

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE

HARSKIRCHEN

REGLEMENT

PLU approuvé par
délibération du Conseil municipal du 28 08 2012

Le Maire,
Bernard SCHAEFFER



SOMMAIRE

TITRE I :

- **DISPOSITIONS GENERALES**..... page 3

TITRE II :

- **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)**..... page 7

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua..... page 8

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub..... page 17

TITRE III :

- **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)**..... page 24

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU..... page 26

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAUX..... page 32

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU..... page 36

TITRE IV :

- **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)**..... page 39

TITRE V :

- **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)**..... page 44

ESSENCES PRECONISEES..... page 50

**TITRE I : DISPOSITIONS
GENERALES**

Le présent règlement est établi conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 : Champ d'application territorial

Le présent règlement est établi conformément aux articles R. 123-1 à R. 123-24 du Code de l'Urbanisme dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé.

Le présent règlement s'applique à la totalité de la commune de HARSKIRCHEN.

Article 2 : Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol

- 1 – Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales de l'Urbanisme édictées par le Code de l'Urbanisme, à l'exception des dispositions d'ordre public du R.N.U. :
 - R.111-2 : salubrité et sécurité publique
 - R.111-4 : conservation/ mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques
 - R.111-15 : respect des préoccupations d'environnement
 - R.111-21 : aspect extérieur/ caractère ou intérêt des lieux avoisinants...

- 2 – Les dispositions prévues aux titres II, III, IV et V du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire communal en zones urbaines, en zones à urbaniser, naturelles et agricoles.

Les zones urbaines (U) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II, sont :

- La zone Ua
- La zone Ub

Les zones à urbaniser (AU) ou non équipées auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

Les zones AU et notamment :

- les zones IAU
- les zones IIAU
- la zone IAUx

Les zones agricoles (A) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV sont :

- La zone Aa (élevage autorisé)
- La zone Ac

Les zones naturelles et forestières (N) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V sont :

- La zone N
- La zone Nb
- La zone Nj
- La zone Ni
- La zone Np
- La zone Nw (Moulin de Willer)

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte en outre :

- dans les espaces à protéger, au titre des articles L.123-1 alinéa 7 et L.123-1 alinéa 9 du Code de l'Urbanisme, reportés au plan de zonage sous la trame « espaces remarquables ».
- une zone NATURA 2000 à laquelle s'applique des servitudes relatives à la protection des biotopes ainsi qu'un site d'importance communautaire au titre de la directive Habitats et une zone recensée à l'inventaire des zones humides remarquables (enjeux environnementaux recensés par la DIREN).
- des emplacements réservés mentionnés au plan de zonage auxquels s'appliquent les dispositions du Code de l'Urbanisme et des autres législations et réglementations en vigueur les concernant
- un Plan de Prévention du Risque Inondation

Les diverses règles édictées et applicables à l'ensemble du territoire, et plus particulièrement en zone urbaine, s'appliquent également et de la même manière aux terrains issus d'une division foncière initiale.

Article 4 : Adaptations mineures

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

Article 5 : Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

Sauf en cas d'inondation et conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

A HARSKIRCHEN, le Plan Local d'Urbanisme autorise cette reconstruction dans un délai de 3 ans en toutes zones.

Article 6 : Travaux sur les constructions existantes non conformes aux règles du plan local d'urbanisme

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

~~~~~

**Pour rappel**, les rues du village de HARSKIRCHEN se distinguent, pour certaines, par la présence d'une bande de terrain entre la rue et l'alignement des façades des constructions. Cet espace est appelé « usoir » et servait autrefois à entreposer le traditionnel tas de fumier, les charrues et instruments de ferme, ou du bois. Cette tradition de l'usoir sera conservée et pour ce faire, il sera interdit d'y construire ou de les clore.

---

**TITRE II :  
DISPOSITION  
APPLICABLE AUX ZONES  
URBAINES**

---

## **CHAPITRE I :**

### **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua**

---

La zone Ua est une zone urbaine correspondant au développement traditionnel de la structure bâtie de HASKIRCHEN, au village ancien caractérisé par une architecture locale traditionnelle. La capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions à usage d'habitation, d'activité artisanale, commerciale, de bureaux et de services ainsi que leurs dépendances.

Dans la zone Ua il existe un secteur soumis au risque inondation de la Sarre, repéré sur le plan de zonage du PLU par une trame particulière. Une partie de ce secteur est classée en zone **jaune**, constructible sous conditions, et une deuxième partie en zone **bleue**, inconstructible sauf exceptions strictement limitées. Les recommandations en fonction des différentes zones sont stipulées dans le règlement du Plan de Prévention de Risque Inondation de la Sarre (PPRI), approuvé par arrêté inter-préfectoral du 23 mars 2000 et qui constitue une servitude d'utilité publique

L'intégralité du PPRI est annexé au présent dossier du PLU.

---

#### **Section I – Nature d'occupation et d'utilisation du sol**

---

##### **Article Ua 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

---

**Toutes les occupations et utilisations du sol citées ci-dessous sont interdites**, excepté les installations et équipements nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux publics.

**1.1** Les activités, constructions et installations de nature :

- à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation,
- à porter atteinte au caractère architectural et urbain du centre ancien.

**1.2** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules,
- les installations et locaux liés à une activité à risque, à l'exception des dépôts d'hydrocarbures ou produits dangereux lié à des garages, à des stations services ou à des chaufferies d'immeubles,
- le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées,
- la création ou l'extension d'étangs ou gravières,
- les campings, les caravanages, les habitations légères de loisirs, parcs résidentiels de loisirs et le stationnement de caravanes isolées, à l'exception du camping à la ferme,
- les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires aux constructions, installations et aménagement qui leur sont liés, admis par le présent règlement.

**1.3** L'ouverture et l'exploitation de carrières.

**1.4** Toutes constructions et installations dans les éléments du paysage ou terrains cultivés à protéger au titre des articles L.123-1 alinéa 7 et L.123-1 alinéa 9 du Code de l'Urbanisme reportés sur le plan de zonage sous la trame « éléments remarquables ».



## **Article Ua 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

- 2.1** L'agrandissement ou la transformation des établissements comportant des installations classées s'il n'en résulte pas une augmentation des nuisances ainsi que la création de nouvelles installations classées nécessaires aux besoins quotidiens des habitants de la zone si elles sont compatibles avec le voisinage.
- 2.2** Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

## **Section II – Condition d'occupation des sols**

---

### **Article Ua 3 : Dessertes des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

---

#### **3.1 Voirie :**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation automobile, en particulier l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès notamment les piétons. 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 accès seront établis aux endroits où la gêne pour la circulation automobile est la moindre.

Une emprise minimale de 6 (six) mètres est exigée pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile.

Pour chaque unité foncière, les aires de stationnement et les garages, accessibles depuis la voie publique, auront une emprise de 3 (trois) mètres minimum.

Des restrictions particulières existent rue de Fénétrange et rue d'Altwiller où l'accès au garage devra se faire de plain-pied et aucune rampe d'accès en sous-sol ne sera autorisée.

Voies privées : toute voie privée nouvelle destinée à la circulation routière devra être dimensionnée en tenant compte de l'ensemble des fonctions qu'elle assure et de l'intensité du trafic, et doit avoir une largeur minimum de 4 (quatre) mètres. \*

\* portée à 6 mètres en cas de rétrocession au domaine public

### 3.2 Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

La servitude de passage doit être instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

## **Article Ua 4 : Desserte par les réseaux**

---

### 4.1 Eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

### 4.2 Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit. En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié.

### 4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés aux opérations et au terrain.

### 4.4 Electricité, gaz et télécommunication

Les réseaux et branchements électriques, de gaz et de télécommunication seront souterrains dans les zones équipées ou toute nouvelle voie en développement.

## **Article Ua 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

---

Non réglementée.

## **Article Ua 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

---

6.1 Les façades des constructions donnant sur la rue devront être implantées soit :

- à l'alignement des voies ;
- suivant la ligne des constructions voisines existantes ;

- en cas de décrochement entre deux bâtiments, le bâtiment pourra s'implanter entre les deux limites définies par l'implantation de ces derniers ;
- en retrait de l'alignement de la voie avec un recul maximum de 3 (trois) mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et des réseaux d'intérêt général, tels que postes de transformation électrique... qui peuvent s'implanter soit en limite d'emprise publique, soit en retrait d'au moins 0,50m.

Pour les terrains situés en retrait de la voie publique et qui n'ont qu'un accès sur cette voie, un recul minimum de 3 mètres par rapport à la voie devra être respecté.

Les bâtiments annexes non accolés au bâtiment principal peuvent s'implanter soit en s'alignant sur le bâtiment principal, soit en retrait d'au moins 3 mètres.

Les usoirs existants rue de Fénétrange, rue Verte, rue du Moulin et rue des Primevères seront conservés, il est donc interdit d'y construire et de clore un usoir par le biais d'une clôture, d'un muret ou de tout autre moyen.

#### 6.2 Par exception :

- lorsque la parcelle est touchée par plus d'une voie publique, les dispositions s'appliquent alors en bordure d'au moins une des voies, qui sera en règle générale soit la plus importante, soit celle où l'ordre de construction est prédominant.

#### Cours d'eau :

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques du plan de zonage, les constructions devront respecter une marge de recul d'au moins 6 mètres à compter des berges.

### **Article Ua 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

7.1 Pour les bâtiments alignés sur la rue, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Dans l'impossibilité d'édifier un bâtiment en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, la continuité du bâti en façade sur rue devra être assurée, si la configuration des lieux le permet, par un mur plein d'une hauteur au moins égale à 2 (deux) mètres, percé ou non d'un porche et reliant entre elles deux constructions. En cas de construction d'un bâtiment annexe à une construction principale préexistante, cette règle n'est pas obligatoire.

L'implantation des constructions par rapport à la limite de fond devra se faire sur limite ou avec un retrait d'au moins 1 mètre.

Les bâtiments annexes ainsi que les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et des réseaux d'intérêt général, tels que postes de transformation électrique... pourront s'implanter également soit sur limite, soit avec un retrait d'au moins 1 mètre.

7.2 Pour les bâtiments construits à l'arrière d'une première ligne existante composée de bâtiments principaux, l'implantation devra se faire soit sur limite, soit en retrait d'au moins 1 mètre.

7.3 Afin de préserver les constructions traditionnelles de HARSKIRCHEN, la reconstruction ou la réhabilitation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées aux alinéas ci-dessus est autorisée, sous réserve que le gabarit et l'implantation restent inchangés ou soient améliorés en regard des alinéas ci-dessus.

En cas d'une construction existante ne respectant pas ces règles d'implantation, l'extension pourra s'effectuer en prolongement du volume bâti.

#### 7.4 Piscines :

Les paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas aux piscines : leurs bassins doivent s'implanter à une distance d'au moins 3 (trois) mètres de toute limite séparative.

### **Article Ua 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Une distance entre deux bâtiments non contigus de 3 (trois) mètres minimum peut être imposée pour garantir un accès nécessaire et suffisant aux engins des services de secours et lutte contre l'incendie.

### **Article Ua 9 : Emprise au sol**

---

L'emprise au sol résulte de l'application des règles **Ua 6, 7, 8 et 12**.

### **Article Ua 10 : Hauteur maximale des constructions**

---

**10.1** Le nombre de niveaux aménagés et habitables autorisé sous les combles, quel qu'en soit l'usage, ne pourra excéder UN niveau.

10.2 La hauteur\* maximale des constructions est fixée à 6.50 mètres à la gouttière et à 12 (douze) mètres au faîte du toit, par rapport au niveau moyen de la voie, à l'exception des extensions de bâtiments agricoles existants situés au-delà des 40 mètres à partir de la voie où la hauteur maximale est fixée à 9 mètres à la gouttière et 12 mètres au faîtage.

\* La hauteur maximale est mesurée verticalement du niveau moyen de la voie au droit de la construction à édifier au faîtage de la toiture. Et, la hauteur à l'égout est mesurée verticalement du niveau fini de la voie à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère.

**10.3** Toutefois, peuvent être édifiés au-dessus de cette règle de hauteur les équipements et bâtiments publics.

**10.4** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

## **Article Ua 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

---

### **11.1 Bâtiments**

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect compatible avec le caractère de la zone constituée de corps de ferme aux cours communes centrales. Toute architecture susceptible de porter atteinte à l'aspect général du village est interdite.

Les remblais accompagnant les terrasses et les rez-de-chaussée surélevés ne sont pas autorisés (type butte).

Le permis de démolir peut être refusé si le bâtiment présente un intérêt patrimonial avéré ou s'il participe au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

### **11.2 Façades**

Les transformations de façades, notamment dans le cas de l'aménagement de portes de garages ou de vitrines, devront être réalisées en harmonie avec le style et l'architecture de la construction préexistante.

En façade principale, les portes de garage devront avoir l'aspect de portes en bois en harmonie avec l'existant. Les portes de garage aspect métallique sont interdites.

Les façades principales des habitations neuves ou réhabilitées comporteront obligatoirement des volets battants. Les volets roulants peuvent être acceptés à condition d'être intérieurs et doublés de volets battants.

Pour tout type d'évacuation (chauffage gaz, ...) provenant d'une façade sur rue : l'évacuation si elle est horizontale devra se trouver à plus de 2 mètres de hauteur pour ne pas créer de nuisances vis-à-vis des piétons. En règle générale, une évacuation verticale est recommandée.

### **11.3 Matériaux**

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les teintes des ravalements extérieurs seront choisies en harmonie avec le cadre bâti environnant.

D'une manière générale, n'est pas autorisé l'emploi de matériaux qui par leur aspect ou par leur couleur ne s'harmonisent pas avec les constructions environnantes.

### **11.4 Toitures**

Sur une bande de 40 mètres à partir de la voie, la ligne de faitage de la toiture des constructions doit être parallèle à la rue ou perpendiculaire à la limite séparative latérale la plus proche.

Au-delà des 40 mètres, le faitage sera approximativement parallèle (plus ou moins 10°) à une limite séparative latérale ou perpendiculaire au faitage de la construction située en première ligne si elle existe.

A l'exception des bâtiments publics, la couverture des volumes principaux de tous les bâtiments devra être constituée par des tuiles ayant l'aspect de la terre cuite allant du rouge au brun

foncé et en harmonie avec les constructions voisines. Toutes les constructions devront présenter une toiture à 2 pans égaux sachant que la demi- croupe traditionnelle ou croupe faîtière est autorisée.

La pente des toitures devra être de 45° minimum.

Les toitures-terrasses sont interdites à l'exception des terrasses accessibles accolées au volume principal et non directement visibles de la voie publique.

Toutefois, en cas d'extension ou d'agrandissement d'un bâtiment existant ou de constructions d'annexes et concernant uniquement les toitures visibles depuis les voies, une pente ne pouvant être inférieure à 30°, et une couverture différente pourront être autorisées sous réserve du respect d'une harmonie globale.

La couverture des annexes devra être constituée par un matériau d'aspect terre cuite et les toitures en tôle ondulée restent interdites.

Concernant les bâtiments agricoles, une pente minimale de toiture de 10° est autorisée.

Les toits plats seront autorisés uniquement pour les extensions de bâtiments agricoles existants situés au-delà de 40 mètres à partir de la voie.

Les châssis de toit ne modifiant pas les volumes existants sont autorisés dans la moitié inférieure du toit et à condition qu'ils soient réalisés au droit des fenêtres du dernier niveau et alignés sur une seule rangée.

Les lucarnes ou fenêtres de toit sont interdites dans les combles non aménageables, excepté les dispositifs de sécurité et de lutte contre l'incendie (type désenfumage...).

#### Panneaux solaires :

L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques pourrait être autorisée s'ils sont intégrés dans la toiture et en conservant au maximum l'apparence initiale de celle-ci.

Dans tous les cas, la toiture devra garder une apparence traditionnelle en harmonie avec les toitures avoisinantes existantes.

#### Annexes :

La couverture des annexes visibles depuis les voies publiques ou chemins devra être constituée par un matériau d'aspect terre cuite. La pente des toitures ne pourra être inférieure à 30°.

### **11.5 Clôtures**

#### Clôtures sur rue :

Les clôtures sur rue devront avoir au moins 2 mètres de haut, excepté, dans le cas d'une construction de porches nouveaux dont l'aspect s'harmoniserait avec celui des porches traditionnels existants à proximité ou d'une reconstruction à l'identique de murs ou de portails anciens.

Les murs non constitués de pierres naturelles devront être revêtus d'un enduit lissé ou taloché.

#### Clôtures sur limite séparative :

Les clôtures sur limites séparatives de propriété ne pourront excéder 2 mètres de hauteur maximale. Les clôtures végétales sont autorisées sous réserve de faire appel à des essences variées et locales (cf. Annexe). Les matériaux opaques sont proscrits.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

## **Article Ua 12 : Stationnement**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations. Toutefois, les agrandissements n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher sont exemptés de création de place de stationnement.

Pour rappel, les usoirs existants peuvent être utilisés comme aire de stationnement, à condition de ne provoquer aucune gêne par rapport aux voies de circulation.

Ci-dessous les normes minimales définies :

| <b>TYPE D'OCCUPATION DU SOL</b>                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>NOMBRE DE PLACES</b>                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Logements (résidents et visiteurs)</b></li> </ul> <p><i>Soit pour exemple,</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Logements de 30 à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>                                       | <p><b>1 place par tranche de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher avec une obligation maximale de 3 places par logement</b></p> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 2                                                                                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 3                                                                                                                                 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>. Logements de + de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>                                                                                                                                                                     | 3                                                                                                                                 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Bureaux</b></li> <li>. par tranche de 100m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre pour les employés et visiteurs</li> </ul>                                                                                                                | <b>3</b>                                                                                                                          |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Commerces (vente + réserve)</b></li> <li>. de 0 à 100 m<sup>2</sup> de surface</li> <li>. au-delà de 100m<sup>2</sup></li> </ul>                                                                                                       | <p><b>3</b></p> <p><b>4 par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher</b></p>                                            |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Equipements exceptionnels</b></li> <li>. les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.</li> </ul> |                                                                                                                                   |

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

#### **Article Ua 13 : Espaces libres et plantations**

---

Non réglementé

Toutefois, en cas de plantations, celles à essence locale seront privilégiées (Cf. Liste des plantations en Annexe).

#### **Section III. - Possibilité maximale d'occupation du sol**

---

Non réglementée.

#### **Article Ua 14 : Coefficient d'Occupation du Sol**

---

Non réglementé.



## **CHAPITRE II :**

### **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub**

---

La zone Ub correspond à des zones d'extension récentes du village réservées aux constructions à usage d'habitation mais admettant par ailleurs des activités artisanales, commerciales et de services compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Dans la zone Ub, il existe un secteur soumis au risque inondation de la Sarre, repéré sur le plan de zonage du PLU par une trame particulière. Ce secteur inondable est classé en zone **jaune** du PPRI de la Sarre approuvé par arrêté inter-préfectoral du 23 mars 2000 et qui constitue une servitude d'utilité publique. Ce secteur est constructible sous conditions comme stipulé dans le règlement du PPRI de la Sarre annexé.

Une zone Ub1 se distingue des autres zones Ub du fait d'un système d'assainissement non collectif, quelques exceptions s'appliquent particulièrement à celle-ci.

---

#### **Section I – Nature d'occupation et d'utilisation du sol**

---

##### **Article Ub 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

---

**Toutes les occupations et utilisations du sol citées ci-dessous sont interdites**, excepté les installations et équipements nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux publics.

- 1.1 Les activités, constructions et installations de nature à entraîner et créer des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- 1.2 Toute construction et installation nouvelle nécessitant des distances d'isolement liées aux risques qui seraient incompatibles avec les constructions et les ouvrages existants ou prévus dans le PLU, ou pouvant constituer une source de nuisances et de risques jugés intolérables pour l'environnement dans une zone urbaine.
- 1.3 Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines et à la salubrité de l'environnement urbain.
- 1.4 Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs,
  - le stationnement de caravanes isolées,
  - les campings, les caravanages,
  - les habitations légères de loisirs, parcs résidentiels de loisirs
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules,
  - les installations et locaux liés à une activité à risque, à l'exception des dépôts d'hydrocarbures ou produits dangereux liés à des garages, stations services ou chaufferies d'immeubles,
  - la création ou l'extension d'étangs,
  - les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires aux constructions, installations et aménagement qui leur sont liés, admis par le présent règlement
- 1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

- 1.6 Toutes constructions et installations dans les éléments du paysage ou terrains cultivés à protéger au titre des articles L.123-1 alinéa 7 et L.123-1 alinéa 9 du Code de l'Urbanisme reportés sous la trame « éléments remarquables » sur le plan de zonage.

## **Article Ub 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

- 2.1** Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.2** Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement seront acceptées à condition de ne pas créer de nouvelles nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

## **Section II – Condition d'occupation des sols**

---

### **Article Ub 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

---

#### **3.1 Voirie :**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation automobile, en particulier l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

II peut également être refusé 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 accès seront établis aux endroits où la gêne pour la circulation automobile est la moindre.

Une emprise minimale de 6 (six) mètres est exigée pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile.

Pour chaque unité foncière, les aires de stationnement et les garages ne pourront pas être desservis par plus d'un seul accès sur la voie publique. Ces accès devront, depuis la limite, comporter un plan horizontal avec une pente maximale de 5%.

Voies privées : toute voie privée nouvelle destinée à la circulation routière devra être dimensionnée en tenant compte de l'ensemble des fonctions qu'elle assure et de

l'intensité du trafic, et doit avoir une largeur minimum de 4 (quatre) mètres portée à 6 (six) mètres en cas de rétrocession au domaine public.

Voies en impasse : les voies en impasse seront aménagées dans leur partie terminale, si nécessaire, afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. De manière générale, il sera tout mis en œuvre pour éviter ce type de voie et en aucun cas, celles-ci ne pourront excéder 50 mètres de longueur.

### **3.2 Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil. La servitude de passage doit être instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

## **Article Ub 4 : Desserte par les réseaux**

---

### **4.1 Eau potable :**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

### **4.2 Eaux usées :**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit. En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

A défaut d'un branchement possible au réseau d'assainissement collectif, les parcelles concernées seront considérées comme inconstructibles excepté au sein de la zone Ub1 fonctionnant déjà avec un système non collectif.

### **4.3 Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés aux opérations et au terrain.

### **4.4 Electricité, gaz et télécommunication :**

Les réseaux et branchements électriques, de gaz et de télécommunication seront souterrains dans les zones équipées ou toute nouvelle voie en développement.

## **Article Ub 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

---

Non réglementée.

## **Article Ub 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et des réseaux d'intérêt général, tels que postes de transformation électrique... qui peuvent s'implanter soit en limite d'emprise publique, soit en retrait d'au moins 0,50m.

Dans tous les cas, les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait s'harmonisant et respectant le type de construction des bâtiments voisins.

Les usoirs existants rue du Canal seront conservés, il est donc interdit d'y construire et de clore un usoir par le biais d'une clôture, d'un muret ou de tout autre moyen.

Cours d'eau : sauf indications contraires portées sur les documents graphiques relatifs au PPRI, les constructions devront respecter une marge de recul d'au moins 6 (six) mètres à compter des berges.

## **Article Ub 7 : 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 cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1 mètre.

Piscines :

Les paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas aux piscines : leurs bassins doivent s'implanter à une distance d'au moins 3 (trois) mètres de toute limite séparative.

## **Article Ub 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Une distance entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus de 3 (trois) mètres minimum peut être imposée pour garantir un accès nécessaire et suffisant aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

## **Article Ub 9 : Emprise au sol des constructions**

---

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des règles **Ub 6, 7, 8, 12 et 13**.

## **Article Ub 10 : Hauteur maximale des constructions**

---

**10.1** La hauteur maximale\* des constructions est fixée à 6.50 mètres à la gouttière et à 9 (neuf) mètres au faîte du toit, par rapport au niveau moyen de la voie.

\* La hauteur maximale est mesurée verticalement du niveau moyen de la voie au droit de la construction à édifier au faîtage de la toiture. Et, la hauteur à l'égout est mesurée verticalement du niveau fini de la voie à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère.

**10.2** Toutefois peuvent être édifiés au-dessus de cette règle de hauteur les équipements et bâtiments publics.

**10.3** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

## **Article Ub 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

---

### **11.1 Bâtiments**

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect compatible avec le caractère de la zone.

#### Remblais :

Les remblais en butte sont interdits. Toutefois, des remblais de raccordement entre le rez-de-chaussée et le terrain naturel sont autorisés au droit des portes-fenêtres lorsque la pente de ces remblais n'excède pas 15%.

#### Façades

Les transformations de façades, notamment dans le cas de l'aménagement de portes de garages ou de vitrines, devront être réalisées en harmonie avec le style et l'architecture de la construction préexistante.

Pour tout type d'évacuation (chauffage gaz, ...) provenant d'une façade sur rue : l'évacuation si elle est horizontale devra se trouver à plus de 2 mètres de hauteur pour ne pas créer de nuisances vis-à-vis des piétons. En règle générale, une évacuation verticale est recommandée.

### **11.3 Matériaux**

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les teintes des ravalements extérieurs seront choisies en harmonie avec le cadre bâti environnant.

### **11.4 Toitures**

#### **Corps principal d'habitation ou d'activités :**

Des toitures avec une pente et une couverture différentes pourront être autorisées dans le respect d'une harmonie globale, excepté les toitures en tôle ondulée qui restent interdites.

### Panneaux solaires :

L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques pourrait être autorisée s'ils sont intégrés dans la toiture et en conservant au maximum l'apparence initiale de celle-ci.

Dans tous les cas, la toiture devra garder une apparence traditionnelle en harmonie avec les toitures avoisinantes existantes.

### **11.5 Clôtures**

Les clôtures auront une hauteur de 2 mètres maximum et seront constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants.

Toutefois, selon le cas, l'aspect et la hauteur de cette clôture pourront être adaptés à la configuration des lieux.

## **Article Ub 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies ci-dessous. Les agrandissements n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher sont exemptés de création de place de stationnement.

Toutefois, pour les maisons individuelles, les emplacements extérieurs devront être réalisés sur un plan horizontal (avec une pente maximale de 5 %) et être directement accessibles depuis la voie publique.

| <b>TYPE D'OCCUPATION DU SOL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>NOMBRE DE PLACES</b>                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Logements (résidents et visiteurs)</b></li></ul> <p>Soit pour exemple,</p> <ul style="list-style-type: none"><li>. Logements de 0 à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li></ul>                                                                                        | <b>1 place par tranche de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher avec une obligation maximale de 3 places par logement</b> |
| <ul style="list-style-type: none"><li>. Logements de 90 à 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li></ul>                                                                                                                                                                                                            | 3                                                                                                                          |
| <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Bureaux</b></li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>. par tranche de 100m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre pour les employés et visiteurs</li></ul>                                                                                                                | <b>3</b>                                                                                                                   |
| <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Commerces (vente + réserve)</b></li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>. de 0 à 100 m<sup>2</sup> de surface</li><li>. au-delà de 100m<sup>2</sup></li></ul>                                                                                                        | <b>3</b><br><b>4 par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher</b>                                                |
| <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Equipements exceptionnels</b></li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>. les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.</li></ul> |                                                                                                                            |

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

**Article Ub 13 : Obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

---

30% au moins de superficie de chaque terrain ou lot de construction doivent être traités en aménagement paysager, tels que gazons, plantations ou espaces réservés aux piétons et aux jeux des enfants.

Les plantations à essence locale seront privilégiées (Cf. Liste des plantations en Annexe).

**Section III. - Possibilité maximale d'occupation du sol**

---

**Article Ub 14 : Coefficient d'occupation du sol**

---

Il n'est pas fixé de C.O.S. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles définies aux articles **Ub 3 à Ub 13** ci-dessus.

---

**TITRE III :  
DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ZONES A URBANISER  
(AU)**

---



**RAPPELS :**

Les zones AU sont des zones peu ou non desservies par des équipements.

Ces zones sont destinées à une urbanisation organisée à court ou moyen terme pour satisfaire des besoins sous forme principale de constructions à usage d'habitations, d'activité, de commerce, de bureaux, de services ainsi que leurs dépendances.

Au sein même de la zone AU, on distingue les zones appelées IAU et IIAU. La première est une zone ouverte à l'urbanisation tandis que la seconde est une réserve dont l'urbanisation est subordonnée à une modification ou révision du PLU.

## CHAPITRE I :

---

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

Les zones IAU correspondent à des secteurs à caractère naturel de la commune ouverts à l'urbanisation sous conditions et dont la vocation principale est l'habitat mais admettant par ailleurs des activités artisanales, commerciales et de services compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Les zones IAU sont des zones dont les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les zones IAU sont réputées inconstructibles en l'état et ne pourront être urbanisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de constructions mentionnées à l'article 2 du présent règlement de zone et sous réserve des conditions fixées à ce même article et au document « Orientations d'aménagement ».

---

#### Section I - Nature d'occupation et d'utilisation du sol

---

##### Article IAU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

---

###### **Sont interdits :**

- les constructions isolées ;
- les constructions à usage industriel ou d'entrepôts à l'exception de toutes activités commerciales adaptées (au niveau nuisances) à la vie de quartier (boulangerie, coiffeur, pharmacie, auto-école...) ;
- les constructions à usage agricole ;
- les dépôts de ferraille, de matériaux et de déchets, ainsi que de véhicules ;
- les carrières ;
- les parcs d'attractions, à l'exception des réalisations d'intérêt général et ayant un caractère public ;
- la création ou l'extension d'étangs ;
- les campings, les terrains de caravanes, les habitations légères de loisirs, parcs résidentiels de loisirs et le stationnement de caravanes isolées, à l'exception du stationnement lié à une habitation ;
- les installations sportives à l'exception d'équipements publics ou celles liées à une habitation ;
- les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux nécessaires aux constructions, installations et aménagements qui leurs sont liés, admis par le présent règlement.

## **Article IAU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

### **Conditions de l'urbanisation**

Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone ne peuvent être réalisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble d'une taille minimale de 0.25 ha par tranche (ne concerne pas la partie résiduelle de la zone si elle est inférieure à 0.25 ha).

**Les règles édictées ci-dessous s'appliquent également aux terrains issus d'une division foncière initiale.**

La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux existants d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.

Les réseaux créés à l'occasion du projet doivent être dimensionnés en fonction de l'aménagement de l'ensemble de la zone.

La desserte interne des opérations et les liens avec les voies et chemins existants ou prévus devront respecter les principes de desserte fixés au document « Orientations d'aménagement ».

## **Section II - Conditions d'occupation des sols**

---

### **Article IAU 3 : Accès et voirie**

---

#### Accès automobile :

Pour être urbanisables, les présentes zones devront être accessibles à partir des voies publiques, avec des accès conçus dans le souci de la sécurité publique et dans le respect de l'intégration paysagère. Cet accès peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers.

#### Voirie :

Toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être dimensionnée en tenant compte de l'ensemble des fonctions qu'elle assurera et, en particulier, de la nature et de l'intensité du trafic avec une emprise minimum de 6 (six) mètres. La sécurité des usagers, des riverains et des personnes à mobilité réduite de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité- incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Voies en impasse : les voies en impasse seront aménagées dans leur partie terminale, si nécessaire, afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

De manière générale, il sera tout mis en œuvre pour éviter ce type de voie et en aucun, celles-ci ne pourront excéder 50 mètres de longueur.

#### **Article IAU 4 : Desserte par les réseaux**

---

##### 4.1 Eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

##### 4.2 Eaux usées :

Pour être urbanisables les présentes zones devront être desservies par un réseau public d'assainissement des eaux usées domestiques. Et, toute construction, tout établissement ou installation nouvelle, doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement.

A défaut d'un branchement possible au réseau d'assainissement collectif, les terrains concernés seront considérés comme inconstructibles.

##### 4.3 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés aux opérations et au terrain.

##### 4.4 Electricité, gaz et télécommunication :

Les réseaux et branchements électriques, de gaz et de télécommunication seront souterrains dans les zones équipées ou toute nouvelle voie.

#### **Article IAU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

---

L'opération ne devra provoquer aucun terrain délaissé, inaccessible ou inconstructible.

La taille minimale requise par opération ou tranche est de 0,25ha, sauf s'il s'agit de l'urbanisation résiduelle du secteur.

#### **Article IAU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Sauf dispositions précisées au règlement de l'opération d'aménagement de zone, les constructions devront s'implanter soit à :

- 3 (trois) mètres minimum par rapport à l'alignement de toute voie ou emprise publique existante, à modifier ou à créer
- 6 (six) mètres minimum par rapport aux berges de cours d'eau.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et des réseaux d'intérêt général, tels que postes de transformation électrique... qui peuvent s'implanter soit en limite d'emprise publique, soit en retrait d'au moins 0,50m.

## **Article IAU 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

---

Sauf dispositions précisées au règlement de l'opération d'aménagement, les constructions devront s'implanter comme suit :

- A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1 mètre.

### Piscines :

Les paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas aux piscines : leurs bassins doivent s'implanter à une distance d'au moins 3 (trois) mètres de toute limite séparative.

## **Article IAU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Une distance entre deux bâtiments non contigus de 3 (trois) mètres minimum peut être imposée pour garantir un accès nécessaire et suffisant aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

## **Article IAU 9 : Emprise au sol**

---

Non réglementé.

## **Article IAU 10 : Hauteur des constructions**

---

La hauteur des constructions nouvelles autorisée par le présent règlement de zone sera limitée comme suit :

- la hauteur maximale des constructions est fixée à 6,50 mètres à la gouttière et à 9 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen de la voie.
  - \* La hauteur maximale est mesurée verticalement du niveau moyen de la voie au droit de la construction à édifier au faîtage de la toiture. Et, la hauteur à l'égout est mesurée verticalement du niveau fini de la voie à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère.
- seul un niveau habitable est autorisé sous combles

## **Article IAU 11 : Aspect extérieur**

---

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Panneaux solaires :**

L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques pourrait être autorisée s'ils sont intégrés dans la toiture.

Dans tous les cas, la toiture devra garder une apparence traditionnelle en harmonie avec les toitures avoisinantes existantes.

### **Clôtures :**

Les clôtures auront une hauteur de 2 mètres maximum et seront constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants.

Toutefois, selon le cas, l'aspect et la hauteur de cette clôture devront être adaptés à la configuration des lieux.

### **Remblais :**

Les remblais en butte sont interdits. Toutefois, des remblais de raccordement entre le rez-de-chaussée et le terrain naturel sont autorisés au droit des portes-fenêtres lorsque la pente de ces remblais n'excède pas 15%.

## **Article IAU 12 : Stationnement**

---

Toutes les dispositions seront prises pour que le stationnement des véhicules corresponde aux besoins de toute construction ou installation nouvelle autorisée par le présent règlement et soit assuré en dehors du domaine public existant ou futur, dans des conditions de capacité et de sécurité suffisantes. Les agrandissements n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher sont exemptés de création de place de stationnement.

Au minimum, un des emplacements de stationnement obligatoire devra être non clos sur la voie publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup>, y compris les accès. Le nombre des places à réaliser doit répondre aux normes suivantes\* :

| <b>TYPE D'OCCUPATION DU SOL</b>                                                                                                                                                                                            | <b>NOMBRE DE PLACES</b>                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Logements (résidents et visiteurs)</b></li></ul> Soit pour exemple, <ul style="list-style-type: none"><li>. Logements de 30 à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li></ul> | <b>1 place par tranche de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher avec une obligation maximale de 3 places par logement</b><br><br>2 |
| . Logements : de 60 à 90 m <sup>2</sup> de surface de plancher                                                                                                                                                             | 3                                                                                                                                   |
| . Logements : + de 120 m <sup>2</sup> de surface de plancher                                                                                                                                                               | 3                                                                                                                                   |
| <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Bureaux</b></li></ul> . par tranche de 100m <sup>2</sup> de plancher hors œuvre pour les                                                                                        | 3                                                                                                                                   |

\*

\* Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 ; à l'unité supérieure dans le cas contraire.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| employés et visiteurs                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                    |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Commerces</b> (vente + réserve)</li> <li>. de 0 à 100 m<sup>2</sup> de surface</li> <li>. au-delà de 100m<sup>2</sup></li> </ul>                                                                                                       | <p>3</p> <p>3 par tranche de 100 m<sup>2</sup></p> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Equipements exceptionnels</b></li> <li>. les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.</li> </ul> |                                                    |

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus au présent article est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

### **Article IAU 13 : Espaces libres et plantations**

---

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées.

De plus, 30% au moins de superficie de chaque terrain ou lot de construction doivent être traités en aménagement paysager, tels que gazons, plantations ou espaces réservés aux piétons ou aux jeux pour enfants.

Les aires de stationnement de plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre au moins.

Les plantations à essence locale seront privilégiées (Cf. Liste des plantations en Annexe).

### **Section III - Possibilité maximale d'occupation du sol**

---

#### **Article IAU 14 – Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)**

---

Non réglementé.

## **CHAPITRE II :**

### **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAUX**

---

La zone IAUX est une zone urbaine correspondant à la zone d'activité de HARSKIRCHEN.

La zone IAUX est une zone destinée à l'urbanisation à moyen terme et dont la vocation est d'accueillir des constructions à usage d'activité artisanale, commerciale, de bureau et de services ainsi que leurs dépendances, ou bâtiments liés au fonctionnement de la zone (locaux communs de sécurité,...). Les activités industrielles ne sont pas autorisées.

La zone IAUX ne pourra être urbanisée que dans le cadre d'une **opération d'aménagement d'ensemble**.

#### **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

---

##### **Article IAUX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

---

**Toutes les occupations et utilisations du sol citées ci-dessous sont interdites**, excepté les installations et équipements nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux publics.

***Sont interdits :***

- Les bâtiments industriels ;
- Les bâtiments destinés à l'habitation, à l'exception des habitations nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la desserte, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone. Dans ce cas, le logement de ces personnes doit être intégré aux bâtiments d'activités, sauf si des mesures de sécurité l'interdisent ;
- Les lotissements à usage d'habitation ;
- Les activités agricoles destinées à l'élevage ;
- Les terrains de camping et de caravanning ;
- Les bâtiments et activités de tourisme et de loisirs (type discothèque) ;
- Les carrières ;
- La création ou l'extension d'étangs ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage sauf ceux liés à une activité ;
- Les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux nécessaires aux constructions, installations et aménagements qui leur sont liés, admis par le présent règlement.

##### **Article IAUX 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

***Sont admises les constructions et utilisations du sol suivantes, sous réserve de conditions particulières :***

L'aménagement de cette zone devra se faire sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.



Les règles édictées ci-dessous s'appliquent également aux terrains issus d'une division foncière initiale.

## Section II – Conditions d'occupations des sols

---

### Article IAUX 3 : Accès et voirie

---

Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

II peut également être refusé si les accès des voies publiques présentent un risque pour la sécurité des usagers, des riverains ainsi que des personnes à mobilité réduite. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et l'intensité du trafic.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès.

- Voies privées : Aucune voie privée ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 (quatre) mètres portée à 8 (huit) mètres en cas de rétrocession au domaine public.
- Voies en impasse : Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

### Article IAUX 4 : Desserte par les réseaux

---

#### 4.1 Eau potable

Le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

#### 4.2 Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

Toute construction ou tout aménagement du sol doit évacuer ses eaux et matières usées, sans aucune stagnation, par des canalisations raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

#### 4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés aux opérations et au terrain.

#### **4.4 Electricité, gaz et télécommunication**

Les réseaux et branchements électriques, de gaz et de télécommunication seront souterrains dans les zones équipées ou toute nouvelle voie.

#### **Article IAUX 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

---

L'opération devra se faire sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble et ne provoquer aucun terrain délaissé, inaccessible ou inconstructible.

#### **Article IAUX 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Les constructions, à l'exception des postes de transformation électrique, doivent être édifiées à au moins 5 (cinq) mètres des berges du Canal des Houillères de la Sarre et de l'alignement des voies publiques, chemins ruraux, chemins d'exploitation.

Par contre, les constructions devront être implantées à 15 mètres minimum des routes départementales.

Les clôtures et les postes de transformation électrique devront respecter un recul minimum de 4 (quatre) mètres par rapport aux berges du Canal des Houillères de la Sarre et à l'axe de toute voie, y compris les chemins ruraux et d'exploitation.

#### **Article IAUX 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

---

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative 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 mètres.

#### **Article IAUX 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Une distance entre deux bâtiments non contigus de 3 (trois) mètres minimum peut être imposée pour garantir un accès nécessaire et suffisant aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

#### **Article IAUX 9 : Emprise au sol**

---

Non réglementée

#### **Article IAUX 10 : Hauteur des constructions**

---

La hauteur maximale des constructions, exception faite des dispositifs techniques particuliers de faible emprise, du type cheminées, silos, etc, est fixée à 10 (dix) mètres hors tout par rapport au terrain naturel.

#### **Article IAUX 11 : Aspect extérieur**

---

Le permis de construire peut être refusé - ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales - si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures : s'il y a clôtures, la nature, la hauteur et l'aspect de celles-ci devront être unifiés et s'harmoniser avec le caractère architectural du secteur considéré. La hauteur ne pouvant pas excéder 3 (trois) mètres.

#### **Article IAUX 12 : Stationnement**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Les besoins à prendre en compte doivent satisfaire ceux des employés et des visiteurs à l'exclusion des besoins propres au fonctionnement de l'établissement et au stationnement des poids- lourds.

#### **Article IAUX 13: Espaces libres et plantations**

---

La construction des bâtiments devra s'accompagner de plantations de rangées d'arbres à tiges moyennes ou hautes avec une majorité d'essences à feuilles caduques. Elles devront être localisées de manière à permettre l'intégration paysagère des constructions à partir des routes départementales et des autres voies de circulation.

### **Section III - Possibilité maximale d'occupation du sol**

---

#### **Article IAUX 14 : Coefficient d'occupation des sols**

---

Non réglementé.

## **CHAPITRE III :**

### **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU**

---

La zone IIAU est une zone destinée à l'urbanisation future principalement pour des besoins de constructions à usage d'habitation. Des activités artisanales, des commerces et des services pourront également y être admis sous réserve d'être en compatibilité avec le caractère résidentiel de la zone.

Elle est **inconstructible en l'état** et ne pourra être urbanisée que dans le cadre d'une modification ou d'une révision du présent Plan Local d'Urbanisme ayant pour objet de transformer la dite zone en zone IAU.

---

#### **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

---

##### **Article IIAU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Toutes occupations et utilisations du sol, non visées à l'article IIAU 2 ci-dessous et notamment tout remblaiement et toute excavation à l'exception de ceux nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises, sont interdites.

##### **Article IIAU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

**Sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause la destination de la zone et son organisation rationnelle, sont admis :**

1. La construction d'annexes (type abris à bois,...) est autorisée sous conditions :
  - La hauteur maximale est fixée à 3,50 mètres hors tout
  - L'emprise au sol maximale cumulée des différents bâtiments ne pourra dépasser 40m<sup>2</sup>
2. Les réseaux d'intérêt public et les installations qui y sont liées.
3. L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières.
4. Les opérations prévues en emplacements réservés.
5. Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

## **Section II - Conditions d'occupation des sols**

---

### **Article IIAU 3 à 5 :**

---

Sans objet.

### **Article IIAU 6 :**

---

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance au moins égale à 1 mètre de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

### **Article IIAU7 :**

---

A moins que la construction ne jouxte la limite 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 ( $L > h/2$ ) sans pouvoir être inférieur à 3 (trois) mètres.

### **Article IIAU 8 :**

---

Sans objet.

### **Article IIAU 9 :**

---

Pour les annexes autorisées, l'emprise au sol maximale cumulée des différents bâtiments ne pourra dépasser 40m<sup>2</sup> par unité foncière.

### **Article IIAU 10 :**

---

Pour les annexes autorisées, la hauteur maximale est fixée à 3,50 mètres hors tout

### **Article IIAU 11 à 13 :**

---

Sans objet.

### **Section III - Possibilité maximale d'occupation du sol**

---

#### **Article IIAU 14 :**

---

Sans objet.

---

**TITRE IV : DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES  
AGRICOLES**

---

#### CARACTERE DE LA ZONE :

Les zones A sont des zones naturelles, peu ou non desservies par des équipements, qu'il convient de protéger contre une urbanisation diffuse en raison de la présence d'activités agricoles.

Afin d'assurer la sauvegarde et le développement des exploitations, ces zones sont exclusivement réservées à la protection du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

#### Ces zones se répartissent sur 2 secteurs :

- Un **secteur Aa**, inconstructible à l'exception des sorties d'exploitations agricoles, l'élevage y étant admis
  
- Un **secteur Ac**, secteur à proximité du secteur urbanisé composé d'exploitations agricoles existantes. Secteur inconstructible, à l'exception de l'extension des constructions existantes et l'implantation de nouvelles constructions directement liées à l'activité agricole.



## **Section 1 – Nature d’occupation et d’utilisation du sol**

---

### **Article A 1 : Occupations et utilisations des sols interdites**

---

- toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées dans les exceptions citées à l’article A 2 ;
- les changements de destinations des bâtiments existants incompatibles avec la vocation agricole des présentes zones ;
- les dépôts de véhicules, de matériaux de démolition et de vieilles ferrailles ;
- les carrières ;
- la création ou l’extension d’étangs ;
- les campings, les terrains de caravanes, habitations légères de loisirs, parcs résidentiels de loisirs à l’exception du camping à la ferme ;
- les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux nécessaires aux constructions

### **Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

Sous réserve qu’ils ne remettent pas en cause la destination de la zone et son organisation rationnelle, sont admis les réseaux d’intérêt public et les installations qui y sont liées.

**Sont admises** les constructions et utilisations du sol suivantes, sous réserve de conditions particulières :

- Dans le secteur Aa :
  - . Les bâtiments et installations liés et nécessaires à l’activité d’une exploitation agricole, y compris les logements liés et nécessaires à cette activité ;
  - . L’aménagement, la transformation, l’extension et la reconstruction (en cas de sinistre) de tout bâtiment existant, autre qu’agricole, sous réserve de ne pas en changer la destination et sans dépasser 40m<sup>2</sup> d’emprise au sol tous bâtiments cumulés ;
  - . Les abris de pâture et ruchers ;
  - . Les serres agricoles démontables.
- Dans le secteur Ac :
  - . Les bâtiments et installations liés et nécessaires à l’activité d’une exploitation agricole, y compris les logements liés et nécessaires à cette activité ;
    - L’aménagement et l’extension de tout bâtiment.

## **Section II - Conditions d’occupation des sols**

---

### **Article A 3 : Accès et voirie**

---

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l’importance ou à la destination de la construction envisagée et, notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l’utilisation des engins de lutte contre l’incendie et de ramassage des ordures ménagères.

La sécurité des usagers, des riverains ainsi que des personnes à mobilité réduite de toute voie nouvelle ouverte à la circulation devra être garantie.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation particulièrement lorsque les accès se font sur les voies suivantes : RD23, RD96 et RD153.

De plus, ces accès devront se faire là où la gêne pour la circulation est la moindre, dans l'intérêt de la sécurité des divers usagers.

---

**Article A 4 : Desserte par les réseaux**

---

Non réglementée

---

**Article A 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

---

Non réglementée.

---

**Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Sauf dispositions contraires figurant au Plan de zonage, toute construction ou installation nouvelle doit être édifiée à plus de :

- . 15 mètres de l'axe des voies communales et des routes départementales (RD 23, RD96, RD 153)
- . 10 mètres de l'axe des chemins ruraux et des chemins d'exploitation.

Les constructions et installations à caractère technique et de faible emprise nécessaire à l'exploitation de la voirie et des réseaux doivent être édifiés à plus de 6 mètres de l'axe des voies et chemins.

Un recul minimum de 6 mètres est à respecter pour les nouvelles constructions de part et d'autre des fossés et des berges des cours d'eau.

---

**Article A 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

---

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être égale à 5 mètres minimum.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

Cette règle ne s'applique pas aux postes de transformation électrique dont l'implantation doit se situer à 1 mètre minimum de la limite.

---

**Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

La circulation des véhicules de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée en tous points nécessaires.

#### **Article A 9 : Emprise au sol**

---

Non réglementée.

#### **Article A 10 : Hauteur des constructions**

---

La hauteur maximale à l'égout de toiture mesurée par rapport au terrain naturel ne pourra excéder 7 mètres et 10 mètres au faîtage pour les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception des bâtiments à usage agricole pour lesquels la hauteur maximale est fixée à 15 mètres au faîte du toit. Ces règles ne s'appliquent pas aux silos ou autres dispositifs techniques particuliers de faible emprise, nécessaires aux activités agricoles, ni aux équipements publics.

#### **Article A 11 : Aspect extérieur**

---

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Toute partie extérieure de construction doit être crépie et enduite à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

#### **Article A 12 : Stationnement**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions ou exploitations doit être assuré en dehors du domaine public.

#### **Article A 13 : Espaces libres et plantations**

---

La construction des bâtiments devra s'accompagner de plantations de rangées d'arbres à tiges moyennes ou hautes avec une majorité d'essences à feuilles caduques. Elles devront être localisées de manière à permettre l'intégration paysagère des constructions à partir des routes départementales et des autres voies de circulation.

### **Section III – Possibilité maximale d'occupation du sol**

---

#### **Article A 14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)**

---

Non réglementé.

---

**TITRE V : DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES  
NATURELLES**

---

## CARACTERE DE LA ZONE :

Les zones N sont des zones naturelles qui ne sont pas encore atteintes par l'urbanisation et qui présentent un intérêt en raison de leur qualité tant paysagère que naturelle.

Ces zones se répartissent de la manière suivante :

- Un secteur N correspondant à une mesure de protection des espaces paysagers en raison de son intérêt écologique, paysager et patrimonial, tel que les vergers constituant des franges végétales péri-villageoises;
- Un secteur Nb, considéré comme une couronne de protection naturelle du village, inconstructible, à l'exception de l'aménagement de l'existant et de petits bâtiments annexes.  
Dans ce secteur il existe une partie soumise au risque inondation de la Sarre, repérée sur le plan de zonage du PLU par une trame particulière. Cette partie inondable est composée d'une zone **jaune**, constructible sous conditions, une zone **bleue**, inconstructible sauf exceptions strictement limitées ainsi que d'une zone **orange**, la plus exposée au risque inondation et inconstructible sauf exceptions strictement limitées. Les recommandations en fonction des différentes zones sont stipulées dans le règlement du Plan de Prévention de Risque Inondation de la Sarre (PPRI), approuvé par arrêté inter-préfectoral du 23 mars 2000 et qui constitue une servitude d'utilité publique  
L'intégralité du PPRI est annexé au présent dossier du PLU
- Un secteur Nj correspondant à un secteur de jardins à l'intérieur du village qui peut exclusivement accueillir de petits bâtiments annexes ;
- Un secteur Ni correspondant à un espace paysager à l'intérieur duquel des aménagements à but récréatif et de loisirs peuvent être réalisés ;
- Un secteur Np, inconstructible et correspondant à une zone de protection en raison de la présence d'une zone NATURA 2000, et de zones humides.  
Dans ce secteur il existe une partie soumise au risque inondation de la Sarre, repérée sur le plan de zonage du PLU par une trame particulière. Cette partie inondable est composée d'une zone **bleue**, inconstructible sauf exceptions strictement limitées ainsi que d'une zone **orange**, la plus exposée au risque inondation et inconstructible sauf exceptions strictement limitées. Les recommandations en fonction des différentes zones sont stipulées dans le règlement du Plan de Prévention de Risque Inondation de la Sarre (PPRI), approuvé par arrêté inter-préfectoral du 23 mars 2000 et qui constitue une servitude d'utilité publique  
L'intégralité du PPRI est annexé au présent dossier du PLU.
- Un secteur Nw, correspondant au Moulin de Willer et à celui de la Honau, cas particulier d'une minoterie, d'une activité touristique et d'une activité agricole situées en zone naturelle et où l'aménagement et l'extension de l'existant sont autorisés.  
Dans ce secteur il existe une partie soumise au risque inondation de la Sarre, repérée sur le plan de zonage du PLU par une trame particulière. Cette partie inondable est composée d'une zone **jaune**, constructible sous conditions, une zone **bleue**, inconstructible sauf exceptions strictement limitées ainsi que d'une zone **orange**, la plus exposée au risque inondation et inconstructible sauf exceptions strictement limitées. Les recommandations en fonction des différentes zones sont stipulées dans le règlement du Plan de Prévention de Risque Inondation de la Sarre (PPRI), approuvé par arrêté inter-préfectoral du 23 mars 2000 et qui constitue une servitude d'utilité publique

L'intégralité du PPRI est annexé au présent dossier du PLU.

## **Section 1 - Nature d'occupation et d'utilisation du sol**

---

### **Article N 1 : Occupations et utilisations interdites**

---

**Sont interdites** dans toutes les zones N les occupations et utilisations ci-dessous :

- les constructions de toute nature ;
- les aménagements de toute nature ;
- le stationnement isolé des caravanes ;
- les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux nécessaires aux constructions ;
- toute réalisation de nature à entraver le libre écoulement des eaux, à l'exception des aménagements hydrauliques publics du Canal des Houillères de la Sarre ;
- les constructions, installations et réalisations de nature à diminuer la capacité du champ d'inondation, y compris toute forme de remblais.

### **Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

Sont admises les constructions et utilisations du sol suivantes, sous réserve de conditions particulières :

- L'aménagement et l'agrandissement maximum de 20% d'emprise au sol des constructions ou installations existantes à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des paysages et du site ;
- les constructions et installations liées et nécessaires à l'entretien, au fonctionnement et à la régulation du Canal des Houillères de la Sarre ;
- les installations et travaux divers d'intérêt général à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des sites et des paysages ;
- les abris de pâture et ruchers
- Dans **le secteur Nb** : les serres agricoles démontables et la construction d'annexes (garage, abris à bois, etc...) d'une emprise au sol maximale cumulée de 40m<sup>2</sup> (tous bâtiments compris) et d'une hauteur maximale de 5 (cinq) mètres au faîtage, sur le terrain élémentaire où est déjà implantée une construction à usage d'habitation. Ces annexes seront édifiées dans un périmètre de 25 mètres au maximum de la maison d'habitation.
- Dans **le secteur Nj** : la construction d'annexes (garage, abris à bois, abris de jardin, etc...) d'une emprise au sol maximale cumulée de 40m<sup>2</sup> tous bâtiments confondus et d'une hauteur maximale de 3,50 mètres hors tout ;
- Dans **le secteur Ni** : l'aménagement et l'installation d'équipements de loisirs ainsi que les terrains de camping et caravaning à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des sites et des paysages et respecte les conditions liées au risque d'inondation de la Sarre prévues dans le PPRI ;
- Dans **le secteur Nw** : l'aménagement, les extensions, surélévations et agrandissements des bâtiments existants à condition qu'ils soient autorisés par le PPRI

## **Section II - Conditions d'occupation des sols**

---

### **Article N 3 : Accès et voirie**

---

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et, notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation. De plus, ces accès devront se faire là où la gêne pour la circulation est la moindre, dans l'intérêt de la sécurité.

### **Article N 4 : Desserte par les réseaux**

---

Non réglementée

### **Article N 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

---

Non réglementée.

### **Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Sauf dispositions contraires figurant au Plan de zonage, toute construction ou installation nouvelle doit être édifiée à plus de :

- . 15 mètres de l'axe des voies communales et des routes départementales (RD 23, RD96, RD 153)
- . 10 mètres de l'axe des chemins ruraux et des chemins d'exploitation.

Les constructions et installations à caractère technique et de faible emprise nécessaire à l'exploitation de la voirie et des réseaux doivent être édifiés à plus de 6 mètres de l'axe des voies et chemins.

Un recul minimum de 6 mètres est à respecter pour les nouvelles constructions de part et d'autre des fossés et des berges des cours d'eau.

### **Article N 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

---

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être égale à 3 mètres minimum.

Cette règle ne s'applique pas aux postes de transformation électrique dont l'implantation doit se situer à 1 mètre minimum de la limite.

**Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

La circulation des véhicules de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée en tous points nécessaires.

**Article N 9 : Emprise au sol**

---

Dans **les secteurs Nb et Nj** : l'emprise au sol maximale cumulée des bâtiments autorisés est limitée à 40m<sup>2</sup> maximum

**Article N 10 : Hauteur des constructions**

---

**Dans le secteur Nb**, la hauteur maximale au faîtage, mesurée par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder 5 mètres pour les bâtiments autorisés.

**Dans le secteur Nj**, la hauteur maximale au faîtage, mesurée par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder 3,50m pour les annexes autorisées.

**Dans les secteurs Ni et Nw**, la hauteur maximale au faîtage, mesurée par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder 10 (dix) mètres, pour les constructions nouvelles et annexes autorisées par le présent règlement.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics.

**Article N 11 : Aspect extérieur**

---

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve d'une observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les clôtures ne peuvent pas comporter de parties pleines ni constituer un obstacle à l'écoulement des eaux du Canal des Houillères de la Sarre ou d'autres cours d'eau.

Toute partie extérieure de construction doit être crépie et enduite à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.



**Article N 12 : Stationnement**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

**Article N 13 : Espaces libres et plantations**

---

Non réglementé

**Section III - Possibilité maximale d'occupation du sol**

---

**Article N 14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)**

---

Non réglementé.

## **ESSENCES PRECONISEES POUR LES PLANTATIONS**

Baliveaux : merisier, charme, érable sycomore, chêne pédoncule

Jeunes plants : noisetier, cornouiller, fusain, troène, tilleul, viorne lantane, sureau noir, aubépine, prunellier, érable champêtre

Fruitiers : pommier, poirier, mirabellier, cerisier, noyer