



PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSBLIEDERSTROFF

Etabli sur la base de la partie réglementaire
du code de l'urbanisme en vigueur avant le 01/01/2016

REGLEMENT

MODIFICATION N°2 et REVISION ALLEGEE N°2

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal
en date du 26/05/2026

A Grosbliederstroff, le 27/05/2026
M. Pascal WEISSLINGER, le Maire



LE MAIRE,

Pascal WEISSLINGER

OTE
INGÉNIERIE

— Construction &
environnement

OTE
INGÉNIERIE
— Construction & environnement

IND.	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION			APPROBATION	
A	03/02/2014	PLU approuvé	OTE - Léa DENTZ	L/D			N° AFFAIRE : 23010282 Page : 2/77
B	07/09/2015	M1 et RA1	OTE - Léa DENTZ	L/D			URB1
C	18/09/2017	MS1	Vincent KRAUS				
D	12/04/2021	MS2	OTE - Léa DENTZ	L/D			
E	26/05/2026	M2 et RA2	OTE - Léa DENTZ	L/D			
Document1							

Sommaire

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	17
Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur UA	18
Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur UB	27
Chapitre 3 - Dispositions applicables au secteur UC	35
Chapitre 4 - Dispositions applicables au secteur UE	42
Chapitre 5 - Dispositions applicables au secteur UX	46
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	53
Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone 1AU	54
Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone 2AU	62
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	65
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU FORESTIERES	71

Titre I - Dispositions générales

Article 1 - Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **Grosbliederstroff** du département de la Moselle (n° INSEE : 57260).

Article 2 - Division du territoire en zones

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

LES ZONES URBAINES

Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U.

Les secteurs auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- UA
- UB et les sous-secteurs UBa et UBP
- UC
- UE
- UX

LES ZONES A URBANISER

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone à urbaniser n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU.

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- 1AU et le secteur 1AUb
- 2AU

LES ZONES AGRICOLES

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone agricole, seules peuvent être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lesquels des constructions peuvent être autorisées, peuvent être délimitées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **A**.

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement sont :

- A

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Peuvent être classé en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lesquels des constructions peuvent être autorisées, peuvent être délimitées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **N**.

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement sont :

- N
- NE
- NH
- NP
- NV

LES AUTRES PERIMETRES

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés constituent des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par le PLU en application du code l'urbanisme.

Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ou aux espaces verts, ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements publics projetés sur leur territoire.

La création d'un emplacement réservé n'affecte pas la propriété des biens immeubles qui y sont situés. Le bénéficiaire ne devient pas propriétaire de l'emplacement convoité. Il prend une option sur les biens qu'il envisage d'acquérir.

Elle ouvre aux propriétaires d'emplacements réservés un droit de délaissement leur permettant de mettre la collectivité bénéficiaire en demeure d'acquérir ou de lever la réserve.

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant sur le plan de zonage.

Article 3 - Lexique

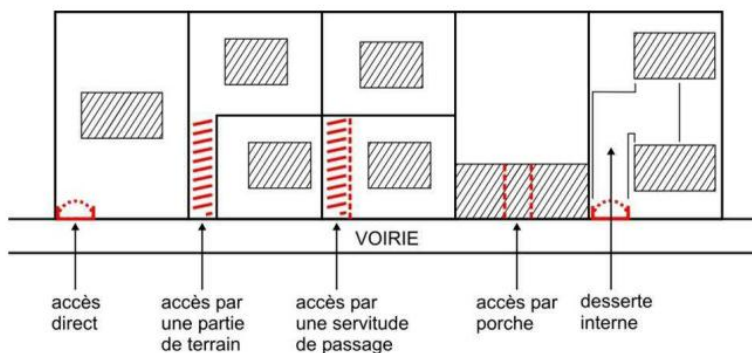
Avertissement : les définitions présentes dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document et identifiés par un astérisque *.

ACCES

L'accès est le passage entre voie et une parcelle. Il correspond au linéaire de façade

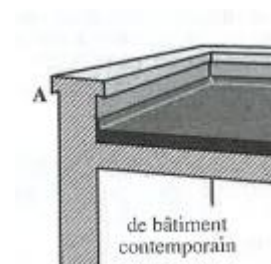
- du terrain (portail), dit "accès direct",
- ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit "accès indirect",

par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.



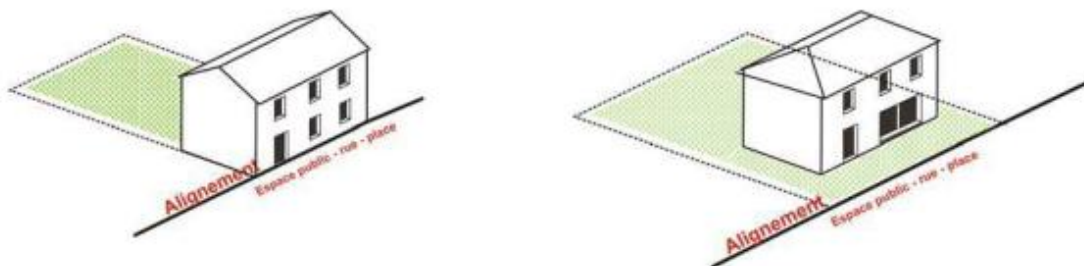
ACROTERE

Muret plein ou à claire-voie établi au faite des façades, à la périphérie de la toiture plate* d'un bâtiment.



ALIGNEMENT

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre un fond privé et le domaine public ou privé ouvert à la circulation.



ANNEXE

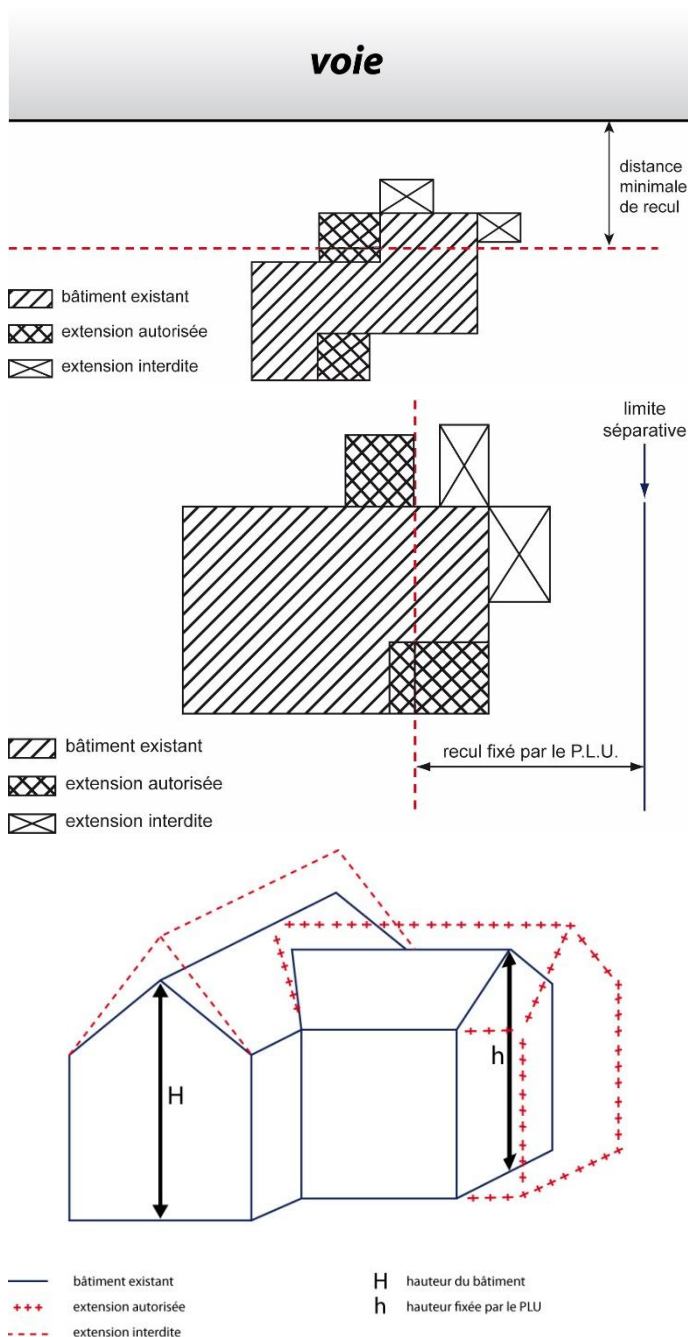
Il s'agit d'une construction

- située sur le même terrain qu'une construction principale ;
- détachée du volume principal (pas d'accès direct au bâtiment principal) ;
- contigüe ou non ;
- qui n'a pas un usage d'habitation.

Ainsi constitue notamment une annexe, un garage extérieur à la construction principale, un abri de jardin, une remise à bois, un local poubelles, ...

AGGRAVATION DE LA NON-CONFORMITE

Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :



■ par rapport à la limite des voies
tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la voie ou au-delà du recul fixé à l'extérieur des murs extérieurs de la construction

■ par rapport à la limite séparative
tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la limite séparative ou au-delà du recul fixé à l'extérieur des murs extérieurs de la construction

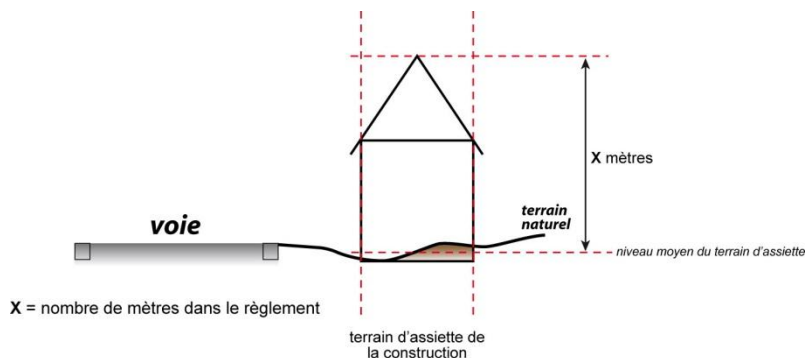
■ par rapport à la hauteur
toute surélévation du bâtiment existant (ou partie de bâtiment) au-delà de la hauteur la plus importante du bâtiment existant

CALCUL DE LA HAUTEUR

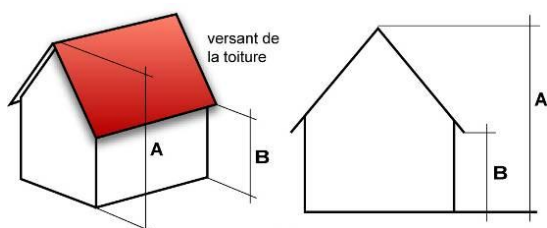
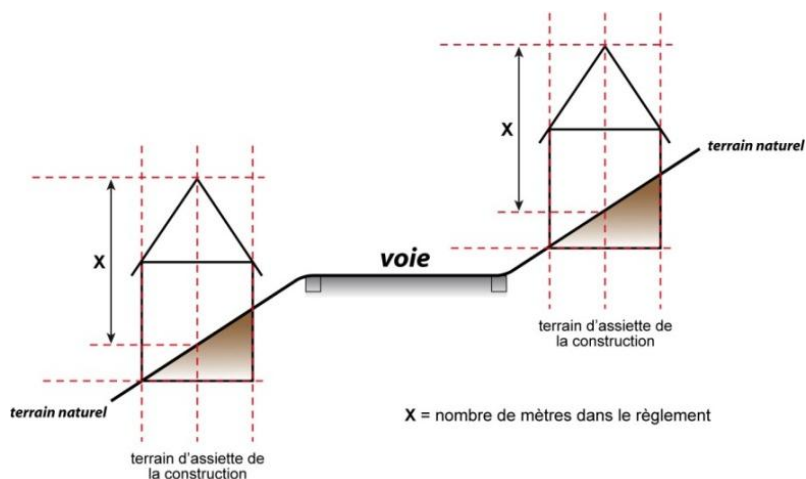
La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Elle est calculée par différence entre le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction et le point le plus haut du plan de toiture (faîtage ou sommet de l'acrotère*) :

Sur un terrain naturel plat

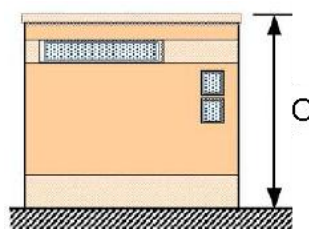


Sur un terrain naturel en pente



A = Hauteur au faîtage

B = Hauteur à l'égout de la toiture



C = Hauteur au sommet de l'acrotère*

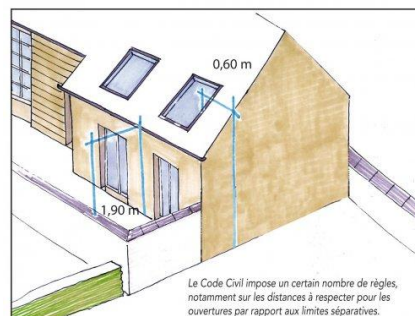
CODE CIVIL

Le présent règlement ne tient pas compte de l'application des dispositions du code civil notamment par rapport

■ au droit de vue :

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue.

Afin de protéger la vie privée, il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le code civil : 1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques (articles 678 et 679).

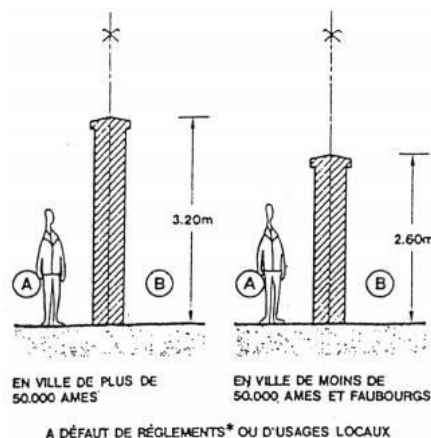


■ aux clôtures :

Le droit de clôturer sa propriété, posé par l'article 647 du code civil, est un droit facultatif pour le propriétaire.

Ce droit est imprescriptible.

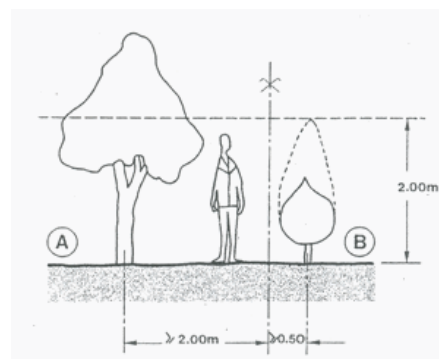
A défaut de réglementation particulière (article 10 du PLU) ou de convention entre les parties, le mur séparatif doit avoir une hauteur d'au moins 3,20 m dans les villes de 50 000 habitants et plus et 2,60 m dans les autres (article 663).



■ aux plantations :

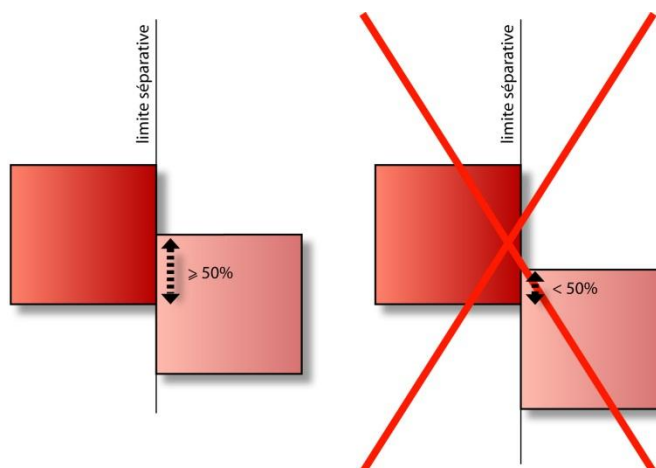
Une distance minimale entre la limite de propriété et les plantations doit être respectée : deux mètres pour les plantations de plus de deux mètres de haut et de 50 centimètres pour les autres (article 671).

La distance se calcule du centre de l'arbre à la ligne séparative et s'il y a un mur mitoyen au milieu du mur.



CONTIGÜITE

Deux constructions sont contigües, au titre du présent règlement, lorsque plus de la moitié de la longueur de la façade d'une construction est accolée à la façade de la construction voisine.

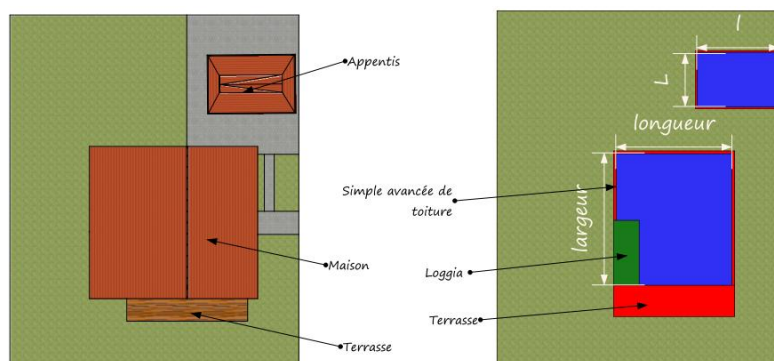


EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est définie comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Ne sont toutefois pas pris en compte pour la détermination de l'emprise au sol :

- les éléments de modénature (ex : bandeaux, corniches, ...) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions ;
- les simples prolongements de toiture sans dispositif de soutien.



EMPRISE AU SOL =

- Surface au sol occupée par la construction
- + Tous les débords, surplombs ou surfaces couvertes
- Simples avancées de toiture, éléments de modénature (décor en façade) et terrasses de plain pied si découvertes

$L \times l = \text{aire formée}$
par l'emprise au sol (débords et surplombs inclus,
en prenant en compte l'épaisseur des murs)

Elements de débord ou de surplomb = tous les éléments
en saillie de l'ouvrage, même non-clos

Exemples :
Avancées en façade
Balcons
Coursives
Loggias ...

Méthode de calcul simple de l'emprise au sol

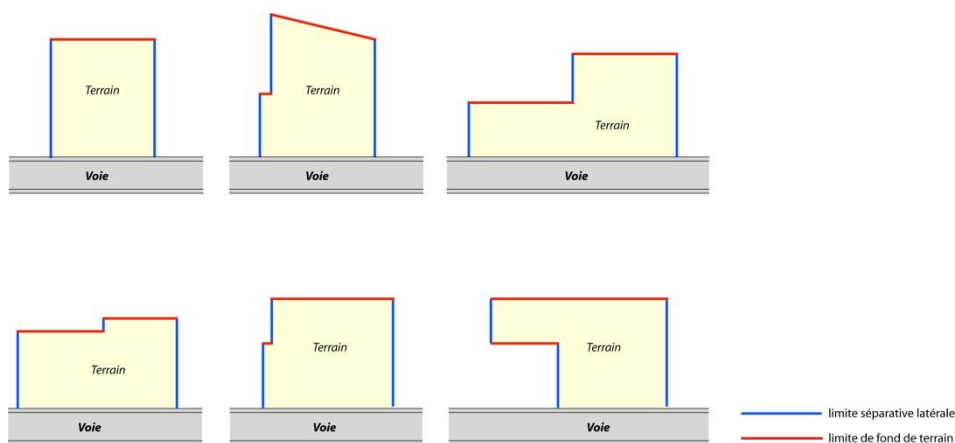
EXTENSION LIMITEE

Constitue une extension limitée, une augmentation inférieure ou égale à 40 m² d'emprise au sol*.

LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre deux unités foncières privées ; elles sont de deux types :

- les limites du terrain globalement perpendiculaires à la voie*, constituent les limites séparatives latérales ;
- les limites globalement parallèles à la voie* constituent les limites séparatives de fond de parcelles.



NU DE LA FAÇADE

Plan de référence vertical correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage, abstraction faite des membres, moulures et ornements divers qui viennent en saillie sur le nu.

TOITURE PLATE

Une toiture est considérée comme plate lorsque la pente reste inférieure à 10% ou 6°.

UNITE FONCIERE

C'est un ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

VOIE

Une voie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend notamment la chaussée, et lorsqu'ils existent les trottoirs ou les aménagements cyclables.

Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.

Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines

Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur UA

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur UA est une zone urbaine, englobant le tissu ancien de la commune, dans laquelle la capacité des équipements existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

Il s'agit d'une zone à caractère multifonctionnel dans la limite toutefois de la compatibilité des activités avec la proximité d'habitat.

A l'intérieur des périmètres de protection des Monuments Historiques (délimités sur le plan des servitudes), les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France qui peut renforcer les dispositions du présent règlement.

Il comporte des secteurs soumis au risque d'inondation et repérés sur le plan de zonage par des trames particulières. L'occupation et l'utilisation du sol doit respecter, outre le présent règlement, les dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation du bassin versant de la Sarre annexé au PLU.

Extrait du rapport de présentation

Article 1- UA - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les étangs et les carrières ;
2. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
3. Le camping ;
4. Les constructions et installations agricoles ;
5. Les constructions à destination industrielle ;

Article 2- UA - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions à destination artisanale, commerciale à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;
2. Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité artisanale ou commerciale implantée sur la même unité foncière* ;
3. Les constructions à destination de commerce à condition que la surface de plancher n'excède pas 1 000 m² ;
4. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés
 - à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière* ;
 - ou à un chantier ;

5. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises et adaptés à la topographie du terrain ou à des fouilles archéologiques ;
6. La reconstruction à l'identique des constructions non conformes à condition que la démolition résulte d'un sinistre.

Article 3- UA - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES*

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie* publique ou privée ouverte à la circulation.
2. L'emprise minimale des accès* est fixée à 3,50 mètres
3. Le nombre des accès* sur les voies* publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies*, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie* où la gêne pour la circulation sera la moindre

VOIRIE

4. Les voies* publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4- UA - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable

ASSAINISSEMENT

2. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs.
3. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension d'une construction déjà raccordée ou de création d'une annexe*.
4. L'assainissement de l'unité foncière sera conforme aux dispositions du règlement d'assainissement applicable à la date de l'autorisation d'urbanisme.

Eaux usées domestiques

5. Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.
6. Dans les zones d'assainissement non collectif, la construction ou l'installation pourra être assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et reste dans l'obligation de se raccorder au réseau public lorsqu'il est mis en place.

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

8. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
9. Des aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété peuvent être imposés et sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.
10. Le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public est limité à un maximum de 10 L/s.
11. La mise en place d'un stockage pour une valorisation des eaux pluviales est recommandée.

RESEAUX SECS

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

ORDURES MENAGERES

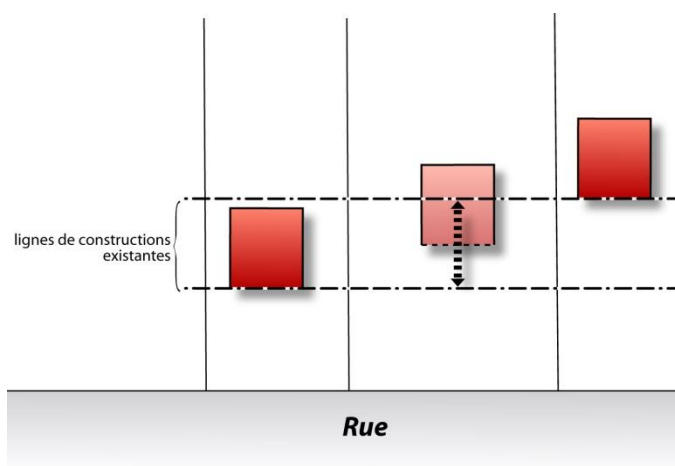
13. Les constructions à destination d'habitation auront l'obligation de prévoir un espace, intégré ou non à un bâtiment, d'une superficie suffisante selon le mode de collecte en vigueur pour recevoir les divers containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Article 5- UA - Superficie minimale des terrains constructibles

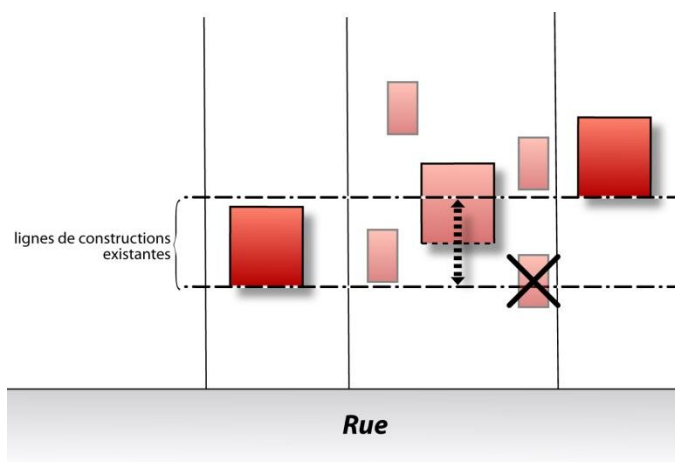
Non réglementé

Article 6- UA - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
 - aux voies*, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ;
 - au nu de la façade* du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m (un mètre) de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies* ;
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.
3. La totalité du nu de la façade* sur rue d'une construction principale s'implante dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines existant de part et d'autre ;



4. En cas d'implantation à l'angle de deux voies*, les dispositions précédentes s'appliqueront par rapport à la voie* principale. Par rapport à la rue secondaire, un recul maximum de 5 mètres est admis sans que la construction puisse s'implanter à l'avant de la construction voisine implantée le long de la voie* secondaire.
5. Les autres constructions de l'unité foncière* s'implanteront dans le prolongement ou à l'arrière de la ligne des constructions existantes la plus proche de l'alignement*.



EXCEPTIONS

6. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation qui nuise à l'unité architecturale du quartier.
7. Les constructions principales implantées sur des terrains situés en retrait des voies* qui n'y ont qu'un accès*, respecteront les dispositions de l'article 7-UA.

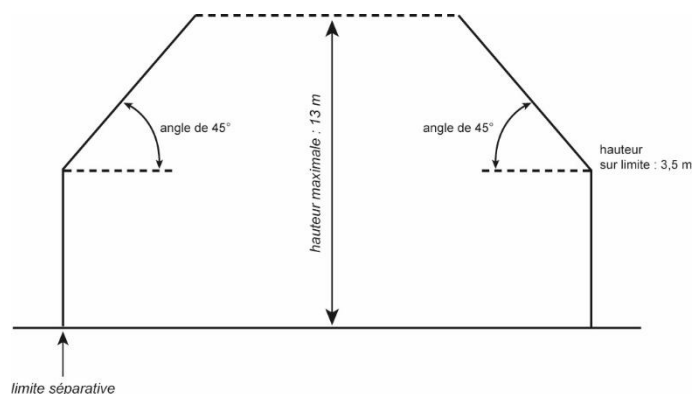
Article 7- UA - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

SUR UNE PROFONDEUR DE 30 METRES PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT*

1. Les constructions présentant une façade donnant directement sur la rue doivent être implantées en ordre continu d'une limite séparative* latérale à l'autre.
2. A défaut, la continuité peut être assurée, hors accès*, par une autre construction ou un mur sur une hauteur minimale de 1,80 mètre mesuré à partir du niveau fini du trottoir (ou de la chaussée en l'absence de trottoir).
3. Les autres constructions s'implantent
 - soit sur limite séparative* latérale, sauf si la construction voisine est implantée en léger recul (inférieur à 1 mètre) ;
 - soit en respectant un recul minimal de 3 mètres.

AU-DELA DE 30 METRES PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT*

4. Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 3,5 mètres de hauteur mesurée à partir du niveau du terrain naturel au droit de la limite de propriété et d'une oblique avec un angle de 45° prenant appui sur le point haut de la verticale.



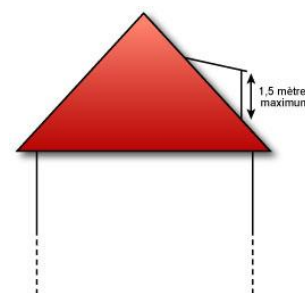
5. A l'intérieur de ce gabarit, seules les implantations sur limites séparatives* ou à au moins 0,50 mètre de ces limites sont autorisées.

RECU PAR RAPPORT AUX RUISSEAUX ET COURS D'EAU

6. En bordure des ruisseaux et cours d'eau, aucune opération ou utilisation du sol ne peut être autorisée à moins de 5 mètres des berges.

EXCEPTIONS

7. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation qui nuise à l'unité architecturale du quartier.
8. Les lucarnes sont autorisées à dépasser le gabarit à condition de ne pas occuper (en largeur cumulée) plus de 30% de la longueur de la toiture et de présenter un pied-droit inférieur ou égal à 1,50 mètre.



9. Dans le cas de constructions contigües* par un mur pignon, le respect du gabarit au droit de limite séparative* sur laquelle s'établit la contigüité* n'est pas obligatoire.

Article 8- UA - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

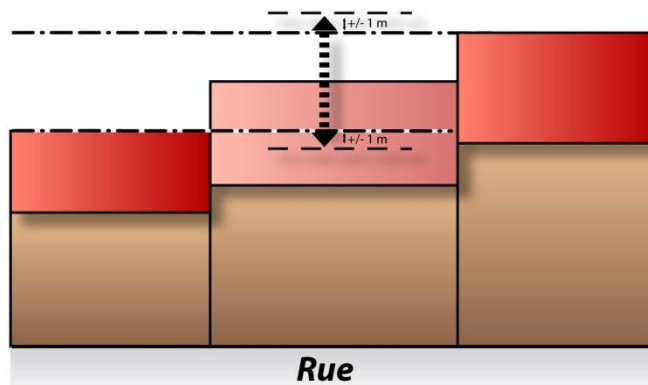
Article 9- UA - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10- UA - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur* sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. La hauteur maximale des constructions principales est fixée à
 - 13 mètres au faîtage pour les toitures à pans ;
 - 9 mètres au sommet de l'acrotère* pour les toitures plates.
3. La hauteur à l'égout principal de la toiture est limitée à 9 mètres.

4. La hauteur doit de plus être comprise entre les hauteurs des constructions voisines plus ou moins 1 mètre



Cette disposition ne s'applique que le long des voies ouvertes à la circulation.

5. La hauteur des annexes* non contigües* à l'habitation est limitée à 3,5 mètres

CLOTURES

6. La hauteur des clôtures sur rue situées en avant de la ou des façades sur rue est limitée à 1,20 mètre.
7. La hauteur des autres clôtures est limitée à 1,80 mètre.

EXCEPTIONS

8. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
 - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
 - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...)
 - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation qui nuise à l'unité architecturale du quartier.

Article 11- UA - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur ou l'adaptation au sol, les 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.

ASPECT EXTERIEUR DE LA CONSTRUCTION

2. Lorsqu'une construction est contigüe* à un ou deux immeubles voisins (ordre continu), les versants de la toiture devront obligatoirement être du même sens que ceux de la construction existante, ou s'il y a deux voisins, à celle dont la hauteur du faîtage se rapproche le plus de la construction nouvelle. La pente devra être la même que celle de l'existante.

Cette disposition ne s'applique que le long des voies ouvertes à la circulation.

3. Les toitures couvertes de tôles ondulées sont interdites. Les toitures, les murs séparatifs et les murs aveugles apparents doivent s'harmoniser avec la façade principale, en ce qui concerne la nature des enduits et leur teinte.
4. Les agrandissements et surélévations seront traités, ainsi que la partie subsistante, pour former un tout homogène avec celle-ci.
5. Les annexes* dont le nu de la façade* est implanté à moins de 10 mètres de l'alignement* devront être traitées dans le même style que les constructions principales, en particulier les toitures auront la même pente ou seront plates.

Article 12- UA - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies* et emprises publiques.
2. Pour les constructions à destination d'habitation, il sera prévu au minimum 2 places en surface par logement ; l'accès* au garage ne peut être compté comme place de stationnement.

Article 13- UA - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. 80% au moins de la superficie de l'emprise de l'unité foncière* non bâtie doit rester perméable à l'infiltration des eaux pluviales.
3. Les espaces de stationnement doivent rester perméables sur au moins la moitié de leur surface.

Article 14- UA - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15- UA - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

La mise en œuvre de géothermie est soumise à la réalisation préalable d'une étude de sol.

Article 16- UA - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur UB

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur UB correspond aux extensions récentes de la commune, secteur principalement dévolu à l'habitation et certaines activités ainsi que leurs dépendances.

Dans le secteur UB, la capacité des équipements publics existant permet d'admettre immédiatement des constructions.

Il comprend :

- un sous-secteur UBa, correspondant à une opération de maisons en bande qui disposent de règles d'implantation spécifiques ;
- un sous-secteur UBP, correspondant à une emprise urbaine réservée à l'aménagement d'espaces de stationnement.

A l'intérieur du périmètre de protection des Monuments Historiques (délimités sur le plan des servitudes), les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France qui peut renforcer les dispositions du présent règlement.

Il comporte des secteurs soumis au risque d'inondation et repérés sur le plan de zonage par des trames particulières. L'occupation et l'utilisation du sol doit respecter, outre le présent règlement, les dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation du bassin versant de la Sarre annexé au PLU.

Extrait du rapport de présentation

Article 1- UB - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les étangs et les carrières ;
2. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
3. Le camping ;
4. Les constructions et installations agricoles ;

DANS LE SECTEUR UBP

5. Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2-UB sont interdites ;

Article 2- UB - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

DANS TOUT LE SECTEUR

1. Les constructions à destination industrielle à condition qu'elles soient liées au développement d'une activité existante sur la même unité foncière* et que l'activité reste compatible avec le voisinage d'habitations

DANS LES SOUS-SECTEUR UBP

2. L'aménagement d'espaces de stationnement à condition d'être nécessaires à une construction voisine ;

DANS LE RESTE DU SECTEUR (HORS UBP)

3. Les constructions à destination artisanale, commerciale à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;
4. Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité industrielle, artisanale ou commerciale implantée sur la même unité foncière* ;
5. Les constructions à destination de commerce à condition que la surface de plancher n'excède pas 1 000 m² ;
6. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés
 - à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière* ;
 - ou à un chantier ;
7. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises et adaptés à la topographie du terrain ou à des fouilles archéologiques ;
8. La reconstruction à l'identique des constructions non conformes à condition que la démolition résulte d'un sinistre.

Article 3- UB - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES*

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie* publique ou privée ouverte à la circulation.
2. L'emprise minimale des accès* est fixée à 3,50 mètres.
Lorsque l'accès dessert plus de 2 logements en seconde ligne, l'emprise minimale de l'accès est portée à 5 mètres.
3. Le nombre des accès* sur les voies* publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies*, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie* où la gêne pour la circulation sera la moindre.

VOIRIE

4. Les voies* publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.
5. Les voies* nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres d'emprise.
6. Les voies* nouvelles en impasse de plus de 40 mètres doivent être aménagées sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

Article 4- UB - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

2. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs.
3. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension d'une construction déjà raccordée ou de création d'une annexe*.
4. L'assainissement de l'unité foncière sera conforme aux dispositions du règlement d'assainissement applicable à la date de l'autorisation d'urbanisme.

Eaux usées domestiques

5. Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.
6. Dans les zones d'assainissement non collectif, la construction ou l'installation pourra être assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et reste dans l'obligation de se raccorder au réseau public lorsqu'il est mis en place.

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

8. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
9. Des aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété peuvent être imposés et sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.
10. Le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public est limité à un maximum de 10 L/s
11. La mise en place d'un stockage pour une valorisation des eaux pluviales est recommandée.

RESEAUX SECS

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

ORDURES MENAGERES

13. Les constructions à destination d'habitation auront l'obligation de prévoir un espace, intégré ou non à un bâtiment, d'une superficie suffisante selon le mode de collecte en vigueur pour recevoir les divers containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Article 5- UB - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article 6- UB - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
 - aux voies*, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
 - au nu de la façade* du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies*.
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.
3. Les constructions s'implanteront en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies* existantes, à modifier ou à créer.

DANS LE SECTEUR UBa

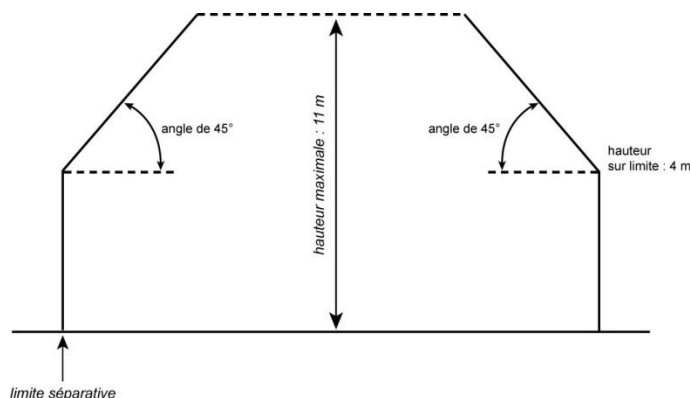
4. Dans le cas d'une construction sur un terrain situé à l'intersection de 2 voies, la façade sur rue (celle par laquelle se fait l'accès à la construction) devra être implantée dans une bande de 5 à 8 mètres et la façade latérale pourra être implantée à l'alignement ou en recul de ce dernier.

EXCEPTIONS

5. En cas d'implantation à l'angle de 2 voies, un garage ou un car-port peut s'implanter entre l'alignement de l'une des voies et le recul prescrit à condition qu'il ne présente pas une hauteur supérieure à 2,50 mètres.
6. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation qui nuise à l'unité architecturale du quartier.
7. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter entre l'alignement* et le recul prescrit.
8. Les constructions principales* implantées sur des terrains situés en retrait des voies* qui n'y ont qu'un accès*, respecteront les dispositions de l'article 7-UB.

Article 7- UB - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

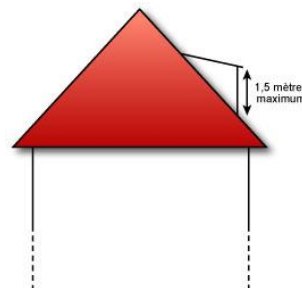
1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade*.
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.
3. Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 4 mètres de hauteur mesurée à partir du niveau du terrain naturel au droit de la limite de propriété et d'une oblique avec un angle de 45° prenant appui sur le point haut de la verticale.



4. A l'intérieur de ce gabarit, seules les implantations sur limites séparatives* ou à au moins 0,50 mètre de ces limites sont autorisées.
5. Sur les terrains qui présentent une largeur inférieure ou égale à 12 mètres le long de la voie d'accès, il peut être dérogé aux dispositions de l'alinéa 3 dans une bande de 20 mètres à partir de l'alignement et dans ce cas la construction s'implante sur au moins une limite séparative latérale.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

6. Les lucarnes sont autorisées à dépasser le gabarit à condition de ne pas occuper (en largeur cumulée) plus de 30% de la longueur de la toiture et de présenter un pied-droit inférieur ou égal à 1,50 mètre.



7. Dans le cas de constructions contigües* par un mur pignon, le respect du gabarit au droit de limite séparative* sur laquelle s'établit la contigüité* n'est pas obligatoire.

RECUl PAR RAPPOrt AUX COURS D'EAU

8. En bordure des ruisseaux et cours d'eau, aucune opération ou utilisation du sol ne peut être autorisée à moins de 5 mètres des berges.

LISIÈRE DES FORETS

9. Toute construction doit être édifiée à une distance au moins égale à 30 mètres des lisières forestières.

DANS LE SECTEUR UBa

10. Sur les terrains qui présentent une largeur inférieure ou égale à 12 mètres le long de la voie d'accès, il peut être dérogé aux dispositions de l'alinéa 3 (gabarit) et dans ce cas la construction s'implante sur au moins une limite séparative latérale.

EXCEPTIONS

11. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation qui nuise à l'unité architecturale du quartier.

Article 8- UB - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9- UB - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol* des constructions atteindra au maximum 40% de la superficie de la partie de l'unité foncière* intégrée au secteur UB.

Article 10- UB - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur* sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10%) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
3. La hauteur maximale des constructions principales est fixée à
 - 11 mètres au faîtage pour les toitures à pans ;
 - 7 mètres au sommet de l'acrotère* pour les toitures plates.
4. La hauteur à l'égout principal de la toiture est limitée à 7 mètres.

CLOTURES

5. La hauteur des clôtures sur rue est limitée à 1,20 mètre.
6. La hauteur des clôtures sur limite séparative* est limitée à 1,80 mètre.

EXCEPTIONS

7. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
 - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
 - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...)
 - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation qui nuise à l'unité architecturale du quartier.

Article 11- UB - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur ou l'adaptation au sol, les 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.

Article 12- UB - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies* et emprises publiques.
2. Pour les constructions à destination d'habitation, il sera prévu au minimum 2 places en surface par logement ; l'accès* au garage ne peut être compté comme place de stationnement.

Article 13- UB - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. 80% au moins de la superficie de l'emprise de l'unité foncière* non bâtie doit rester perméable à l'infiltration des eaux pluviales.
3. Les espaces de stationnement doivent rester perméables sur au moins la moitié de leur surface.

Dans le sous-secteur UBP, les places de stationnement, à l'exception de celles aménagées pour les Personnes à Mobilité Réduite, doivent rester perméables sur la totalité de leur emprise.

Article 14- UB - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15- UB - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

La mise en œuvre de géothermie est soumise à la réalisation préalable d'une étude de sol.

Article 16- UB - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Chapitre 3 - Dispositions applicables au secteur UC

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur UC correspond à des secteurs bâtis à destination d'habitation déconnectés du tissu urbain de Grosblierstroff, dans lesquels il s'agit de gérer les constructions existantes sans toutefois en admettre d'autres.

Extrait du rapport de présentation

Article 1- UC - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 – UC sont interdites.

Article 2- UC - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis dans la zone à condition d'être nécessaires
 - soit aux services publics ou d'intérêt général ;
 - soit à l'exploitation des réseaux et voies* ;
2. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés.
3. L'aménagement, la réfection des constructions existantes sans extension et sans changement de destination ;
4. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises et adaptés à la topographie du terrain ou à des fouilles archéologiques ;
5. La reconstruction à l'identique des constructions non conformes à condition que la démolition résulte d'un sinistre.

Article 3- UC - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES*

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie* publique ou privée ouverte à la circulation.
2. L'emprise minimale des accès* est fixée à 3,50 mètres
3. Le nombre des accès* sur les voies* publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies*, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie* où la gêne pour la circulation sera la moindre

VOIRIE

4. Les voies* publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4- UC - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

2. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs.
3. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension d'une construction déjà raccordée ou de création d'une annexe*.
4. L'assainissement de l'unité foncière sera conforme aux dispositions du règlement d'assainissement applicable à la date de l'autorisation d'urbanisme.

Eaux usées domestiques

5. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

7. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
8. Des aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété peuvent être imposés et sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.
9. Le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public est limité à un maximum de 10 L/s
10. La mise en place d'un stockage pour une valorisation des eaux pluviales est recommandée.

RESEAUX SECS

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

ORDURES MENAGERES

12. Les constructions à destination d'habitation auront l'obligation de prévoir un espace, intégré ou non à un bâtiment, d'une superficie suffisante selon le mode de collecte en vigueur pour recevoir les divers containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Article 5- UC - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article 6- UC - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

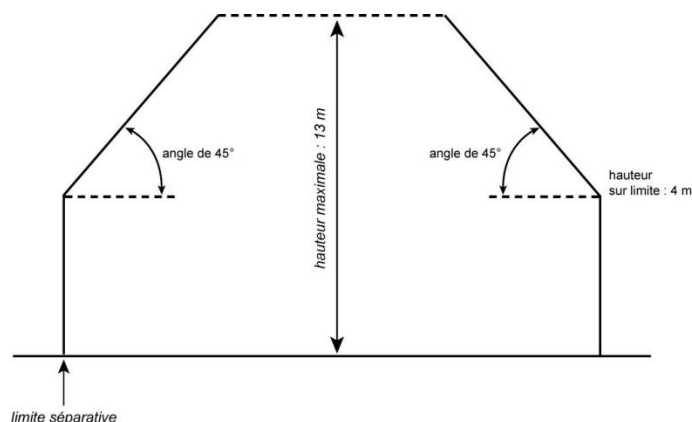
1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
 - aux voies*, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
 - au nu de la façade* du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies*.
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.
3. Les constructions s'implanteront en respectant un recul minimal de
 - 10 mètres par rapport à l'alignement* des routes départementales ;
 - 3 mètres par rapport aux voiries de desserte internes à la zone.

EXCEPTIONS

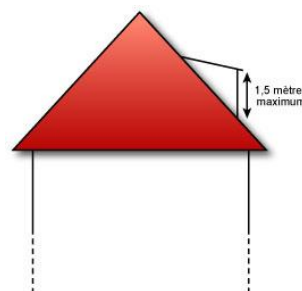
4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation qui nuise à l'unité architecturale du quartier.
5. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter entre l'alignement* et le recul prescrit.
6. Les constructions principales* implantées sur des terrains situés en retrait des voies* qui n'y ont qu'un accès*, respecteront les dispositions de l'article 7-UC.

Article 7- UC - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade*.
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.
3. Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 4 mètres de hauteur mesurée à partir du niveau du terrain naturel au droit de la limite de propriété et d'une oblique avec un angle de 45° prenant appui sur le point haut de la verticale.



4. A l'intérieur de ce gabarit, seules les implantations sur limites séparatives* ou à au moins 0,50 mètre de ces limites sont autorisées.
5. Les lucarnes sont autorisées à dépasser le gabarit à condition de ne pas occuper (en largeur cumulée) plus de 30% de la longueur de la toiture et de présenter un pied-droit inférieur ou égal à 1,50 mètre.



6. Dans le cas de constructions contigües* par un mur pignon, le respect du gabarit au droit de limite séparative* sur laquelle s'établit la contigüité* n'est pas obligatoire.

LISIÈRE DES FORETS

7. Toute construction doit être édifiée à une distance au moins égale à 30 mètres des lisières forestières.

EXCEPTIONS

8. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation qui nuise à l'unité architecturale du quartier.

Article 8- UC - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9- UC - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol* des constructions atteindra au maximum 40% de la superficie de la partie de l'unité foncière* intégrée au secteur UC.

Article 10- UC - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur* sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10%) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
3. La hauteur maximale des constructions principales est fixée à
 - 13 mètres au faîtage pour les toitures à pans ;
 - 9 mètres au sommet de l'acrotère* pour les toitures plates.
4. La hauteur à l'égout principal de la toiture est limitée à 9 mètres.

CLOTURES

5. La hauteur des clôtures sur rue est limitée à 1,20 mètre.
6. La hauteur des clôtures sur limite séparative* est limitée à 1,80 mètre.

EXCEPTIONS

7. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
- aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...)
- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation qui nuise à l'unité architecturale du quartier.

Article 11- UC - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur ou l'adaptation au sol, les 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.

Article 12- UC - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies* et emprises publiques.
2. Pour les constructions à destination d'habitation, il sera prévu au minimum 2 places en surface par logement ; l'accès* au garage ne peut être compté comme place de stationnement.

Article 13- UC - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. 80% au moins de la superficie de l'emprise de l'unité foncière* non bâtie doit rester perméable à l'infiltration des eaux pluviales.
3. Les espaces de stationnement doivent rester perméables sur au moins la moitié de leur surface.

Article 14- UC - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15- UC - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

La mise en œuvre de géothermie est soumise à la réalisation préalable d'une étude de sol.

Article 16- UC - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Chapitre 4 - Dispositions applicables au secteur UE

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur UE est principalement destiné à l'implantation d'équipements collectifs à destination scolaire, culturelle, culturelle, touristique, sportive ou de loisirs.

Dans le secteur UE, la capacité des équipements publics existant permet d'admettre immédiatement des constructions.

Il comporte des secteurs soumis au risque d'inondation et repérés sur le plan de zonage par des trames particulières. L'occupation et l'utilisation du sol doit respecter, outre le présent règlement, les dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation du bassin versant de la Sarre annexé au PLU.

Extrait du rapport de présentation

Article 1- UE - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 – UE sont interdites.

Article 2- UE - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol à condition
 - d'avoir une destination scolaire, culturelle, culturelle, sportive, touristique ou de loisirs ;
 - d'être nécessaire aux services publics ou d'intérêt général ou à l'exploitation des réseaux et voies* ;
2. Les constructions à destination d'habitation à condition d'être liées au gardiennage ou à l'entretien d'un équipement répondant au premier alinéa.
3. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés.

Article 3- UE - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé

Article 4- UE - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

2. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs.
3. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension d'une construction déjà raccordée.
4. L'assainissement de l'unité foncière sera conforme aux dispositions du règlement d'assainissement applicable à la date de l'autorisation d'urbanisme.

Eaux usées domestiques

5. Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.
6. Dans les zones d'assainissement non collectif, la construction ou l'installation pourra être assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et reste dans l'obligation de se raccorder au réseau public lorsqu'il est mis en place.

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

8. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
9. Des aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété peuvent être imposés et sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.
10. Le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public est limitée à 10 L/s
11. La mise en place d'un stockage pour une valorisation des eaux pluviales est recommandée.

RESEAUX SECS

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

Article 5- UE - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article 6- UE - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
 - aux voies*, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
 - au nu de la façade* du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies*.
2. Les constructions s'implanteront en respectant un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement*.

EXCEPTIONS

3. Les constructions principales* implantées sur des terrains situés en retrait des voies* qui n'y ont qu'un accès*, respecteront les dispositions de l'article 7-UE.

Article 7- UE - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Le nu de la façade* des constructions s'implante
 - soit sur limite séparative* ;
 - soit en respectant un recul minimal de 2 mètres.

RECU L PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

2. En bordure des ruisseaux et cours d'eau, aucune opération ou utilisation du sol ne peut être autorisée à moins de 5 mètres des berges.

Article 8- UE - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9- UE - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10- UE - Hauteur maximale des constructions

CLOTURES

La hauteur maximale des clôtures est de 2,00 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel.

Article 11- UE - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur ou l'adaptation au sol, les 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.

Article 12- UE - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies* et emprises publiques.

Article 13- UE - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

Non réglementé

Article 14- UE - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15- UE - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16- UE - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Chapitre 5 - Dispositions applicables au secteur UX

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur UX est principalement destiné à l'implantation de constructions à destination artisanale, commerciale ou industrielle.

Il comporte un sous-secteur UXa, destiné plus particulièrement à l'accueil d'activités commerciales ; ce secteur correspond à une ZAC portée par la Communauté d'Agglomération de Sarreguemines Confluences et est identifié en zone d'aménagement commercial (ZACOM) par le SCOTAS.

Dans le secteur UX, la capacité des équipements publics existant permet d'admettre immédiatement des constructions.

Il comporte des secteurs soumis au risque d'inondation et repérés sur le plan de zonage par des trames particulières. L'occupation et l'utilisation du sol doit respecter, outre le présent règlement, les dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation du bassin versant de la Sarre annexé au PLU.

Extrait du rapport de présentation

Article 1- UX - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les étangs et les carrières ;
2. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
3. Le camping ;
4. Les constructions et installations agricoles ;

Article 2- UX - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

DANS TOUTE LA ZONE

1. Les constructions à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes
 - qu'elles soient nécessaires aux personnels, dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à une activité implantée dans la zone ;
 - que, sauf dans le cas où une impossibilité relevant de la sécurité l'empêcherait, elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activités ;
 - que leur surface de plancher n'excède pas 100 m² et 30% de la surface de plancher dédiée à l'activité ;ou à l'une des conditions suivantes :
 - qu'il s'agisse de l'aménagement, la transformation ou l'extension limitée* d'une construction à destination d'habitation existante dans la zone ;
 - qu'il s'agisse d'une construction annexe* à une construction à destination d'habitation existante dans la zone et que son emprise au sol* n'excède pas 30 m² ;
2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques.

DANS LE SOUS-SECTEUR UXA

3. Les constructions à destination industrielle ou artisanale à condition qu'elles correspondent au développement d'une activité existante sur la même unité foncière.
4. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés à un chantier.

DANS TOUT LE SECTEUR A L'EXCEPTION DU SOUS-SECTEUR UXA

5. Les constructions à destination commerciale à condition qu'elles soient liées à une activité de production implantée sur la même unité foncière et qu'elles ne représentent pas plus de la moitié de l'emprise au sol des constructions.
6. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés
 - à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière* ;
 - ou à un chantier ;

DANS LA ZONE INONDABLE

7. Sur les terrains concernés par la zone inondable, les occupations et utilisations des sols devront respecter les dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Vallée de la Sarre édictées par Arrêté Préfectoral du 23 mars 2000, en fonction des zones jaune, bleue ou orange.

Article 3- UX - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie* publique ou privée ouverte à la circulation.
2. L'emprise minimale des accès* est fixée à 3,50 mètres
3. Le nombre des accès* sur les voies* publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies*, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie* où la gêne pour la circulation sera la moindre

VOIRIE

4. Les voies* publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4- UX - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

2. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs.
3. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension d'une construction déjà raccordée ou de création d'une annexe*.
4. L'assainissement de l'unité foncière sera conforme aux dispositions du règlement d'assainissement applicable à la date de l'autorisation d'urbanisme.

Eaux usées domestiques

5. Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.
6. Dans les zones d'assainissement non collectif, la construction ou l'installation pourra être assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et reste dans l'obligation de se raccorder au réseau public lorsqu'il est mis en place.

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

8. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
9. Des aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété peuvent être imposés et sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.
10. Le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public est limitée à 10 L/s
11. La mise en place d'un stockage pour une valorisation des eaux pluviales est recommandée.

RESEAUX SECS

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

Article 5- UX - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article 6- UX - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
 - aux voies*, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
 - au nu de la façade* du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite d'un mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies*.
2. Les constructions s'implanteront en respectant un recul minimal de
 - 10 mètres par rapport à l'alignement* des routes départementales ;
 - 3 mètres par rapport aux voiries de desserte internes aux zones.

EXCEPTIONS

3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation qui nuise à l'unité architecturale du quartier.
4. Les constructions principales implantées sur des terrains situés en retrait des voies* qui n'y ont qu'un accès*, respecteront les dispositions de l'article 7-UX.

Article 7- UX - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade*.
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.
3. 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 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.

RECU PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

4. En bordure des ruisseaux et cours d'eau, aucune opération ou utilisation du sol ne peut être autorisée à moins de 5 mètres des berges.

EXCEPTIONS

5. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation qui nuise à l'unité architecturale du quartier.

Article 8- UX - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9- UX - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10- UX - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur* sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

EXCEPTIONS

3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
- aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...)
- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation qui nuise à l'unité architecturale du quartier.

Article 11- UX - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur ou l'adaptation au sol, les 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.

Article 12- UX - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies* et emprises publiques.

DANS LE SOUS-SECTEUR UXA

2. Les surfaces dédiées au stationnement ne devront pas dépasser 1,5 fois la surface de plancher à destination commerciale ;
3. La mutualisation des espaces de stationnement est à privilégier ;
4. Au minimum un passage doit être aménagé d'un espace de stationnement à un autre.

Article 13- UX - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

DANS LE SOUS-SECTEUR UXA

2. Les aires de stationnement seront aménagées en sous-ensembles regroupant au maximum 50 places, séparés les uns des autres par des arbres de moyenne tige ;
3. Des emplacements pour le stationnement des deux roues (motorisés ou non) devront être prévus ;
4. 40% au moins de l'emprise de l'unité foncière* doit rester perméable à l'infiltration des eaux pluviales ;

Article 14- UX - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15- UX - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16- UX - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Titre III - **Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone 1AU

CARACTERE DU SECTEUR

La zone 1AU correspond à des secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec le caractère principalement résidentiel de la zone.

Elle comprend un secteur 1AUE, destiné à accueillir en particulier une maison de retraite.
Elle comprend un secteur 1AUa, destiné à accueillir une opération de maisons en bande.
Elle comprend un secteur 1AUb dans lequel s'applique des dispositions spécifiques.

L'aménagement des différents secteurs doit être réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur tout ou partie de leur emprise.

Extrait du rapport de présentation

Article 1- 1AU - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les étangs et les carrières ;
2. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
3. Le camping ;
4. Les constructions à usage industriel ;
5. Les constructions et installations à usage agricole ;
6. Les entrepôts ;

Article 2- 1AU - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. A l'exception du secteur 1AUE, les constructions à destination artisanale, commerciale à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;
2. A l'exception du secteur 1AUE, les constructions à destination de commerce à condition que la surface de plancher n'excède pas 1 000 m² ;
3. A l'exception du secteur 1AUE, le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés
 - à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière* ;
 - ou à un chantier ;
4. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises et adaptés à la topographie du terrain ou à des fouilles archéologiques ;

CONDITIONS D'URBANISATION DE LA ZONE

5. Excepté le secteur 1AUb, l'urbanisation de chaque secteur de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement réalisée sur l'ensemble du secteur ou par phase.
6. L'urbanisation du secteur 1AUb sera réalisée dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction au fur et à mesure de l'aménagement de la voirie et des réseaux au sein du secteur.
7. Chaque opération doit être compatible lorsqu'elles existent avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour son secteur d'implantation.
8. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
9. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.
10. Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation de voies publiques et de réseaux d'intérêt général ne sont pas soumises aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent des secteurs.

Article 3- 1AU - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES*

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie* publique ou privée ouverte à la circulation.
2. L'emprise minimale des accès* est fixée à 3,50 mètres
3. Le nombre des accès* sur les voies* publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies*, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie* où la gêne pour la circulation sera la moindre

VOIRIE

4. Les voies* publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.
5. Les voies* nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres d'emprise.
6. Les voies* nouvelles en impasse de plus de 40 mètres doivent être aménagées sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

Article 4- 1AU - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

2. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs.
3. L'assainissement de l'unité foncière sera conforme aux dispositions du règlement d'assainissement applicable à la date de l'autorisation d'urbanisme.

Eaux usées domestiques

4. Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.
5. Dans les zones d'assainissement non collectif, la construction ou l'installation pourra être assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et reste dans l'obligation de se raccorder au réseau public lorsqu'il est mis en place.

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

7. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
8. Des aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété peuvent être imposés et sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.
9. Le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public est limité à un maximum de 10 L/s
10. La mise en place d'un stockage pour une valorisation des eaux pluviales est recommandée.

RESEAUX SECS

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

ORDURES MENAGERES

12. Les constructions à destination d'habitation auront l'obligation de prévoir un espace, intégré ou non à un bâtiment, d'une superficie suffisante selon le mode de collecte en vigueur pour recevoir les divers containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Article 5- 1AU - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article 6- 1AU - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
 - aux voies*, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
 - au nu de la façade* du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies*.
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.
3. Les constructions s'implanteront en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies* existantes, à modifier ou à créer.

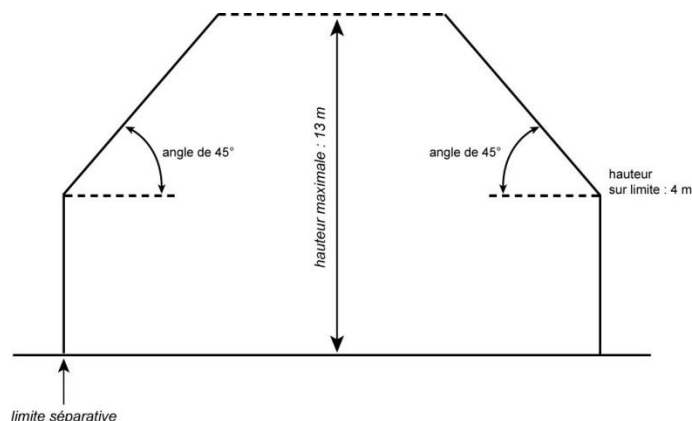
EXCEPTIONS

4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation qui nuise à l'unité architecturale du quartier.
5. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter entre l'alignement* et le recul prescrit.
6. Les constructions principales* implantées sur des terrains situés en retrait des voies* qui n'y ont qu'un accès*, respecteront les dispositions de l'article 7-1AU.

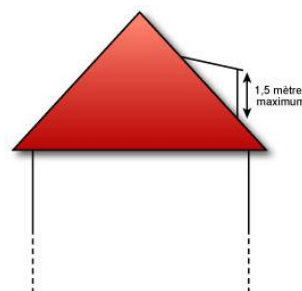
Article 7- 1AU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade*.
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.

3. Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 4 mètres de hauteur mesurée à partir du niveau du terrain naturel au droit de la limite de propriété et d'une oblique avec un angle de 45° prenant appui sur le point haut de la verticale.



4. A l'intérieur de ce gabarit, seules les implantations sur limites séparatives* ou à au moins 0,50 mètre de ces limites sont autorisées.
5. Les lucarnes sont autorisées à dépasser le gabarit à condition de ne pas occuper (en largeur cumulée) plus de 30% de la longueur de la toiture et de présenter un pied-droit inférieur ou égal à 1,50 mètre.



6. Dans le cas de constructions contigües* par un mur pignon, le respect du gabarit au droit de limite séparative* sur laquelle s'établit la contiguïté* n'est pas obligatoire.

RECU PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

7. En bordure des ruisseaux et cours d'eau, aucune opération ou utilisation du sol ne peut être autorisée à moins de 5 mètres des berges.

LISIÈRE DES FORETS

8. Toute construction doit être édifiée à une distance au moins égale à 30 mètres des lisières forestières.

EXCEPTIONS

9. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation qui nuise à l'unité architecturale du quartier.

DANS LE SECTEUR 1AUA

10. Sur les terrains qui présentent une largeur inférieure ou égale à 12 mètres le long de la voie d'accès, il peut être dérogé aux dispositions de l'alinéa 3 (gabarit) et dans ce cas la construction s'implante sur au moins une limite séparative latérale.

Article 8- 1AU - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9- 1AU - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol* des constructions atteindra au maximum 40% de la superficie de la partie de l'unité foncière* intégrée au secteur 1AU.

Article 10- 1AU - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur* sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10%) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
3. La hauteur maximale des constructions principales est fixée à
 - 13 mètres au faîtage pour les toitures à pans ;
 - 9 mètres au sommet de l'acrotère* pour les toitures plates.
4. La hauteur à l'égout principal de la toiture est limitée à 9 mètres.

CLOTURES

5. La hauteur des clôtures sur rue est limitée à 1,20 mètre.
6. La hauteur des clôtures sur limite séparative* est limitée à 1,80 mètre.

EXCEPTIONS

7. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
- aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...)
- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation qui nuise à l'unité architecturale du quartier.

Article 11- 1AU - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur ou l'adaptation au sol, les 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.

Article 12- 1AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies* et emprises publiques.
2. Pour les constructions à destination d'habitation, il sera prévu au minimum 2 places en surface par logement ; l'accès* au garage ne peut être compté comme place de stationnement.

Article 13- 1AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. 80% au moins de la superficie de l'emprise de l'unité foncière* non bâtie doit rester perméable à l'infiltration des eaux pluviales.
3. Les espaces de stationnement doivent rester perméables sur au moins la moitié de leur surface.

Article 14- 1AU - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15- 1AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16- 1AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU correspond à des secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune et constitue une réserve foncière pour une urbanisation à long terme.

Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec le caractère de la zone.

La zone 2AU est non constructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'à l'issue d'une modification ou d'une révision du PLU.

Extrait du rapport de présentation

Article 1- 2AU - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 – 2AU sont interdites.

Article 2- 2AU - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourent aux missions des services publics et de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone.
2. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés.
3. La construction d'annexes sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :
 - être implantées sur la même unité foncière qu'une construction à usage d'habitation implantée en zone UB
 - ne pas dépasser les règles de hauteur et d'emprise suivantes : 3,50 m de hauteur et 20 m² d'emprise au sol par annexe

Article 3- 2AU - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé

Article 4- 2AU - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Non réglementé

Article 5- 2AU - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article 6- 2AU - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
 - aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ;
 - au nu de la façade du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.
2. Toute construction s'implantera en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies.

EXCEPTIONS

3. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter entre l'alignement* et le recul prescrit.

Article 7- 2AU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Le nu de la façade des constructions s'implante en respectant un recul minimal de 2 mètres.

EXCEPTIONS

2. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter entre l'alignement* et le recul prescrit.

Article 8- 2AU - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9- 2AU - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10- 2AU - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article 11- 2AU - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

Article 12- 2AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

Article 13- 2AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

Non réglementé

Article 14- 2AU - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15- 2AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16- 2AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Titre IV - Dispositions applicables aux zones agricoles

CARACTERE DU SECTEUR

La zone A correspond à des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comporte des secteurs soumis au risque d'inondation et repérés sur le plan de zonage par des trames particulières. L'occupation et l'utilisation du sol doit respecter, outre le présent règlement, les dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation du bassin versant de la Sarre annexé au PLU.

Extrait du rapport de présentation

Article 1- A - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2-A.

Article 2- A - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourent aux missions des services publics,
2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres
3. Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public,
4. Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public.

Article 3- A - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. 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'exploitations.
2. Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les routes départementales, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

Article 4- A - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.
2. En l'absence de réseau collectif de distribution d'eau potable, le captage, forage ou puits particulier devront préalablement être autorisés et réalisés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

3. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation de ses eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station en capacité d'admettre les effluents.
4. Dans le cas contraire, les constructions ou installations devront être assainies par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques

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

RESEAUX SECS

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

Article 5- A - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

1. La façade de la construction doit être implantée à au moins 5 mètres de la limite d'emprise ou de l'alignement* des voies*.
2. Toute construction doit de plus s'implanter avec un recul de 20 mètres par rapport à l'alignement* des routes départementales.

EXCEPTIONS

3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas
 - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation qui nuise à l'unité architecturale du quartier.
 - aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies*.

Article 7- A - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Le nu de la façade* des constructions s'implantera en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives*.

CAS DES COURS D'EAU

2. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

LISIÈRE DES FORETS

3. Toute construction doit être édifiée à une distance au moins égale à 30 mètres des lisières forestières.

CAS DES CANALISATIONS DE TRANSPORT DE GAZ

4. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 mètres des canalisations de transport de gaz.

EXCEPTIONS

5. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation qui nuise à l'unité architecturale du quartier.

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

Non réglementé

Article 9- A - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10- A - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur* sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.

BATIMENTS AGRICOLES

2. La hauteur maximale des bâtiments à destination agricole est fixée à 10 mètres.

Article 11- A - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

Article 12- A - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées sur l'emprise foncière de la construction et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

Article 13- A - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

Les abords des constructions seront aménagés ou plantés et entretenus.

Article 14- A - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15- A - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

La mise en œuvre de géothermie est soumise à la réalisation préalable d'une étude de sol.

Article 16- A - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Titre V - Dispositions applicables aux zones naturelles ou forestières

CARACTERE DU SECTEUR

La zone N est une zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N est réputée inconstructible.
Elle comprend cependant

- un secteur de zone NH dans lequel des constructions isolées existent et le présent règlement en encadre l'évolution ;
- un secteur de zone NE dans lequel sont implantées des équipements de loisirs ;
- un secteur de zone NV correspondant au verger de l'association arboricole et dans lequel les constructions nécessaires aux activités de l'association sont admises.

Elle comporte des secteurs soumis au risque d'inondation et repérés sur le plan de zonage par des trames particulières. L'occupation et l'utilisation du sol doit respecter, outre le présent règlement, les dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation du bassin versant de la Sarre annexé au PLU.

Extrait du rapport de présentation

Article 1- N - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 – N sont interdites.

Article 2- N - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis dans la zone à condition d'être nécessaires
 - soit aux services publics ou d'intérêt général ;
 - soit à l'exploitation des réseaux et voies* ;
 - soit à l'exploitation forestière ;
 - soit à la remise en état des carrières ;
2. L'aménagement d'espaces de stationnement à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale, artisanale ou de loisirs, implantée sur la même unité foncière ;
3. Un abri par unité foncière*, 20 m² et 3,50 m de hauteur, ouvert sur au moins un côté ;
4. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés.

DANS LE SECTEUR NH

5. L'aménagement, la réfection des constructions existantes et une extension limitée à 40 m² d'emprise au sol, sans changement de destination ;
6. Les constructions annexes* (hors piscines) à condition de présenter une emprise au sol* inférieure ou égale à 20 m² et une hauteur hors-tout de moins de 3,50 m ;
7. Une piscine par unité foncière à condition de présenter une emprise au sol* inférieure ou égale à 30 m² ;

DANS LE SECTEUR NE

8. Les constructions et équipements à condition d'avoir une destination sportive, touristique ou de loisirs,

DANS LE SECTEUR NP

9. Les constructions à condition d'être liées à des activités piscicoles ;

DANS LE SECTEUR NV

10. Les constructions à condition de présenter une emprise au sol* inférieure ou égale à 50 m² et une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres

Article 3- N - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES*

1. 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'exploitations.
2. Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les routes départementales, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

Article 4- N - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.
2. En l'absence de réseau collectif de distribution d'eau potable, le captage, forage ou puits particulier devront préalablement être autorisés et réalisés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

3. Lorsqu'il existe toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
4. En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est admis en respect de la réglementation en vigueur mais le raccordement au réseau d'assainissement collectif sera obligatoire dès que ce dernier sera étendu pour desservir le secteur.

RESEAUX SECS

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

Article 5- N - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article 6- N - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
 - aux voies*, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
 - au nu de la façade* du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies*.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal
 - de 5 m par rapport à l'alignement* des voies* ;
 - de 20 m par rapport à l'alignement* des routes nationales et départementales.

EXCEPTIONS

3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas
 - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;
 - aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies*.
4. Les constructions principales* implantées sur des terrains situés en retrait des voies* qui n'y ont qu'un accès*, respecteront les dispositions de l'article 7-N.

Article 7- N - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Le nu de la façade* des constructions s'implante
 - soit sur limite séparative* ;
 - soit en respectant un recul minimal de 3 m.

EXCEPTIONS

2. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* de la situation existante.

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

Non réglementé

Article 9- N - Emprise au sol des constructions

1. Dans le secteur NV, l'emprise au sol* maximale de chaque construction est limitée à 50 m² et l'emprise cumulée de l'ensemble des constructions est limitée à 120 m².
2. Dans le secteur NP, l'emprise au sol* cumulée de l'ensemble des constructions est limitée à 300 m².

Article 10- N - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur* sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. A l'exception des secteurs NE et NP, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 m hors-tout.
3. Dans le secteur NP, la hauteur maximale des constructions est fixée à 5 mètres.

CLOTURES

4. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel.

EXCEPTIONS

5. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
 - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
 - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...)
 - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation qui nuise à l'unité architecturale du quartier.

Article 11- N - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

Article 12- N - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies* et emprises publiques.

Article 13- N - **Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations**

Non réglementé

Article 14- N - **Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

Article 15- N - **Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

Article 16- N - **Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé