

clôtures). Pour le secteur Ub, le règlement propose des prescriptions sur les clôtures (aspect et hauteur). La commune a également tenu à encadrer l'aspect des annexes, afin d'éviter des annexes faites de bric et de broc.

- art.12 (stationnement) : avec l'évolution du code de l'urbanisme depuis fin 2007 et en mars 2012, cet article a été revu en prenant en compte la surface de plancher, des quotas précis ayant été fixés selon la typologie des constructions. Aucun quota de stationnement n'existait au POS pour le secteur Ua.

## • **ZONE UX**

La zone Ux est une zone déjà urbanisée et/ou viabilisée dédiée aux activités économiques. Cette zone est localisée à Meyerhof, en front de RD662, de part et d'autre de la voie d'accès desservant Botek France et Staub Voyages. La partie arrière de cette zone est classée en 1AUx pour une urbanisation future, en l'absence des réseaux publics.

Le POS identifiait une zone Ux plus large, englobant le terrain situé à l'Est et la partie arrière non viabilisée ; de plus, la zone Ux du POS concernait également le secteur de Fermoba, implanté en cœur d'îlot entre la rue de la Paix et la rue de la Gare ; avec l'incertitude concernant l'évolution économique de ce secteur, la commune a choisi de classer ces terrains en secteur Ub, ce qui offre l'avantage de possibilités plus diversifiées d'évolution.

La zone Ux couvre 1,56 Ha contre 6,70 Ha au POS. La diminution de surface est due :

- au reclassement de la partie arrière de la zone UX du POS en zone 1AUx au PLU ;
- à un zonage différent au droit du secteur interstitiel entre la rue de la gare et de la paix (classé en Ub au PLU).

Par rapport au règlement de la zone Ux du POS, un certain nombre de modifications ont été apportées :

- art. 1 (OUS interdites): définition des types d'occupations et utilisations du sol interdites en zone Ux ;
- art.2 (OUS admises sous conditions) : nouvelles règles permettant une meilleure intégration des habitations au tissu économique, pour une lecture urbaine plus cohérente.
- art.6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) : le recul minimal de 5 mètres a été prescrit pour tous bâtiments.
- art. 8 (implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété) : plus aucune prescription n'a été inscrite (pas d'enjeu identifié).
- art.11 (aspect extérieur) : la commune a tenu à enrichir les prescriptions de cet article, afin de concilier développement économique et qualités urbaine et paysagère.
- art.13 (espaces libres et plantations – espaces boisés classés) : dans ce même souci, de nouvelles prescriptions ont été inscrites.

## • ZONES 1AU ET 2AU

La zone A Urbaniser 1AU, est une zone d'urbanisation future à court-moyen terme, aux portes de laquelle les réseaux publics d'assainissement, d'eau potable et d'électricité sont suffisants pour répondre aux besoins des constructions envisagées dans cette zone.

Les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone 1AU. 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 règlement.

La zone A Urbaniser 2AU, est une zone d'urbanisation future à long terme, inconstructible en l'état, aux portes de laquelle les réseaux publics précités ne sont pas suffisants pour répondre au potentiel de construction de la zone ; pour être urbanisée, celle-ci devra d'abord être basculée en 1AU par modification du PLU pour une urbanisation dans le respect des orientations d'aménagement fixées par la commune.

Le POS identifiait deux zones 1NA :

- la zone 1NA au sud de la rue des Charentes, qui n'est pas urbanisée à l'heure actuelle ; la commune tente depuis des années d'acheter les terrains pour la mise en place d'un lotissement communal, mais la rétention foncière de certains propriétaires met à mal cet objectif. De plus, des contraintes techniques en matière d'assainissement ont été révélées, cette urbanisation nécessitant des travaux de redimensionnement des réseaux publics existants rue des Charentes. Ces contraintes, ajoutées au désir communal d'urbanisation à court terme pour éviter de provoquer des départs de population, entraînent un classement de cette zone en 2AU, pour une urbanisation à plus long terme. L'inscription de secteurs Nj aux abords de cette zone d'urbanisation permet de préserver une zone verte entre divers quartiers et de conserver en partie les structures boisées présentes.
- la zone 1NA située entre la rue de la libération et la rue Notre Dame, qui a été urbanisée par la commune avec l'aménagement du dernier lotissement communal. En 2011, ce lotissement permet encore l'accueil de 6 nouvelles constructions. La commune, qui avait connu une perte de population de 1999 à 2007, en partie en raison de la lacune en terrains constructibles, souhaite éviter cette situation dans le futur. Aussi, elle a à cœur de pouvoir proposer relativement vite des terrains à construire afin que les jeunes du village puissent y rester et que de nouveaux arrivants puissent être accueillis. L'urbanisation nouvelle vient s'ajouter aux possibilités de réhabilitation du bâti existant : sur le centre ancien, il faut noter la vitalité de ce genre de projets, puisqu'en 2010 et 2011, sans parler des projets privés, la commune a confié à un architecte un projet de logements pour séniors place de l'église et la réhabilitation d'un bâtiment ancien rue Sainte Croix.

Le PLU identifie :

- une zone 1AU, située entre la rue de Hoelling et la rue de Hottviller, correspondant en partie à la réserve foncière communale. La zone couvre 6,02 Ha en elle même<sup>33</sup> et permet d'accueillir 72 à 90 logements<sup>34</sup>, soit 215 à 270 personnes<sup>35</sup>. Cette zone était classée en NC au POS. La réserve foncière communale couvre 6,6 Ha et fait suite au remembrement. Le fait que la commune y soit déjà propriétaire permet de proposer des terrains à construire de façon plus rapide que dans le secteur au Sud de la rue des Charentes, où la réflexion sera plus longue du fait de la multipropriété et des rétentions foncières.

<sup>33</sup> la superficie de la zone 1AU de 6,19Ha englobe également l'emprise d'une partie de la RD110j

<sup>34</sup> sur la base d'une densité de logements de 12 à 15 logements par hectare

<sup>35</sup> sur la base de 3 personnes par ménage en moyenne

➤ deux zones 2AU, situées :

- au Sud de la zone 1AU dans le cœur d'îlot entre les rues de Hoelling et de Hottviller et en extension de la rue de Hottviller ; cette zone couvre 4,03 Ha et permettra l'accueil de 48 à 60 logements, soit 145 à 180 personnes, une fois basculée en 1AU ; cette zone n'était pas classée en zone d'urbanisation future au POS.
- au Sud de la rue des Charentes, cette zone étant classée en 1NA au POS. Cette zone 2AU du PLU couvre 4,25 Ha et permet l'accueil de 50 à 65 logements<sup>21</sup>, soit 150 à 195 personnes<sup>22</sup> ;

Les éléments suivants ont été pris en compte pour le choix du classement de ces zones :

- desserte par les réseaux publics d'assainissement, d'eau potable et d'électricité : le zonage d'assainissement collectif et non collectif est en cours de définition sur la commune, ce qui a permis de faire le point sur les travaux à prévoir au niveau des réseaux d'assainissement pour l'urbanisation des diverses zones précitées. Le réseau d'assainissement est unitaire sur une grande partie de la commune, ce qui induit le mélange des eaux usées et des eaux pluviales, ces dernières ayant un débit bien plus important que les premières et nécessitant donc un dimensionnement des réseaux en conséquence selon l'importance de l'urbanisation envisagée. Concernant le secteur au Sud de la rue des Charentes, soit le réseau de la rue des Charentes devra être redimensionné, soit il faudra prévoir la rétention des eaux pluviales, soit mixer les deux solutions. Concernant le secteur situé entre la rue de Hoelling et la rue de Hottviller, la gestion des eaux pluviales et des eaux usées sera différenciée entre le secteur Est et le secteur Ouest, en raison de la ligne de crête présente :

- l'assainissement du secteur à l'Ouest de la ligne de crête sera conçu en séparatif : les eaux pluviales seront collectées dans un bassin de rétention à ciel ouvert pour être ensuite acheminées vers la Bickenalbe, les eaux usées étant acheminées via un réseau à concevoir vers la STEP intercommunale.
- l'assainissement du secteur à l'Est de la ligne de crête (de part et d'autre de la rue de Hottviller) pourra être conçu de façon unitaire, en raison du réseau d'assainissement unitaire existant dans la rue de Hottviller. Les eaux pluviales pourront être gérées via un ouvrage souterrain donnant sur le réseau existant de la rue de Hottviller, les eaux usées étant également envoyées sur ce réseau existant.

Afin d'étaler les travaux de viabilisation dans le temps, au vu des caractéristiques des voiries et des réseaux présents, la commune a choisi de classer en 2AU le secteur d'extension de la rue de Hottviller.

- propriété foncière : ce facteur de décision joue un rôle au niveau de l'échéancier d'urbanisation. En effet, il ne reste, début 2011, que 7 terrains nus dans le dernier lotissement, la commune ne souhaitant pas connaître à nouveau une baisse de population en raison des lacunes en terrains constructibles. La zone d'urbanisation future au Sud de la rue des Charentes est une zone de multi-propriété, dans laquelle la commune mène des négociations d'achat depuis plusieurs années. La commune est bien consciente de la cohérence d'urbanisation en premier lieu de ce secteur, mais fait face aux difficultés foncières et à la nécessité des travaux non prévus à cette heure. Concernant la zone 2AU en cœur d'îlot entre la rue de Hoelling et la rue de Hottviller, il semble que la plupart des propriétaires des terrains concernés ne souhaitent pas une urbanisation à court-moyen terme ; toutefois, certains propriétaires sont d'avis contraire. Le classement en 2AU permet d'afficher la volonté d'urbaniser ces terrains à long terme, une fois que la majorité des propriétaires concernés désireront rendre leurs terrains constructibles.

Les zones d'urbanisation futures sont séparées du tissu urbain existant par les secteurs Nj, d'importance variable ; ces secteurs naturels ouverts à la constructions de certaines annexes et sous certaines conditions, permettent de maintenir des espaces verts (jardins, vergers...) entre les divers quartiers, dans l'optique du maintien de la qualité du cadre de vie.

De plus, la commune a élaboré des orientations d'aménagement pour tous les secteurs d'urbanisation future inscrits au PLU, mettant l'accent sur les éléments suivants, dans le prolongement du PADD :

- la recherche de la mixité et de la diversité des formes urbaines, tant au niveau des formes de terrains que de la typologie du bâti, avec notamment l'aménagement de secteurs centraux à l'intérieur du quartier, qui pourraient s'apparenter à des places publiques en bordures desquelles la densité du bâti est plus importante (ce qui permettrait également l'installation de commerces et services à la personne par exemple) ;
- la hiérarchisation des voies à créer, de façon à pouvoir identifier les voies principales des voies secondaires, induire des circulations différenciées sur ces axes et n'imperméabiliser les sols que selon ce qui est nécessaire ;
- le bouclage viaire des voies de circulation ;
- la promotion des déplacements doux, avec la préservation des aboutissants des cheminements existants et la création d'un maillage au sein des quartiers, pour des accès facilités vers les équipements scolaires et vers les places publiques au sein du quartier (ex : aires de jeux);
- la réflexion sur l'insertion paysagère du quartier, notamment pour le secteur situé entre la rue de Hoelling et la rue d'Hotviller, de par la grandeur du paysage environnant et la porte d'entrée au village que constituera ce futur quartier.

Ces orientations d'aménagement fixent les axes à suivre pour l'aménagement des secteurs : elles sont constituées d'une partie écrite et d'une partie graphique, cette dernière ayant pour objet de spatialiser les axes; pour autant, la traduction graphique ne gèle pas la position exacte des axes, notamment ceux inhérents aux déplacements. Les futures autorisations d'urbanisme devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, c-à-d en respecter l'esprit.

La zone 1AU du PLU couvre 6,19 Ha, contre 13,05 au POS<sup>36</sup>. La partie urbanisée de la zone INA entre la rue de la Libération et la rue Notre Dame a été basculée en zone U et la zone INA du POS au Sud de la rue des Charentes a été basculée en 2AU au PLU, en raison des contraintes d'assainissement et des rétentions foncières. La zone 2AU du PLU couvre 9,05 Ha, aucune zone 2NA n'existant au POS. Ainsi, là où le POS prévoyait 13 Ha de zones à urbaniser, le PLU en inscrit 15, soit une augmentation de 17% au total, la superficie des zones 1AU ayant baissé de 47% par rapport au POS.

Les zones d'urbanisation futures inscrites au PLU sont compatibles avec l'orientation générale du PADD concernant le seuil de population ; toutefois, en fonction des soldes migratoires et naturels à moyen ou long terme sur la commune, en fonction de la densité urbaine future, mais également en fonction des documents urbanistiques supra communaux à venir (SCOT), le basculement d'une des zones 2AU en 1AU nécessitera peut être la révision du PLU, avec un objectif de population revu à la hausse.

Par rapport au règlement de la zone 1NA du POS, un certain nombre de modifications ont été apportées ; de plus, un règlement pour la zone 2AU a été élaboré<sup>37</sup>. Modifications intervenues au règlement de la zone 1AU :

- mise à jour de la partie rappel du règlement et spécification de la protection des calvaires ;
- art. 1 : définition des types d'occupations et utilisations du sol<sup>38</sup> interdites en zone 1AU et 2AU ;
- art. 2 (OUS admises sous conditions) : la zone 1AU sera urbanisée selon une réflexion d'ensemble, respectant les orientations d'aménagement mises en place par la commune. A l'instar de la zone U :
  - une nouvelle réflexion a été portée aux bâtiments d'activité économique, à leurs relations avec le reste du tissu urbain, notamment l'habitat.

<sup>36</sup> soit une capacité d'accueil de 100 logements sur la base d'une densité bâtie faible (7 à 8 logements/Ha)

<sup>37</sup> peu de prescriptions pour le règlement de la zone 2AU, qui n'est pas constructible en l'état.

<sup>38</sup> OUS

- Les abris à animaux et le stationnement des caravanes sont également réglementés, pour éviter leur mitage.
- Enfin, la commune a tenu à encadrer la mise en place des énergies renouvelables, afin de concilier développement durable et insertion urbaine et paysagère ;

- art. 3 (accès et voirie) : la largeur minimale d'une voie nouvelle (chaussée + trottoir) ouverte à la circulation motorisée est passée de 5 mètres au POS à 6 mètres au PLU (emprise libre de circulation pour les nouveaux trottoirs conseillée à 1,40m) ; la commune a également inscrit une emprise minimale plus faible pour les nouvelles voies à sens unique, de façon à éviter d'imperméabiliser plus que besoin. Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par des aires de retournement (enjeu pour les camions poubelles notamment) ; une largeur minimale de 2 mètres pour les voies piétonnes (cheminements doux purs) a été inscrite, de façon à mettre en place des cheminements se prêtant aux piétons comme aux vélos.

- art. 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) : à l'instar du secteur Ub, des règles d'implantation de la façade sur rue des constructions principales ont été fixées (5-20m par rapport aux emprises des voies de circulation), avec un recul minimal de 5 m pour les bâtiments d'activités et annexes aux constructions principales. De nouvelles règles ont également été apportées quant au recul des constructions par rapport aux voies de circulation douce, où le recul peut être moindre.

- art. 8 (implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété) : l'alinéa figurant au règlement du POS avec des prescriptions concernant l'éclairage des baies, a été supprimé, par manque d'enjeu.

- art.9 (emprise au sol) : à l'instar de la zone U, aucune emprise au sol n'a été fixée.

- art.10 (hauteur maximale) : les mêmes prescriptions qu'en zone U ont été inscrites à l'article 1AU10.

- art. 11 (aspect extérieur) : cet article était particulièrement « pauvre » de prescriptions au POS, la commune ayant choisi de l'enrichir au PLU, en vue de la préservation de la qualité du cadre de vie.

- art.12 (stationnement) : avec l'évolution du code de l'urbanisme depuis fin 2007 et en mars 2012, cet article a été revu en prenant en compte la surface de plancher, des quotas précis ayant été fixés selon la typologie des constructions.

- art.13 (espaces libres et plantations – espaces boisés classés) : de nouvelles prescriptions ont été inscrites, afin de garantir la mise en place d'aires de jeux pour des programmes d'une certaine taille, d'éviter l'arrachage d'arbres, d'éviter l'imperméabilisation totale de l'espace à l'avant des constructions : ces prescriptions sont édictées dans l'objectif de la préservation de la qualité paysagère de la commune.

## • **ZONE 1AUx**

Cette zone A Urbaniser à court moyen terme, constitue une zone d'urbanisation future dédiée aux activités économiques. Elle est localisée à l'arrière de la zone Ux entre la RD662 et la voie de chemin de fer. Elle couvre 2,50 Ha au PLU, son aménagement devant être prévu dans un cadre intercommunal (communauté de communes de Rohrbach les Bitche).

Au POS, la zone 1NAX était plus vaste (14,35 Ha), un second secteur étant localisé au Sud de la RD662 et à l'Est de la rue d'Enchenberg. Un emplacement réservé était inscrit pour l'accès à celui ci depuis la RD662. Avec le développement de la zone d'activités intercommunale sur le ban de Rohrbach les Bitche, il s'avère inutile de reprendre ce secteur, que le PLU classe en zone agricole.

Au final, les superficies allouées au développement des activités économiques (Ux et 1AUx) est en baisse par rapport au POS (- 17Ha, concernant essentiellement la zone d'urbanisation future). Ceci permet une cohérence territoriale plus importante au niveau intercommunal.

Par rapport au règlement de la zone 1Nax du POS, des modifications ont été apportées :

- art. 1 (OUS interdites): définition des types d'occupations et utilisations du sol interdites en zone 1AUx ;
- art.2 (OUS admises sous conditions) : nouvelles règles permettant une meilleure intégration des habitations au tissu économique, pour une lecture urbaine plus cohérente.
- art.3 (accès et voirie) : révision de l'emprise minimale pour une voie nouvelle (ouverte aux engins motorisés) à 7 mètres (au lieu de 8m au POS), cette largeur étant identique à celle prescrite en zone Ux du PLU.
- art.6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) : le recul minimal de 5 mètres a été prescrit pour tous bâtiments, à l'instar de la zone Ux.
- art. 8 (implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété) : plus aucune prescription n'a été inscrite (pas d'enjeu identifié).
- art.11 (aspect extérieur) : la commune a tenu à enrichir les prescriptions de cet article, afin de concilier développement économique et qualités urbaine et paysagère, à l'instar de la zone Ux.
- art.13 (espaces libres et plantations – espaces boisés classés) : dans ce même souci, de nouvelles prescriptions ont été inscrites.

## • **ZONE A**

La zone agricole A est une zone non constructible dédiée aux activités agricoles. Le code de l'urbanisme précise que « 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 A peuvent seules être autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

Cette zone n'est donc pas ouverte aux constructions étrangères aux exploitations agricoles, tels que les abris à animaux des tiers ; par contre, la zone A admet la diversification agricole.

La zone A couvre 740 Ha au PLU contre 848 Ha au POS (NC), soit une baisse de 107Ha, principalement imputable à l'augmentation de la zone naturelle N, plus faiblement à la consommation agricole pour l'urbanisation urbaine.

Au sein de la zone A, certaines structures boisées sont protégées, à l'instar des ensembles de vergers à l'Est de la rue de la libération et de Hotviller, des forêts, des ripisylves le long des cours d'eau ou de certaines haies

(vallon de la Bickenalbe) : cette protection est issue des possibilités visées par l'article L123-1-5,7° du code de l'urbanisme, qui concerne aussi bien ces structures boisées que les calvaires. Cet enjeu de protection des structures boisées (vergers périvillageois, haies, bosquets, ripisylve) est souligné également à l'échelle du SCOT de l'agglomération de Sarreguemines, de même que l'intégration paysagère des lisières bâties ; le diagnostic de l'état initial de l'environnement précise que dans les espaces cultivés, les structures végétales contribuent à rompre la monotonie des perceptions visuelles, participent à la biodiversité et constituent des refuges pour la faune.

Par rapport au règlement de la zone NC du POS, le règlement de la zone A diffère aux points suivant :

- partie rappel : intérêt patrimonial d'un bâtiment d'habitation au droit de l'exploitation agricole du Judenhof, protection des calvaires, espaces boisés classés ;
- art.1 (OUS interdites) : types d'occupations et d'utilisations du sol interdites car non compatibles avec la vocation de la zone agricole ;
- art.2 (OUS admises sous conditions) : nouvelles prescriptions quant à la reconstruction des bâtiments sinistrés, quant aux possibilités sur des constructions existantes non agricoles, quant aux énergies renouvelables et quant à la distance des constructions par rapport aux espaces boisés classés ;
- art. 3 (accès et voirie) : emprise minimale pour les voies nouvelles passant de 5m au POS à 6m au PLU, tenant compte de la largeur importante des véhicules agricoles.
- art.6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) : la commune a prescrit un recul minimal de 10 mètres par rapport aux voies de circulation, de façon à éviter tout problème d'exiguïté.
- art.8 (implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain) : plus aucune prescription n'a été reprise, par manque d'enjeu.
- art.10 (hauteur maximale des constructions) : les mêmes règles de hauteur maximale que pour les autres zones ont été inscrites concernant les habitations.
- art.11 (aspect extérieur) : pour une question de cohérence d'attitude par rapport aux zones constructibles et dans un souci d'intégration environnementale, la commune a inscrit des prescriptions d'aspect pour les constructions d'habitation<sup>39</sup> et les constructions agricoles.
- art.13 (espaces libres et plantations – espaces boisés classés) : outre le rappel de la réglementation des espaces boisés classés et la protection d'autres structures boisées via l'art. L 123-1-5 du code de l'urbanisme, la commune a prescrit une mesure de dissimulation des bâtiments ou annexes agricoles ouverts côté tissu urbain, dans une optique de qualité paysagère.

---

<sup>39</sup> nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole, tels que définis art.A2

## • ZONE N

La zone N est une zone naturelle non constructible. La zone N naturelle et forestière peut concerner les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. En zone N, peuvent seules être autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».

La zone N couvre les forêts, les secteurs de part et d'autre des ruisseaux (au minimum 6m de part et d'autre des rives des cours d'eau, correspondant à la servitude de passage pour l'entretien des cours d'eau, ainsi que les sources présentes). Une partie de la limite communale Est est concernée par la zone inondable de la Schwalb, représentée aux plans graphiques par une trame grisée. L'atlas des zones inondables de la Schwalb a été diffusé en juin 2011.

Au sein de la trame urbaine, des secteurs Nj sont identifiés à l'arrière des zones urbanisées : ces secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées autorisent des constructions 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 : seules certaines annexes aux constructions principales y sont autorisées, pour respecter le caractère naturel des jardins. Des zones N sont également inscrites pour les zones vertes plus importantes au sein du village (cœur d'îlot entre la rue des fleurs et la rue de Hoelling, entre la rue Notre Dame et la rue de la libération, au Nord du cimetière) : ces zones étaient en tout ou partie classées en NC au POS ; le classement en zone N au PLU est plus cohérent, étant donné l'absence de terres agricoles de ces secteurs.

Un secteur Nd a été inscrit dans le cadre de la diversification agricole du Ranch des Bisons: en effet, le Ranch des bisons présente un projet qui consiste en la construction d'un bâtiment d'accueil pour la restauration des groupes avec un point de vente de produits fermiers et un restaurant, avec 4 gîtes en bois. Le bâtiment d'accueil sera également bardé de bois. Une aire de stationnement prévue pour les véhicules légers, les autocars et les campings cars est également projetée.

La zone N abrite des espaces boisés classés au droit des forêts privées à l'Est du ban communal, afin de maintenir des espaces boisés. D'autres types de boisements (ripsylves, haies, vergers, bosquets...) sont protégés de manière plus souple (art. L123-1-5 du code de l'urbanisme).

La zone N du PLU couvre près de 250 Ha. Au POS, la zone ND s'étendait sur 122 Ha. Ainsi, près de 128 Ha sont nouvellement classés en zone N au PLU (classement des forêts et des abords des ruisseaux, secteurs Nj).

Par rapport au règlement de la zone ND du POS, un certain nombre de modifications ont été opérées au règlement de la zone N du PLU :

- partie rappel : protection des calvaires et des espaces boisés classés ;
- art.2 (OUS admises sous conditions) : nouvelles prescriptions quant à la reconstruction des bâtiments sinistrés, quant aux possibilités sur des constructions existantes, quant aux énergies renouvelables et quant aux constructions et installations admises dans les secteurs Nj et Nd;
- art. 3 (accès et voirie), art. 4 (desserte par les réseaux) : inscriptions de prescriptions (notamment au vu des constructions en secteur Nd).

- art.6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) : la commune a prescrit un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies de circulation.
- art.8 (implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain) : plus aucune prescription n'a été reprise, par manque d'enjeu.
- art.9 (emprise au sol maximale) : définition d'une emprise au sol maximale pour les constructions en Nj et Nd (au vu du projet du Ranch des Bisons présenté au printemps 2011), ainsi que pour les annexes, de façon à respecter le caractère naturel de la zone N.
- art.10 (hauteur maximale des constructions) : définition de règles de hauteur maximale suivant la typologie des bâtiments et les secteurs de la zone N, afin d'assurer une bonne intégration environnementale.
- art.11 (aspect extérieur) : pour une question de cohérence d'attitude par rapport aux zones constructibles et dans un souci d'intégration environnementale, la commune a inscrit des prescriptions d'aspect pour les constructions admises dans cette zone.
- art.13 (espaces libres et plantations – espaces boisés classés) : rappel de la réglementation des espaces boisés classés et de la protection d'autres structures boisées via l'art. L 123-1-5 du code de l'urbanisme.

### C. LA PRISE EN COMPTE PAR LE P.L.U. DES CONTRAINTES SUPRA COMMUNALES

Le porté à connaissance de la préfecture identifie un certain nombre de contraintes supra communales, dont des servitudes d'utilité publique.

Le PLU est compatible avec ses diverses contraintes :

- SDAGE Rhin Meuse : le PLU est compatible avec les orientations du SDAGE : par rapport à l'orientation assainissement du SDAGE, le PLU limite l'imperméabilisation des sols et prend également en compte la gestion des eaux pluviales (orientations d'aménagement). Par rapport à l'orientation « Eau, nature et biodiversité », le PLU assure la préservation des ripisylves des cours d'eau, concourant à lutter contre l'eutrophisation des cours d'eau et à préserver ces corridors écologiques. Les territoires à fort intérêt naturel sont préservés de l'urbanisation, la commune ayant eu à cœur de respecter le cadre naturel pré-établi.
- SCOT de l'agglomération de Sarreguemines : le PLU n'est pas contraire aux enjeux définis dans le rapport de présentation du SCOT ; au moment de l'arrêt du projet de PLU, les orientations générales du PADD ne sont pas encore arrêtées. Le PADD du SCOT a été présenté aux personnes publiques associées en décembre 2011.
- Développement durable : le PLU de la commune de Petit Réderching est tout à fait compatible avec le développement durable : par rapport aux superficies des zones U et NA du POS, le PLU affiche une baisse de près de 29 Ha des superficies ouvertes à l'urbanisation (101 Ha au PLU contre 130 Ha au POS). Le PLU encourage les déplacements doux, par le maintien ou la réhabilitation des sentiers existants, mais également la création de nouveaux cheminements pour l'urbanisation future. Les aménagements paysagers de qualité sont également promus par le PLU, notamment dans les secteurs d'urbanisation future (plantations, réglementation des clôtures, prescription d'aires de jeux). La gestion des eaux pluviales est également un élément important de la réflexion communale, via les orientations d'aménagement. La protection des trames bleues et vertes est importante au PLU, la commune ayant choisi des classements en espaces boisés classés et des protection via l'art.L123-1-5 du code de l'urbanisme.
- Nuisances sonores : la commune a choisit de recentrer les zones d'activités là où elles ont toujours été historiquement et dans une optique intercommunale, tout en admettant des activités au sein du tissu urbain, sous certaines conditions. Aussi, cette réflexion va dans le sens demandé par le porté à connaissance.
- Servitudes d'utilité publique : la servitude la plus contraignante est l'Oléoduc Phalsbourg-Zweibrücken de TRAPIL et les zones de danger associées. La zone de danger la plus éloignée de l'Oléoduc concerne en partie la zone d'urbanisation future de la rue d'Hottviller. Toutefois, l'exploitant a précisé que cela n'entraîne pas de blocage au niveau des constructions.
- Forêts et recul de certaines constructions : le règlement du PLU prend en compte la recommandation de l'ONF et prescrit un recul de 30m par rapport à la lisière des forêts pour certaines constructions.

## D. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DES DISPOSITIONS DU PLU

L'élaboration du PLU de PETIT REDERCHING, qui intéresse la totalité du territoire communal, détermine des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles, figurant sur les plans de zonage au 1/2000<sup>ème</sup> et 1/5000<sup>ème</sup>.

Chaque zone fait l'objet d'un règlement d'urbanisme : selon la loi SRU du 13 décembre 2000 et la loi Habitat et Urbanisme du 3 juillet 2003, les dispositions du règlement doivent être justifiées et explicitées.

Le tableau ci-après reprend les dispositions et les explique.

<b>ZONE U</b>	
<b>Articles concernés</b>	<b>Justification</b>
<p><b>Art. U1 – Occupations et utilisations du sol interdites</b></p> <p>Toute occupation non compatible avec le caractère urbain de la zone, entraînant des nuisances, risques ou organisation incompatibles avec la zone U</p> <p>Dépôts (sauf exceptions précisées), carrières, décharges, déchetteries, casses</p> <p>Garages de réparation et stations service en dehors de la RD662</p> <p>Discothèques</p> <p>Certaines constructions et installations de jeux</p> <p>Chenils</p> <p>HLL, terrains de camping et de stationnement de caravanes</p> <p>Constructions d'habitation en second rideau</p> <p>Interdictions spécifiques en Ua et Ue</p> <p>Antennes relais</p> <p>Interdiction de construction et affouillements/exhaussements à proximité des ruisseaux</p>	<p>Préserver la qualité urbaine et le cadre de vie des divers secteurs de la zone.</p> <p>Occupations du sol non compatible avec l'habitat par exemple</p> <p>Encourager ce type d'activité en bordure de la voie principale</p> <p>Sources de bruit (trafic...)</p> <p>Commune sans vocation touristique concernant ce type d'activité</p> <p>Préserver la cohérence urbaine du tissu bâti et éviter des conséquences néfastes sur les relations de voisinage et les réseaux publics à long terme</p> <p>Préserver l'ouverture des usoirs et des espaces privatifs à l'avant des constructions en centre ancien (caractéristique des centres anciens)</p> <p>Principe de précaution</p> <p>Servitude de passage pour l'entretien des cours d'eau</p>
<p><b>Art. U2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions</b></p> <p>Encadrement des activités économiques</p> <p>Encadrement des constructions agricoles</p> <p>Encadrement des installation et constructions au droit de la voie de chemin de fer</p> <p>Prescriptions acoustiques</p> <p>Encadrement des abris à animaux</p> <p>Encadrement des affouillements et exhaussements des sols</p> <p>Encadrement des installations techniques domestiques d'énergies renouvelables notamment et panneaux solaires</p> <p>Encadrement du stationnement de caravanes</p>	<p>Permettre l'installation de services compatibles avec les besoins de la population tout en assurant une bonne insertion urbaine et préserver durablement l'accès aux étages supérieurs des bâtiments lorsqu'ils sont dévolus à l'habitat</p> <p>Eviter des nuisances dues à certains bâtiments agricoles implantés en tissu urbain</p> <p>Demande de la SNCF de permettre certaines OUS nécessaires à l'activité ferroviaire (sécurité, exploitation)</p> <p>Zone de bruit / RD662</p> <p>Eviter leur multiplication sur un même terrain (mitage) et leur évolution en activité agricole, source de contraintes et de nuisances à proximité de l'habitat des tiers</p> <p>Eviter des désordres du relief inhérent aux OUS admises</p> <p>Assurer leur bonne intégration paysagère et technique</p> <p>Eviter la dispersion des caravanes sur terrains n'accueillant pas la construction principale</p>
<p><b>Art. U3 - Accès et Voirie</b></p> <p><b>Voirie</b></p> <p>Voies nouvelles d'au moins de 5 m de largeur</p>	<p>Largeur permettant le croisement de 2 véhicules sur la</p>

<p>Impasses avec aire de retournement</p> <p>Voies piétonnes d'emprise minimale de 2m</p> <p><b>Accès</b> Emprise minimum de 3m50 pour la défense incendie Prescriptions de sécurité publique et d'interdiction d'accès sur certains types de « voies »</p>	<p>chaussée avec ou sans trottoir Eviter les marches arrières dans les impasses et permettre aux camions de ramassage des ordures ménagères de faire demi tour Permettre le croisement de deux poussettes, deux vélos...</p> <p>Réglementation et choix communal</p>
<p><b>Art. U4 – Desserte par les réseaux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Raccordement eau potable sur réseau collectif</li> <li>- Raccordement assainissement eaux usées et eaux pluviales au réseau collectif ou respect du RSD en zone d'assainissement autonome</li> <li>- Dissimulation des réseaux d'électricité, téléphone, télédistribution</li> <li>- Réalisation en souterrain des réseaux électriques, téléphone et télédistribution dans les lotissements et opérations groupées</li> </ul>	<p>Obligation sanitaire Obligation sanitaire</p> <p>Respect de l'environnement visuel</p> <p>Respect de l'environnement visuel</p>
<p><b>Art. U6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p> <p><u>Secteur Ua :</u> Prescriptions d'implantation</p> <p><u>Secteur Ub :</u> Façade sur rue de la construction à implanter entre 5 et 20 m de l'alignement ou de l'emprise des voies publiques ou privées, avec dérogation possible dans le cas précis des extensions des constructions principales existantes ne respectant pas ces règles</p> <p>Recul minimal pour les bâtiments d'activité économique, les annexes et en secteur Ue : 5m de l'emprise des voies de circulation</p> <p>Reculs spécifiques par rapport aux voies de circulation douce</p> <p>Alignement pour les constructions identifiées par un graphisme spécifique</p>	<p>Mesure d'homogénéité urbaine, en cohérence avec l'existant</p> <p>Assurer un recul minimal compatible avec le stationnement d'un véhicule devant la construction et conserver une bande d'implantation cohérente des façades sur rue des constructions tout en admettant les extensions des constructions principales existantes ne rentrant pas dans ces prescriptions</p> <p>Assurer un recul minimal compatible avec le stationnement d'un véhicule à l'avant d'une construction et ne pas imposer de règle trop contraignante qui pourrait être contraire à l'implantation d'une activité économique en Ub</p> <p>Permettre aux constructions d'être implantées en limite</p> <p>Préserver l'identité patrimoniale du centre ancien et des constructions anciennes</p>
<p><b>Art. U7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>Prescriptions spécifiques au secteur Ua</p> <p>En Ub et Ue, implantation du bâti selon les règles du RNU</p> <p>En Ub, règles de préservation de la mitoyenneté pour les constructions identifiées par un graphisme spécifique</p> <p>Règles spécifiques pour les annexes</p>	<p>Préserver la mitoyenneté du bâti lorsqu'elle est existante</p> <p>Tissu organisé de manière plus libre, sans enjeu spécifique comme en centre ancien</p> <p>Préserver les volumes préexistants des maisons anciennes, de façon à préserver l'identité patrimoniale du village</p> <p>Mesure de densification urbaine</p>
<p><b>Art. U8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b></p> <p>Distance de 3 m minimum pour les constructions non contiguës</p>	<p>Assurer un espace minimal entre deux constructions principales sur un même terrain</p>
<p><b>Art. U9 – emprise au sol</b></p> <p>Pas de prescription</p>	<p>Mesure permettant la densification du bâti dans l'esprit de la loi Grenelle 2</p>
<p><b>Art. U10 – Hauteur maximum des constructions</b></p> <p>En Ua, hauteur des constructions principales à choisir en considération des hauteurs des constructions principales les plus proches</p> <p>Prescriptions spécifiques pour les garages accolés à la construction principale en façade sur rue, les hauteurs de façades arrières</p> <p>Encadrement de la hauteur de l'élément de liaison</p> <p>Encadrement de la pente des toits des constructions</p>	<p>Préserver la cohérence des hauteurs des constructions principales en façade sur rue en centre ancien</p> <p>Mesures d'insertion urbaine et de prise en compte des spécificités des maisons anciennes</p> <p>Mesure d'insertion urbaine</p> <p>Mesure de préservation des pentes caractéristiques du centre</p>

<p>implantées en façade sur rue En Ub, hauteur maximale fixée à 7m à l'égout avec un niveau maximal sous combles ou à 7,50m à l'acrotère</p> <p>Préservation des alignements de hauteurs à l'égout et au faîtage pour les constructions identifiées par un graphisme spécifique Hauteur maximale des annexes limitée à 3m à l'égout et à 5m au faîtage, sauf en cas d'annexes de type garage, avec 3,50m à l'égout et 6m au faîtage</p>	<p>ancien Respect de l'existant, permettre une construction de type RDC et un étage sous égout avec un niveau sous combles ou une construction à toit plat Préserver les hauteurs des bâtisses anciennes, de façon à préserver l'identité patrimoniale du village</p> <p>Autoriser des annexes sans qu'elles s'apparentent au bâti principal en terme de hauteur ; admettre des hauteurs plus importantes pour les garages (campings cars ou caravanes par ex.)</p>
<p><b>Art. U11 – Aspect extérieur</b> Nécessité de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants Prescriptions diverses et spécifiques</p> <p>Encadrement de l'aspect des clôtures Encadrement de l'aspect des annexes</p>	<p>Préserver une harmonie avec l'existant</p> <p>Permettre la bonne insertion urbaine du bâti nouveau à l'existant Mesure de qualité paysagère Eviter les annexes édifiées à partir de matériaux de fortune</p>
<p><b>Art. U 12 – stationnement</b> Grille de stationnement</p>	<p>Appliquer des quotas différents selon le type d'occupation des sols et les secteurs et éviter le stationnement abusif sur la voie publique</p>
<p><b>Art. U13 Espaces libres et plantations – EBC</b> Surfaces libres de construction et aires de stationnement à planter ou à aménager Abattage d'arbres suivi de nouvelles plantations, sous certaines conditions</p>	<p>Respect de la qualité du cadre de vie</p> <p>Mesure de conservation des structures boisées, sauf contraintes liés aux processus d'énergies renouvelables</p>

## ZONE UX

Articles concernés	Justification
<p><b>Art. Ux1 – Occupations et utilisations du sol interdites</b> Décharge, carrière, casses, certains dépôts, HLL.... Encadrement des exhaussements des sols Interdiction de construction et affouillements/exhaussements à proximité des ruisseaux</p>	<p>Préserver la cohérence de la zone d'activités économiques Eviter les taupinières Servitude de passage pour l'entretien des cours d'eau</p>
<p><b>Art. Ux2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition</b> Constructions d'habitation et leurs dépendances</p> <p>Prescriptions d'isolation acoustique Affouillements et exhaussements des sols</p>	<p>Permettre l'installation d'habitations de gardiennage, en les intégrant aux volumes d'activités Zone de bruit /RD662 Eviter des désordres du relief non nécessaires</p>
<p><b>Art. Ux 3 - Accès et Voirie</b> <b>Voirie</b> Voies nouvelles primaires d'au moins de 7 m de largeur</p> <p>Impasses avec aire de retournement</p> <p><b>Accès</b> Emprise minimum de 3m50 pour la sécurité Prescriptions de sécurité publique et d'interdiction d'accès sur certains types de « voies »</p>	<p>Emprise permettant l'aménagement d'une chaussée de largeur adaptée au trafic économique (PL), avec ou sans trottoir ou espace vert Aisance de circulation</p> <p>Réglementation et choix communal</p>

<p><b>Art. Ux 4 – Desserte par les réseaux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Raccordement eau potable sur réseau collectif</li> <li>- Raccordement assainissement eaux usées et eaux pluviales au réseau collectif ou assainissement autonome</li> <li>- Obligation de traitement des eaux usées avant rejet en cas d'incompatibilité avec les caractéristiques du réseau</li> <li>- Dissimulation des réseaux d'électricité, téléphone, télédistribution</li> <li>- Réalisation en souterrain des réseaux électriques, téléphone et télédistribution dans les lotissements et opérations groupées</li> </ul>	<p>Obligation sanitaire Obligation sanitaire, étude de zonage d'assainissement collectif et non collectif</p> <p>Obligation sanitaire et respect de l'environnement</p> <p>Respect de l'environnement visuel</p> <p>Respect de l'environnement visuel</p>
<p><b>Art. Ux6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b> Implantation de la construction à plus de 5m de l'alignement ou l'emprise des voies publiques ou privées</p>	<p>Recul permettant le stationnement d'un véhicule léger l'avant de la construction</p>
<p><b>Art. Ux 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b> Construction autorisée en limite ou recul de 3m</p>	<p>Choix communal d'application des mêmes règles que pour les constructions en zone U</p>
<p><b>Art. Ux 10 – Hauteur maximum des constructions</b> Hauteur maximum hors tout des constructions fixée à 10 m</p>	<p>Hauteur compatible avec les besoins des bâtiments à vocation économique tout en permettant une bonne intégration à l'environnement urbain</p>
<p><b>Art. Ux11 – Aspect extérieur</b> Nécessité de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants Prescriptions diverses</p>	<p>Préserver une harmonie avec l'existant</p> <p>Mesures d'intégration urbaine et paysagère qualitative</p>
<p><b>Art. Ux12 – Stationnement</b> Stationnement</p>	<p>Assurer un stationnement proportionné aux besoins</p>
<p><b>Art. Ux13 – Espaces libres et plantations - EBC</b> Prescriptions diverses</p>	<p>Mesures de qualité paysagère et d'intégration du végétal à l'aménagement urbain</p>

## ZONE 1 AU

Articles concernés	Justification
<p><b>Art. 1AU1 – Occupations et utilisations du sol interdites</b> Toute occupation non compatible avec le caractère urbain de la zone, entraînant des nuisances, risques ou organisation incompatibles avec la zone 1AU Dépôts (sauf exceptions précisées), carrières, décharges, déchetteries, casses Garages de réparation et stations service Discothèques Certaines constructions et installations de jeux Chenils HLL, terrains de camping et de stationnement de caravanes Antennes relais Interdiction de construction et affouillements/exhaussements à proximité des ruisseaux</p>	<p>Préserver la qualité urbaine et du cadre de vie de la zone</p> <p>Occupations du sol non compatibles avec l'habitat par exemple</p> <p>Sources de bruit (trafic...)</p> <p>Commune à vocation non touristique sur ce créneau</p> <p>Principe de précaution Servitude de passage pour l'entretien des cours d'eau</p>
<p><b>Art. 1AU2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions</b> Aménagement d'ensemble de la zone 1AU selon les orientations d'aménagement Encadrement des activités économiques</p>	<p>Garantir une réflexion qualitative selon les axes directeurs choisis par la commune Permettre l'installation de services compatibles avec les besoins de la population tout en assurant une bonne insertion urbaine et préserver durablement l'accès aux étages</p>

<p>Prescriptions d'isolation acoustique Encadrement du stationnement de caravanes</p> <p>Encadrement des abris à animaux</p> <p>Encadrement des affouillements et exhaussements des sols Encadrement des installations techniques domestiques d'énergies renouvelables notamment et panneaux solaires</p>	<p>supérieurs des bâtiments lorsqu'ils sont dévolus à l'habitat Zone de bruit / RD662 Eviter la dispersion des caravanes sur terrains n'accueillant pas la construction principale Eviter leur multiplication sur un même terrain (mitage) et leur évolution en activité agricole, source de contraintes et de nuisances à proximité de l'habitat des tiers Eviter des désordres du relief inhérent aux occupations et utilisations des sols admises Assurer leur bonne intégration paysagère et technique</p>
<p><b>Art. 1AU3 - Accès et Voirie</b> <b>Voirie</b> Voies nouvelles d'au moins de 6 m de largeur, sauf pour les voies à sens unique avec une emprise minimale de 3,5m</p> <p>Voies piétonnes d'emprise minimale de 2m Impasses avec aire de retournement</p> <p><b>Accès</b> Emprise minimum de 3m50 pour la défense incendie Prescriptions de sécurité publique et d'interdiction d'accès sur certains types de « voies »</p>	<p>Largeur permettant le croisement de 2 véhicules sur la chaussée avec un trottoir ; emprise pouvant être réduite pour respecter le sens de circulation prescrit en cas de voie à sens unique Permettre un croisement facile de 2 vélos... Eviter les marches arrières dans les impasses et permettre aux camions de ramassage des ordures ménagères de faire demi tour</p> <p>Réglementation et choix communal</p>
<p><b>Art. 1AU4 – Desserte par les réseaux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Raccordement eau potable sur réseau collectif</li> <li>- Raccordement assainissement eaux usées et eaux pluviales au réseau collectif ou respect du RSD en zone d'assainissement autonome</li> <li>- Dissimulation des réseaux d'électricité, téléphone, télédistribution</li> <li>- Réalisation en souterrain des réseaux électriques, téléphone et télédistribution dans les lotissements et opérations groupées</li> </ul>	<p>Obligation sanitaire Obligation sanitaire</p> <p>Respect de l'environnement visuel</p> <p>Respect de l'environnement visuel</p>
<p><b>Art. 1AU6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b> Façade sur rue de la construction à implanter entre 5 et 20 m de l'alignement ou de l'emprise des voies publiques ou privées</p> <p>Recul minimal pour les bâtiments d'activité économique et annexes de 5m depuis l'emprise des voies de circulation Reculs spécifiques par rapport aux voies de circulation douce</p>	<p>Assurer un recul minimal compatible avec le stationnement d'un véhicule devant la construction et conserver une bande d'implantation cohérente des façades sur rue des constructions, à l'instar du secteur Ub Assurer un recul minimal compatible avec le stationnement d'un véhicule à l'avant d'une construction Permettre aux constructions d'être implantées en limite d'emprise de voies douces</p>
<p><b>Art. 1AU7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b> Implantation du bâti selon les règles du RNU Prescriptions particulières pour les annexes à l'arrière du bâtiment principal</p>	<p>Tissu organisé de manière libre, à l'instar du secteur Ub Choix communal en l'absence d'enjeu particulier de retrait de ces annexes / limites séparatives</p>
<p><b>Art. 1AU8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b> Distance de 3 m minimum pour les constructions non contiguës</p>	<p>Assurer un espace minimal entre deux constructions principales sur un même terrain</p>
<p><b>Art. 1AU9 – Emprise au sol</b> Pas de prescription</p>	<p>Mesure permettant la densification de la future trame urbaine</p>
<p><b>Art. 1AU10 – Hauteur maximum des constructions</b> Hauteur maximale fixée à 7m à l'égout avec un niveau maximal sous combles et à 7,5m à l'acrotère (toit plat) Hauteur maximale des annexes limitée à 3m à l'égout et à 5m au faitage, sauf prescriptions spécifiques pour les annexes de type garages</p>	<p>Reprise des prescriptions du secteur Ub Autoriser des annexes sans qu'elles s'apparentent au bâti principal en terme de hauteur Reprise des prescriptions de la zone U</p>

<p><b>Art. 1AU11 – Aspect extérieur</b></p> <p>Nécessité de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants Prescriptions diverses et spécifiques</p> <p>Encadrement de l'aspect des clôtures Prescriptions de hauteur des clôtures aux embranchements des voies Encadrement de l'aspect des annexes</p>	<p>Préserver une harmonie avec l'existant</p> <p>Permettre la bonne insertion urbaine du bâti nouveau à l'existant Mesure de qualité paysagère Assurer une bonne visibilité du trafic</p> <p>Eviter les annexes édifiées à partir de matériaux de fortune</p>
<p><b>Art. 1AU 12 – stationnement</b> Grille de stationnement</p>	<p>Appliquer des quotas différents selon le type d'occupation des sols et éviter le stationnement abusif sur la voie publique</p>
<p><b>Art. 1AU13 Espaces libres et plantations – EBC</b> Surfaces libres de construction et aires de stationnement à planter ou à aménager Abattage d'arbres suivi de nouvelles plantations, sous certaines conditions Interdiction de l'imperméabilisation totale de l'espace à l'avant de la construction principale Aire de jeux imposée de 1 are minimum pour des opérations de 30 lots ou plus</p>	<p>Respect de la qualité du cadre de vie</p> <p>Mesure de conservation des structures boisées, sauf contraintes liées aux énergies renouvelables Mesure favorisant l'infiltration des eaux pluviales</p> <p>Mesure de qualité de vie</p>

<b>ZONE 1 AUx</b>	
<b>Articles concernés</b>	<b>Justification</b>
<p><b>Art. 1AUx1 – Occupations et utilisations du sol interdites</b> Décharge, carrière, casses, certains dépôts, HLL.... Encadrement des exhaussements des sols Interdiction de construction et affouillements/exhaussements à proximité des ruisseaux</p>	<p>Préserver la cohérence de la zone d'activités économiques Eviter les taupinières, à l'instar de la zone Ux Servitude de passage pour l'entretien des cours d'eau</p>
<p><b>Art. 1AUx2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition</b> Constructions d'habitation et leurs dépendances</p> <p>Prescriptions d'isolation acoustique Affouillements et exhaussements des sols</p>	<p>Permettre l'installation d'habitations de gardiennage, en les intégrant aux volumes d'activités Zone de bruit/RD662 Eviter des désordres du relief non nécessaires</p>
<p><b>Art. 1AUx 3 - Accès et Voirie</b> <b>Voirie</b> Voies nouvelles primaires d'au moins de 7 m de largeur</p> <p>Impasses avec aire de retournement</p> <p><b>Accès</b> Emprise minimum de 3m50 pour la sécurité Prescriptions de sécurité publique et d'interdiction d'accès sur certains types de « voies »</p>	<p>Emprise permettant l'aménagement d'une chaussée de largeur adaptée au trafic économique (PL), avec ou sans trottoir ou espace vert Aisance de circulation</p> <p>Réglementation et choix communal</p>
<p><b>Art. 1AUx 4 – Desserte par les réseaux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Raccordement eau potable sur réseau collectif</li> <li>- Raccordement assainissement eaux usées et eaux pluviales au réseau collectif ou assainissement autonome</li> <li>- Obligation de traitement des eaux usées avant rejet en cas d'incompatibilité avec les caractéristiques du réseau</li> <li>- Dissimulation des réseaux d'électricité, téléphone, télédistribution</li> <li>- Réalisation en souterrain des réseaux électriques, téléphone et télédistribution dans les lotissements et opérations groupées</li> </ul>	<p>Obligation sanitaire Obligation sanitaire, étude de zonage d'assainissement collectif et non collectif</p> <p>Obligation sanitaire et respect de l'environnement</p> <p>Respect de l'environnement visuel</p> <p>Respect de l'environnement visuel</p>
<p><b>Art. 1AUx6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p>	

Implantation de la construction à plus de 5m de l'alignement ou l'emprise des voies publiques ou privées	Recul permettant le stationnement d'un véhicule léger l'avant de la construction
<b>Art. 1AUx 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b> Construction autorisée en limite ou recul de 3m	Choix communal d'application des mêmes règles que pour les constructions en zone U
<b>Art. 1AUx 10 – Hauteur maximum des constructions</b> Hauteur maximum hors tout des constructions fixée à 10 m	Hauteur compatible avec les besoins des bâtiments à vocation économique tout en permettant une bonne intégration à l'environnement urbain
<b>Art. 1AUx11 – Aspect extérieur</b> Nécessité de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants Prescriptions diverses	Préserver une harmonie avec l'existant en Ux  Mesures d'intégration urbaine et paysagère qualitative
<b>Art. 1AUx12 – Stationnement</b> Stationnement	Assurer un stationnement proportionné aux besoins
<b>Art. 1AUx13 – Espaces libres et plantations - EBC</b> Prescriptions diverses	Mesures de qualité paysagère et d'intégration du végétal à l'aménagement urbain

## ZONE 2AU

Articles concernés	Justification
<b>Art. 2AU1 – Occupations et utilisations du sol interdites</b> Antennes relais en plus des OUS non admises à l'art.2 Interdiction de construction et affouillements/exhaussements à proximité des ruisseaux	Principe de précaution Servitude de passage pour l'entretien des cours d'eau
<b>Art. 2AU2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions</b> Certains ouvrages techniques, sous conditions Prescriptions d'isolation acoustique	Permettre l'installation de certains ouvrages techniques sans compromettre les possibilités d'urbanisation future Zone de bruit /RD662
<b>Art. 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b> Recul minimal de 5 m par rapport à l'emprise de la voie de circulation	Obligation de renseigner l'art.6
<b>Art. 2AU7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b> Construction autorisée en limite ou recul minimal de 3m	Obligation de renseigner l'art.7, RNU
<b>Art. 2AU11 – Aspect extérieur</b> Nécessité de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants	Mesure d'insertion paysagère

## ZONE A

Articles concernés	Justification
<b>Art. A1 – Occupations et utilisations du sol interdites</b> OUS non compatibles avec la fonction agricole de la zone et non admises à l'art.A2 Certaines activités non liées à l'activité agricole Dépôts de véhicules Prescriptions d'isolation acoustique Prise en compte de la servitude de passage pour l'entretien des cours d'eau	Préserver la cohérence de la fonction de la zone A  Conserver la cohérence de la fonction de la zone A Eviter des pollutions Zone de bruit / RD662 Servitude de passage pour l'entretien des cours d'eau
<b>Art. A2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition</b> Constructions agricoles et maisons d'habitation liées à	Réserver l'espace agricole à l'activité agricole, en autorisant lez

<p>l'activité Diversification des activités agricoles</p> <p>Encadrement des installation et constructions au droit de la voie de chemin de fer Reconstruction des habitations sinistrées ou démolies sous certaines conditions Extension mesurée, réfection... admise des constructions existantes non liées à l'agriculture et sous certaines conditions Autorisation de certains ouvrages techniques et de certains affouillements et exhaussements des sols</p> <p>Recul de 30 m par rapport aux EBC et à la lisière des forêts soumises</p>	<p>constructions d'habitation pour les agriculteurs Permettre la diversification agricole, suite à demande de la chambre d'agriculture, pour une meilleure survie agricole Demande de la SNCF de permettre certaines OUS nécessaires à l'activité ferroviaire (sécurité, exploitation) Choix communal</p> <p>Choix communal</p> <p>Permettre le passage de certains ouvrages techniques et encadrer les affouillements et exhaussements pour éviter des interventions trop néfastes sur le relief et le paysage Mesure de sécurité pour les habitations en cas de chute d'arbres</p>
<p><b>Art. A3 – Accès et Voirie</b> Voies nouvelles d'au moins 6 m de largeur Emprise minimum de 3m50 pour la défense incendie Prescriptions de sécurité publique et d'interdiction d'accès sur certains types de « voies »</p>	<p>Assurer une bande de circulation suffisamment large pour les engins agricoles Mesures de sécurité routière, prescriptions du Conseil Général de Moselle</p>
<p><b>Art. A4 – Desserte par les réseaux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Raccordement eau potable sur réseau collectif ou RSD</li> <li>- Raccordement assainissement eaux usées et eaux pluviales au réseau collectif ; à défaut, dispositif d'assainissement autonome pour les eaux usées</li> </ul>	<p>Obligations sanitaires Zonage d'assainissement collectif et non collectif</p>
<p><b>Art. A6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b> Constructions implantées à plus de 10m de l'alignement ou de l'emprise des voies publiques ou privées</p>	<p>Espace nécessaire à une sortie de véhicule agricole en sécurité sur la voie publique</p>
<p><b>Art. A7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b> Construction autorisée en limite ou recul de 3m</p>	<p>RNU</p>
<p><b>Art. A10 – Hauteur maximum des constructions</b> Pour les constructions d'habitation, hauteur maximale à l'égout fixe à 7m à l'égout ou à 7,50m à l'acrotère Constructions annexes à l'habitation limitées à 3m à l'égout de toiture et à 5m au faîtage</p>	<p>Mesure d'intégration paysagère, prescriptions identiques au secteur Ub et zone 1AU Limiter les annexes à l'habitation en hauteur de façon à ne pas s'apparenter aux constructions principales, à l'instar des zones U et 1AU ;</p>
<p><b>Art. A 11 – Aspect extérieur</b> Nécessité de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants Prescriptions diverses</p>	<p>Mesures d'intégration au paysage environnemental</p>
<p><b>Art. A12 - Stationnement</b> Stationnement en dehors des voies publiques</p>	<p>Ne pas gêner la circulation sur la voie publique</p>
<p><b>Art. A13 – Espaces libres et plantations – EBC</b> Mesures de préservation des structures boisées identifiées graphiquement aux plans de zonage Prescription spécifique pour des bâtiments ou annexes agricoles ouverts côté tissu urbain</p>	<p>Article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme, mesures de préservation environnementale et paysagère Mesure de qualité paysagère</p>

## ZONE N

Articles concernés	Justification
<p><b>Art. N1 – Occupations et utilisations du sol interdites</b> OUS non admises à l'art.2 Servitude de passage pour l'entretien des cours d'eau</p>	<p>Eviter des désordres dans la zone N, naturelle Servitude de passage pour l'entretien des cours d'eau</p>
<p><b>Art. N2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition</b> Adaptation, réfection et extension mesurée et unique des constructions existantes, sans changement de destination Reconstruction des habitations sinistrées ou démolies</p>	<p>Permettre certaines opérations sur les constructions existantes, en maintenant leur fonction Choix communal</p>

<p>sous certaines conditions</p> <p>Certains types d'ouvrages techniques, de constructions et installations liées et d'affouillements et exhaussements des sols</p> <p>Constructions et installations liées à l'exploitation forestière</p> <p>Encadrement des affouillements et exhaussements des sols</p> <p>Prescriptions d'isolation acoustique</p> <p>Encadrement des OUS admises en secteur Nj</p> <p>Encadrement des OUS admises en secteur Nd</p>	<p>Permettre le passage de certains ouvrages techniques d'intérêt général, public ou utilisant des énergies renouvelables et les affouillements et exhaussements liés</p> <p>Permettre l'installation de constructions nécessaires à l'exploitation forestière</p> <p>Eviter les désordres inappropriés du relief</p> <p>Zone de bruit / RD662</p> <p>Préserver l'aspect naturel du secteur, tout en admettant certaines annexes et installations techniques compatibles avec le caractère naturel du secteur</p> <p>Admettre le projet de diversification agricole du Ranch des Bisons, tout en s'inscrivant dans la vocation naturelle de la zone</p>
<p><b>Art. N3 – Accès et Voirie</b></p> <p>Création d'accès nouveaux hors agglomération interdite sur les RD</p>	<p>Prescriptions du Conseil Général de Moselle, sécurité routière</p>
<p><b>Art. N4 – Desserte par les réseaux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Raccordement eau potable sur réseau collectif ou RSD</li> <li>- Raccordement assainissement eaux usées et eaux pluviales au réseau collectif ; à défaut, dispositif d'assainissement autonome pour les eaux usées</li> </ul>	<p>Obligations légales</p> <p>Zonage d'assainissement collectif et non collectif</p>
<p><b>Art. N6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p> <p>Distance minimale de 5m de l'alignement ou de l'emprise des voies publiques ou privées, sauf cas exceptionnel d'une construction existante ne respectant pas ces règles</p>	<p>Mesure de sécurité routière</p>
<p><b>Art. N7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>Construction autorisée en limite ou recul de 3m</p> <p>Eoliennes à implanter à au moins 3 m des limites séparatives à partir des pâles</p>	<p>Prescription issue du RNU</p> <p>Eviter que les pâles ne dépassent sur le terrain voisin</p>
<p><b>Art. N9 – Emprise au sol</b></p> <p>En secteur Nj et pour les annexes en N, emprise au sol totale maximale des annexes fixée à 50m<sup>2</sup> sur un même terrain</p> <p>En secteur Nd, emprise au sol totale maximale des constructions fixée à 450m<sup>2</sup> (gîtes, bâtiment d'accueil..)</p>	<p>Limiter la taille de l'annexe en fonction de sa destination, pour maintenir le caractère naturel de la zone</p> <p>Encadrer le projet pour en assurer la bonne intégration environnementale</p>
<p><b>Art. N10 – Hauteur des constructions</b></p> <p>Hauteur maximale des constructions limitée à 7m à l'égout et 7,5m à l'acrotère</p> <p>Hauteur maximale des annexes en N et en Nj fixée à 3m à l'égout de toiture et à 5m au faitage</p> <p>Hauteur maximale des constructions en Nd fixée à 4m à l'égout de toiture et à 7m au faitage</p> <p>Hauteur maximale des mâts des éoliennes fixée à 12m hors tout</p>	<p>Mesure d'insertion environnementale, reprise des règles inscrites pour diverses zones</p> <p>Même prescription d'insertion paysagère qu'en zone constructible</p> <p>Mesure d'intégration environnementale basée sur les hauteurs indiquées au projet</p> <p>Mesure d'insertion paysagère</p>
<p><b>Art. N 11 – Aspect extérieur</b></p> <p>Nécessité de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants</p> <p>Prescriptions diverses concernant les annexes, la couverture, l'architecture, les couleurs</p> <p>Prescriptions pour les constructions du secteur Nd</p>	<p>S'intégrer au paysage environnemental</p> <p>Assurer une insertion paysagère de qualité</p> <p>Mesure d'insertion environnementale</p>
<p><b>Art. N12 - Stationnement</b></p> <p>Stationnement</p>	<p>Assurer un stationnement proportionné aux besoins (notamment en Nd) pour ne pas gêner la circulation sur la voie publique</p>
<p><b>Art. N13 – Espaces libres et Plantations – Espaces Boisés Classés</b></p> <p>Protection des EBC présents</p> <p>Mesures de protection via l'article L 123-1-5,7° CU</p>	<p>Mesures différenciées de protection de l'environnement, selon le choix communal</p>

## II. LES INCIDENCES DES CHOIX DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES DE PRESERVATION

### • ZONE U

La zone U du PLU couvre env. 82 Ha, englobant les secteurs déjà urbanisés, en centre ancien (Ua), en secteurs d'extension (Ub) ou au droit des terrains de tennis et de football (Ue). Par rapport au POS, ce sont près de 14 Ha en moins qui sont classés en zone U : la consommation foncière est donc moindre.

Les secteurs isolés à l'Est du ban communal (maisons isolées en bordure de RD662 et secteur de la Frohmuhl) ne sont pas classés en zone constructible, en raison des réseaux d'une part et afin d'éviter le mitage des constructions d'autre part.

L'inscription d'une profondeur constructible de 40m à partir de l'emprise des voies de circulation et l'inscription de diverses prescriptions réglementaires, permettent d'encadrer de façon qualitative les implantations de constructions.

Les constructions d'habitation en second rang sont interdites en zone U, de façon à préserver la cohérence de l'organisation du bâti existant, très peu de constructions en second rang étant existantes.

De plus, les secteurs Nj à l'arrière du tissu urbain permettent de conserver des espaces verts dédiés aux jardins, aux vergers..., dans l'optique du maintien de la qualité paysagère et de la qualité de vie. Dans les secteurs de cœur d'îlots qui ne se prêtent pas aujourd'hui au développement de l'urbanisation, ou pour lesquels l'enjeu de densification de la trame urbaine se pose à plus long terme, des zones N ont été inscrites en plus des secteurs Nj, afin de préserver ces îlots de verdure de toute urbanisation incohérente.

Au niveau des prescriptions réglementaires, les spécificités des quartiers ont été pris en compte, dans l'optique du maintien de la qualité du cadre urbain : ainsi, des prescriptions spécifiques sont inscrites pour le centre ancien ou pour certaines constructions patrimoniales hors centre ancien, en terme d'alignement, de mitoyenneté, de hauteur et d'aspect des constructions. Pour le secteur Ub, la commune a été vigilante à mieux encadrer les hauteurs des bâtiments, de façon à éviter des différentiels de hauteur trop importants d'une construction à l'autre, tout en admettant la mixité des logements.

La commune a été sensible au maintien des sentiers piétonniers existants, dont certains seront réhabilités, afin d'encourager les déplacements piétons.

Concernant l'assainissement, les eaux usées du tissu urbain sont traitées par la station d'épuration intercommunale implantée à Erching, dimensionnée de façon consécutive et permettant le traitement des eaux usées des nouvelles constructions possibles en dents creuses.

### • ZONE Ux

La zone Ux du PLU couvre 1,6 Ha, soit 5 Ha de moins qu'au POS. Le PLU ne classe en effet que la partie déjà urbanisée de la zone d'activités en Ux, alors que la partie plus au Nord est classée en 1AUx. De plus, la zone Ux se limite aux terrains abritant les deux activités économiques de part et d'autre de la voie de desserte de la zone (Staub Voyages et Botek France).

Les eaux usées des activités développées sont traitées par la station d'épuration intercommunale.

Les prescriptions réglementaires inscrites pour cette zone permettent une bonne insertion urbaine et paysagère (ex : hauteur hors tout limitée à 10 mètres, réglementation des clôtures, des aires de dépôts et de stockage....), que ne prévoyaient pas le règlement du POS.

#### • ZONE 1AU

La zone 1AU du PLU couvre 6 Ha, soit près de 7Ha de moins qu'au POS. Elle est localisée au droit de la propriété foncière communale (réserve foncière du remembrement) au Nord Est de la trame urbaine ; l'urbanisation de ce secteur viendra compléter et terminer la trame urbaine au Nord du village. Le secteur présente une capacité d'accueil de l'ordre de 72 à 90 logements, soit 215 à 270 personnes. Les équipements publics de la commune sont également dimensionnés pour répondre à ces nouveaux besoins, les terrains de localisation de ces équipements permettant des extensions.

La maîtrise foncière, financière et urbanistique de la commune permettra une urbanisation douce dans le temps, comme établi dans le PADD : l'urbanisation de ce secteur se fera en plusieurs tranches, selon les orientations d'aménagement fixées par la commune. Tout cela va dans le sens d'une urbanisation plus qualitative, avec une attention portée à l'insertion environnementale et à la préservation du paysage.

Concernant l'assainissement, les eaux usées des futures constructions seront traitées par la station d'épuration intercommunale, conçue pour traiter 3400 EqH, jusqu'à 4200 EqH pouvant y être raccordés. En fonction de l'urbanisation des autres communes desservies, des extensions de la station d'épuration devront être prévues. Elles sont foncièrement possibles.

Concernant les prescriptions réglementaires, les diverses prescriptions permettent une urbanisation de qualité (ex : bande d'implantation des façades sur rue des constructions, hauteur limitée à 7 mètres à l'égout de toiture ou 7,50 mètres en cas de toits plats, encadrement des couleurs de toitures, de l'aspect des clôtures, des annexes, quota de stationnement revu en fonction des besoins, interdiction de l'imperméabilisation totale de l'espace à l'avant des constructions...).

De prime abord, on peut penser qu'il est plus cohérent d'urbaniser d'abord le secteur au sud de la rue des Charentes, de part sa localisation en plein cœur du tissu urbain. Toutefois, les contraintes et objectif énoncés plus haut ont conduit la commune à donner priorité d'urbanisation au secteur situé entre la rue de Hoelling et d'Hottviller ; ceci ne signifie pas une mise au placard du secteur d'urbanisation au Sud de la rue des Charentes, bien au contraire : la commune se laisse plus de temps pour s'entendre avec les propriétaires de la zone au Sud de la rue des Charentes (achat de terrains ou réflexion commune d'un projet urbain...), tout en répondant à son objectif de proposer des terrains à construire qui éviteront, dans l'intervalle, le départ de population par défaut de terrains constructibles.

#### • ZONE 1AUX

La zone 1AUX du PLU couvre 2,5 Ha, au Nord de la zone Ux, soit près de 12 Ha en moins qu'au POS. Le secteur est accessible par la voie de desserte existante en zone Ux, et sera desservi en totalité par cette voie ; la voie SNCF constituera la barrière d'urbanisation de cette zone. L'aménagement sera mené par la communauté de communes de Rohrbach les Bitche. Les eaux usées des constructions de cette zone seront traitées par la station d'épuration intercommunale, dans la mesure où la nature des effluents est compatible avec les caractéristiques du réseau.

Les prescriptions réglementaires inscrites pour cette zone permettent une bonne insertion urbaine et paysagère (ex : hauteur hors tout limitée à 10 mètres, réglementation des clôtures, des aires de dépôts et de stockage....).

#### • ZONE 2AU

La zone 2AU du PLU couvre 9 Ha, cette zone n'étant pas existante au POS. Son caractère inconstructible limite aujourd'hui son impact sur l'environnement.

#### • ZONES A ET N

La zone N du PLU couvre près de 250 Ha, dont 21 Ha de zones N (N ou Nj) au sein de la trame urbaine ou à sa périphérie immédiate ; le secteur Nj couvre 16,9 Ha à lui seul. Par rapport au POS, ce sont près de 128 Ha supplémentaires qui ont bénéficiés d'un classement en zone naturelle. La protection des structures boisées importantes permet de conserver ces éléments structurants du paysage, qui participent activement à la qualité paysagère et de vie sur la commune : forêts, ripisylves, bosquets, ensembles de vergers. L'accent a été mis sur la préservation du paysage dans le PLU.

De plus, le règlement de la zone N permet de bien encadrer les occupations et utilisations des sols admises, notamment en secteur Nj, afin de respecter le caractère naturel de cette zone. Un secteur Nd a été inscrit pour autoriser la diversification agricole au droit du Ranch des Bisons.

La zone A du PLU couvre 740 Ha, soit 107 Ha en moins qu'au POS, du fait de l'extension de la zone N en très grande majorité, bien plus faiblement en raison de la consommation des espaces agricoles et naturels. Le règlement de cette zone permet de respecter la cohérence de la fonction agricole et de mieux encadrer l'aspect extérieur des diverses constructions admises.

Le bilan des superficies des diverses zones du POS au PLU conduit à une consommation foncière en diminution par rapport au POS :

- consommation foncière (zones U, Ux, 1AU, 1AUx, 2AU) : 101,7 Ha, dont 82% classés en zones U et Ux. A titre de comparaison, le POS classait 130,2 Ha en zones U, Ux, 1NA et 1NAX, dont 79% en zone U et Ux. Les superficies affectées aux zones d'urbanisation future dédiées principalement à l'habitat au PLU couvrent 15 Ha (1AU et 2AU). La présence de ces deux types de zones permet de mieux afficher l'échéancier, pour une urbanisation plus qualitative et mieux maîtrisée dans le temps : au final, l'impact sur l'environnement sera mieux maîtrisé. Le secteur situé entre la rue de Hoelling et la rue de Hotviller est un nouveau secteur ouvert à l'urbanisation et constitue une nouvelle consommation foncière sur les espaces agricoles et naturels. Toutefois, certaines zones classées constructibles au POS ont été réaffectées aux milieux agricoles et naturels au PLU, la balance traduisant au final.

- Espaces naturels et agricoles : le PLU met vraiment l'accent sur la protection du paysage et sur l'importance de sa perception au sein du tissu urbain (Cf. secteurs Nj ou N au sein de la trame urbaine et orientation d'aménagement du secteur situé entre la rue de Hotviller et de Hoelling). Les zones A et N couvrent 90,7 % du ban communal au PLU, contre 88% au POS, soit un reversement de 20Ha, malgré l'inscription d'un nouveau secteur d'urbanisation.

40

<b>POS (1990)</b>		<b>PLU révisé en 2012</b>	
Total des zones par groupe	Superficie de la zone en Ha	Superficie de la zone en Ha	Total des zones par groupe
<b>Zone U</b>	96,10 Ha	82,44 Ha	<b>Zone U</b>
<b>Zone UX</b>	6,70 Ha	1,56 Ha	<b>Zone Ux</b>
<b>Zone INA</b>	13,05 Ha	6,19 Ha	<b>Zone 1 AU</b>
		9,05 Ha	<b>Zone 2 AU</b>
<b>Zone INAX</b>	14,35 Ha	2,50 Ha	<b>Zone 1 AUx</b>
<b>Zone NC</b>	847,55 Ha	740,29 Ha	<b>Zone A</b>
<b>Zone ND</b>	122,25 Ha	249,59 Ha	<b>Zone N</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1 100 Ha</b>	<b>1091, 61 Ha</b>	<b>TOTAL</b>

<sup>40</sup> Les superficies de ban communal entre POS et PLU sont différentes, mais la superficie n'a pas été modifiée. La différence de surface provient de la précision de la digitalisation des limites du ban communal, moins précises au moment du POS qu'au moment du PLU.