



PLUI

ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

C

Communauté de communes Bouzonvillois - Trois Frontières

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) Sectorielles

Document conforme à celui annexé

à la délibération du Conseil Communautaire

en date du 16 décembre 2025

approuvant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal

Le Président



PREAMBULE.....	5
1. PRINCIPES D'AMENAGEMENT.....	7
2. LES OAP SECTORIELLES	9
2.1 ALZING N°1	10
2.2 ANZELING N°1	13
2.3 ANZELING N°2	15
2.4 ANZELING N°3	18
2.5 ANZELING N°4	21
2.6 ANZELING N°5	24
2.7 APACH N°1	27
2.8 APACH N°2	30
2.9 APACH N°3	33
2.10 APACH N°4	36
2.11 APACH N°5	39
2.12 APACH N°6	42
2.13 APACH N°7	45
2.14 BOUZONVILLE N°1.....	48
2.15 BOUZONVILLE N°2.....	51
2.16 BOUZONVILLE N°3.....	54
2.17 BOUZONVILLE N°4.....	57
2.18 BOUZONVILLE N°5.....	60
2.19 BOUZONVILLE N°6.....	63
2.20 BOUZONVILLE N°7.....	66
2.21 CHEMERY-LES-DEUX N°1.....	69
2.22 CHEMERY-LES-DEUX N°2.....	72
2.23 COLMEN 1	74
2.24 EBERSVILLER	77
2.25 FILSTROFF 1	80
2.26 FLASTROFF N°1	83
2.27 FLASTROFF N°2	85
2.28 FLASTROFF N°3	88
2.29 FLASTROFF N°4	91
2.30 FREISTROFF 1	94
2.31 GRINDORFF-BIZING N°1.....	97
2.32 GRINDORFF-BIZING N°2.....	100
2.33 GRINDORFF-BIZING N°3.....	103

2.34	GRINDORFF-BIZING N°4	106
2.35	GRINDORFF-BIZING N°5	109
2.36	GUERSTLING.....	112
2.37	HALSTROFF N°1	115
2.38	HALSTROFF N°2	118
2.39	HALSTROFF N°3	120
2.40	HEINING-LES-BOUZONVILLE N°1	123
2.41	HEINING-LES-BOUZONVILLE N°2.....	126
2.42	HESTROFF	129
2.43	HOLLING.....	132
2.44	HUNTING N°1	135
2.45	HUNTING N°2	138
2.46	KERLING-LES-SIERCK	141
2.47	KIRSCH-LES-SIERCK	144
2.48	KIRSCHNAUMEN N°1	147
2.49	KIRSCHNAUMEN N°2	150
2.50	LAUNSTROFF	153
2.51	MANDEREN-RITZING N°1	156
2.52	MANDEREN-RITZING N°2	159
2.53	MANDEREN-RITZING N°3	162
2.54	MERSCHWEILLER N°1	165
2.55	MERSCHWEILLER N°2	168
2.56	MERSCHWEILLER N°3.....	171
2.57	MONTENACH	174
2.58	REMELFANG	177
2.59	REMELING N°1	180
2.60	REMELING N°2	183
2.61	RETTTEL N°1	186
2.62	RETTTEL N°2	189
2.63	RETTTEL N°3	191
2.64	RUSTROFF N°1.....	194
2.65	RUSTROFF N°2.....	197
2.66	SCHWERDORFF N°1.....	200
2.67	SCHWERDORFF N°2.....	203
2.68	SIERCK-LES-BAINS N°1	206
2.69	SIERCK-LES-BAINS N°2	209
2.70	SIERCK-LES-BAINS N°3	212

2.71	VAUDRECHING	214
2.72	WALDWEISTROFF N°1	217
2.73	WALDWEISTROFF N°2	220
2.74	WALDWEISTROFF N°3	223
2.75	WALDWISSE N°1	226
2.76	WALDWISSE N°2	229
2.77	WALDWISSE N°3	232
2.78	WALDWISSE N°4	235

PREAMBULE

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont un outil portant sur les quartiers ou des secteurs permettant de mettre en œuvre le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi. Selon l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme, *« les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles »*.

Selon l'article L151-7, Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

« 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie.

II. En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III. Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations ».

L'article L 151-7-1 stipule par ailleurs que :

« Outre les dispositions prévues à l'article L. 151-7, dans les zones d'aménagement concerté, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent :

1° Définir la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;

2° Définir la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts ».

Selon l'article L152-1, « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

Le PLUi de la CCB3F identifie plusieurs zones à aménager, soit aux espaces bâtis existants, soit en extension urbaine, dans le prolongement de la trame bâtie. Le contenu des OAP sectorielles est variable selon le site concerné. Les OAP définissent les principes d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenue pour chacun des sites. Les OAP thématiques précise les grands principes d'aménagement sur certains thèmes : OAP sur la préservation et la gestion des trames vertes et bleues, OAP mobilité. Principes généraux d'aménagement

1. PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT

L'objectif du présent PLUi est d'assurer les transitions harmonieuses entre les nouvelles opérations et les espaces bâtis existants en respectant les formes urbaines des communes.

Le nombre de logement et la densité

Les OAP fixent un nombre de logement moyen à respecter au sein de chaque secteur ainsi qu'une densité résidentielle moyenne à l'échelle de l'OAP.

La diversité des typologies architecturales devra être recherchée dans les futures projets ainsi que la densité brute des opérations nouvelles devra atteindre environ 19 logements par hectare sur l'ensemble de l'intercommunalité. Pour atteindre cette densité moyenne, il pourra être recouru à des formes d'habitats collectifs ou individuel en fonction des besoins des communes, mais également à des formes d'habitat intermédiaire.

Les typologies de logements et la mixité

Les OAP fixent les typologies de logements au sein de chaque secteur.

Les typologies de logements dans les zones à urbaniser, devront permettre une mixité de population avec une répartition des tailles de logements adaptés aux différents types de ménages. La mixité sociale et générationnelle est à rechercher dans le cadre du PLUi.

Pour garantir le confort des résidents

Pour garantir le confort des résidents, un certain nombre d'éléments sont à prendre en compte dans les OAP :

1. Le rapport des nouvelles constructions à l'espace public
2. La préservation de l'intimité et la limitation des vues sur les pièces de jour, les terrasses etc.
3. L'orientation vers le sud des façades principales pour optimiser les apports solaires et la luminosité
4. La réduction des nuisances sonores/lumineuses et l'éloignement des pièces de nuit par rapport aux voies.

Le maillage et les déplacements doux

Les liaisons douces permettent la desserte locale entre les parties des villages et les axes dédiés à la promenade et randonnées qui comportent un véritable intérêt pour le cadre de vie et le bien-être des habitants.

Dans les projets d'aménagement, le maillage du site vers le cœur des villages et le déplacement en modes doux devront être recherchés et complétés si possible.

Le stationnement

Les opérations devront être conformes au règlement écrit du présent PLUi en matière de stationnement et du nombre d'emplacements à créer.

Le stationnement occasionnel sera géré par les poches de places disposées dans les nouveaux quartiers ainsi que les aires de stationnement pour les visiteurs. Une attention particulière sera apportée à l'intégration paysagère des parkings et la plantation d'arbres pour ombrager les emplacements ainsi que la préservation des sols perméables pour limiter l'imperméabilisation.

La qualité paysagère

Les OAP prendront en compte les spécificités des sites pour assurer une bonne harmonisation du projet dans son environnement urbain et paysager, notamment : la topographie, le tissu bâti environnant, la configuration parcellaire, la préservation des vues et des co-visibilités...

Une attention particulière devra être portée à la qualité paysagère des zones à urbaniser. Aussi, les espaces libres de construction devront aménagés de manière à favoriser l'imperméabilisation et devront participer à la préservation des continuités écologiques en relation avec les espaces naturels environnants. Les essences locales seront privilégiées pour les aménagements paysagers. Les espaces publics dans les nouveaux quartiers pourront intégrer des cheminements, des vergers et des cours partagées pour permettre aux enfants de jouer en sécurité.

Les continuités écologiques

Pour toutes opérations d'aménagement à proximité d'une continuité, il conviendra de mettre en place sur la partie qui jouxte la continuité d'une transition écologique des dispositions garantissant le maintien de la fonction de la continuité écologique (forestière, humide, prairial...) et intégrer des aménagements pour les voiries, clôtures, ainsi que les espaces de transitions (agricole/naturel).

La transition paysagère

Les opérations d'aménagement devront préserver les arbres et les alignements d'arbres autant que possible. Une attention particulière devra être portée à la qualité de la conception et l'aménagement des franges urbaines qui constituent des zones de contact entre les espaces naturels ou agricoles et les espaces bâtis. Pour cela les plantations d'alignement d'arbres, de haies, de bandes enherbées sont fortement recommandées sur les franges afin d'assurer la transition paysager qui valorise la première image du futur aménagement entre les différentes occupations du sol (agricoles, forêts, habitat...) et de garantir l'intégration du projet à son environnement.

Gestion des eaux pluviales

Les bassins de rétention des eaux pluviales seront intégrés dans l'aménagement paysager des zones à urbaniser. La mise en place de noues drainantes est fortement conseillée pour contribuer à l'infiltration des eaux.

Accessibilité et desserte agricole

Lors des opérations d'aménagement urbain, les conditions de desserte des parcelles agricoles au même titre que les conditions de circulation des engins agricoles doivent être préservées.

2. LES OAP SECTORIELLES

Ces orientations d'aménagement et de programmation s'appliquent à des secteurs urbains et à urbaniser et définissent les conditions d'aménagement en matière de qualités architecturales, paysagères et urbaines sur les espaces concernés.

L'échéancier mentionné concerne les zones à urbaniser classées en 1AU mais également des dents creuses d'une certaine superficie, qui ont été justifiées dans le rapport de présentation.

Cet échéancier reste prévisionnel, avec une partie d'incertitude relevant de l'initiative privée pour notamment, les zones de dents creuses, sur lesquelles la collectivité ou la commune n'ont pas de prise.

Cet échéancier a été défini selon trois périodes :

- Court terme : 0 à 3 ans ;
- Moyen terme : 3 à 6 ans ;
- Long terme : au-delà de 6 ans.

2.1 ALZING N°1

Contexte et enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : Rue d'Ehlig
- **Superficie** : 0,869 ha
- **Zonage** : 1AU
- **Typologies des constructions voisines** : maisons unifamiliales isolées
- **Végétation environnante** : prairie, espace boisé
- **Occupation du sol** : verger, espace boisé

Défis urbains du site et objectifs visés

- Développer les terrains libres en suivant les axes de développement urbain.
- Répondre au besoin en logement de la commune
- Intégrer les éléments naturels paysagers et les éléments de transition dans l'aménagement du site.

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat.

Typologies et densités

L'opération d'aménagement peut prendre la forme d'habitat mixte.

Une densité résidentielle moyenne de 17 logements à l'hectare devra être respectée.

Phasage

L'opération pourra être réalisée à court terme.

Aménagement paysager et environnemental

Aménagements paysager

L'aménagement de ce secteur d'urbanisation devra prendre en compte la continuité écologique des milieux prairiaux. Le fond de parcelle devra être planté afin d'assurer la transition entre les espaces boisés et les prairies avoisinantes avec les habitations pour ne pas perturber la faune et la flore locale.

Implantation

Les nouvelles constructions veilleront à s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques selon les dispositions définies dans le règlement écrit du PLUi.

Gestion des eaux pluviales

Le projet doit intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Une distance de 5 mètres est à respecter entre la ligne haute/moyenne tension et les espaces résidentiels.

Le projet est traversé par une ligne électrique. Une bande verte sera ainsi intégrée sur le cheminement de la ligne pour éviter toute construction.

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement des argiles, le radon (catégorie 1) et est en zone de sismicité très faible. L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voiries

Le projet sera réalisé de part et d'autre de la rue d'Ehlig. Les constructions donneront directement sur cette rue. La création d'une nouvelle voirie n'est pas prévue, cependant l'aménagement de la voirie actuelle est à prévoir pour la rendre praticable.

La voirie doit permettre la circulation et/ou le retournement des services de défense incendie.

Stationnement

Les espaces dédiés au stationnement devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

L'aménagement de chaque parcelle doit intégrer les places de stationnement obligatoire selon le règlement écrit.



- III Recul d'implantation ou alignement
- ◀ ▶ Desserte existante
- ☼ Transition paysagère
- Espace vert
- Zone bâti mixte



Surface: 0.869 ha
Nombre de logements moyen : 15

TVB: Sous trame des milieux prairiaux

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.2 ANZELING N°1

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : Rue du Ruisseau
- **Superficie** : 0,172 ha
- **Zonage** : N
- **Typologies des constructions voisines** : maisons unifamiliales contiguës
- **Végétation environnante** : ripisylve et espaces boisés
- **Occupation du sol** : terrain imperméable privé

Défis urbains du site et objectifs visés

- Réaménager un espace en friche agricole
- Créer un espace de vie non loin du centre urbain

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale la requalification d'un espace en friche.

Typologie et densité

Le projet ne comprend pas la construction de logements ou de bâtiments.

Phasage

L'opération effectuée au sein de l'emprise urbaine pourra être réalisée à moyen terme.

Aménagement paysager et environnement

Aménagement paysager

Une bande paysagère sera plantée le long de la ripisylve pour maintenir la transition entre l'espace public aménagé et les espaces naturels.

L'opération d'aménagement pourra consister en l'aménagement d'un parc public avec la création d'espaces verts et d'une zone de loisirs.

Formes urbaines, architecture et implantation

Le projet ne comprend pas la construction de logements ou de bâtiments.

Gestion des eaux pluviales

Le projet doit intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile, le radon (catégorie 1) et est en zone de sismicité très faible. L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voiries

L'accès au projet se fera par la rue du Ruisseau. La création d'une voirie n'est pas à prévoir.

Stationnement

Du stationnement n'est pas prévu sur le projet.

Anzelling
Anzelling 1

Zonage: N

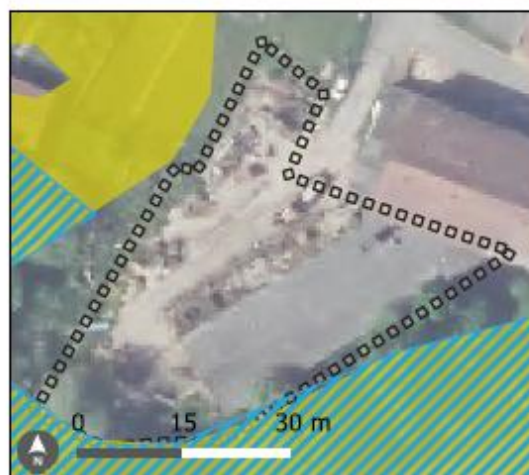
ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION



Transition paysagère



Tissu pavillonnaire dense avec
possibilité de collectif



Surface: 0.172 ha

Nombre de logements moyen : 0

TVB: Sous trame des milieux humides et des
milieux prairiaux

PLUi de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.3 ANZELING N°2

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : Centre urbain
- **Superficie** : 0,75 ha
- **Zonage** : UA/N
- **Typologies des constructions voisines** : maisons unifamiliales contiguës, mairie
- **Végétation environnante** : jardins privés
- **Occupation du sol** : maisons unifamiliales contiguës et voiries

Défis urbains du site et objectifs visés

- Requalification urbaine ;
- Permettre de sécuriser la circulation au sein du centre bourg ;
- Mettre en valeur les paysages du centre bourg.

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation la requalification du centre bourg.

Typologie et densité

L'opération d'aménagement devra s'intégrer selon la densité urbaine environnante.

Phasage

L'opération effectuée au sein de l'emprise urbaine pourra être réalisée à moyen terme.

Aménagement paysager et environnement

Aménagement paysager

Les abords des habitations seront réaménagés : des arbres seront plantés et les espaces verts déjà présents seront requalifiés.

La Place du Général de Gaulle va être réaménagée : la maison construite au centre va être détruite et une place urbaine arborée viendra prendre place.

La bande verte Rue de Buxeuil sera maintenue afin de permettre une transition douce avec l'Anzeling.

Formes urbaines, architecture et implantation

Le concept des nouvelles constructions rue du Ruisseau et rue de Buxeuil doit reprendre sensiblement le gabarit des constructions environnantes.

Les nouvelles constructions veilleront à s'implanter dans l'alignement des constructions voisines.

Gestion des eaux pluviales

Le projet doit intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile le radon (catégorie 1) et est en zone de sismicité très faible. L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voiries

La création d'une voirie n'est pas à prévoir

Stationnement

Des espaces de stationnement seront créés ou réaménagés le long des habitations ainsi que sur le parvis de l'Eglise. Ces espaces de stationnement seront en matériaux drainants (pavé/dalle drainante) pour permettre la perméabilité des sols.



- Desserte existante
- Maintien des éléments paysagers
- Espace vert
- Parking véhicule léger
- Espace public à aménager
- Bâti maintenu
- Zone bâti mixte



Surface: 0.75 ha
Nombre de logements moyen : 3
TVB: Sous trame des milieux humides et des milieux prairiaux

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.4 ANZELING N°3

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : Voie Romaine
- **Superficie** : 0,62 ha
- **Zonage** : UB
- **Typologies des constructions voisines** : maisons unifamiliales individuelles
- **Végétation environnante** : terrain agricole et haies
- **Occupation du sol** : terrain agricole et haies

Défis urbains du site et objectifs visés

- Répondre au besoin en logement de la commune en aménageant les dents creuses.
- Garantir une bonne harmonie entre les nouvelles constructions et le village.
- Intégrer les éléments naturels paysagers et les éléments de transition dans l'aménagement du site.
- Proposer un aménagement garantissant la sécurité des habitants.

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat.

Typologie et densité

L'opération d'aménagement devra s'intégrer selon la densité urbaine environnante.

Phasage

L'opération effectuée au sein de l'emprise urbaine pourra être réalisée à moyen terme.

Aménagement paysager et environnement

Aménagement paysager

L'aménagement de ce secteur d'urbanisation devra prendre en compte la continuité écologique des milieux prairiaux. Le fond de parcelle devra être planté afin d'assurer la transition entre l'espace agricole et les habitations.

La trame paysagère en bordure de route identifiés sur l'OAP sera protégée et éliminée des accès résidentiels.

Formes urbaines, architecture et implantation

Le concept des nouvelles constructions doit reprendre sensiblement le gabarit des constructions environnantes.

Les nouvelles constructions veilleront à s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques selon les dispositions définies dans le règlement écrit du PLUi

Gestion des eaux pluviales

Le projet doit intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile le radon (catégorie 1) et est en zone de sismicité très faible. L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voiries

L'accès des constructions se fera par le biais de placettes de 6 mètres de large maximum pouvant desservir au moins deux habitations. 3 placettes permettront l'accès aux habitations par la Voie Romaine. Ces placettes devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

L'accès à la parcelle au nord devra se faire depuis la parcelle voisine.

Ces aménagements permettent de limiter l'accès direct sur la Voie Romaine.

Stationnement

Les espaces dédiés au stationnement devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

L'aménagement de chaque parcelle doit intégrer les places de stationnement obligatoire selon le règlement écrit.



-  Transition paysagère
-  Accès direct
-  Maintien des éléments paysagers
-  Placette de desserte
-  Zone bâti mixte



Surface: 0.62 ha
Nombre de logements moyen : 6

TVB: Sous trame des milieux prairiaux

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.5 ANZELING N°4

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : Rue de la Gare
- **Superficie** : 1,08 ha
- **Zonage** : UB/Nj
- **Typologies des constructions voisines** : maisons unifamiliales individuelles et ancienne gare
- **Végétation environnante** : prairie et jardins privés
- **Occupation du sol** : prairie et haies

Défis urbains du site et objectifs visés

- Répondre au besoin en logement de la commune en aménageant les dents creuses.
- Garantir une bonne harmonie entre les nouvelles constructions et le village.
- Intégrer les éléments naturels paysagers et les éléments de transition dans l'aménagement du site.
- Proposer un aménagement garantissant la sécurité des habitants.

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat.

Typologie et densité

L'opération d'aménagement devra s'intégrer selon la densité urbaine environnante.

Phasage

L'opération effectuée au sein de l'emprise urbaine pourra être réalisée à moyen terme.

Aménagement paysager et environnement

Aménagement paysager

L'aménagement de ce secteur d'urbanisation devra prendre en compte la continuité écologique des milieux prairiaux.

Une trame de jardin a été proposée (Nj) entre les prairies et l'espace résidentiel envisagé pour adoucir le changement du paysage lié au nouvel aménagement et ainsi ne pas perturber la faune et la flore locale.

La trame paysagère en bordure de route identifiée sur l'OAP sera protégée et éliminée des accès résidentiels.

Formes urbaines, architecture et implantation

Le concept des nouvelles constructions doit reprendre sensiblement le gabarit des constructions environnantes.

Les nouvelles constructions veilleront à s'implanter dans une bande de recul de 6 à 10 mètres de la voie publique.

Gestion des eaux pluviales

Le projet doit intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile le radon (catégorie 1) et est en zone de sismicité très faible. L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voiries

L'accès des constructions se fera par le biais de placettes pouvant desservir au minimum deux habitations. 3 à 4 placettes de 6 mètres de large maximum permettront l'accès aux habitations par rue de la Gare. Elles devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

Cet aménagement permet de limiter l'accès direct sur la rue de la Gare.

Stationnement

Les espaces dédiés au stationnement devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

L'aménagement de chaque parcelle doit intégrer les places de stationnement obligatoire selon le règlement écrit.



-  Transition paysagère
-  Maintien des éléments paysagers
-  Placette de desserte
-  Zone bâti mixte
-  Jardin



Surface: 1.08 ha
Nombre de logements moyen : 8

TVB: Sous trame des milieux prairiaux

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.6 ANZELING N°5

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : Rue de Freistroff
- **Superficie** : 0,83 ha
- **Zonage** : UB/Nj
- **Typologies des constructions voisines** : maisons unifamiliales individuelles
- **Végétation environnante** : prairie et jardins privés
- **Occupation du sol** : prairie et haies

Défis urbains du site et objectifs visés

- Répondre au besoin en logement de la commune en aménageant les dents creuses.
- Garantir une bonne harmonie entre les nouvelles constructions et le village.
- Intégrer les éléments naturels paysagers et les éléments de transition dans l'aménagement du site.
- Proposer un aménagement garantissant la sécurité des habitants.

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat.

Typologie et densité

L'opération d'aménagement devra s'intégrer selon la densité urbaine environnante.

Phasage

L'opération effectuée au sein de l'emprise urbaine pourra être réalisée à moyen terme.

Aménagement paysager et environnement

Aménagement paysager

L'aménagement de ce secteur d'urbanisation devra prendre en compte la continuité écologique des milieux humides, prairiaux et forestiers.

Une trame de jardin a été proposée (Nj) entre les prairies et l'espace résidentiel envisagé pour adoucir le changement du paysage lié au nouvel aménagement et ainsi ne pas perturber la faune et la flore locale.

La trame paysagère en bordure de route identifiés sur l'OAP sera protégée et éliminée des accès résidentiels.

Formes urbaines, architecture et implantation

Le concept des nouvelles constructions doit reprendre sensiblement le gabarit des constructions environnantes.

Les nouvelles constructions veilleront à s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques selon les dispositions définies dans le règlement écrit du PLUi

Gestion des eaux pluviales

Le projet doit intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile le radon (catégorie 1) et est en zone de sismicité très faible... L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voiries

L'accès des constructions se fera par le biais de placettes de 6 mètres de large maximum pouvant desservir au moins deux habitations. 4 placettes permettront l'accès aux habitations par rue de Freistroff. Elles devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

Cet aménagement permet de limiter l'accès direct sur la rue de Freistroff.

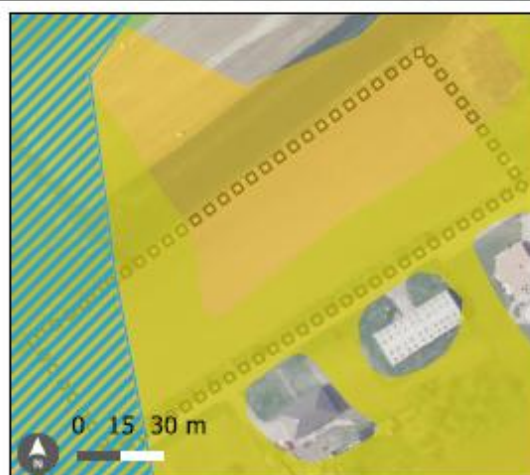
Stationnement

Les espaces dédiés au stationnement devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

L'aménagement de chaque parcelle doit intégrer les places de stationnement obligatoire selon le règlement écrit.



-  Transition paysagère
-  Placette de desserte
-  Zone bâti mixte
-  Jardin



Surface: 0.83 ha
Nombre de logements moyen : 8
TVB: Sous trame des milieux humides,
prairiaux et forestiers

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.7 APACH N°1

Contexte et enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : Rue Nationale 1
- **Superficie** : 1,053 ha
- **Zonage** : UB/Nj
- **Typologies des constructions voisines** : maisons unifamiliales
- **Végétation environnante** : jardin et prairie
- **Occupation du sol** : verger, prairie, corps de ferme

Défis urbains du site et objectifs visés

- Comblent les dents creuses et favoriser la mixité urbaine en offrant différentes typologies de logements.
- Garantir une urbanisation respectueuse des formes bâties traditionnelles en offrant des logements individuels principalement destinés aux jeunes couples qui subissent la très forte pression foncière du secteur
- Privilégier des aménagements comprenant une faible imperméabilisation des sols pour limiter les risques liés aux ruissellements des eaux pluviales.

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat.

Typologies et densités

L'opération d'aménagement pourra s'intégrer selon la densité urbaine environnante.

Phasage

L'opération effectuée au sein de l'emprise urbaine pourra être réalisée à moyen terme.

Aménagement paysager et environnemental

Aménagement paysager

L'aménagement de ce secteur d'urbanisation devra prendre en compte la continuité écologique des milieux thermophile.

L'espace de verger au nord du quartier sera maintenu et préservé et permettra de réaliser une transition douce entre les parcelles très arborées au nord-est et les nouvelles habitations.

La voie douce végétalisée dédiée aux piétons et aux vélos traversant la parcelle d'Ouest en Est permettra de relier la salle polyvalente en contre-bas à la rue nationale en haut.

Une voie douce sera également aménagée pour permettre de traverser l'îlot central du nord au sud et ainsi donner une meilleure fluidité piétonne au sein du quartier.

Formes urbaines, architecture et implantation

Le concept des nouvelles constructions doit reprendre sensiblement le gabarit des constructions environnantes.

Les nouvelles constructions veilleront à s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques selon les dispositions définies dans le règlement écrit du PLUi

Gestion des eaux pluviales

Le projet doit intégrer la gestion des eaux pluviales à la parcelle et à l'échelle du quartier pour ne pas aggraver le risque de ruissellement et ne pas créer de rejet sur le domaine public.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile le radon (catégorie 1) et est en zone de sismicité très faible... L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voiries

L'accès se fera directement depuis la rue Nationale à l'avant et par la boucle de Pouillé à l'arrière.

La circulation au sein du projet sera en boucle par la création d'une nouvelle voirie qui donnera directement sur la rue nationale.

La voirie doit permettre la circulation et/ou le retournement des services de défense incendie et des ordures ménagères.

Stationnement

Les espaces dédiés au stationnement devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

L'aménagement de chaque parcelle doit intégrer les places de stationnement obligatoire selon le règlement écrit.



- III Recul d'implantation ou alignement
- ← → Cheminement doux
- ★ Transition paysagère
- □ Desserte à créer
- □ Desserte à créer
- Espace vert
- Parking véhicule léger
- Zone bâti mixte



Surface: 1.053 ha
Nombre de logements moyen : 22

TVB: Sous trame des milieux thermophiles

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.8 APACH N°2

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : Rue de Belmach
- **Superficie** : 0,369 ha
- **Zonage** : UB
- **Typologies des constructions voisines** : maisons unifamiliales individuelles
- **Végétation environnante** : prairie et jardins privés
- **Occupation du sol** : prairie et espace boisé

Défis urbains du site et objectifs visés

- Répondre au besoin en logement de la commune en aménageant les dents creuses.
- Garantir une bonne harmonie entre les nouvelles constructions et le village.
- Intégrer les éléments naturels paysagers et les éléments de transition dans l'aménagement du site.

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat.

Typologie et densité

L'opération d'aménagement devra s'intégrer selon la densité urbaine environnante.

Phasage

L'opération effectuée au sein de l'emprise urbaine pourra être réalisée à moyen terme.

Aménagement paysager et environnement

Aménagement paysager

L'aménagement de ce secteur d'urbanisation devra prendre en compte la continuité écologique des milieux thermophiles. Le fond de parcelle devra être planté afin d'assurer la transition entre l'espace boisé et les nouvelles habitations.

Formes urbaines, architecture et implantation

Le concept des nouvelles constructions doit reprendre sensiblement le gabarit des constructions environnantes.

Les nouvelles constructions veilleront à s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques selon les dispositions du règlement écrit du PLUi

Gestion des eaux pluviales

Le projet doit intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile le radon (catégorie 1) et est en zone de sismicité très faible. L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voiries

Les nouvelles constructions donneront directement sur la rue Belmach. L'aménagement d'une nouvelle voirie n'est pas prévu.

Stationnement

Les espaces dédiés au stationnement devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

L'aménagement de chaque parcelle doit intégrer les places de stationnement obligatoire selon le règlement écrit.



- III Recul d'implantation ou alignement
- ← → Cheminement doux
- ★ Transition paysagère
- Orange Zone bâti mixte



Surface: 0.369 ha
Nombre de logements moyen : 4

TVB: Sous trame des milieux thermophiles

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.9 APACH N°3

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : Rue Nationale 2
- **Superficie** : 0,19 ha
- **Zonage** : UB
- **Typologies des constructions voisines** : maisons unifamiliales isolées et petit collectif
- **Végétation alentour** : Espace boisé
- **Occupation du sol** : Espace boisé

Défis urbains du site et objectifs visés

- Comblers les dents creuses et répondre au besoin en logement de la commune.
- Limiter la charge de circulation sur la route départementale pour la sécurité des habitants en limitant le type de logement sur le site.

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat.

Typologies et densités

L'opération d'aménagement devra s'intégrer selon la densité urbaine environnante.

Phasage

L'opération effectuée au sein de l'emprise urbaine pourra être réalisée à moyen terme.

Aménagement paysager et environnement

Aménagement paysager

L'aménagement de ce secteur d'urbanisation devra prendre en compte la continuité écologique des milieux thermophile et forestiers. Le fond de parcelle devra être planté afin d'assurer la transition entre l'espace boisé et les habitations.

Formes urbaines, architecture et implantation

Le concept des nouvelles constructions doit reprendre sensiblement le gabarit des constructions environnantes.

Les nouvelles constructions veilleront à s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques selon les dispositions du règlement écrit du PLUi.

Gestion des eaux pluviales

Le projet doit intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile le radon (catégorie 1) et est en zone de sismicité très faible. L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voiries

Les nouvelles constructions donneront directement sur la rue Nationale. L'aménagement d'une nouvelle voirie n'est pas prévu.

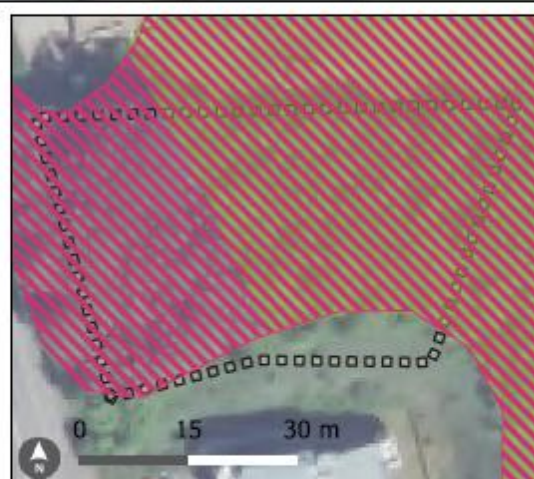
Stationnement

L'aménagement de chaque parcelle doit intégrer les places de stationnement obligatoire selon le règlement écrit.

Les espaces dédiés au stationnement devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.



-  Transition paysagère
-  Espace vert
-  Parking véhicule léger
-  Zone bâti mixte



Surface: 0,19 ha
Nombre de logements moyen : 14
TVB: Sous trame de milieux thermophiles et
des milieux forestiers

PLUi de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.10 APACH N°4

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : Route de Trèves 1
- **Superficie** : 0,376 ha
- **Zonage** : UB
- **Typologies des constructions voisines** : maisons unifamiliales isolées et équipement public
- **Végétation alentour** : Espace boisé, agricole et jardins privés
- **Occupation du sol** : Espace boisé

Défis urbains du site et objectifs visés

- Comblen les dents creuses et répondre au besoin en logement de la commune.
- Maîtriser l'entrée du village et la densité des habitations.
- Limiter la charge de circulation sur la route départementale pour la sécurité des habitants en maîtrisant l'accès aux nouvelles habitations.

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat.

Typologies et densités

L'opération d'aménagement devra s'intégrer selon la densité urbaine environnante.

Phasage

L'opération effectuée au sein de l'emprise urbaine pourra être réalisée à moyen terme.

Aménagement paysager et environnement

Aménagement paysager

L'aménagement de ce secteur d'urbanisation devra prendre en compte la continuité écologique des milieux thermophiles. Le fond de parcelle devra être planté afin d'assurer la transition entre l'espace agricole et les habitations.

La face nord du projet devra être aménagée dans un effort de qualification d'entrée de ville.

Formes urbaines, architecture et implantation

Le concept des nouvelles constructions doit reprendre sensiblement le gabarit des constructions environnantes.

Les nouvelles constructions veilleront à s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques selon les dispositions du règlement écrit du PLUi

Gestion des eaux pluviales

Le projet doit intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile, le radon (catégorie 1) et est en zone de sismicité très faible... L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voiries

Les nouvelles constructions donneront sur une desserte interne parallèle à la Route de Trèves afin de limiter les accès sur cette dernière.

La création d'une nouvelle voirie est à prévoir. Elle doit permettre la circulation et/ou le retournement des services de défense incendie et des ordures ménagères

Stationnement

L'aménagement de chaque parcelle doit intégrer les places de stationnement obligatoire selon le règlement écrit.

Les espaces dédiés au stationnement devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.



- III Recul d'implantation ou alignement
- ★ Transition paysagère
- → Desserte à créer
- ★ Qualification paysagère d'entrée d'agglomération
- Zone bâti mixte



Surface: 0.376 ha
Nombre de logements moyen : 4

TVB: Sous trame des milieux thermophiles

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.11 APACH N°5

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : Route de Waldwisse
- **Superficie** : 0,18 ha
- **Zonage** : UB
- **Typologies des constructions voisines** : maisons unifamiliales isolées et collectif
- **Végétation environnante** : Prairie et espace boisé
- **Occupation du sol** : Prairie et espace boisé

Défis urbains du site et objectifs visés

- Garantir une bonne cohérence entre les nouvelles constructions et les bâtis existants de la commune.
- Garantir l'intégration du site à aménager dans le milieu naturel environnant
- Intégrer les éléments naturels paysagers et les éléments de transition dans l'aménagement du site.

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat.

Typologies et densités

L'opération d'aménagement devra s'intégrer selon la densité urbaine environnante.

Phasage

L'opération effectuée au sein de l'emprise urbaine pourra être réalisée à moyen terme.

Aménagement paysager et environnement

Aménagement paysager

L'aménagement de ce secteur d'urbanisation devra prendre en compte la continuité écologique des milieux thermophiles et forestiers.

Les boisements situés en fond de parcelle devront être conservés sauf cas d'impossibilité technique justifiée afin de maintenir la transition entre les espaces boisés et les nouvelles constructions.

Formes urbaines, architecture et implantation

Le concept des nouvelles constructions doit reprendre sensiblement le gabarit des constructions environnantes.

Les nouvelles constructions veilleront à s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques selon les dispositions du règlement écrit du PLUi

.

Gestion des eaux pluviales

Le projet doit intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile le radon (catégorie 1) et est en zone de sismicité très faible... L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voiries

Les nouvelles constructions donneront directement sur la route de Waldwisse.

Stationnement

Les espaces dédiés au stationnement devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

L'aménagement de chaque parcelle doit intégrer les places de stationnement obligatoire selon le règlement écrit.



- III Recul d'implantation ou alignement
- ☀ Maintien des éléments paysagers
- Orange Zone bâti mixte



Surface: 0.18 ha
Nombre de logements moyen : 3
TVB: Sous trame des milieux thermophiles et
des milieux forestiers

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.12 APACH N°6

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Location** : Route de Trèves 2
- **Superficie** : 1,19 ha
- **Zonage** : UX
- **Typologies des constructions voisines** : maisons unifamiliales isolées et équipement public
- **Végétation environnante** : Espace boisé
- **Occupation du sol** : Prairie et espace boisé

Défis urbains du site et objectifs visés

- Comblir les dents creuses et maîtriser l'entrée du village.
- Implanter de nouveaux équipements publics et/ou commerces dans la continuité de ceux déjà présents.
- Maîtriser l'entrée de village et sa qualification paysagère.

Programmation

Vocation

La vocation principale du site est de l'activité économique. Les deux bâtiments au sud dans le périmètre du projet seront détruits.

Typologies et densités

Le projet ne comprend pas la construction de logements.

Phasage

L'opération effectuée au sein de l'emprise urbaine pourra être réalisée à moyen terme.

Aménagement paysager et environnement

Aménagement paysager

L'aménagement de ce secteur d'urbanisation devra prendre en compte la continuité écologique des milieux thermophile et le fond de parcelle doit être implanté pour assurer la transition entre l'espace forestier et les nouvelles constructions.

Une bande paysagère devra être créée le long de la Route de Trèves pour requalifier l'entrée de ville.

Formes urbaines, architecture et implantation

La façade principale devra être traitée avec soin et recherche architecturale, en choisissant des matériaux et des couleurs qui s'intégreront dans la volumétrie du bâtiment. Les constructions veilleront à s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques selon les dispositions du règlement écrit du PLUi.

Gestion des eaux pluviales

Le projet doit intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile le radon (catégorie 1) et est en zone de sismicité très faible.... L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voiries

Le site sera accessible depuis la desserte du Multi-Accueil « Les P'tites Pousses ». Une voirie pourra être créée pour desservir le fond du terrain.

Stationnement

Les espaces dédiés au stationnement devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

L'aménagement de chaque parcelle doit intégrer les places de stationnement obligatoire selon le règlement écrit.



-  Transition paysagère
-  Desserte à créer
-  Qualification paysagère d'entrée d'agglomération
-  Artisanat / Industrie
-  Espace vert



Surface: 1.19 ha
Nombre de logements moyen : 0

TVB: Sous trame des milieux thermophiles

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.13 APACH N°7

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : Rue Nationale 3
- **Superficie** : 0,19 ha
- **Zonage** : UB
- **Typologies des constructions voisines** : maisons unifamiliales isolées et petit collectif
- **Végétation environnante** : Espace boisé
- **Occupation du sol** : Espace boisé

Défis urbains du site et objectifs visés

- Répondre au besoin en logement de la commune en aménageant les dents creuses.
- Garantir une bonne harmonie entre les nouvelles constructions et le village.
- Intégrer les éléments naturels paysagers et les éléments de transition dans l'aménagement du site.

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat.

Typologies et densités

L'opération d'aménagement devra s'intégrer selon la densité urbaine environnante.

Phasage

L'opération effectuée au sein de l'emprise urbaine pourra être réalisée à moyen terme.

Aménagement paysager et environnement

Aménagement paysager

L'aménagement de ce secteur d'urbanisation devra prendre en compte la continuité écologique des milieux humides et le fond de parcelle doit être implanté pour assurer la transition entre l'espace forestier et les nouvelles constructions.

Formes urbaines, architecture et implantation

Le concept des nouvelles constructions doit reprendre sensiblement le gabarit des constructions environnantes.

Les nouvelles constructions veilleront à s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques selon les dispositions du règlement écrit du PLUi .

Gestion des eaux pluviales

Le projet doit intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile le radon (catégorie 1) et est en zone de sismicité très faible. L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voiries

Les nouvelles constructions donneront directement sur la rue nationale.

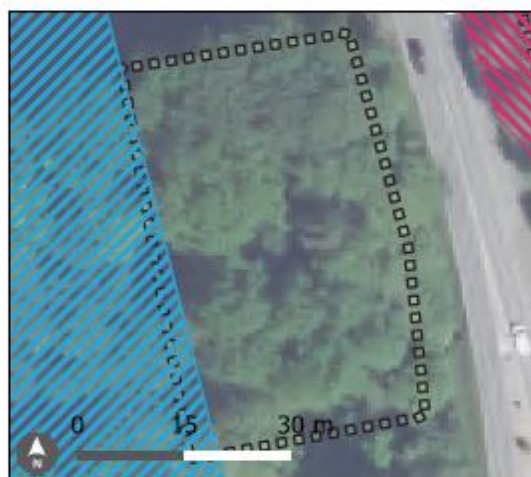
Stationnement

Les espaces dédiés au stationnement devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

L'aménagement de chaque parcelle doit intégrer les places de stationnement obligatoire selon le règlement écrit.



- III Recul d'implantation ou alignement
- Transition paysagère
- Zone bâti mixte



Surface: 0.19 ha
Nombre de logements moyen : 3

TVB: Sous trame des milieux humides

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.14 BOUZONVILLE N°1

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : Lotissement Roeder, rue Saint Hubert
- **Superficie** : 1,55 ha
- **Zonage** : 1AUa
- **Typologies des constructions voisines** : maisons unifamiliales individuelles et équipements publics
- **Végétation environnante** : prairie et espace boisé
- **Occupation du sol** : prairie et haies

Défis urbains du site et objectifs visés

- Garantir une bonne cohérence entre les nouvelles constructions et les bâtis existants de la commune.
- Garantir l'intégration du site à aménager dans le milieu naturel environnant
- Privilégier des aménagements comprenant une faible imperméabilisation des sols pour limiter les risques liés aux ruissellements des eaux pluviales.

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat.

Typologies et densité

L'opération d'aménagement peut prendre la forme d'habitat mixte.

Une densité résidentielle moyenne de 26 logements à l'hectare devra être respectée.

Phasage

L'opération pourra être réalisée à moyen terme. Elle concerne la première phase d'un projet.

Aménagement paysager et environnement

Aménagement paysager

/

Implantation

Les nouvelles constructions veilleront à s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques selon les dispositions du règlement écrit du PLUi .

Gestion des eaux pluviales

Le projet doit intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile le radon (catégorie 1) et est en zone de sismicité très faible... L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voirie

Le site sera accessible par la Rue Saint-Hubert.

La circulation au sein du projet se fera de manière traversante par la création de nouvelles voiries.

La voirie doit permettre la circulation et/ou le retournement des services de défense incendie.

Stationnement

Les espaces dédiés au stationnement devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

L'aménagement de chaque parcelle doit intégrer les places de stationnement obligatoire selon le règlement écrit.



 Desserte à créer
 Zone bâti mixte



Surface: 1.55 ha
Nombre de logements moyen : 40

TVB: Non concerné

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.15 BOUZONVILLE N°2

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : Lotissement Roeder
- **Superficie** : 3,42 ha
- **Zonage** : 1AUa
- **Typologies des constructions voisines** : maisons unifamiliales individuelles et équipements publics
- **Végétation environnante** : prairie et espace boisé
- **Occupation du sol** : prairie et haies

Défis urbains du site et objectifs visés

- Garantir une bonne cohérence entre les nouvelles constructions et les bâtis existants de la commune.
- Garantir l'intégration du site à aménager dans le milieu naturel environnant
- Privilégier des aménagements comprenant une faible imperméabilisation des sols pour limiter les risques liés aux ruissellements des eaux pluviales.

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat.

Typologies et densité

L'opération d'aménagement peut prendre la forme d'habitat mixte.

Une densité résidentielle moyenne de 26 logements à l'hectare devra être respectée.

Phasage

L'opération pourra être réalisée à moyen terme. Elle concerne la première phase d'un projet.

Aménagement paysager et environnement

Aménagement paysager

L'aménagement de ce secteur d'urbanisation devra prendre en compte la continuité écologique des milieux prairiaux, thermophiles et forestiers. Le fond de parcelle devra être planté afin d'assurer la transition entre la prairie et les nouvelles habitations.

Implantation

Les nouvelles constructions veilleront à s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques selon les dispositions du règlement écrit du PLUi.

Gestion des eaux pluviales

Le projet doit intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile, le radon (catégorie 1) et est en sismicité très faible. L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voirie

Le site sera accessible par la Rue de Luxembourg.

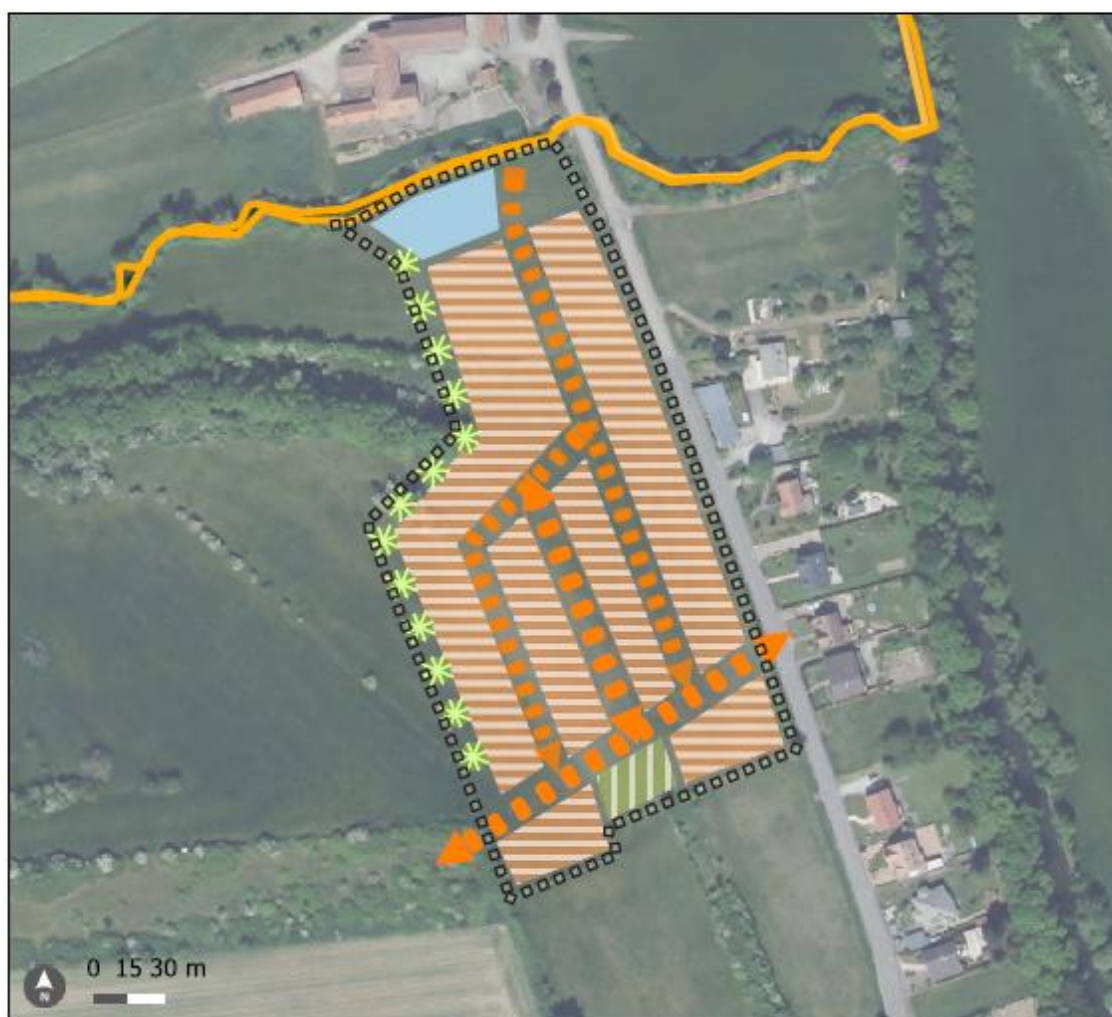
La circulation au sein du projet se fera de manière traversante par la création de nouvelles voiries.

La voirie doit permettre la circulation et/ou le retournement des services de défense incendie.

Stationnement

Les espaces dédiés au stationnement devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

L'aménagement de chaque parcelle doit intégrer les places de stationnement obligatoire selon le règlement écrit.



-  Transition paysagère
-  Desserte à créer
-  Desserte à créer
-  Espace vert
-  Bassin de rétention
-  Zone bâti mixte



Surface: 3.42 ha
Nombre de logements moyen : 88
TVB: Sous trames des milieux prairiaux,
humides et forestiers

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.16 BOUZONVILLE N°3

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : Rue de Sarrelouis 1
- **Superficie** : 17,125 ha
- **Zonage** : 1AUX/A
- **Typologies des constructions voisines** : maisons unifamiliales individuelles
- **Végétation environnante** : prairie
- **Occupation du sol** : espace agricole

Défis urbains du site et objectifs visés

- Densifier une zone économique et d'équipements publics

Programmation

Vocation

Le projet a pour vocation une zone économique sur 5,9 ha et une zone horticole sur 11,22 ha.

Typologies et densité

La création de logements peut être autorisée sous réserve que ceux-ci soient uniquement destinés à loger les salariés employés sur le site.

Phasage

L'opération doit être réalisée à court et moyen terme.

Aménagement paysagers et environnement

Aménagements paysagers

L'aménagement du secteur comprend la plantation de haies sur tout ou partie du pourtour de l'opération. Ces haies sont majoritairement composées d'essences locales.

Les espaces non-construits sont plantés ou engazonnés.

Les constructions intègrent un dispositif de végétalisation des toitures.

Formes urbaines et architecture

La façade principale devra être traitée avec soin et recherche architecturale, en choisissant des matériaux et des couleurs qui s'intégreront dans la volumétrie du bâtiment. Les constructions veilleront à s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques selon les dispositions du règlement écrit du PLUi.

Eaux pluviales

Le projet doit intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile, le radon (catégorie 1) et est en zone de sismicité très faible. L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voirie

L'accès des constructions se fera directement depuis la RD918.

Stationnement

En termes de stationnement, il conviendra de tenir compte des dispositions inscrites dans le règlement écrit.



-  Transition paysagère
-  Qualification paysagère d'entrée d'agglomération
-  Artisanat / Industrie
-  Horticulture



Surface: 17.125 ha
Nombre de logements moyen : 0

TVB: Sous trame des milieux prairiaux

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.17 BOUZONVILLE N°4

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : Rue de Sarrelouis 2
- **Superficie** : 4,2 ha
- **Zonage** : 1AUX
- **Typologies des constructions voisines** : bâtiments commerciaux
- **Végétation environnante** : prairie et espace agricole
- **Occupation du sol** : espace agricole

Défis urbains du site et objectifs visés

- Densifier une zone économique et d'équipements publics

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale d'accueillir de l'activité économique. Le projet se trouve sur du foncier communal.

Typologies et densité

Le projet ne comprend pas la construction de logements.

Phasage

L'opération doit être réalisée à moyen terme.

Aménagement paysager et environnement

Aménagement paysager

Une bande paysagère devra être aménagée afin de permettre la transition entre l'espace agricole et les nouvelles constructions.

Les faces est et nord du projet devront être aménagées dans un effort de qualification d'entrée de ville.

Formes urbaines, architecture et implantation

La façade principale devra être traitée avec soin et recherche architecturale, en choisissant des matériaux et des couleurs qui s'intégreront dans la volumétrie du bâtiment.

Les constructions veilleront à s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques selon les dispositions du règlement écrit du PLUi .

Gestion des eaux pluviales

Le projet doit intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile, le radon (catégorie 1) et est en zone de sismicité très faible. L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voirie

La zone économique sera accessible par la rue de Sarrelouis depuis le chemin longeant la zone économique voisine.

Stationnement

Les espaces dédiés au stationnement devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

L'aménagement des chaque parcelle doit intégrer les places de stationnement obligatoire selon le règlement écrit.



-  Transition paysagère
-  Desserte à créer
-  Qualification paysagère d'entrée d'agglomération
-  Artisanat / Industrie



Surface: 4.2 ha
Nombre de logements moyen : 0

TVB: Sous trame des milieux prairiaux

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.18 BOUZONVILLE N°5

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : Rue de l'Alzing
- **Superficie** : 1,53 ha
- **Zonage** : UA/UB/UBc
- **Typologies des constructions voisines** : maisons unifamiliales individuelles et contiguës
- **Végétation environnante** : jardins privés et espace boisé
- **Occupation du sol** : espaces verts urbains et boisement

Défis urbains du site et objectifs visés

- Optimiser le réseau technique de la commune et aménager les terrains libres dans l'enveloppe urbaine.
- Garantir une bonne cohérence entre les nouvelles constructions et les bâtis existants de la commune.
- Garantir l'intégration du site à aménager dans le milieu naturel environnant
- Privilégier des aménagements comprenant une faible imperméabilisation des sols pour limiter les risques liés aux ruissellements des eaux pluviales.

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat.

Typologies et densité

L'opération d'aménagement pourra s'intégrer selon la densité urbaine environnante.

Phasage

L'opération effectuée au sein de l'emprise urbaine pourra être réalisée à moyen terme.

Aménagement paysager et environnement

Aménagement paysager

Des espaces verts seront intégrés entre les différentes bandes de construction.

Un cheminement doux permettra de faire le lien entre le nouvel accès et la rue de la Petite Suisse.

Formes urbaines, architecture et implantation

Le concept des nouvelles constructions doit reprendre sensiblement le gabarit des constructions environnantes.

Les nouvelles constructions veilleront à s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques selon les dispositions du règlement écrit du PLUi

Gestion des eaux pluviales

Le projet doit intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile, le radon (catégorie 1) et est en zone de sismicité très faible. L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voirie

La création d'une voirie permettra de desservir les nouvelles constructions sur la face ouest du projet jusqu'à la nouvelle maison médicale.

Sur la face est, les nouvelles constructions seront accessibles directement depuis la rue de la Petite Suisse.

Stationnement

Les espaces dédiés au stationnement devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

L'aménagement des chaque parcelle doit intégrer les places de stationnement obligatoire selon le règlement écrit.

Une zone de stationnement d'environ 38 places sera créée pour la maison médicale.



- III Recul d'implantation ou alignement
- Chem Cheminement doux
- Orange Desserte à créer
- Blue Equipements publics / Loisir / Sport
- Green Espace vert
- Grey Parking véhicule léger
- Orange Zone bâti mixte



Surface: 1.53 ha
Nombre de logements moyen : 40

TVB: Non concerné

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.19 BOUZONVILLE N°6

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : Rue de Betting
- **Superficie** : 0,765 ha
- **Zonage** : UB
- **Typologies des constructions voisines** : maisons unifamiliales isolées et collectifs
- **Végétation environnante** : bosquet et jardins privés
- **Occupation du sol** : espace boisé

Défis urbains du site et objectifs visés

- Optimiser le réseau technique de la commune et aménager les terrains libres dans l'enveloppe urbaine.
- Garantir une bonne cohérence entre les nouvelles constructions et les bâtis existants de la commune.
- Garantir l'intégration du site à aménager dans le milieu naturel environnant
- Privilégier des aménagements comprenant une faible imperméabilisation des sols pour limiter les risques liés aux ruissellements des eaux pluviales.

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale de l'habitat.

Typologies et densité

L'opération d'aménagement devra s'intégrer selon la densité urbaine environnante.

Phasage

L'opération effectuée au sein de l'emprise urbaine pourra être réalisée à moyen terme.

Aménagement paysager et environnement

Aménagement paysager

La bande boisée entre la voie ferrée et les bâtiments devra être maintenue et préservée.

Les espaces verts dans la pointe du projet pourront être requalifiés.

Formes urbaines, architecture et implantation

Le concept des nouvelles constructions doit reprendre sensiblement le gabarit des constructions environnantes.

Les nouvelles constructions veilleront à s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques selon les dispositions du règlement écrit du PLUi

Gestion des eaux pluviales

Le projet doit intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile, le radon (catégorie 1) et est en zone de sismicité très faible. L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voirie

Les nouvelles constructions seront accessibles dans le prolongement de la desserte initiale sur le terrain par une extension de cette dernière.

Stationnement

Les espaces dédiés au stationnement devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

L'aménagement des chaque parcelle doit intégrer les places de stationnement obligatoire selon le règlement écrit.



- Desserte avec placette de retournement
- Desserte à créer
- Maintien des éléments paysagers
- Espace vert
- Bâti maintenu
- Zone bâti mixte



Surface: 0.765 ha
Nombre de logements moyen : 20

TVB: Non concerné

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.20 BOUZONVILLE N°7

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : Quartier des Pierres Hautes
- **Superficie** : 4,87 ha
- **Zonage** : UBd
- **Typologies des constructions voisines** : maisons unifamiliales individuelles et contiguës
- **Végétation environnante** : jardins privés et espace boisé
- **Occupation du sol** : bâtiments R+2

Défis urbains du site et objectifs visés

- Valoriser les espaces publics et la trame urbaine du quartier
- Rééquilibrer l'offre de logement du quartier
- Résidentialiser les pieds d'immeubles et revaloriser le bâti patrimonial de la caserne

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat.

Typologies et densité

L'opération d'aménagement devra s'intégrer selon la densité urbaine environnante.

Phasage

L'opération effectuée au sein de l'emprise urbaine pourra être réalisée à court terme.

Aménagement paysager et environnement

Aménagement paysager

Les plantations dans les cours devront être densifiées. Egalement, un dispositif de jardin de pluie inondable permettant d'absorber les fortes pluies devra être créé.

Les nouvelles ouvertures piétonnes devront être accompagnées de plantations arbustives.

Formes urbaines, architecture et implantation

Les bâtiments actuels du quartier Pierres hautes seront maintenus dans leur forme et seront rénovés et résidentialisés.

Gestion des eaux pluviales

Le projet doit intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile le radon (catégorie 1) et est en zone de sismicité très faible. L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voirie

Les voiries existantes au sein du projet seront maintenues et permettront la desserte des constructions.

Stationnement

Les espaces dédiés au stationnement devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

L'aménagement des chaque parcelle doit intégrer les places de stationnement obligatoire selon le règlement écrit.



- Cheminement doux
- Parking véhicule léger
- Espace public à aménager
- Bâtiment à valoriser
- Espace à rénover



Nombre de logements moyen : 50 logements
rénovés
TVB: Sous trame des milieux humides,
prairiaux et forestiers

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.21 CHEMERY-LES-DEUX N°1

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : Rue de la forêt
- **Superficie** : 1,6 ha
- **Zonage** : 1AU
- **Typologies des constructions voisines** : maisons unifamiliales individuelles
- **Végétation environnante** : terrain agricole et espace forestier
- **Occupation du sol** : terrain agricole

Défis urbains du site et objectifs visés

- Garantir une bonne cohérence entre les nouvelles constructions et les bâtis existants de la commune.
- Garantir l'intégration du site à aménager dans le milieu naturel environnant

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat.

Typologies et densité

L'opération d'aménagement peut prendre la forme d'habitat mixte.

Une densité résidentielle moyenne de 17 logements à l'hectare devra être respectée.

Phasage

L'opération doit être réalisée à moyen terme.

Aménagement paysager et environnement

Aménagement paysager

Le fond de parcelle devra être planté afin d'assurer la transition entre l'espace agricole et les habitations.

La face sud du projet devra être aménagée dans un effort de qualification d'entrée de ville.

Implantation

Les nouvelles constructions veilleront à s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques selon les dispositions du règlement écrit du PLUi

Gestion des eaux pluviales

Le projet doit intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile le radon (catégorie 1) et est en zone de sismicité très faible. L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voirie

Le site sera accessible via la rue de la forêt dans le prolongement de la voirie existante. La création d'une nouvelle voirie est à prévoir. Elle devra permettre la circulation et/ou le retournement des services de défense incendie et des ordures ménagères.

Stationnement

Les espaces dédiés au stationnement devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

L'aménagement de chaque parcelle doit intégrer les places de stationnement obligatoire selon le règlement écrit.



- III Recul d'implantation ou alignement
- Transition paysagère
- Desserte à créer
- Qualification paysagère d'entrée d'agglomération
- Zone bâti mixte
- Zone de recul



Surface: 1.6 ha
Nombre de logements moyen : 27

TVB: Non concerné

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.22 CHEMERY-LES-DEUX N°2

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : Route de Thionville
- **Superficie** : 1,44 ha
- **Zonage** : 1AUX
- **Typologies des constructions voisines** : hangars
- **Végétation environnante** : terrain agricole et espace forestier
- **Occupation du sol** : terrain agricole

Défis urbains du site et objectifs visés

- Densifier une zone économique et d'équipements publics déjà existante.

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale d'accueillir de l'activité économique.

Typologies et densité

Le projet ne comprend pas la construction de logements.

Phasage

L'opération doit être réalisée à moyen terme. Le projet se trouve sur du foncier communal.

Aménagement paysager et environnement

Aménagement paysager

Les fonds de parcelles seront plantés afin de garantir des transitions entre les espaces forestiers et les nouvelles constructions.

Formes urbaines, architecture et implantation

Le concept des nouvelles constructions doit reprendre sensiblement le gabarit des constructions environnantes.

Gestion des eaux pluviales

Le projet doit intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile le radon (catégorie 1) et est en zone de sismicité très faible... L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voirie

Le site sera accessible via l'accès de la zone économique voisine.

Stationnement

Les espaces dédiés au stationnement devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

L'aménagement de chaque parcelle doit intégrer les places de stationnement obligatoire selon le règlement écrit.

Chémery-lès-Deux
Chémery-lès-Deux 2

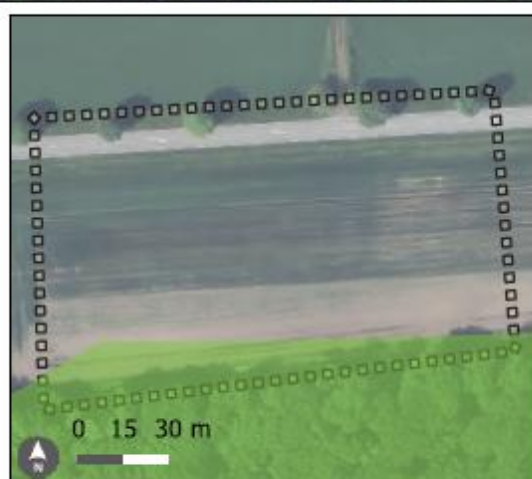
Zonage: 1AUX

ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION



-  Transition paysagère
-  Desserte à créer
-  Artisanat / Industrie

Surface: 1.44 ha
Nombre de logements moyen : 0



TVB: Sous trame des milieux forestiers
PLUi de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.23 COLMEN 1

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : Rue de la forêt et rue de Dampont
- **Superficie** : 1,135 ha
- **Zonage** : 1AU
- **Typologies des constructions voisines** : maisons unifamiliales individuelles
- **Végétation environnante** : prairie, espace boisé, jardins privés
- **Occupation du sol** : prairie, espace boisé

Défis urbains du site et objectifs visés

- Garantir l'intégration du site à aménager dans le milieu naturel environnant.
- Privilégier des aménagements comprenant une faible imperméabilisation des sols pour limiter les risques liés aux ruissellements des eaux pluviales.
- Optimiser le réseau technique de la commune et aménager les terrains libres dans l'enveloppe urbaine.
- Garantir une bonne cohérence entre les nouvelles constructions et les bâtis existants de la commune.

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat.

Typologies et densités

L'opération d'aménagement peut prendre la forme d'habitat mixte.

Une densité résidentielle moyenne de 17 logements à l'hectare devra être respectée.

Phasage

L'opération doit être réalisée à court terme.

Aménagement paysager et environnement

Aménagement paysager

L'aménagement de ce secteur d'urbanisation devra prendre en compte la continuité écologique des milieux prairiaux et le fond de parcelle devra être planté afin d'assurer la transition entre l'espace agricole et les nouvelles habitations.

Un cheminement doux sera intégré au nord du projet pour rejoindre la rue de Dampont.

Implantation

Les nouvelles constructions veilleront à s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques selon les dispositions du règlement écrit du PLUi

Gestion des eaux pluviales

Le projet doit intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile, le radon (catégorie 1) et est en zone de sismicité très faible... L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voiries

Le site sera accessible par les rues de la Forêt et de Dampont.

La circulation au sein du projet se fera de manière traversante par la création d'une nouvelle voirie. Celle-ci devra permettre la circulation et/ou le retournement des services de défense incendie et des ordures ménagères.

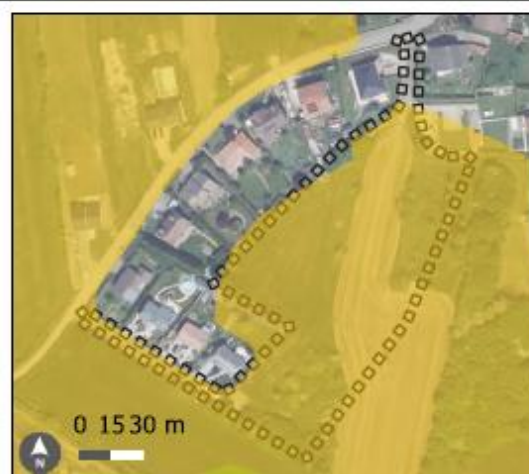
Stationnement

Les espaces dédiés au stationnement devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

L'aménagement des chaque parcelle doit intégrer les places de stationnement obligatoire selon le règlement écrit.



- III Recul d'implantation ou alignement
- ■ ■ Desserte existante
- ■ ■ Cheminement doux
- ⊗ Transition paysagère
- ■ ■ Desserte à créer
- ■ ■ Zone bâti mixte



Surface: 1.135 ha
Nombre de logements moyen : 19

TVB: Sous trame des milieux prairiaux

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.24 EBERSVILLER

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : Rue de la Colline
- **Superficie** : 0,83 ha
- **Zonage** : UB
- **Typologies des constructions voisines** : maisons unifamiliales individuelles
- **Végétation environnante** : espace agricole et espace boisé
- **Occupation du sol** : terrain agricole

Défis urbains du site et objectifs visés

- Optimiser le réseau technique de la commune et aménager les terrains libres dans l'enveloppe urbaine.
- Garantir une bonne cohérence entre les nouvelles constructions et les bâtis existants de la commune.
- Garantir l'intégration du site à aménager dans le milieu naturel environnant et créer un linéaire végétal composé d'essences locales.
- Privilégier des aménagements comprenant une faible imperméabilisation des sols pour limiter les risques liés aux ruissellements des eaux pluviales.

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat.

Typologies et densité

L'opération d'aménagement devra s'intégrer selon la densité urbaine environnante.

Phasage

L'opération effectuée au sein de l'emprise urbaine pourra être réalisée à moyen terme.

Aménagement paysager et environnement

Aménagement paysager

Les fonds de parcelles seront plantés afin de garantir une transition entre les espaces agricoles et les espaces résidentiels et ainsi, ne pas perturber la faune et la flore locale.

Formes urbaines, architecture et implantation

Le concept des nouvelles constructions doit reprendre sensiblement le gabarit des constructions environnantes.

Les nouvelles constructions veilleront à s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques selon les dispositions du règlement écrit du PLUi

Gestion des eaux pluviales

Le projet doit intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile, le radon (catégorie 1) et est en zone de sismicité très faible.... L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voirie

Le site sera accessible depuis la Rue de la colline.

La circulation au sein du projet se fera en impasse par la création d'une desserte. Celle-ci devra permettre la circulation et/ou le retournement des services de défense incendie et d'ordures ménagères.

Stationnement

Les espaces dédiés au stationnement devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

L'aménagement des chaque parcelle doit intégrer les places de stationnement obligatoire selon le règlement écrit.



- Recul d'implantation ou alignement
- ☼ Transition paysagère
- Desserte à créer
- Zone bâti mixte

Surface: 0.83 ha
Nombre de logements moyen : 15

TVB: Non concerné

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.25 FILSTROFF 1

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : Lotissement de la Plaine
- **Superficie** : 1,38 ha
- **Zonage** : 1AU
- **Typologies des constructions voisines** : maisons unifamiliales individuelles
- **Végétation environnante** : terrain agricole et prairies
- **Occupation du sol** : terrain agricole et prairies

Défis urbains du site et objectifs visés

- Garantir une bonne cohérence entre les nouvelles constructions et les bâtis existants de la commune.
- Garantir l'intégration du site à aménager dans le milieu naturel environnant et créer un linéaire végétal composé d'essences locales.
- Privilégier des aménagements comprenant une faible imperméabilisation des sols pour limiter les risques liés aux ruissellements des eaux pluviales.

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat.

Typologies et densité

L'opération d'aménagement peut prendre la forme d'habitat mixte.

Une densité résidentielle moyenne de 17 logements à l'hectare devra être respectée.

Phasage

L'opération pourra être réalisée à moyen terme.

Aménagement paysager et environnement

Aménagement paysager

L'aménagement de ce secteur d'urbanisation devra prendre en compte la continuité écologique des milieux forestiers et le fond de parcelle devra être planté afin d'assurer la transition entre l'espace agricole ainsi que le lotissement voisin et les nouvelles habitations.

Implantation

Les nouvelles constructions veilleront à s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques selon les dispositions du règlement écrit du PLUi

Gestion des eaux pluviales

Le projet doit intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile, le radon (catégorie 1) et est en zone de sismicité très faible. L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voirie

Le site sera accessible depuis la route de Filstroff Beckerholz.

La circulation au sein du projet se fera de manière traversante par la création d'une nouvelle voirie vers la zone UE voisine. Celle-ci devra permettre la circulation et/ou le retournement des services de défense incendie et des ordures ménagères.

Stationnement

Les espaces dédiés au stationnement devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

L'aménagement des chaque parcelle doit intégrer les places de stationnement obligatoire selon le règlement écrit.



-  Transition paysagère
-  Desserte à créer
-  Desserte à créer
-  Zone bâti mixte



Surface: 1.38 ha
Nombre de logements moyen : 23

TVB: Sous trame des milieux forestiers

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.26 FLASTROFF N°1

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : Rue du pont
- **Superficie** : 0,8 ha
- **Zonage** : 1AUt
- **Typologies des constructions voisines** : maisons unifamiliales individuelles
- **Végétation environnante** : prairie et haie
- **Occupation du sol** : prairie

Défis urbains du site et objectifs visés

- Intégrer une offre de tourisme sur le plateau.

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat dispersé touristique.

Typologies et densité

Le projet ne comprend pas la construction de logements.

Phasage

L'opération pourra être réalisée à moyen terme.

Aménagement paysager et environnement

Aménagement paysager

L'aménagement de ce secteur d'urbanisation devra prendre en compte la continuité écologique des milieux prairiaux. Les limites du projet devront être plantées afin d'assurer la transition avec les milieux prairiaux.

Formes urbaines, architecture et implantation

Néant

Gestion des eaux pluviales

Le projet doit intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site se situe sur l'aléa retrait gonflement d'argile, le radon (catégorie 1) et est en zone de sismicité très faible. L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voirie

Le site sera accessible par la rue du pont.

Stationnement

Les espaces dédiés au stationnement devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

L'aménagement des chaque parcelle doit intégrer les places de stationnement obligatoire selon le règlement écrit.



-  Transition paysagère
-  Desserte à créer
-  Parking véhicule léger
-  Habitat dispersé touristique



Surface: 0.8 ha
Nombre de logements moyen : 0
TVB: Sous trame des milieux prairiaux et forestiers

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.27 FLASTROFF N°2

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : Rue de l'Ecole
- **Superficie** : 1,27 ha
- **Zonage** : UB/UBa
- **Typologies des constructions voisines** : maisons unifamiliales individuelles
- **Végétation environnante** : prairie et espace boisé
- **Occupation du sol** : prairie

Défis urbains du site et objectifs visés

- Garantir une bonne cohérence entre les nouvelles constructions et les bâtis existants de la commune.
- Garantir l'intégration du site à aménager dans le milieu naturel environnant et créer un linéaire végétal composé d'essences locales.
- Privilégier des aménagements comprenant une faible imperméabilisation des sols pour limiter les risques liés aux ruissellements des eaux pluviales.

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat.

Typologies et densité

L'opération d'aménagement devra s'intégrer selon la densité urbaine environnante.

Phasage

L'opération effectuée au sein de l'emprise urbaine pourra être réalisée à moyen terme.

Aménagement paysager et environnement

Aménagement paysager

L'aménagement de ce secteur d'urbanisation devra prendre en compte la continuité écologique des milieux forestiers et prairiaux. Le fond de certaines parcelles devra être planté afin d'assurer la transition entre l'espace agricole et les nouvelles habitations pour ne pas perturber la faune et la flore locale.

Formes urbaines, architecture et implantation

Le concept des nouvelles constructions doit reprendre sensiblement le gabarit des constructions environnantes.

Les nouvelles constructions veilleront à s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques selon les dispositions du règlement écrit du PLUi **Gestion des eaux pluviales**

Le projet doit intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile le radon (catégorie 1) et est en zone de sismicité très faible. L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voirie

Les nouvelles constructions seront accessibles directement par la rue de l'Ecole.

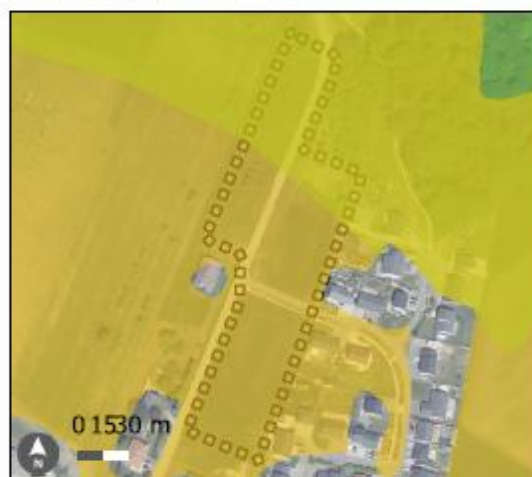
Stationnement

Les espaces dédiés au stationnement devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

L'aménagement des chaque parcelle doit intégrer les places de stationnement obligatoire selon le règlement écrit.



- Recul d'implantation ou alignement
- ★ Transition paysagère
- Zone bâti mixte



Surface: 1.27 ha
Nombre de logements moyen : 13

TVB: Sous trame des milieux prairiaux

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.28 FLASTROFF N°3

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : Rue Saint-Eloi
- **Superficie** : 0,338 ha
- **Zonage** : UA
- **Typologies des constructions voisines** : maisons unifamiliales individuelles et contiguës
- **Végétation environnante** : prairie et espace boisé
- **Occupation du sol** : friche d'ancien atelier de machine agricole

Défis urbains du site et objectifs visés

- Garantir une bonne cohérence entre les nouvelles constructions et les bâtis existants de la commune.
- Garantir l'intégration du site à aménager dans le milieu naturel environnant et créer un linéaire végétal composé d'essences locales.
- Privilégier des aménagements comprenant une faible imperméabilisation des sols pour limiter les risques liés aux ruissellements des eaux pluviales.

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat par la destruction du bâti actuel.

Typologies et densité

L'opération d'aménagement devra s'intégrer selon la densité urbaine environnante.

Phasage

L'opération effectuée au sein de l'emprise urbaine pourra être réalisée à moyen terme.

Aménagement paysager et environnement

Aménagement paysager

L'aménagement de ce secteur d'urbanisation devra prendre en compte la continuité écologique des milieux prairiaux et le fond de parcelle en façade ouest devra être planté afin d'assurer la transition entre les prairies et les nouvelles habitations pour ne pas perturber la faune et la flore locale.

Formes urbaines, architecture et implantation

Le concept des nouvelles constructions doit reprendre sensiblement le gabarit des constructions environnantes. Elles devront s'implanter dans la continuité du tissu bâti actuel pour maintenir le front bâti.

Les nouvelles constructions veilleront à s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques selon les dispositions du règlement écrit du PLUi

Gestion des eaux pluviales

Le projet doit intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile, le radon (catégorie 1) et est en zone de sismicité très faible. L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

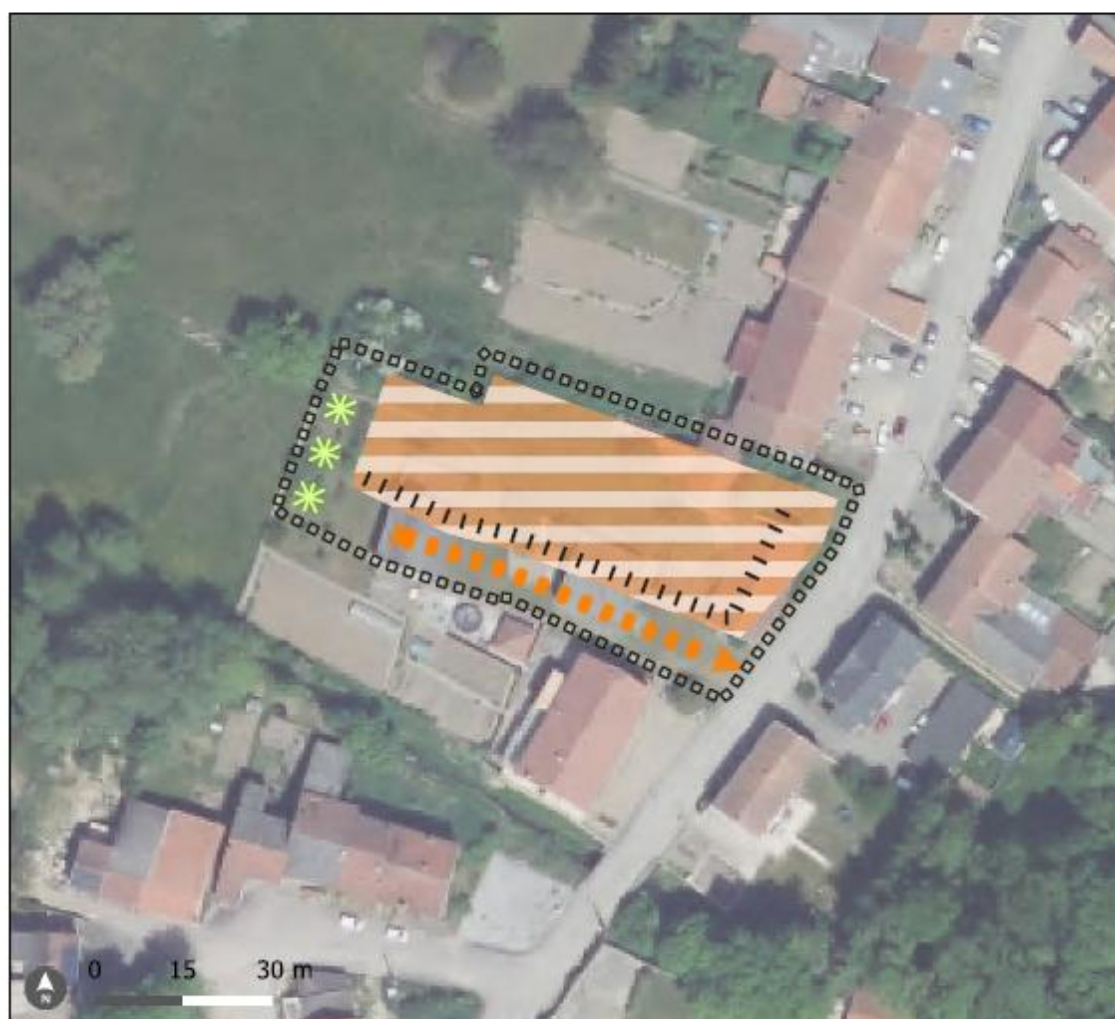
Accès et voirie

La zone sera accessible par la rue Saint-Eloi. La création d'une voirie devra permettre de desservir les nouvelles constructions à l'intérieur du projet. Celle-ci devra permettre la circulation et/ou le retournement des services de défense incendie et d'ordures ménagères.

Stationnement

Les espaces dédiés au stationnement devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

Le projet intégrera les places de stationnement obligatoire selon le règlement écrit.



- III Recul d'implantation ou alignement
- ✱ Transition paysagère
- ▶ Desserte à créer
- Zone bâti mixte



Surface: 0.338 ha
Nombre de logements moyen : 6

TVB: Sous trame des milieux prairiaux

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.29 FLASTROFF N°4

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : Rue de la libération
- **Superficie** : 2,02 ha
- **Zonage** : UA/UB
- **Typologies des constructions voisines** : maisons unifamiliales individuelles et contiguës, corps de ferme
- **Végétation environnante** : prairie et espace boisé
- **Occupation du sol** : habitations et corps de ferme

Défis urbains du site et objectifs visés

- Réaménager le cœur du village

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat et de requalifier le cœur de village.

Typologies et densité

L'opération d'aménagement devra s'intégrer selon la densité urbaine environnante.

Phasage

L'opération effectuée au sein de l'emprise urbaine pourra être réalisée à moyen terme.

Aménagement paysager et environnement

Aménagement paysager

L'aménagement de ce secteur d'urbanisation devra prendre en compte la continuité écologique des milieux prairiaux.

Un cœur vert permettra de renaturer le cœur de village et amener un espace de fraîcheur.

Un traitement qualitatif des usoirs est à prévoir.

Formes urbaines, architecture et implantation

Le concept des nouvelles constructions doit reprendre sensiblement le gabarit des constructions environnantes.

Les nouvelles constructions veilleront à s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques selon les dispositions du règlement écrit du PLUi .

Gestion des eaux pluviales

Le projet doit intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile, le radon (catégorie 1) et est en zone de sismicité très faible. L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voirie

Une nouvelle voirie sera aménagée permettant de relier la rue de l'école et la rue Helter. Elle doit permettre la circulation et/ou le retournement des services de défense incendie.

Stationnement

Un espace de stationnement pourra être aménagé le long de la nouvelle voirie côté rue de l'école. Les autres espaces de stationnement pourront être maintenus.



- III Recul d'implantation ou alignement
- Transition paysagère
- Desserte à créer
- Bâti à démolir
- Espace vert
- Parking véhicule léger
- Espace public à aménager
- Bâti maintenu
- Zone bâti mixte



Surface: 2.02 ha
Nombre de logements moyen : 1

TVB: Sous trame des milieux prairiaux

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.30 FREISTROFF 1

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : Rue d'Archiny
- **Superficie** : 0,431 ha
- **Zonage** : UB
- **Typologies des constructions voisines** : maisons unifamiliales individuelles
- **Végétation environnante** : prairie
- **Occupation du sol** : prairie

Défis urbains du site et objectifs visés

- Garantir une bonne cohérence entre les nouvelles constructions et les bâtis existants de la commune.
- Garantir l'intégration du site à aménager dans le milieu naturel environnant et créer un linéaire végétal composé d'essences locales.
- Privilégier des aménagements comprenant une faible imperméabilisation des sols pour limiter les risques liés aux ruissellements des eaux pluviales.

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat.

Typologies et densité

L'opération d'aménagement devra s'intégrer selon la densité urbaine environnante.

Phasage

L'opération effectuée au sein de l'emprise urbaine pourra être réalisée à moyen terme.

Aménagement paysager et environnement

Aménagement paysager

Le fond de parcelle devra être planté pour maintenir une transition entre les nouvelles constructions et la prairie pour ne pas perturber la faune et la flore locale.

Formes urbaines, architecture et implantation

Le concept des nouvelles constructions doit reprendre sensiblement le gabarit des constructions environnantes.

Les nouvelles constructions veilleront à s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques selon les dispositions du règlement écrit du PLUi .

Gestion des eaux pluviales

Le projet doit intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile, le radon (catégorie 1) et est en zone de sismicité très faible. L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voirie

Les nouvelles constructions seront accessibles directement par la rue d'Archiny.

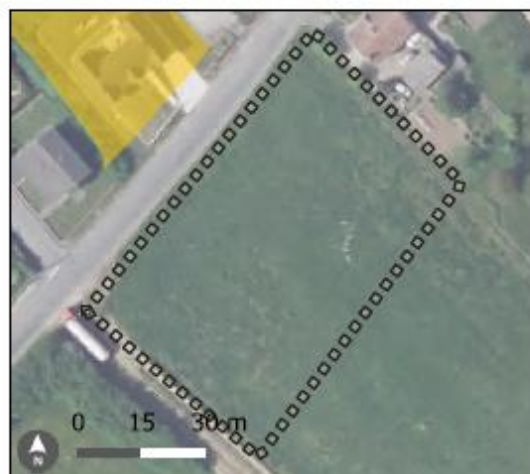
Stationnement

Les espaces dédiés au stationnement devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

L'aménagement doit intégrer les places de stationnement obligatoire selon le règlement écrit.



- III Recul d'implantation ou alignement
- ★ Transition paysagère
- Orange Zone bâti mixte



Surface: 0.431 ha
Nombre de logements moyen : 3

TVB: Non concerné

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.31 GRINDORFF-BIZING N°1

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : Rue de Beaumont 1
- **Superficie** : 0,356 ha
- **Zonage** : UB
- **Typologies des constructions voisines** : maisons unifamiliales individuelles
- **Végétation environnante** : prairie et espace agricole
- **Occupation du sol** : prairie et espace agricole

Défis urbains du site et objectifs visés

- Répondre au besoin en logement de la commune en aménageant les dents creuses.
- Garantir une bonne cohérence entre les nouvelles constructions et les bâtis existants de la commune.
- Garantir l'intégration du site à aménager dans le milieu naturel environnant et créer un linéaire végétal composé d'essences locales.

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat.

Typologies et densité

L'opération d'aménagement devra s'intégrer selon la densité urbaine environnante.

Phasage

L'opération effectuée au sein de l'emprise urbaine pourra être réalisée à moyen terme.

Aménagement paysager et environnement

Aménagement paysager

L'aménagement de ce secteur d'urbanisation devra prendre en compte la continuité écologique des milieux humides et prairiaux. Le fond de parcelle devra être planté afin d'assurer la transition entre les prairies et les espaces agricoles avec les nouvelles habitations pour ne pas perturber la faune et la flore locale.

Formes urbaines, architecture et implantation

Le concept des nouvelles constructions doit reprendre sensiblement le gabarit des constructions environnantes.

Gestion des eaux pluviales

Le projet doit intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile, le radon (catégorie 1) et par une canalisation de transport de gaz naturel et est en zone de sismicité très faible. L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voirie

L'accès des constructions se fera par le biais d'une placette de desserte depuis la rue de Beaumont. Elle devra permettre le stationnement et le retournement des services de défense incendie.

Stationnement

Les espaces dédiés au stationnement devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

L'aménagement doit intégrer les places de stationnement obligatoire selon le règlement écrit.



-  Transition paysagère
-  Placette de desserte
-  Zone bâti mixte



Surface: 0.356 ha
Nombre de logements moyen : 2
TVB: Sous trame des milieux humides et prairiaux

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.32 GRINDORFF-BIZING N°2

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : Rue de Beaumont 2
- **Superficie** : 0,77 ha
- **Zonage** : 1AU
- **Typologies des constructions voisines** : maisons unifamiliales individuelles
- **Végétation environnante** : prairie
- **Occupation du sol** : prairie

Défis urbains du site et objectifs visés

- Répondre au besoin en logement de la commune.
- Garantir une bonne cohérence entre les nouvelles constructions et les bâtis existants de la commune.
- Garantir l'intégration du site à aménager dans le milieu naturel et urbain environnant et créer un linéaire végétal composé d'essences locales.

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat. Le projet se trouve sur du foncier communal.

Typologies et densité

L'opération d'aménagement peut prendre la forme d'habitat mixte.

Une densité résidentielle moyenne de 17 logements à l'hectare devra être respectée.

Phasage

L'opération pourra être réalisée à moyen terme.

Aménagement paysager et environnement

Aménagement paysager

L'aménagement de ce secteur d'urbanisation devra prendre en compte la continuité écologique des milieux prairiaux et le fond de parcelle devra être planté afin d'assurer la transition entre les prairies et les habitations pour ne pas perturber la faune et la flore locale.

Une bande devra également être plantée entre les jardins des maisons existantes et la nouvelle desserte.

Implantation

Les nouvelles constructions veilleront à s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques selon les dispositions du règlement écrit du PLUi

Gestion des eaux pluviales

Le projet doit intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile le radon (catégorie 1) et par une canalisation de transport de gaz naturel et est en zone de sismicité très faible. L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voirie

Une nouvelle voirie sera aménagée pour desservir les nouvelles constructions. Celle-ci devra permettre la circulation et/ou le retournement des services de défense incendie et des ordures ménagères.

Un emplacement réservé a été créé entre la zone du projet et la route de Grindorff. Elle permettra de relier plus simplement les équipements publics à Grindorff-Bizing.

Stationnement

Les espaces dédiés au stationnement devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

L'aménagement doit intégrer les places de stationnement obligatoire selon le règlement écrit.



- III Recul d'implantation ou alignement
- ★ Transition paysagère
- ▲ Desserte à créer
- Zone bâti mixte



Surface: 0.77 ha
Nombre de logements moyen : 13

TVB: Sous trame des milieux prairiaux

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.33 GRINDORFF-BIZING N°3

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : Rue du Vieux Puits et route de Grindorff
- **Superficie** : 1,45 ha
- **Zonage** : UB/Nj
- **Typologies des constructions voisines** : maisons unifamiliales individuelles et hangars agricoles
- **Végétation environnante** : espace agricole
- **Occupation du sol** : espace agricole

Défis urbains du site et objectifs visés

- Répondre au besoin en logement de la commune en aménageant les dents creuses.
- Garantir une bonne cohérence entre les nouvelles constructions et les bâtis existants de la commune.
- Garantir l'intégration du site à aménager dans le milieu naturel environnant.

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat.

Typologies et densité

L'opération d'aménagement devra s'intégrer selon la densité urbaine environnante.

Phasage

L'opération effectuée au sein de l'emprise urbaine pourra être réalisée à moyen terme.

Aménagement paysager et environnement

Aménagement paysager

L'aménagement de ce secteur d'urbanisation devra prendre en compte la continuité écologique des milieux prairiaux et le fond de parcelle devra être planté afin d'assurer la transition entre les prairies et les habitations pour ne pas perturber la faune et la flore locale.

Un cœur vert sera aménagé en qualité de « cœur d'îlot ».

Formes urbaines, architecture et implantation

Le concept des nouvelles constructions doit reprendre sensiblement le gabarit des constructions environnantes.

Les nouvelles constructions veilleront à s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques selon les dispositions du règlement écrit du PLUi .

Gestion des eaux pluviales

Le projet doit intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile le radon (catégorie 1) et par une canalisation de transport de gaz naturel et est en zone de sismicité très faible. L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voirie

L'accès des constructions se fera directement depuis la rue du Vieux Puits et la route de Grindorff.

Stationnement

Les espaces dédiés au stationnement devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

L'aménagement doit intégrer les places de stationnement obligatoire selon le règlement écrit.



- Recul d'implantation ou alignement
- ☼ Transition paysagère
- Zone bâti mixte
- Jardin



Surface: 1.45 ha
Nombre de logements moyen : 8

TVB: Sous trame des milieux prairiaux

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.34 GRINDORFF-BIZING N°4

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : Rue de Beaumont/ Rue Principale
- **Superficie** : 1,48 ha
- **Zonage** : UA/UB
- **Typologies des constructions voisines** : maisons unifamiliales individuelles et contiguës
- **Végétation environnante** : prairie
- **Occupation du sol** : habitations

Défis urbains du site et objectifs visés

- Requalifier le centre village
- Aménager un cœur vert

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat et de requalifier le cœur du village.

Typologies et densité

L'opération d'aménagement devra s'intégrer selon la densité urbaine environnante.

Phasage

L'opération effectuée au sein de l'emprise urbaine pourra être réalisée à moyen terme.

Aménagement paysager et environnement

Aménagement paysager

L'aménagement de ce secteur d'urbanisation devra prendre en compte la continuité écologique des milieux prairiaux.

Un espace vert sera aménagé en « cœur d'îlot » pour créer un cœur vert au sein du centre village.

Formes urbaines, architecture et implantation

Le concept des nouvelles constructions doit reprendre sensiblement le gabarit des constructions environnantes.

Les nouvelles constructions veilleront à s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques selon les dispositions du règlement écrit du PLUi .

Gestion des eaux pluviales

Le projet doit intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile, le radon (catégorie 1) et est en zone de sismicité très faible. L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voirie

Les nouvelles constructions donneront directement sur les voies existantes.

Stationnement

Un parking pourra être aménagé sur la rue principale. Les espaces dédiés au stationnement devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.



- III Recul d'implantation ou alignement
- Espace vert
- Parking véhicule léger
- Espace public à aménager
- Zone bâti mixte



Surface: 1.48 ha
Nombre de logements moyen : 4
TVB: Sous trame des milieux humides et prairiaux

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.35 GRINDORFF-BIZING N°5

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : Rue de la Fontaine
- **Superficie** : 0,26 ha
- **Zonage** : UA
- **Typologies des constructions voisines** : maisons unifamiliales contiguës
- **Végétation environnante** : jardin
- **Occupation du sol** : habitations et jardin

Défis urbains du site et objectifs visés

- Reprise d'ancien corps de fermes
- Garantir une bonne cohérence entre les nouvelles constructions et les bâtis existants de la commune.

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat.

Typologies et densité

L'opération d'aménagement devra s'intégrer selon la densité urbaine environnante.

Phasage

Une politique d'acquisition des terrains avec l'EPFGE est en cours, et la réalisation du projet pourrait se faire à moyen terme.

Aménagement paysager et environnement

Aménagement paysager

L'aménagement de ce secteur d'urbanisation devra prendre en compte la continuité écologique des milieux prairiaux et des milieux humides. Le fond de parcelle devra être planté avec des essences locales afin d'assurer la transition entre les prairies et les habitations pour ne pas perturber la faune et la flore locale.

Formes urbaines, architecture et implantation

Le concept des nouvelles constructions doit reprendre sensiblement le gabarit des constructions environnantes.

Les nouvelles constructions veilleront à s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques selon les dispositions du règlement écrit du PLUi .

Gestion des eaux pluviales

Le projet doit intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile, le radon (catégorie 1) et est en zone de sismicité très faible. L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voirie

Une nouvelle voirie sera aménagée pour desservir les nouvelles constructions. Celle-ci devra permettre la circulation et/ou le retournement des services de défense incendie et des ordures ménagères.

Stationnement

Les espaces dédiés au stationnement devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

L'aménagement doit intégrer les places de stationnement obligatoire selon le règlement écrit.



-  Transition paysagère
-  Desserte à créer
-  Zone bâti mixte



Surface: 0.26 ha
Nombre de logements moyen : 8
TVB: Sous trame des milieux humides et prairiaux

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.36 GUERSTLING

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : Chemin de la Colline
- **Superficie** : 1,11 ha
- **Zonage** : UB
- **Typologies des constructions voisines** : maisons unifamiliales individuelles
- **Végétation environnante** : prairie
- **Occupation du sol** : prairie

Défis urbains du site et objectifs visés

- Répondre au besoin en logement de la commune en aménageant les dents creuses.
- Garantir une bonne cohérence entre les nouvelles constructions et les bâtis existants de la commune.
- Garantir l'intégration du site à aménager dans le milieu naturel environnant.

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat.

Typologies et densité

L'opération d'aménagement devra s'intégrer selon la densité urbaine environnante.

Phasage

L'opération effectuée au sein de l'emprise urbaine pourra être réalisée à moyen terme.

Aménagement paysager et environnement

Aménagement paysager

L'aménagement de ce secteur d'urbanisation devra prendre en compte la continuité écologique des milieux prairiaux et forestiers. Le fond de parcelle devra être planté afin d'assurer la transition entre les prairies et les habitations pour ne pas perturber la faune et la flore locale.

Formes urbaines, architecture et implantation

Le concept des nouvelles constructions doit reprendre sensiblement le gabarit des constructions environnantes.

Les nouvelles constructions veilleront à s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques selon les dispositions du règlement écrit du PLUi.

Gestion des eaux pluviales

Le projet doit intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile, le radon (catégorie 1) et est en zone de sismicité très faible. L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voirie

L'accès des constructions se fera directement depuis la route de la Colline.

Stationnement

Les espaces dédiés au stationnement devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

L'aménagement doit intégrer les places de stationnement obligatoire selon le règlement écrit.



- III Recul d'implantation ou alignement
- Transition paysagère
- Zone bâti mixte



Surface: 1.11 ha
Nombre de logements moyen : 6
TVB: Sous trame des milieux prairiaux et forestiers

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.37 HALSTROFF N°1

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : Route de Bizing 3
- **Superficie** : 2,22 ha
- **Zonage** : UBb
- **Typologies des constructions voisines** : /
- **Végétation environnante** : prairie
- **Occupation du sol** : Cité Bel-Air

Défis urbains du site et objectifs visés

- Réorganiser et mettre en valeur un site d'habitation.
- Garantir l'intégration du site dans le milieu naturel environnant
- Répondre à la demande en logement en proposant une mixité du logement
- Privilégier des aménagements comprenant une faible imperméabilisation des sols pour limiter les risques liés aux ruissellements des eaux pluviales.

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat.

Typologies et densité

L'opération d'aménagement pourra s'intégrer selon la densité urbaine environnante.

Phasage

L'opération effectuée au sein de l'emprise urbaine pourra être réalisée à moyen terme.

Aménagement paysager et environnement

Aménagement paysager

Des espaces verts centraux seront intégrés au projet autour desquels se fera la circulation piétonne et automobile.

Une transition douce sera maintenue avec les zones existantes, incluant une bande de recul végétalisée et des haies bocagères pour préserver l'intimité des résidents.

Des zones de jardins partagés, des aires de jeux et des espaces de détente seront intégrés pour créer des lieux de rencontre au sein de ce nouveau quartier.

Formes urbaines, architecture et implantation

Le concept des nouvelles constructions doit reprendre sensiblement le gabarit des constructions environnantes.

Les nouvelles constructions veilleront à s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques selon les dispositions du règlement écrit du PLUi **Gestion des eaux pluviales**

Le projet doit intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement, autant sur la partie publique que sur les parties privées du projet.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile, le radon (catégorie 1) et est en zone de sismicité très faible. L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voirie

Les voiries existantes pourront être réaménagées et des dessertes seront créées pour faciliter la circulation au sein du projet. Un emplacement réservé pour l'accès à l'espace public est prescrit.

Stationnement

Les espaces dédiés au stationnement devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

L'aménagement de chaque parcelle doit intégrer les places de stationnement obligatoire selon le règlement écrit.



- III Recul d'implantation ou alignement
- Transition paysagère
- Desserte à créer
- Espace vert
- Parking véhicule léger
- Espace public à aménager
- Bâti maintenu
- Zone bâti mixte



Surface: 2.22 ha
Nombre de logements moyen : 30

TVB: Sous trame des milieux prairiaux

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.38 HALSTROFF N°2

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : Route de Bizing 1
- **Superficie** : 1,31 ha
- **Zonage** : 1AUX
- **Typologies des constructions voisines** : Pas de construction voisine
- **Végétation environnante** : espace agricole
- **Occupation du sol** : espace agricole

Défis urbains du site et objectifs visés

- Intégrer une zone économique sur le secteur du plateau

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale d'accueillir de l'activité économique. Le projet se trouve sur du foncier communal.

Phasage

L'opération doit être réalisée à moyen terme.

Aménagement paysager et environnement

Aménagement paysager

L'aménagement de ce secteur d'urbanisation devra prendre en compte la continuité écologique des milieux prairiaux. Le fond de parcelle devra ainsi être planté afin d'assurer la transition l'espace agricole et les nouvelles constructions pour ne pas perturber la faune et la flore locale.

Formes urbaines, architecture et implantation

L'aménagement de ce secteur fera l'objet d'une attention particulière au regard de sa situation de la voirie. L'implantation des constructions et les façades visibles devront être traitées avec soin et recherche architecturale en choisissant notamment des matériaux et des couleurs qui s'intégreront dans la volumétrie du bâtiment.

Gestion des eaux pluviales

Le projet doit intégrer la gestion de l'eau pluviale pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile, le radon (catégorie 1) et est en zone de sismicité très faible. L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voirie

L'accès des constructions se fera directement depuis le chemin venant de la route de Bizing.

Un cheminement doux vers la cité Bel-Air pourra être aménagé.

Stationnement

Les espaces dédiés au stationnement devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

L'aménagement des chaque parcelle doit intégrer les places de stationnement obligatoire selon le règlement écrit.



2.39 HALSTROFF N°3

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : Route de Bizing 2
- **Superficie** : 0,6 ha
- **Zonage** : 1AU
- **Typologies des constructions voisines** : /
- **Végétation environnante** : prairie et espace agricole
- **Occupation du sol** : espace agricole

Défis urbains du site et objectifs visés

- Garantir l'intégration du site à aménager dans le milieu naturel environnant.
- Privilégier des aménagements comprenant une faible imperméabilisation des sols pour limiter les risques liés aux ruissellements des eaux pluviales.

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat.

Typologies et densités

L'opération d'aménagement peut prendre la forme d'habitat mixte.

Une densité résidentielle moyenne de 17 logements à l'hectare devra être respectée.

Phasage

L'opération pourra être réalisée à court terme.

Aménagement paysager et environnement

Aménagements paysager

L'aménagement de ce secteur d'urbanisation devra prendre en compte la continuité écologique des milieux prairiaux et le fond de parcelle devra être planté afin d'assurer la transition entre l'espace agricole et les nouvelles habitations.

Implantation

Les nouvelles constructions veilleront à s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques selon les dispositions du règlement écrit du PLUi **Gestion des eaux pluviales**

Le projet doit intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile, le radon (catégorie 1) et est en zone de sismicité très faible. L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voiries

L'accès des constructions se fera directement depuis le chemin provenant de la route de Bizing.

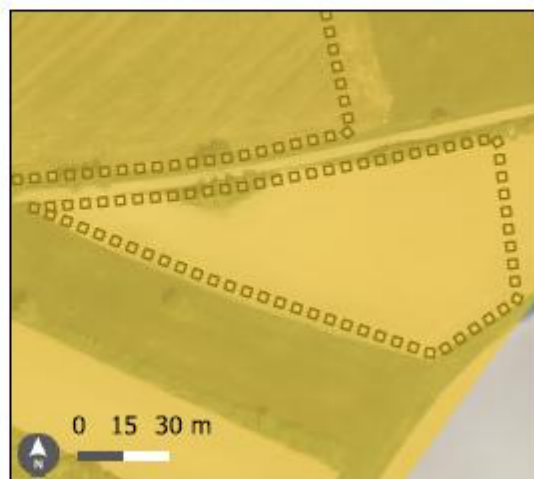
Stationnement

Les espaces dédiés au stationnement devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

L'aménagement de chaque parcelle doit intégrer les places de stationnement obligatoire selon le règlement écrit.



- III Recul d'implantation ou alignement
- Transition paysagère
- Zone bâti mixte



Surface: 0.6 ha
Nombre de logements moyen : 10

TVB: Sous trame des milieux prairiaux

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.40 HEINING-LES-BOUZONVILLE N°1

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : Rue Principale
- **Superficie** : 0,47 ha
- **Zonage** : UB
- **Typologies des constructions voisines** : maisons unifamiliales individuelles
- **Végétation environnante** : prairie
- **Occupation du sol** : hangar agricole

Défis urbains du site et objectifs visés

- Optimiser le réseau technique de la commune
- Réutiliser un terrain déjà imperméabilisé pour limiter l'artificialisation des sols.
- Garantir une bonne cohérence entre les nouvelles constructions et les bâtis existants de la commune.
- Garantir l'intégration du site à aménager dans le milieu naturel environnant.
- Privilégier des aménagements comprenant une faible imperméabilisation des sols pour limiter les risques liés aux ruissellements des eaux pluviales.

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat par la destruction du corps de ferme présent.

Typologies et densité

L'opération d'aménagement devra s'intégrer selon la densité urbaine environnante.

Phasage

L'opération effectuée au sein de l'emprise urbaine pourra être réalisée à moyen terme.

Aménagement paysager et environnement

Aménagement paysager

L'aménagement de ce secteur d'urbanisation devra prendre en compte la continuité écologique des milieux prairiaux et le fond de parcelle devra être planté afin d'assurer la transition entre l'espace agricole et les nouvelles habitations.

Formes urbaines, architecture et implantation

Le concept des nouvelles constructions doit reprendre sensiblement le gabarit des constructions environnantes.

Les nouvelles constructions veilleront à s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques selon les dispositions du règlement écrit du PLUi .

Gestion des eaux pluviales

Le projet doit intégrer la gestion de l'eau pluviale pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile, le radon (catégorie 1) et est en zone de sismicité très faible. L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voirie

L'accès des constructions se fera directement depuis la rue Principale.

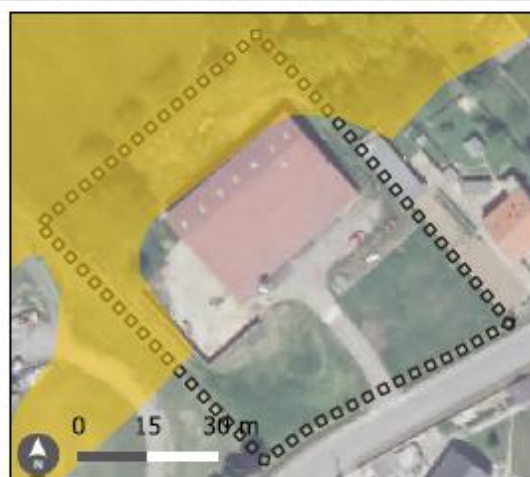
Stationnement

Les espaces dédiés au stationnement devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

L'aménagement de chaque parcelle doit intégrer les places de stationnement obligatoire selon le règlement écrit.



- III Recul d'implantation ou alignement
- Transition paysagère
- Zone bâti mixte



Surface: 0.47 ha
Nombre de logements moyen : 2

TVB: Sous trame des milieux prairiaux

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.41 HEINING-LES-BOUZONVILLE N°2

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : Rue du Stade
- **Superficie** : 0,234 ha
- **Zonage** : UB
- **Typologies des constructions voisines** : maisons unifamiliales individuelle
- **Végétation environnante** : prairie
- **Occupation du sol** : prairie

Défis urbains du site et objectifs visés

- Garantir une bonne cohérence entre les nouvelles constructions et les bâtis existants de la commune.
- Garantir l'intégration du site à aménager dans le milieu naturel environnant.
- Privilégier des aménagements comprenant une faible imperméabilisation des sols pour limiter les risques liés aux ruissellements des eaux pluviales.

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat.

Typologies et densité

L'opération d'aménagement devra s'intégrer selon la densité urbaine environnante.

Phasage

L'opération effectuée au sein de l'emprise urbaine pourra être réalisée à moyen terme.

Aménagement paysager et environnement

Aménagement paysager

Le fond de parcelle devra être planté afin d'assurer la transition entre les prairies et les nouvelles habitations pour ne pas perturber la faune et la flore locale.

Formes urbaines, architecture et implantation

Le concept des nouvelles constructions doit reprendre sensiblement le gabarit des constructions environnantes.

Les nouvelles constructions veilleront à s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques selon les dispositions du règlement écrit du PLUi

Gestion des eaux pluviales

Le projet doit intégrer la gestion de l'eau pluviale pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile, le radon (catégorie 1) et est en zone de sismicité très faible. L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voirie

Une voirie sera aménagée depuis la rue du Stade pour desservir les nouvelles constructions. Celle-ci devra permettre la circulation et/ou le retournement des services de défense incendie et des ordures ménagères.

Stationnement

Les espaces dédiés au stationnement devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

L'aménagement de chaque parcelle doit intégrer les places de stationnement obligatoire selon le règlement écrit.



- III Recul d'implantation ou alignement
- Transition paysagère
- Desserte à créer
- Zone bâti mixte



Surface: 0,234 ha
Nombre de logements moyen : 3

TVB: Non concerné

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.42 HESTROFF

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : Rue des Tilleuls/ lotissement des chênes
- **Superficie** : 0,641 ha
- **Zonage** : 1AU
- **Typologies des constructions voisines** : maisons unifamiliales individuelles
- **Végétation environnante** : prairie, terrains agricoles
- **Occupation du sol** : prairie

Défis urbains du site et objectifs visés

- Garantir une bonne cohérence entre les nouvelles constructions et les bâtis existants de la commune.
- Garantir l'intégration du site à aménager dans le milieu naturel environnant et créer un linéaire végétal composé d'essences locales.
- Privilégier des aménagements comprenant une faible imperméabilisation des sols pour limiter les risques liés aux ruissellements des eaux pluviales.

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat.

Typologies et densité

L'opération d'aménagement peut prendre la forme d'habitat mixte.

Une densité résidentielle moyenne de 17 logements à l'hectare devra être respectée.

Phasage

L'opération pourra être réalisée à moyen terme.

Aménagement paysager et environnement

Aménagement paysager

L'aménagement de ce secteur d'urbanisation devra prendre en compte la continuité écologique des milieux prairiaux. Le fond de parcelle devra ainsi être planté afin d'assurer la transition entre les prairies avoisinantes et les habitations pour ne pas perturber la faune et la flore locale.

Implantation

Les nouvelles constructions veilleront à s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques selon les dispositions du règlement écrit du PLUi

Gestion des eaux pluviales

Le projet doit intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile, le radon (catégorie 1) et est en zone de sismicité très faible... L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voirie

L'accès au projet se fera depuis le lotissement des chênes.

De nouvelles voiries seront aménagées pour permettre la desserte des nouvelles constructions. Celles-ci devront permettre la circulation et/ou le retournement des services de défense incendie.

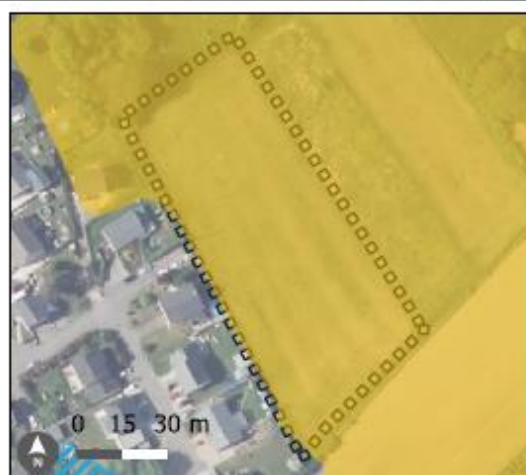
Stationnement

Les espaces dédiés au stationnement devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

L'aménagement de chaque parcelle doit intégrer les places de stationnement obligatoire selon le règlement écrit.



-  Transition paysagère
-  Desserte à créer
-  Desserte à créer
-  Zone bâti mixte



Surface: 0.641 ha
Nombre de logements moyen : 10

TVB: Sous trame des milieux prairiaux

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.43 HOLLING N°1

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : rue des Eglantines
- **Superficie** : 1,15 ha
- **Zonage** : 1AU
- **Typologies des constructions voisines** : maisons unifamiliales isolées
- **Végétation** : prairie, bosquet
- **Occupation du sol** : prairie

Défis urbains du site et objectifs visés

- Garantir une bonne cohérence entre les nouvelles constructions et les bâtis existants de la commune.
- Garantir l'intégration du site à aménager dans le milieu naturel environnant et créer un linéaire végétal composé d'essences locales.
- Privilégier des aménagements comprenant une faible imperméabilisation des sols pour limiter les risques liés aux ruissellements des eaux pluviales.

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat.

Typologies et densité

L'opération d'aménagement peut prendre la forme d'habitat mixte.

Une densité résidentielle moyenne de 17 logements à l'hectare devra être respectée.

Phasage

L'opération pourra être réalisée à moyen terme.

Aménagement paysager et environnement

Aménagement paysager

L'aménagement de ce secteur d'urbanisation devra prendre en compte la continuité écologique des milieux prairiaux. Le fond de parcelle devra être planté afin d'assurer la transition entre les espaces agricoles avoisinants et les habitations pour ne pas perturber la faune et la flore locale.

Implantation

Les nouvelles constructions veilleront à s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques selon les dispositions du règlement écrit du PLUi

Gestion des eaux pluviales

Le projet devra intégrer la gestion de l'eau pluviale pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile, le radon (catégorie 1) et est en zone de sismicité très faible. L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voirie

Le projet sera accessible par la Rue des Eglantines au sud et à l'ouest.

Une nouvelle voirie sera aménagée pour desservir les nouvelles constructions. Celle-ci devra permettre la circulation et/ou le retournement des services de défense incendie et des ordures ménagères.

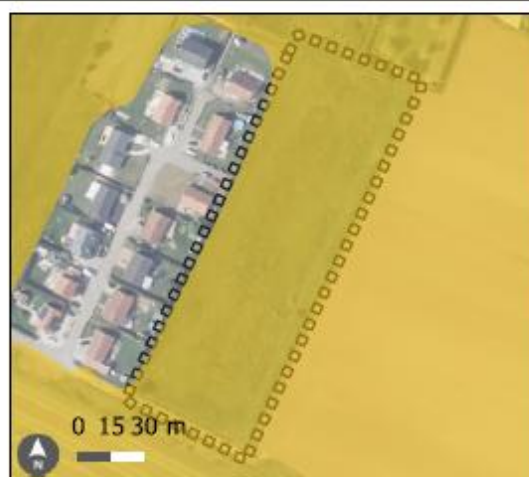
Stationnement

Les espaces dédiés au stationnement devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

L'aménagement de chaque parcelle doit intégrer les places de stationnement obligatoire selon le règlement écrit.



- III Recul d'implantation ou alignement
- ← → Cheminement doux
- ★ Transition paysagère
- Desserte à créer
- Desserte à créer
- Zone bâti mixte



Surface: 1.15 ha
Nombre de logements moyen : 19

TVB: Sous trame des milieux prairiaux

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.44 HUNTING N°1

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : Route de Kerling
- **Superficie** : 0,76 ha
- **Zonage** : UBe
- **Typologies des constructions voisines** : maisons unifamiliales individuelles
- **Végétation environnante** : prairie, bosquet
- **Occupation du sol** : bosquet

Défis urbains du site et objectifs visés

- Garantir une bonne cohérence entre les nouvelles constructions et les bâtis existants de la commune.
- Garantir l'intégration du site dans le milieu naturel environnant et créer un linéaire végétal composé d'essences locales.
- Privilégier des aménagements comprenant une faible imperméabilisation des sols pour limiter les risques liés aux ruissellements des eaux pluviales.

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat.

Typologies et densité

L'opération d'aménagement devra s'intégrer selon la densité urbaine environnante.

Phasage

L'opération pourra être réalisée à moyen terme.

Aménagement paysager et environnement

Aménagement paysager

L'aménagement de ce secteur d'urbanisation devra prendre en compte la continuité écologique des milieux forestiers, prairiaux et thermophiles.

Une trame de jardin a été proposée (Nj) entre les prairies et l'espace résidentiel envisagé pour adoucir le changement du paysage lié au nouvel aménagement et ainsi ne pas perturber la faune et la flore locale.

Formes urbaines, architecture et implantation

Le concept des nouvelles constructions doit reprendre sensiblement le gabarit des constructions environnantes.

Les nouvelles constructions veilleront à s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques selon les dispositions du règlement écrit du PLUi

Gestion des eaux pluviales

L'aménagement doit intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile, le radon (catégorie 1) et est en zone de sismicité très faible. L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voirie

Les constructions donneront directement sur les routes de Kerling et de Malling.

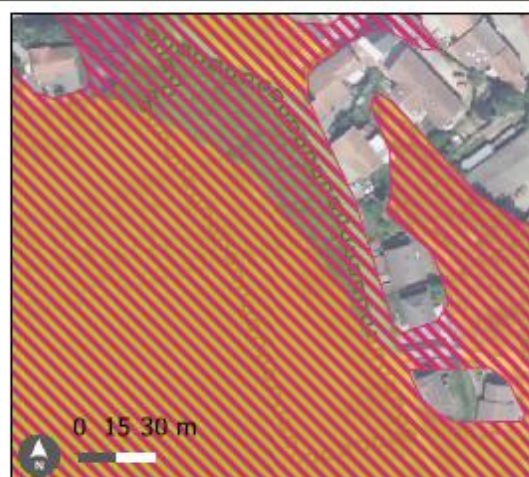
Stationnement

L'aménagement de chaque parcelle doit intégrer les places de stationnement obligatoire selon le règlement écrit.

Les espaces dédiés au stationnement devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.



- III Recul d'implantation ou alignement
- Transition paysagère
- Zone bâti mixte
- Jardin



Surface: 0.76 ha
Nombre de logements moyen : 6
TVB: Sous trame des milieux thermophiles, des milieux forestiers et des milieux prairiaux

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.45 HUNTING N°2

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : Route de Sierck/ route de la Ceriseraie
- **Superficie** : 1,574 ha
- **Zonage** : 1AU
- **Typologies des constructions voisines** : les maisons unifamiliales individuelles et contiguës
- **Végétation environnante** : espace boisé
- **Occupation du sol** : Végétation arborée

Défis urbains du site et objectifs visés

- Garantir une bonne cohérence entre les nouvelles constructions et les bâtis existants de la commune.
- Garantir l'intégration du site à aménager dans le milieu naturel environnant et créer un linéaire végétal composé d'essences locales.
- Privilégier des aménagements comprenant une faible imperméabilisation des sols pour limiter les risques liés aux ruissellements des eaux pluviales.

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat.

Typologies et densité

L'opération d'aménagement peut prendre la forme d'habitat mixte.

Une densité résidentielle moyenne de 17 logements à l'hectare devra être respectée.

Phasage

L'opération pourra être réalisée à moyen terme.

Aménagement paysager et environnement

Aménagement paysager

L'aménagement de ce secteur d'urbanisation devra prendre en compte la continuité écologique des milieux thermophile, humides, forestiers et prairiaux.

Implantation

Les nouvelles constructions veilleront à s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques selon les dispositions du règlement écrit du PLUi .

Gestion des eaux pluviales

Le projet devra intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile, le radon (catégorie 1) et est en zone de sismicité très faible. L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voirie

Le site sera accessible par la rue de la Ceriseraie et la route de Sierck.

Deux nouvelles voies de desserte seront aménagées : une traversera le lotissement du nord au sud en double sens ; l'autre viendra se greffer sur cette voie et formera une boucle en sens unique. Elles devront permettre la circulation et/ou le retournement des services de défense incendie et des ordures ménagères.

Stationnement

L'aménagement de chaque parcelle doit intégrer les places de stationnement obligatoire selon le règlement écrit.

Les stationnements supplémentaires / visiteurs seront intégrés en bord de la desserte centrale.



- III Recul d'implantation ou alignement
- Transition paysagère
- Direction obligatoire
- Desserte à créer
- Espace vert
- Zone bâti mixte



Surface: 1.574 ha
Nombre de logements moyen : 27
TVB: Sous trame des milieux humides,
thermophiles, prairiaux et forestiers

PLUi de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.46 KERLING-LES-SIERCK

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : rue Principale
- **Superficie** : 2,54 ha
- **Zonage** : 1AU/N
- **Typologies des constructions voisines** : maisons unifamiliales individuelles et contiguës
- **Végétation environnante** : prairie, espace boisé, espace agricole
- **Occupation du sol** : prairie

Défis urbains du site et objectifs visés

- Garantir une bonne cohérence entre les nouvelles constructions et les bâtis existants de la commune.
- Garantir l'intégration du site à aménager dans le milieu naturel environnant.
- Privilégier des aménagements comprenant une faible imperméabilisation des sols pour limiter les risques liés aux ruissellements des eaux pluviales.

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat.

Typologies et densité

L'opération d'aménagement peut prendre la forme d'habitat mixte.

Une densité résidentielle moyenne de 17 logements à l'hectare devra être respectée.

Phasage

L'opération pourra être réalisée à court terme.

Aménagement paysager et environnement

Aménagement paysager

L'aménagement de ce secteur d'urbanisation devra prendre en compte la continuité écologique des milieux thermophile et prairiaux. Le fond de parcelle devra ainsi être planté afin d'assurer la transition entre les prairies et les nouvelles habitations pour ne pas perturber la faune et la flore locale.

Formes urbaines, architecture et implantation

Le concept des nouvelles constructions doit reprendre sensiblement le gabarit des constructions environnantes.

Les nouvelles constructions veilleront à s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques selon les dispositions du règlement écrit du PLUi.

Gestion des eaux pluviales

L'aménagement doit intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile, le radon (catégorie 1) et est en zone de sismicité très faible. L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voirie

Le site sera accessible depuis la rue principale.

Plusieurs nouvelles voies de desserte seront aménagées : la voirie permettant d'accéder au lotissement sera en double-sens, les autres voiries seront en sens unique. Elles devront permettre la circulation et/ou le retournement des services de défense incendie et des ordures ménagères.

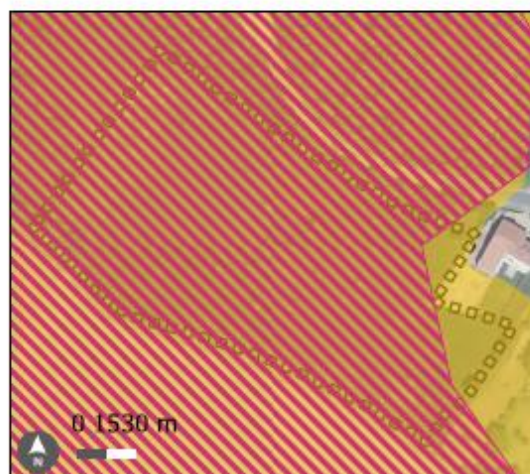
Stationnement

Les espaces dédiés au stationnement devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

L'aménagement de chaque parcelle doit intégrer les places de stationnement obligatoire selon le règlement écrit.



- III Recul d'implantation ou alignement
- ← → Cheminement doux
- ★ Transition paysagère
- → Direction obligatoire
- ◀ ▶ Desserte à créer
- Espace vert
- ▨ Parking véhicule léger
- Espace public à aménager
- Zone bâti mixte



Surface: 2.54 ha
Nombre de logements moyen : 35
TVB: Sous trame des milieux thermophiles et
des milieux prairiaux

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.47 KIRSCH-LES-SIERCK

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : rue Saint-Georges
- **Superficie** : 0,228 ha
- **Zonage** : UB
- **Typologies des constructions voisines** : maisons unifamiliales contiguës
- **Végétation environnante** : prairie et arbres
- **Occupation du sol** : prairie et arbres

Défis urbains du site et objectifs visés

- Optimiser le réseau technique de la commune et aménager les terrains libres dans l'enveloppe urbaine.
- Garantir une bonne cohérence entre les nouvelles constructions et les bâtis existants de la commune.
- Garantir l'intégration du site à aménager dans le milieu naturel environnant.
- Privilégier des aménagements comprenant une faible imperméabilisation des sols pour limiter les risques liés aux ruissellements des eaux pluviales.

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat.

Typologies et densité

L'opération d'aménagement devra s'intégrer selon la densité urbaine environnante.

Phasage

L'opération effectuée au sein de l'emprise urbaine pourra être réalisée à moyen terme.

Aménagement paysager et environnement

Aménagement paysager

L'aménagement de ce secteur d'urbanisation devra prendre en compte la continuité écologique des milieux thermophile et prairiaux. Le fond de parcelle devra ainsi être planté afin d'assurer la transition entre les prairies et les nouvelles habitations pour ne pas perturber la faune et la flore locale.

Formes urbaines, architecture et implantation

Le concept des nouvelles constructions doit reprendre sensiblement le gabarit des constructions environnantes.

Les nouvelles constructions veilleront à s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques selon les dispositions du règlement écrit du PLUi .

Gestion des eaux pluviales

Le projet devra intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile, le radon (catégorie 1) et est en zone de sismicité très faible. L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voirie

Le projet sera accessible depuis la rue Saint-Georges.

Une nouvelle voirie sera aménagée pour desservir les nouvelles constructions. Celle-ci devra permettre la circulation et/ou le retournement des services de défense incendie et des ordures ménagères

Stationnement

Les espaces dédiés au stationnement devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

L'aménagement de chaque parcelle doit intégrer les places de stationnement obligatoire selon le règlement écrit.



- III Recul d'implantation ou alignement
- ✱ Transition paysagère
- Desserte à créer
- Zone bâti mixte



Surface: 0.228 ha
Nombre de logements moyen : 5
TVB: Sous trame des milieux thermophiles et
des milieux prairiaux

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.48 KIRSCHNAUMEN N°1

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : Rue Wandheck
- **Superficie** : 0,373 ha
- **Zonage** : 1AU
- **Typologies des constructions voisines** : maisons unifamiliales individuelles
- **Végétation environnante** : prairie, espace agricole
- **Occupation du sol** : espace agricole

Défis urbains du site et objectifs visés

- Garantir une bonne cohérence entre les nouvelles constructions et les bâtis existants de la commune.
- Garantir l'intégration du site à aménager dans le milieu naturel environnant et créer un linéaire végétal composé d'essences locales.
- Privilégier des aménagements comprenant une faible imperméabilisation des sols pour limiter les risques liés aux ruissellements des eaux pluviales.

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat.

Typologies et densité

L'opération d'aménagement peut prendre la forme d'habitat mixte.

Une densité résidentielle moyenne de 17 logements à l'hectare devra être respectée.

Phasage

L'opération pourra être réalisée à court terme.

Aménagement paysager et environnement

Aménagement paysager

L'aménagement de ce secteur d'urbanisation devra prendre en compte la continuité écologique des milieux prairiaux. Le fond de parcelle devra ainsi être planté afin d'assurer la transition entre les prairies et les nouvelles habitations pour ne pas perturber la faune et la flore locale.

Implantation

Les nouvelles constructions veilleront à s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques selon les dispositions du règlement écrit du PLUi **Gestion des eaux pluviales**

L'aménagement doit intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile, le radon (catégorie 1) et est en zone de sismicité très faible. L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voirie

Les nouvelles constructions donneront directement sur la rue Wandheck.

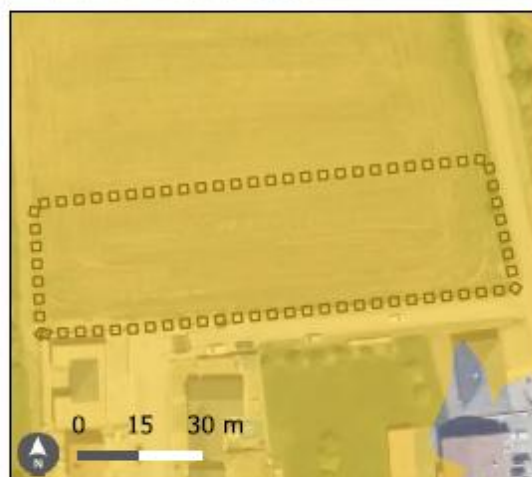
Stationnement

Les espaces dédiés au stationnement devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

L'aménagement de chaque parcelle doit intégrer les places de stationnement obligatoire selon le règlement écrit.



- III Recul d'implantation ou alignement
- Transition paysagère
- Zone bâti mixte



Surface: 0.373 ha
Nombre de logements moyen : 6

TVB: Sous trame des milieux prairiaux

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.49 KIRSCHNAUMEN N°2

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : Rue Haute
- **Superficie** : 0,188 ha
- **Zonage** : UA
- **Typologies des constructions voisines** : maisons unifamiliales individuelles et contiguës
- **Végétation environnante** : jardin
- **Occupation du sol** : prairie

Défis urbains du site et objectifs visés

- Garantir une bonne cohérence entre les nouvelles constructions et les bâtis existants de la commune.
- Garantir l'intégration du site à aménager dans le milieu naturel environnant et créer un linéaire végétal composé d'essences locales.
- Privilégier des aménagements comprenant une faible imperméabilisation des sols pour limiter les risques liés aux ruissellements des eaux pluviales.

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat.

Typologies et densité

L'opération d'aménagement devra s'intégrer selon la densité urbaine environnante.

Phasage

L'opération effectuée au sein de l'emprise urbaine pourra être réalisée à moyen terme.

Aménagement paysager et environnement

Aménagement paysager

L'aménagement de ce secteur d'urbanisation devra prendre en compte la continuité écologique des milieux prairiaux.

Formes urbaines, architecture et implantation

Le concept des nouvelles constructions doit reprendre sensiblement le gabarit des constructions environnantes et viendra s'implanter dans la continuité du tissu bâti existant.

Les nouvelles constructions veilleront à s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques selon les dispositions du règlement écrit du PLUi .

Gestion des eaux pluviales

L'aménagement doit intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile, le radon (catégorie 1) et est en zone de sismicité très faible. L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voirie

Les nouvelles constructions donneront directement sur la rue Haute.

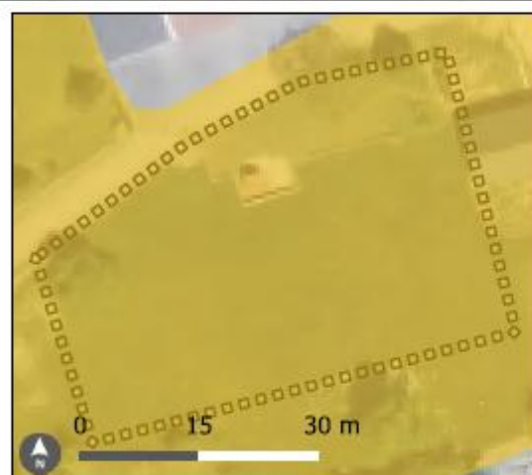
Stationnement

Les espaces dédiés au stationnement devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

L'aménagement de chaque parcelle doit intégrer les places de stationnement obligatoire selon le règlement écrit.



- Recul d'implantation ou alignement
- Orange Zone bâti mixte



Surface: 0.188 ha
Nombre de logements moyen : 2

TVB: Sous trame des milieux prairiaux

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.50 LAUNSTROFF N°1

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : Rue du Ruisseau
- **Superficie** : 1,36 ha
- **Zonage** : 1AU/UA
- **Typologies des constructions voisines** : maisons unifamiliales individuelles et contiguës
- **Végétation environnante** : prairie
- **Occupation du sol** : prairie

Défis urbains du site et objectifs visés

- Optimiser le réseau technique de la commune et aménager les terrains libres dans l'enveloppe urbaine.
- Garantir une bonne cohérence entre les nouvelles constructions et les bâtis existants de la commune.
- Garantir l'intégration du site à aménager dans le milieu naturel environnant.
- Privilégier des aménagements comprenant une faible imperméabilisation des sols pour limiter les risques liés aux ruissellements des eaux pluviales.

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat.

Typologies et densité

L'opération d'aménagement peut prendre la forme d'habitat mixte.

Une densité résidentielle moyenne de 17 logements à l'hectare devra être respectée.

Phasage

L'opération pourra être réalisée à court terme.

Aménagement paysager et environnement

Aménagement paysager

L'aménagement de ce secteur d'urbanisation devra prendre en compte la continuité écologique des milieux humide et prairiaux. Le fond de parcelle devra ainsi être planté afin d'assurer la transition entre les prairies et les nouvelles habitations pour ne pas perturber la faune et la flore locale.

Implantation

Les nouvelles constructions veilleront à s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques selon les dispositions du règlement écrit du PLUi .

Gestion des eaux pluviales

L'aménagement doit intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile, le radon (catégorie 1) et est en zone de sismicité très faible. L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voirie

Une nouvelle voirie sera aménagée pour desservir les nouvelles constructions et permettra de joindre la rue du Ruisseau et la Rue Forêt. Un emplacement réservé pour l'aménagement d'une voirie de desserte permettra de relier la zone 1AU sur la rue Forêt.

Celle-ci doit permettre la circulation et/ou le retournement des services de défense incendie et des ordures ménagères.

Stationnement

Les espaces dédiés au stationnement devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

L'aménagement de chaque parcelle doit intégrer les places de stationnement obligatoire selon le règlement écrit.



- III Recul d'implantation ou alignement
- ■ ■ Desserte existante
- ⊗ Transition paysagère
- ▶ ▶ ▶ Desserte à créer
- Zone bâti mixte



Surface: 1.36 ha
Nombre de logements moyen : 23
TVB: Sous trame des milieux humides et des milieux prairiaux

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.51 MANDEREN-RITZING N°1

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : Rue du pont
- **Superficie** : 0,57 ha
- **Zonage** : 1AU
- **Typologies des constructions voisines** : Maisons unifamiliales individuelles
- **Végétation environnante** : Prairie et espace boisé
- **Occupation du sol** : prairie et espace boisé

Défis urbains du site et objectifs visés

- Privilégier des aménagements comprenant une faible imperméabilisation des sols et une faible densité urbaine.
- Garantir l'intégration du site à aménager dans le milieu naturel environnant.

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat.

Typologies et densité

L'opération d'aménagement peut prendre la forme d'habitat mixte.

Une densité résidentielle moyenne de 17 logements à l'hectare devra être respectée.

Phasage

L'opération pourra être réalisée à moyen terme.

Aménagement paysager et environnement

Aménagement paysager

L'aménagement de ce secteur d'urbanisation devra prendre en compte la continuité écologique des milieux thermophiles et forestiers. Le fond de parcelle devra ainsi être planté afin d'assurer la transition entre les prairies et les nouvelles habitations pour ne pas perturber la faune et la flore locale.

Implantation

Les nouvelles constructions veilleront à s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques selon les dispositions du règlement écrit du PLUi **Gestion des eaux pluviales**

L'aménagement doit intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile, le radon (catégorie 1) et est en zone de sismicité très faible. L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voirie

Le site sera accessible par la Rue du pont. Il s'implantera dans le prolongement de la rue déjà existante.

Une nouvelle voirie sera aménagée pour permettre la desserte des nouvelles constructions. Celle-ci devra permettre la circulation et/ou le retournement des services de défense incendie et des ordures ménagères.

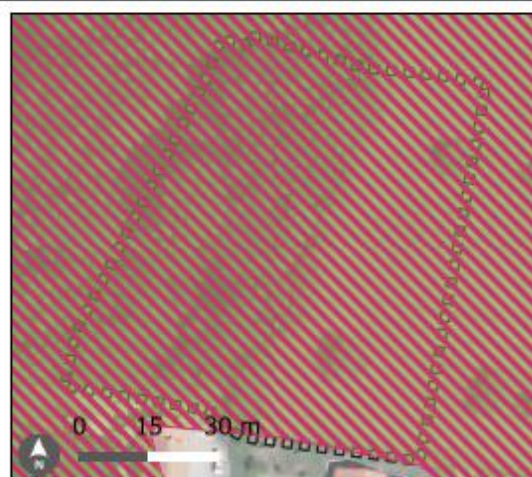
Stationnement

L'aménagement de chaque parcelle doit intégrer les places de stationnement obligatoire selon le règlement écrit.

Les espaces dédiés au stationnement devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.



- III Recul d'implantation ou alignement
- Transition paysagère
- Desserte à créer
- Zone bâti mixte



Surface: 0.57 ha
Nombre de logements moyen : 9
TVB: Sous trame des milieux thermophiles et
des milieux forestiers

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.52 MANDEREN-RITZING N°2

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : Rue de Kirsch-lès-Sierck
- **Superficie** : 0,25 ha
- **Zonage** : UA
- **Typologies des constructions voisines** : Maisons unifamiliales contiguës et hangars.
- **Végétation environnante** : espace agricole
- **Occupation du sol** : Ancien corps de ferme

Défis urbains du site et objectifs visés

- Renouveler les anciens bâtiments du village situés dans l'enveloppe urbaine pour ne pas créer d'artificialisation supplémentaire.
- Sécuriser le carrefour du village et installer les nouvelles constructions en recul.
- Garantir une bonne cohérence entre les nouvelles constructions et les bâtis existants de la commune.

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat par la destruction des bâtiments vacants donnant sur la rue. Le projet est situé à la fois sur des terrains privés et sur des terrains communaux.

Typologies et densité

L'opération d'aménagement devra s'intégrer selon la densité urbaine environnante.

Phasage

L'opération effectuée au sein de l'emprise urbaine pourra être réalisée à moyen terme.

Aménagement paysager et environnement

Aménagement paysager

L'aménagement de ce secteur d'urbanisation devra prendre en compte la continuité écologique des milieux prairiaux.

Formes urbaines, architecture et implantation

Le concept des nouvelles constructions doit reprendre sensiblement le gabarit des constructions environnantes.

Les nouvelles constructions veilleront à s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques selon les dispositions du règlement écrit du PLUi

Gestion des eaux pluviales

L'aménagement doit intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile, le radon (catégorie 1), le risque technologique et est en zone de sismicité très faible . L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voirie

Une nouvelle voirie sera aménagée pour permettre la desserte des nouvelles constructions et reliera ainsi la rue de Kirsch-lès-Sierck et la route communale voisine. Celle-ci devra permettre la circulation et/ou le retournement des services de défense incendie et des ordures ménagères.

Stationnement

L'aménagement de chaque parcelle doit intégrer les places de stationnement obligatoire selon le règlement écrit.

Les espaces dédiés au stationnement devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.



- III Recul d'implantation ou alignement
- Transition paysagère
- Desserte à créer
- Zone bâti mixte



Surface: 0.25 ha
Nombre de logements moyen : 8

TVB: Sous trame des milieux prairiaux

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.53 MANDEREN-RITZING N°3

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : Chemin des Sources/Grand Rue
- **Superficie** : 1,36 ha
- **Zonage** : UB
- **Typologies des constructions voisines** : Maisons unifamiliales individuelles.
- **Végétation environnante** : prairie et espace agricole
- **Occupation du sol** : espace agricole

Défis urbains du site et objectifs visés

- Garantir une bonne cohérence entre les nouvelles constructions et les bâtis existants de la commune.
- Garantir l'intégration du site à aménager dans le milieu naturel environnant.
- Privilégier des aménagements comprenant une faible imperméabilisation des sols pour limiter les risques liés aux ruissellements des eaux pluviales.

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat.

Typologies et densité

L'opération d'aménagement devra s'intégrer selon la densité urbaine environnante.

Phasage

L'opération effectuée au sein de l'emprise urbaine pourra être réalisée à moyen terme.

Aménagement paysager et environnement

Aménagement paysager

L'aménagement de ce secteur d'urbanisation devra prendre en compte la continuité écologique des milieux forestiers et thermophile.

Le fond de parcelle devra être planté afin d'assurer la transition entre les espaces agricoles et les habitations afin ne pas perturber la faune et la flore locale.

Formes urbaines, architecture et implantation

Le concept des nouvelles constructions doit reprendre sensiblement le gabarit des constructions environnantes. Elles viendront s'implanter dans la continuité du tissu pavillonnaire existant.

Les nouvelles constructions veilleront à s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques selon les dispositions du règlement écrit du PLUi .

Gestion des eaux pluviales

L'aménagement doit intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile le radon (catégorie 1), et est en zone de sismicité très faible. L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

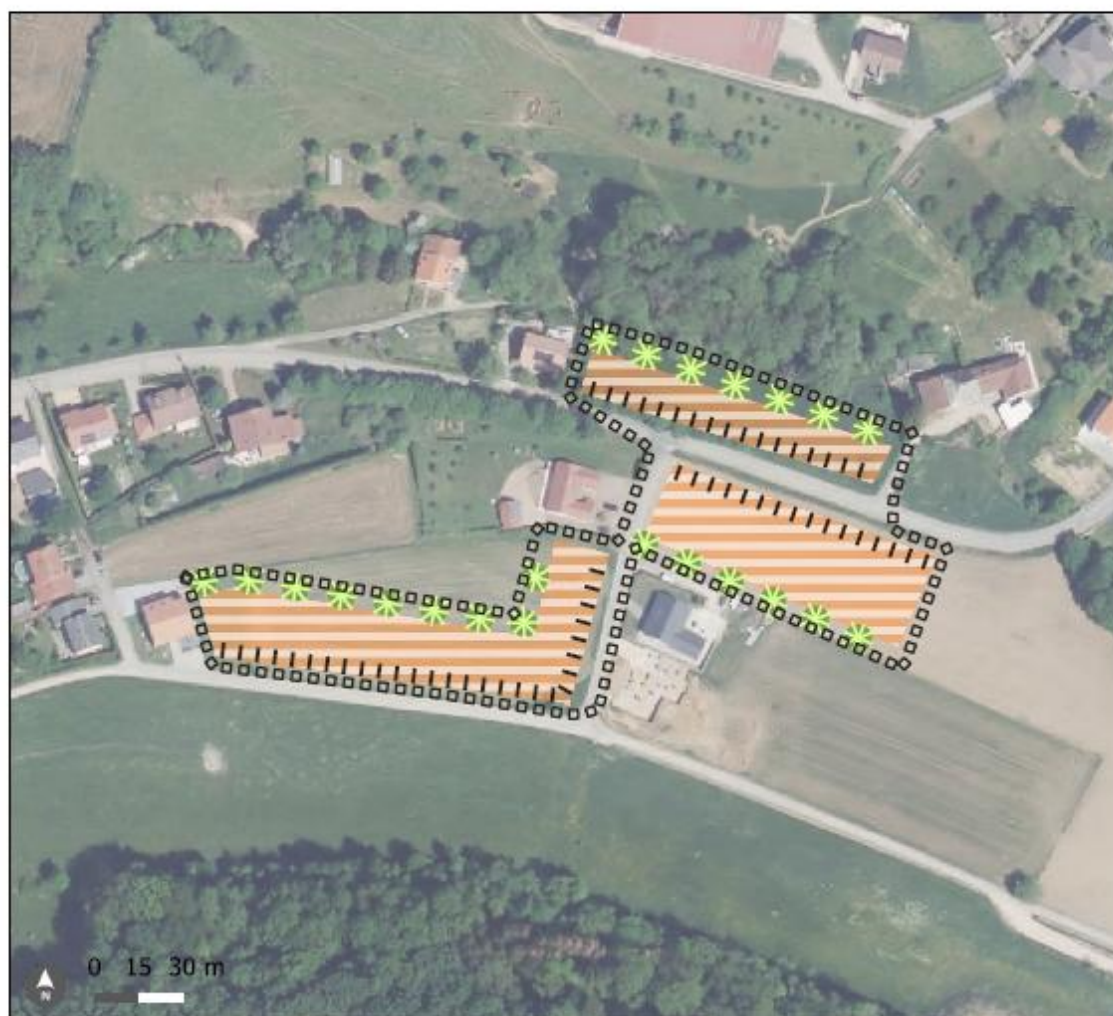
Accès et voirie

Les nouvelles constructions donneront directement sur le Chemin Sources.

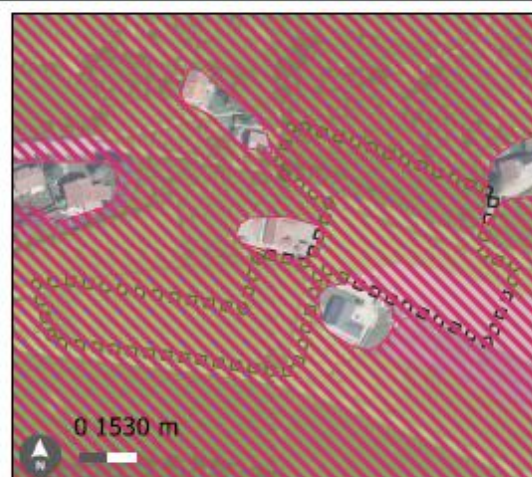
Stationnement

L'aménagement de chaque parcelle doit intégrer les places de stationnement obligatoire selon le règlement écrit.

Les espaces dédiés au stationnement devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.



- Recul d'implantation ou alignement
- ★ Transition paysagère
- Zone bâti mixte



Surface: 1.36 ha
Nombre de logements moyen : 10
TVB: Sous trame des milieux thermophiles et
des milieux forestiers

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.54 MERSCHWEILLER N°1

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : Grand rue
- **Superficie** : 1,226 ha
- **Zonage** : 1AU
- **Typologies des constructions voisines** : maisons unifamiliales individuelles et contiguës
- **Végétation environnante** : prairie, bosquet, espace agricole
- **Occupation du sol** : prairie, bosquet

Défis urbains du site et objectifs visés

- Garantir une bonne cohérence entre les nouvelles constructions et les bâtis existants de la commune.
- Garantir l'intégration du site à aménager dans le milieu naturel environnant.
- Privilégier des aménagements comprenant une faible imperméabilisation des sols pour limiter les risques liés aux ruissellements des eaux pluviales.

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat.

Typologies et densité

L'opération d'aménagement peut prendre la forme d'habitat mixte.

Une densité résidentielle moyenne de 17 logements à l'hectare devra être respectée.

Phasage

L'opération pourra être réalisée à court terme. Un permis d'aménager a déjà été délivré.

Aménagement paysager et environnement

Aménagements paysager

L'aménagement de ce secteur d'urbanisation devra prendre en compte la continuité écologique des milieux thermophiles et forestiers. Le fond de parcelle devra ainsi être planté afin d'assurer la transition entre les espaces forestiers et les prairies avec les habitations pour ne pas perturber la faune et la flore locale.

Implantation

Les nouvelles constructions veilleront s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques selon les dispositions du règlement écrit du PLUi

Gestion des eaux pluviales

L'aménagement doit intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile, le radon (catégorie 1), et est en zone de sismicité très faible. L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voirie

Les nouvelles constructions donneront directement sur le prolongement de la Grand rue.

Stationnement

Les espaces dédiés au stationnement devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

L'aménagement de chaque parcelle doit intégrer les places de stationnement obligatoire selon le règlement écrit.



- III Recul d'implantation ou alignement
- ■ ■ Desserte existante
- ★ Transition paysagère
- Zone bâti mixte



Surface: 1,226 ha
Nombre de logements moyen : 20
TVB: Sous trame des milieux thermophiles et
des milieux forestiers

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.55 MERSCHWEILLER N°2

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : Rue de l'école
- **Superficie** : 0,8 ha
- **Zonage** : 1AU
- **Typologies des constructions voisines** : maisons unifamiliales individuelles et hangar industrielle
- **Végétation environnante** : prairie, bosquet
- **Occupation du sol** : prairie

Défis urbains du site et objectifs visés

- Garantir une bonne cohérence entre les nouvelles constructions et les bâtis existants de la commune.
- Garantir l'intégration du site à aménager dans le milieu naturel environnant.
- Privilégier des aménagements comprenant une faible imperméabilisation des sols pour limiter les risques liés aux ruissellements des eaux pluviales.

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat.

Typologies et densité

L'opération d'aménagement peut prendre la forme d'habitat mixte.

Une densité résidentielle moyenne de 17 logements à l'hectare devra être respectée.

Phasage

L'opération pourra être réalisée à moyen terme.

Aménagement paysager et environnement

Aménagement paysager

L'aménagement de ce secteur d'urbanisation devra prendre en compte la continuité écologique des milieux thermophile et forestiers. Le fond de parcelle devra être planté afin d'assurer la transition entre les prairies et les espaces agricoles avec les nouvelles habitations pour ne pas perturber la faune et la flore locale.

Implantation

Les nouvelles constructions veilleront à s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques selon les dispositions du règlement écrit du PLUi.

Gestion des eaux pluviales

L'aménagement doit intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile, le radon (catégorie 1), et est en zone de sismicité très faible. L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voirie

Les nouvelles constructions donneront directement sur la rue des écoles.

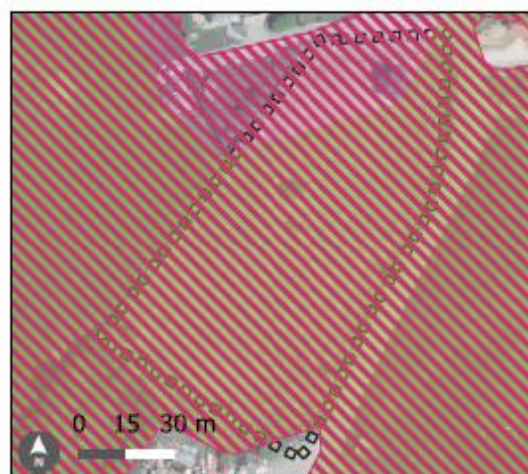
Stationnement

Les espaces dédiés au stationnement devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

L'aménagement de chaque parcelle doit intégrer les places de stationnement obligatoire selon le règlement écrit.



- III Recul d'implantation ou alignement
- ★ Transition paysagère
- Zone bâti mixte



Surface: 0.8 ha
Nombre de logements moyen : 13
TVB: Sous trame des milieux thermophiles et
des milieux forestiers

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.56 MERSCHWEILLER N°3

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : Rue principale
- **Superficie** : 0,55 ha
- **Zonage** : UB
- **Typologies des constructions voisines** : maisons unifamiliales individuelles et contiguës
- **Végétation environnante** : prairie
- **Occupation du sol** : corps de ferme et prairie

Défis urbains du site et objectifs visés

- Garantir l'intégration du site à aménager dans le milieu naturel environnant.
- Privilégier des aménagements comprenant une faible imperméabilisation des sols pour limiter les risques liés aux ruissellements des eaux pluviales.
- Réutiliser des terrains déjà imperméabilisés pour ne pas artificialiser de nouveaux terrains.

Programmation

Vocation et typologie

La zone a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat par la destruction du bâti existant.

Typologies et densité

L'opération d'aménagement devra s'intégrer selon la densité urbaine environnante.

Phasage

L'opération effectuée au sein de l'emprise urbaine pourra être réalisée à moyen terme.

Aménagements paysager et environnement

Aménagements paysager

L'aménagement de ce secteur d'urbanisation devra prendre en compte la continuité écologique des milieux thermophiles.

Le fond de parcelle devra être planté afin d'assurer la transition entre les prairies et les nouvelles habitations pour ne pas perturber la faune et la flore locale.

Formes urbaines, architecture et implantation

Le concept des nouvelles constructions doit reprendre sensiblement le gabarit des constructions environnantes et elles viendront s'implanter dans la continuité du tissu pavillonnaire existant.

Les nouvelles constructions veilleront à s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques selon les dispositions du règlement écrit du PLUi .

Gestion des eaux pluviales

L'aménagement doit intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile, le radon (catégorie 1), et est en zone de sismicité très faible. L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voirie

Certaines nouvelles constructions borderont la rue Principale. Une nouvelle voirie sera cependant aménagée pour desservir les nouvelles constructions à l'intérieur de la zone. Celle-ci doit permettre la circulation et/ou le retournement des services de défense incendie et des ordures ménagères

Stationnement

Les espaces dédiés au stationnement devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

L'aménagement de chaque parcelle doit intégrer les places de stationnement obligatoire selon le règlement écrit.



- Recul d'implantation ou alignement
- ★ Transition paysagère
- ● ● Desserte à créer
- Zone bâti mixte



Surface: 0.55 ha
Nombre de logements moyen : 7

TVB: Sous trame des milieux thermophiles

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.57 MONTENACH

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : chemin sous les vignes
- **Superficie** : 0,7ha
- **Zonage** : 1AU
- **Typologies des constructions voisines** : maisons unifamiliales individuelles
- **Végétation environnante** : prairie et espace agricole
- **Occupation du sol** : prairie, espace agricole

Défis urbains du site et objectifs visés

- Garantir une bonne cohérence entre les nouvelles constructions et les bâtis existants de la commune.
- Garantir l'intégration du site à aménager dans le milieu naturel environnant.
- Privilégier des aménagements comprenant une faible imperméabilisation des sols pour limiter les risques liés aux ruissellements des eaux pluviales.

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat. Elle vient s'implanter dans la continuité du lotissement existant.

Typologies et densité

L'opération d'aménagement peut prendre la forme d'habitat mixte.

Une densité résidentielle moyenne de 17 logements à l'hectare devra être respectée.

Phasage

L'opération pourra être réalisée à moyen terme.

Aménagement paysager et environnement

Aménagement paysager

L'aménagement de ce secteur d'urbanisation devra prendre en compte la continuité écologique des milieux thermophiles.

Le fond de parcelle devra être planté afin d'assurer la transition entre les prairies et les espaces agricoles avec les habitations pour ne pas perturber la faune et la flore locale.

Implantation

Les nouvelles constructions veilleront à s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques selon les dispositions du règlement écrit du PLUi

Gestion des eaux pluviales

Le projet devra intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile, le radon (catégorie 1) et est en sismicité très faible. L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voirie

Le site sera accessible par le Chemin sous les Vignes et par le prolongement de la rue des Erables.

Une nouvelle voirie sera aménagée pour permettre de desservir les nouvelles constructions du lotissement. Elle raccordera le Chemin sous les Vignes avec la rue des Erables.

Celle-ci devra permettre la circulation et/ou le retournement des services de défense incendie.

Stationnement

Les espaces dédiés au stationnement devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

L'aménagement de chaque parcelle doit intégrer les places de stationnement obligatoire selon le règlement écrit.



-  Transition paysagère
-  Desserte à créer
-  Zone bâti mixte

Surface: 0.7 ha
Nombre de logements moyen : 11



TVB: Sous trame des milieux thermophiles

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.58 REMELFANG

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : Route de Vaudreching/rue Principale
- **Superficie** : 0,91
- **Zonage** : 1AUb
- **Typologies des constructions voisines** : maisons unifamiliales individuelles
- **Végétation environnante** : prairie, bosquet
- **Occupation du sol** : Prairie

Défis urbains du site et objectifs visés

- Garantir une bonne cohérence entre les nouvelles constructions et les bâtis existants de la commune.
- Privilégier des aménagements comprenant une faible imperméabilisation des sols pour limiter les risques liés aux ruissellements des eaux pluviales.

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat.

Typologies et densité

L'opération d'aménagement peut prendre la forme d'habitat mixte.

Une densité résidentielle moyenne de 17 logements à l'hectare devra être respectée.

Phasage

L'opération pourra être réalisée à moyen terme.

Aménagement paysager et environnement

Aménagement paysager

L'aménagement de ce secteur d'urbanisation devra prendre en compte la continuité écologique des milieux prairiaux. Le fond de parcelle devra ainsi être planté afin d'assurer la transition entre les prairies et les nouvelles habitations pour ne pas perturber la faune et la flore locale.

Implantation

Les nouvelles constructions veilleront à s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques selon les dispositions du règlement écrit du PLUi

Gestion des eaux pluviales

L'aménagement doit intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile, le radon (catégorie 1) et est en sismicité très faible. L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voirie

Le site sera accessible depuis la rue principale.

Une nouvelle voirie sera aménagée pour permettre la desserte des nouvelles constructions. Elle devra permettre la circulation et/ou le retournement des services de défense incendie et des ordures ménagères.

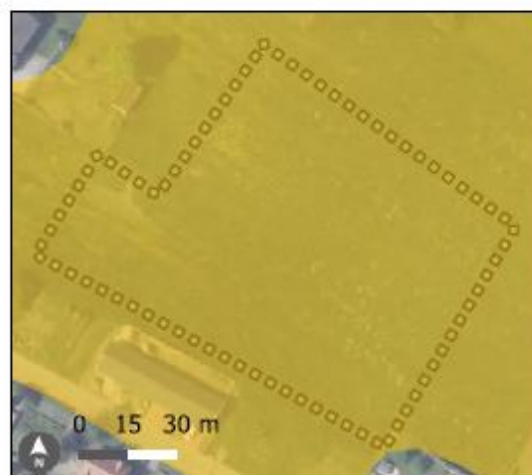
Stationnement

Les espaces dédiés au stationnement devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

L'aménagement de chaque parcelle doit intégrer les places de stationnement obligatoire selon le règlement écrit.



- III Recul d'implantation ou alignement
- Transition paysagère
- Desserte à créer
- Zone bâti mixte



Surface: 0.91 ha
Nombre de logements moyen : 15

TVB: Sous trame des milieux prairiaux

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.59 REMELING N°1

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : Rue des Lilas
- **Superficie du projet** : 2,451 ha
- **Superficie de la zone 1AU** : 1,37 ha
- **Zonage** : 1AU/N
- **Typologies des constructions voisines** : Maisons unifamiliales individuelles
- **Végétation environnante** : Prairie, espace agricole
- **Occupation du sol** : espace agricole

Défis urbains du site et objectifs visés

- Optimiser le réseau technique de la commune et aménager les terrains libres dans l'enveloppe urbaine.
- Garantir une bonne cohérence entre les nouvelles constructions et les bâtis existants de la commune.
- Privilégier des aménagements comprenant une faible imperméabilisation des sols pour limiter les risques liés aux ruissellements des eaux pluviales.

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat.

Typologies et densité

L'opération d'aménagement peut prendre la forme d'habitat mixte.

Une densité résidentielle moyenne de 17 logements à l'hectare devra être respectée, basé sur la surface de la zone 1AU.

Phasage

L'opération doit être réalisée à moyen terme.

Aménagement paysager et environnement

Aménagement paysager

L'aménagement de ce secteur d'urbanisation devra prendre en compte la continuité écologique des milieux prairiaux. Le fond de parcelle devra ainsi être planté afin d'assurer la transition entre les prairies et les nouvelles habitations pour ne pas perturber la faune et la flore locale.

Un verger sera également aménagé en qualité de zone tampon entre les nouvelles constructions et le sentier au nord de l'OAP.

Implantation

Les nouvelles constructions veilleront à s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques selon les dispositions du règlement écrit du PLUi

Gestion des eaux pluviales

L'aménagement doit intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile, le radon (catégorie 1) et est en zone de sismicité très faible. L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voirie

Le site sera accessible par la Rue des Lilas.

Deux nouvelles dessertes seront aménagées : l'une permettra de relier la Rue des Lilas avec le chemin communal au nord ; l'autre permettra la desserte interne des nouvelles constructions.

Elles devront permettre la circulation et/ou le retournement des services de défense incendie et des ordures ménagères.

Stationnement

Les espaces dédiés au stationnement devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

L'aménagement de chaque parcelle doit intégrer les places de stationnement obligatoire selon le règlement écrit.



- III Recul d'implantation ou alignement
- ★ Transition paysagère
- Direction obligatoire
- Desserte à créer
- Desserte à créer
- Espace vert
- Zone bâti mixte



Surface: 2.451 ha
Nombre de logements moyen : 23

TVB: Sous trame des milieux prairiaux

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.60 REMELING N°2

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : Rue de la fontaine
- **Superficie** : 0,5 ha
- **Zonage** : UB
- **Typologies des constructions voisines** : Maisons unifamiliales individuelles et corps de ferme
- **Végétation environnante** : prairie, bosquet
- **Occupation du sol** : Prairie

Défis urbains du site et objectifs visés

- Garantir une bonne cohérence entre les nouvelles constructions et les bâtis existants de la commune.
- Privilégier des aménagements comprenant une faible imperméabilisation des sols pour limiter les risques liés aux ruissellements des eaux pluviales.

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat.

Typologies et densité

L'opération d'aménagement devra s'intégrer selon la densité urbaine environnante.

Phasage

L'opération effectuée au sein de l'emprise urbaine pourra être réalisée à moyen terme.

Aménagement paysager et environnement

Aménagement paysager

L'aménagement de ce secteur d'urbanisation devra prendre en compte la continuité écologique des milieux prairiaux.

Formes urbaines, architecture et implantation

Le concept des nouvelles constructions doit reprendre sensiblement le gabarit des constructions environnantes.

Les nouvelles constructions veilleront à s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques selon les dispositions du règlement écrit du PLUi .

Gestion des eaux pluviales

Le projet devra intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile le radon (catégorie 1) et est en zone de sismicité très faible. L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voirie

Les nouvelles constructions donneront directement sur la rue de la Fontaine.

Stationnement

Les espaces dédiés au stationnement devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

L'aménagement de chaque parcelle doit intégrer les places de stationnement obligatoire selon le règlement écrit.



- III Recul d'implantation ou alignement
- Orange Zone bâti mixte



Surface: 0.5 ha
Nombre de logements moyen : 5

TVB: Sous trame des milieux prairiaux

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.61 RETTEL N°1

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : Rue de la Chartreuse
- **Superficie** : 3,15 ha
- **Zonage** : 1AU
- **Typologies des constructions voisines** : Maisons unifamiliales individuelles
- **Végétation environnante** : prairie, terrain agricole
- **Occupation du sol** : terrain agricole

Défis urbains du site et objectifs visés

- Optimiser des opportunités de services et équipements offertes par la commune et répondre aux besoins de logement de la population.
- Ouverture des terrains agricoles communaux à l'urbanisation et génération de revenus supplémentaires pour la commune.
- Garantir une bonne cohérence entre les nouvelles constructions et les bâtis existants de la commune.
- Garantir l'intégration du site à aménager dans le milieu naturel environnant.

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat.

Typologies et densité

L'opération d'aménagement peut prendre la forme d'habitat.

Une densité résidentielle moyenne de 22 logements à l'hectare devra être respectée.

Phasage

L'opération pourra être réalisée à moyen terme. Le projet se trouve sur du foncier communal.

Aménagement paysager et environnement

Aménagement paysager

L'aménagement de ce secteur d'urbanisation devra prendre en compte la continuité écologique des milieux thermophiles et prairiaux. Le fond de parcelle devra être planté afin d'assurer la transition entre les prairies et les nouvelles habitations pour ne pas perturber la faune et la flore locale.

L'abord de la route départementale devra être aménagée dans un effort de qualification d'entrée de ville.

Implantation

Les nouvelles constructions veilleront à s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques selon les dispositions du règlement écrit du PLUi .

Gestion des eaux pluviales

L'aménagement doit intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile, le radon (aléa moyen catégorie 2) et est en zone de sismicité très faible. L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voirie

Le site sera accessible par la rue de la chartreuse. Plusieurs nouvelles voiries seront aménagées pour permettre de desservir les nouvelles constructions. Elle devra permettre la circulation et/ou le retournement des services de défense incendie et des ordures ménagères.

Un cheminement piétonnier pourra être intégré afin de fluidifier la traversée du nouveau lotissement.

Le projet doit assurer la sécurisation du carrefour entre le futur accès au site et la Rue de la Chartreuse.

Stationnement

Les espaces dédiés au stationnement devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

L'aménagement de chaque parcelle individuelle doit intégrer les places de stationnement obligatoire selon le règlement écrit.



- III Recul d'implantation ou alignement
- ← → Cheminement doux
- ★ Transition paysagère
- Desserte à créer
- ★ Qualification paysagère d'entrée d'agglomération
- Desserte à créer
- Zone bâti mixte



Surface: 3.15 ha
Nombre de logements moyen : 69
TVB: Sous trame des milieux thermophiles et
des milieux prairiaux

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.62 RETTEL N°2

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : Chemin du Muehlenweg
- **Superficie** : 5,71 ha
- **Zonage** : 1AUX
- **Typologies des constructions voisines** : cellules commerciales
- **Végétation environnante** : terrain agricole, prairie et espace arboré
- **Occupation du sol** : terrain agricole, prairie et espace arboré

Défis urbains du site et objectifs visés

- Densifier une zone économique et d'équipements publics déjà existante.

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale d'accueillir de l'activité économique.

Phasage

L'opération doit être réalisée à moyen terme. Le projet se trouve sur du foncier communal.

Aménagement paysager et environnement

Aménagement paysager

L'aménagement de ce secteur d'urbanisation devra prendre en compte la continuité écologique des milieux prairiaux. Le fond de parcelle devra ainsi être planté afin d'assurer la transition entre les prairies et les espaces agricoles avec les nouvelles constructions pour ne pas perturber la faune et la flore locale.

Formes urbaines, architecture et implantation

L'aménagement de ce secteur fera l'objet d'une attention particulière au regard de sa situation de la voirie. L'implantation des constructions et les façades visibles devront être traitées avec soin et recherche architecturale en choisissant notamment des matériaux et des couleurs qui s'intégreront dans la volumétrie du bâtiment.

Gestion des eaux pluviales

Le projet doit intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile, le radon (aléa moyen catégorie 2) et est en zone de sismicité très faible. L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voirie

Le site sera accessible dans la continuité de la zone économique existante.

Les voiries existantes pourront être réaménagées, et une voirie sera créée pour permettre la desserte d'un secteur de la zone économique.

Stationnement

Les espaces dédiés au stationnement devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

L'aménagement de chaque parcelle doit intégrer les places de stationnement obligatoire selon le règlement écrit.



TVB: Sous trame des milieux prairiaux

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.63 RETTEL N°3

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : Rue Bellevue
- **Superficie** : 0,153 ha
- **Zonage** : UB
- **Typologies des constructions voisines** : Maisons unifamiliales individuelles et caserne de pompiers
- **Végétation alentours** : espace arboré
- **Occupation du sol** : ancien garage

Défis urbains du site et objectifs visés

- Garantir une bonne cohérence entre les nouvelles constructions et les bâtis existants de la commune.
- Privilégier des aménagements comprenant une faible imperméabilisation des sols pour limiter les risques liés aux ruissellements des eaux pluviales.
- Réhabiliter d'anciens bâtiments pour limiter l'artificialisation des sols.

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat.

Typologies et densité

L'opération d'aménagement devra s'intégrer selon la densité urbaine environnante.

Phasage

L'opération effectuée au sein de l'emprise urbaine pourra être réalisée à moyen terme.

Aménagement paysager et environnement

Aménagement paysager

Le fond de parcelle devra ainsi être planté afin d'assurer la transition entre les espaces boisés avoisinants et les habitations pour ne pas perturber la faune et la flore locale.

Formes urbaines, architecture et implantation

Le concept des nouvelles constructions doit reprendre sensiblement le gabarit des constructions environnantes.

Les nouvelles constructions veilleront à s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques selon les dispositions du règlement écrit du PLUi .

Gestion des eaux pluviales

L'aménagement doit intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile, le radon (aléa moyen catégorie 2) et est en zone de sismicité très faible. L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voirie

Les nouvelles constructions donneront directement sur la rue Bellevue.

Stationnement

Les espaces dédiés au stationnement devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

L'aménagement de chaque parcelle doit intégrer les places de stationnement obligatoire selon le règlement écrit.



- III Recul d'implantation ou alignement
- ✱ Transition paysagère
- Zone bâti mixte



Surface: 0.153 ha
Nombre de logements moyen : 2

TVB: Non concerné

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.64 RUSTROFF N°1

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : Terrasse Battesti
- **Superficie** : 0,76 ha
- **Zonage** : 1AU
- **Typologies des constructions voisines** : Maisons unifamiliales individuelles
- **Végétation avoisinante** : espace arboré
- **Occupation du sol** : espace arboré

Défis urbains du site et objectifs visés

- Optimiser le réseau technique de la commune et aménager les terrains libres dans l'enveloppe urbaine.
- Garantir une bonne cohérence entre les nouvelles constructions et les bâtis existants de la commune.
- Proposer un aménagement favorisant l'intégration des différentes typologies de logements.
- Garantir l'intégration du site à aménager dans le milieu naturel environnant et créer un linéaire végétal composé d'essences locales.
- Privilégier des aménagements comprenant une faible imperméabilisation des sols pour limiter les risques liés aux ruissellements des eaux pluviales.

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat.

Typologies et densité

L'opération d'aménagement peut prendre la forme d'habitat mixte.

Une densité résidentielle moyenne de 17 logements à l'hectare devra être respectée.

Phasage

L'opération doit être réalisée à moyen terme. Un permis d'aménager doit être déposé.

Aménagement paysager et environnement

Aménagement paysager

L'aménagement de ce secteur d'urbanisation devra prendre en compte la continuité écologique des milieux thermophiles. Le fond de parcelle devra être planté afin d'assurer la transition entre l'espace arboré avoisinant et les nouvelles habitations pour ne pas perturber la faune et la flore locale.

Implantation

Les nouvelles constructions veilleront à s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques selon les dispositions du règlement écrit du PLUi .

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile, le radon (catégorie 1) et est en zone de sismicité très faible. L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Gestion des eaux pluviales

Le projet devra intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voirie

Le site sera accessible par les Terrasses Battesti.

Une nouvelle voirie sera aménagée pour permettre de desservir les nouvelles constructions. Celle-ci devra permettre la circulation et/ou le retournement des services de défense incendie et des ordures ménagères.

Un cheminement doux sera intégré au sein de l'OAP pour conserver le sentier existant reliant l'impasse des vignes et le quartier Battesti.

Stationnement

Les espaces dédiés au stationnement devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

L'aménagement de chaque parcelle doit intégrer les places de stationnement obligatoire selon le règlement écrit.



- III Recul d'implantation ou alignement
- ← → Cheminement doux
- ★ Transition paysagère
- Desserte à créer
- Espace vert
- Parking véhicule léger
- Zone bâti mixte



Surface: 0.76 ha
Nombre de logements moyen : 12

TVB: Sous trame des milieux thermophiles

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.65 RUSTROFF N°2

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : Rue Sainte-Chrétienne
- **Superficie** : 0,548 ha
- **Zonage** : UA
- **Typologies des constructions voisines** : Maisons unifamiliales individuelles, contiguës et église
- **Végétation alentour** : parc
- **Occupation du sol** : parc et friche de l'ancien pensionnat

Défis urbains du site et objectifs visés

- Proposer un aménagement favorisant l'intégration des différentes typologies de logements.
- Garantir l'intégration du site à aménager dans le milieu naturel environnant.
- Réhabiliter d'anciens bâtiments pour limiter l'artificialisation des sols avec la mobilisation de l'Etablissement Public Foncier du Grand Est (EPFGE).

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat.

Typologies et densité

L'opération d'aménagement devra s'intégrer selon la densité urbaine environnante.

Phasage

L'opération effectuée au sein de l'emprise urbaine pourra être réalisée à moyen terme.

Aménagement paysager et environnement

Aménagement paysager

Le parc du pensionnat sera maintenu et réaménagé pour créer un îlot de fraîcheur et un lieu de rencontre. Il permettra également de maintenir la qualité urbaine du site.

Un cheminement doux sera créé entre les deux îlots d'habitation pour permettre la circulation des piétons entre le parc et la rue Sainte-Chrétienne.

Formes urbaines, architecture et implantation

Le concept des nouvelles constructions doit reprendre sensiblement le gabarit des constructions environnantes.

Les nouvelles constructions veilleront à s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques selon les dispositions du règlement écrit du PLUi

Gestion des eaux pluviales

L'aménagement doit intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile, le radon (catégorie 1) et est en zone de sismicité très faible. L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voirie

Les nouvelles constructions donneront directement sur la rue Sainte-Chrétienne. Un emplacement réservé a été intégré sur cette rue afin de la réaménagée.

Stationnement

Les espaces dédiés au stationnement devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

L'aménagement de chaque parcelle doit intégrer les places de stationnement obligatoire selon le règlement écrit.

Une zone de stationnement sera également intégrée à l'arrière du parc.



- III Recul d'implantation ou alignement
- ← → Cheminement doux
- Espace vert
- Parking véhicule léger
- Zone bâti mixte
- Tissu pavillonnaire dense avec possibilité de collectif



Surface: 0.548 ha
Nombre de logements moyen : 9

TVB: Non concerné

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.66 SCHWERDORFF N°1

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : Entre la rue de la frontière et la rue d'Oyre
- **Superficie** : 0,5 ha
- **Zonage** : 1AU
- **Typologies des constructions voisines** : maisons unifamiliales individuelles
- **Végétation environnante** : prairie
- **Occupation du sol** : prairie

Défis urbains du site et objectifs visés

- Garantir une bonne cohérence entre les nouvelles constructions et les bâtis existants de la commune.
- Garantir l'intégration du site à aménager dans le milieu naturel environnant et créer un linéaire végétal composé d'essences locales.
- Privilégier des aménagements comprenant une faible imperméabilisation des sols pour limiter les risques liés aux ruissellements des eaux pluviales.

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat.

Typologies et densité

L'opération d'aménagement peut prendre la forme d'habitat mixte.

Une densité résidentielle moyenne de 17 logements à l'hectare devra être respectée.

Phasage

L'opération pourra être réalisée à court terme.

Aménagement paysager et environnement

Aménagement paysager

L'aménagement de ce secteur d'urbanisation devra prendre en compte la continuité écologique des milieux prairiaux et forestiers. Le fond de parcelle devra être planté afin d'assurer la transition entre les prairies et les bosquets environnants avec les habitations pour ne pas perturber la faune et la flore locale.

Implantation

Les nouvelles constructions veilleront à s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques selon les dispositions du règlement écrit du PLUi

Gestion des eaux pluviales

Le projet devra intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile, le radon (catégorie 1) et est en zone de sismicité très faible. L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voirie

Le site sera accessible par la Rue de la frontière et la rue d'Oyre.

Une nouvelle voirie sera aménagée pour desservir les nouvelles constructions. Elle raccordera la rue d'Oyre et la rue de la Frontière.

Celle-ci devra permettre la circulation et/ou le retournement des services de défense incendie et des ordures ménagères.

Stationnement

Les espaces dédiés au stationnement devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

L'aménagement de chaque parcelle doit intégrer les places de stationnement obligatoire selon le règlement écrit.



- III Recul d'implantation ou alignement
- Transition paysagère
- Desserte à créer
- Zone bâti mixte



Surface: 0.5 ha
Nombre de logements moyen : 9
TVB: Sous trame des milieux prairiaux et forestiers

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.67 SCHWERDORFF N°2

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : rue d'Oyre
- **Superficie** : 0,15 ha
- **Zonage** : UA
- **Typologies des constructions voisines** : maisons unifamiliales contiguës et église
- **Végétation environnante** : jardins
- **Occupation du sol** : habitation et parking

Défis urbains du site et objectifs visés

- Garantir une bonne cohérence entre les nouvelles constructions et les bâtis existants de la commune.
- Requalifier le centre urbain et permettre d'ouvrir la vue sur le patrimoine
- Privilégier des aménagements comprenant une faible imperméabilisation des sols pour limiter les risques liés aux ruissellements des eaux pluviales.

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale la requalification de l'espace public et l'accueil d'habitat.

Typologies et densité

L'opération d'aménagement devra s'intégrer selon la densité urbaine environnante.

Phasage

L'opération effectuée au sein de l'emprise urbaine pourra être réalisée à moyen terme.

Aménagement paysager et environnement

Aménagement paysager

L'aménagement de ce secteur d'urbanisation devra prendre en compte la continuité écologique des milieux prairiaux et forestiers. Le fond de parcelle devra être planté afin d'assurer la transition entre les prairies et les bosquets environnants avec les habitations pour ne pas perturber la faune et la flore locale.

Formes urbaines, architecture et implantation

Le concept des nouvelles constructions doit reprendre sensiblement le gabarit des constructions environnantes.

Les nouvelles constructions veilleront à s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques selon les dispositions du règlement écrit du PLUi .

Gestion des eaux pluviales

Le projet devra intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile, le radon (catégorie 1) et est en zone de sismicité très faible. L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voirie

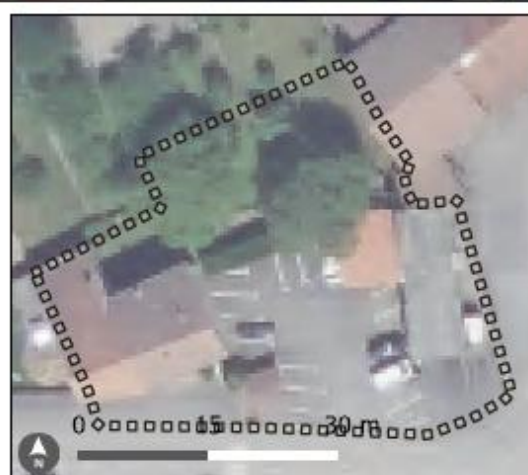
Le site sera accessible par la Rue de la frontière et la rue d'Oyre.

Stationnement

Les espaces de stationnement actuels seront réaménagés et devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.



- Recul d'implantation ou alignement
- Bâti à démolir
- Espace vert
- Parking véhicule léger
- Zone bâti mixte



Surface: 0.15 ha
Nombre de logements moyen : 1

TVB: Non concerné

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.68 SIERCK-LES-BAINS N°1

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : rue du Dr Fristo
- **Superficie** : 0,4 ha
- **Zonage** : UA
- **Typologies des constructions voisines** : Maisons unifamiliales individuelles et contiguës
- **Végétation environnante** : Bosquets
- **Occupation du sol** : supermarché Norma

Défis urbains du site et objectifs visés

- Proposer un aménagement favorisant l'intégration des différentes typologies de logements.
- Réhabiliter des locaux déjà existants pour éviter la vacance et l'artificialisation des sols
- Garantir l'intégration du site à aménager dans le milieu naturel environnant.
- Garantir une bonne cohérence entre les nouvelles constructions et les bâtis existants de la commune.

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale d'accueillir les services techniques de la commune.

Phasage

L'opération effectuée au sein de l'emprise urbaine pourra être réalisée à court terme.

Aménagement paysagers et environnement

Aménagement paysagers

L'aménagement de ce secteur d'urbanisation devra prendre en compte la continuité écologique des milieux humides. Les fonds de parcelles au niveau du commerce seront aménagés tel que des haies pour maintenir la transition avec les bosquets alentours.

Gestion des eaux pluviales

Le projet devra intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement des argiles le radon (catégorie 1), par l'aléa inondation et par un PPRI et est en zone de sismicité très faible. L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voirie

Le site sera accessible directement depuis la rue du Dr Fristo.

Stationnement

La desserte interne du site comprendra des parkings en bordure de route.

Les espaces dédiés au stationnement seront localisés sur des espaces déjà imperméabilisés. Ils devront intégrer des éléments paysagers pour pallier l'imperméabilisation existante.



-  Transition paysagère
-  Parking véhicule léger
-  Service technique
-  Local technique



Surface: 0.4 ha
Nombre de logements moyen : 0

TVB: Sous trame des milieux humides

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.69 SIERCK-LES-BAINS N°2

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : Rue de l'Europe
- **Superficie** : 0,98 ha
- **Zonage** : 1AU
- **Typologies des constructions voisines** : maisons unifamiliales individuelles et contiguës, petit collectif et atelier communal
- **Végétation environnante** : espace arboré
- **Occupation du sol** : espace arboré

Défis urbains du site et objectifs visés

- Proposer un aménagement favorisant l'intégration des différentes typologies de logements.
- Garantir l'intégration du site à aménager dans le milieu naturel environnant et créer un linéaire végétal composé d'essences locales.

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation d'accueillir de l'habitat.

Typologies et densité

L'opération d'aménagement peut prendre la forme d'habitat mixte.

Une densité résidentielle moyenne de 26 logements à l'hectare devra être respectée.

Phasage

L'opération doit être réalisée à moyen terme.

Aménagement paysager et environnement

Aménagement paysager

L'aménagement de ce secteur d'urbanisation devra prendre en compte la continuité écologique des milieux forestiers. Le fond de parcelle devra ainsi être planté afin d'assurer la transition entre les espaces arborés et les nouvelles habitations pour ne pas perturber la faune et la flore locale.

Implantation

Les nouvelles constructions veilleront à s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques selon les dispositions du règlement écrit du PLUi.

Gestion des eaux pluviales

Le projet devra intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site n'est concerné par aucun risque.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voirie

Le site sera accessible par la Rue de l'Europe.

Des nouvelles voiries seront aménagées pour permettre de desservir les nouvelles constructions. Elles devront permettre la circulation et/ou le retournement des services de défense incendie et des ordures ménagères.

Un cheminement doux sera intégré au sein de projet pour conserver le sentier existant qui permet de rejoindre la rue Compesporte.

Stationnement

Les espaces dédiés au stationnement devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

L'aménagement de chaque parcelle doit intégrer les places de stationnement obligatoire selon le règlement écrit.



- III Recul d'implantation ou alignement
- ◀▶ Cheminement doux
- ☼ Transition paysagère
- ▶ Desserte à créer
- Espace vert
- Zone bâti mixte



Surface: 0.98 ha
Nombre de logements moyen : 25
TVB: Sous trame des milieux forestiers et thermophiles

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.70 SIERCK-LES-BAINS N°3

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : Croisement entre la Rue Porte de Thionville et la RD 64
- **Superficie** : 0,26 ha
- **Zonage** : UB
- **Typologies des constructions voisines** : maisons unifamiliale individuelles et contiguës, petit collectif, cimetière
- **Végétation environnante** : néant
- **Occupation du sol** : terrain vague herbacé

Défis urbains du site et objectifs visés

- Organiser et qualifier l'entrée de village.
- Aménager un espace de verdure afin de créer un espace de rencontre.
- Aménagement d'un équipement public sur une zone déjà artificialisée.

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale d'accueillir des services.

Phasage

L'opération effectuée au sein de l'emprise urbaine pourra être réalisée à court terme.

Aménagement paysager et environnement

Aménagement paysager

Une haie sera intégrée au projet afin de créer une zone tampon avec le cimetière.

Un espace vert sera intégré au sein du projet afin de créer un îlot de fraîcheur urbain et de requalifier l'entrée de ville.

Gestion des eaux pluviales

L'aménagement doit intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement des argiles, le radon (catégorie 1), par l'aléa inondation et par un PPRI et est en zone de sismicité très faible.,. L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voirie

Le site est accessible par la rue Porte de Thionville.

Stationnement

Des espaces dédiés au stationnement seront intégrés au projet et devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.



-  Transition paysagère
-  Equipements publics / Loisir/ Sport
-  Espace vert
-  Parking véhicule léger



Surface: 0.26 ha
Nombre de logements moyen : 0

TVB: Non concerné

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.71 VAUDRECHING N°1

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : Rue du Levant
- **Superficie** : 1,39 ha
- **Zonage** : 1AU
- **Typologies des constructions voisines** : maisons unifamiliales individuelles et supermarché Colryut
- **Végétation alentour** : espace agricole et arboré
- **Occupation du sol** : espace arboré

Défis urbains du site et objectifs visés

- Garantir une bonne cohérence entre les nouvelles constructions et les bâtis existants de la commune.
- Garantir l'intégration du site à aménager dans le milieu naturel environnant.
- Privilégier des aménagements comprenant une faible imperméabilisation des sols pour limiter les risques liés aux ruissellements des eaux pluviales.

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat.

Typologies et densité

L'opération d'aménagement peut prendre la forme d'habitat mixte.

Une densité résidentielle moyenne de 17 logements à l'hectare devra être respectée.

Phasage

L'opération pourra être réalisée à moyen terme.

Aménagement paysager et environnement

Aménagement paysager

L'aménagement de ce secteur d'urbanisation devra prendre en compte la continuité écologique des milieux prairiaux.

Le bord de la route nouvellement aménagée sera planté afin de garantir la transition entre les espaces agricoles et les espaces résidentiels et ainsi, ne pas perturber la faune et la flore locale.

Implantation

Les nouvelles constructions veilleront à s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques selon les dispositions du règlement écrit du PLUi **Gestion des eaux pluviales**

Le projet devra intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile le radon (catégorie 1) et est en zone de sismicité très faible, L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voirie

Le site sera accessible par la Rue du Levant.

Une nouvelle voirie sera aménagée pour desservir les nouvelles constructions. Elle raccordera la rue du Levant à la zone économique. Celle-ci devra permettre la circulation et/ou le retournement des services de défense incendie et des ordures ménagères.

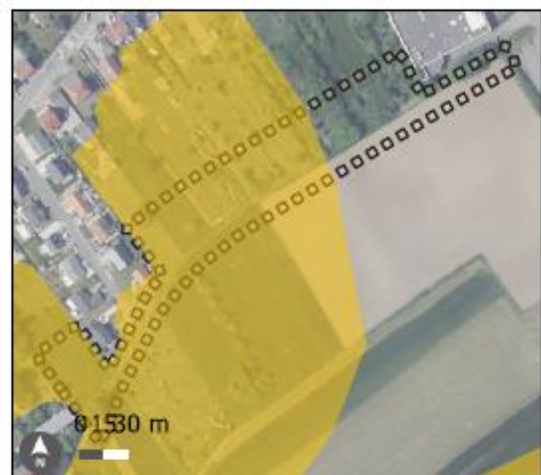
Stationnement

Les espaces dédiés au stationnement devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

L'aménagement de chaque parcelle doit intégrer les places de stationnement obligatoire selon le règlement écrit.



- ||| Recul d'implantation ou alignement
- ★ Transition paysagère
- ▲ Desserte à créer
- Zone bâti mixte



Surface: 1.39 ha
Nombre de logements moyen : 23

TVB: Sous trame des milieux prairiaux

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.72 WALDWEISTROFF N°1

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : Rue du stade
- **Superficie** : 1,25 ha
- **Zonage** : 1AU
- **Typologies des constructions voisines** : maisons unifamiliales isolées
- **Végétation alentour** : prairie
- **Occupation du sol** : prairie

Défis urbains du site et objectifs visés

- Garantir une bonne cohérence entre les nouvelles constructions et les bâtis existants de la commune.
- Garantir l'intégration du site à aménager dans le milieu naturel environnant.
- Privilégier des aménagements comprenant une faible imperméabilisation des sols pour limiter les risques liés aux ruissellements des eaux pluviales.

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat.

Typologies et densité

L'opération d'aménagement peut prendre la forme d'habitat mixte.

Une densité résidentielle moyenne de 22 logements à l'hectare devra être respectée.

Phasage

L'opération pourra être réalisée à court terme.

Aménagement paysager et environnement

Aménagement paysager

L'aménagement de ce secteur d'urbanisation devra prendre en compte la continuité écologique des milieux prairiaux et forestiers. Le fond de parcelle devra être planté afin d'assurer la transition entre les prairies avoisinantes et les bosquets avec les nouvelles habitations pour ne pas perturber la faune et la flore locale.

Implantation

Les nouvelles constructions veilleront à s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques selon les dispositions du règlement écrit du PLUi

Gestion des eaux pluviales

Le projet devra intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile, le radon (catégorie 1) et est en zone de sismicité très faible. L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voirie

Les nouvelles constructions donneront directement sur la rue du stade.

Stationnement

Les espaces dédiés au stationnement devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

L'aménagement de chaque parcelle doit intégrer les places de stationnement obligatoire selon le règlement écrit.



- ||| Recul d'implantation ou alignement
- ✱ Transition paysagère
- Zone bâti mixte



Surface: 1,25 ha
Nombre de logements moyen : 25
TVB: Sous trame des milieux prairiaux et des milieux forestiers

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.73 WALDWEISTROFF N°2

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : Rue de la libération
- **Superficie** : 1,042 ha
- **Zonage** : UB
- **Typologies des constructions voisines** : maisons unifamiliales individuelles
- **Végétation alentour** : espace agricole et haie
- **Occupation du sol** : espace agricole et haie

Défis urbains du site et objectifs visés

- Garantir une bonne cohérence entre les nouvelles constructions et les bâtis existants de la commune.
- Garantir l'intégration du site à aménager dans le milieu naturel environnant et créer un linéaire végétal composé d'essences locales.
- Privilégier des aménagements comprenant une faible imperméabilisation des sols pour limiter les risques liés aux ruissellements des eaux pluviales.

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat.

Typologies et densité

L'opération d'aménagement devra s'intégrer selon la densité urbaine environnante.

Phasage

Une politique d'acquisition des terrains avec l'EPFGE est en cours, et la réalisation du projet pourrait se faire à moyen terme.

Aménagement paysager et environnement

Aménagement paysager

L'aménagement de ce secteur d'urbanisation devra prendre en compte la continuité écologique des milieux humides, prairiaux et forestiers. Le fond de parcelle devra être planté afin d'assurer la transition entre espaces agricoles et les nouvelles habitations afin de ne pas perturber la faune et la flore locale.

Formes urbaines, architecture et implantation

Le concept des nouvelles constructions doit reprendre sensiblement le gabarit des constructions environnantes.

Les nouvelles constructions veilleront à s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques selon les dispositions du règlement écrit du PLUi

Gestion des eaux pluviales

L'aménagement doit intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile, le radon (catégorie 1) et est en zone de sismicité très faible. L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voirie

Le site sera accessible par la rue de la Libération.

Stationnement

Les espaces dédiés au stationnement devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

L'aménagement de chaque parcelle doit intégrer les places de stationnement obligatoire selon le règlement écrit.



- III Recul d'implantation ou alignement
- Transition paysagère
- Zone bâti mixte



Surface: 1.042 ha
Nombre de logements moyen : 7
TVB: Sous trame des milieux humides,
prairiaux et forestiers

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.74 WALDWEISTROFF N°3

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : secteur école/mairie
- **Superficie** : 0,72 ha
- **Zonage** : UE/UB
- **Typologies des constructions voisines** : maisons unifamiliales individuelles et cabinets de service
- **Végétation alentour** : espace agricole et haie
- **Occupation du sol** : espace agricole, haies et école et mairie

Défis urbains du site et objectifs visés

- Garantir une bonne cohérence entre les nouvelles constructions et les bâtis existants de la commune.
- Garantir l'intégration du site à aménager dans le milieu naturel environnant.
- Privilégier des aménagements comprenant une faible imperméabilisation des sols pour limiter les risques liés aux ruissellements des eaux pluviales.
- Requalifier le secteur de la Mairie et de l'école.

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale d'accueillir des services.

Typologies et densité

Le projet ne comprend pas la construction de logements.

Phasage

L'opération effectuée au sein de l'emprise urbaine pourra être réalisée à court terme.

Aménagement paysager et environnement

Aménagements paysager

Une aire de jeux sera intégrée au projet. Elle sera aménagée de façon à requalifier l'espace paysager de la mairie et l'école.

Plusieurs arbres seront plantés dans la cours d'école, sur l'aire de jeux ainsi qu'aux abords des cabinets de services existants.

Formes urbaines, architecture et implantation

Le concept des nouvelles constructions doit reprendre sensiblement le gabarit des constructions environnantes.

Les nouvelles constructions veilleront à s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques selon les dispositions du règlement écrit du PLUi

Gestion des eaux pluviales

L'aménagement doit intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile, le radon (catégorie 1) et est en zone de sismicité très faible. L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voirie

Une nouvelle voirie sera aménagée pour permettre la desserte des nouvelles constructions à l'arrière des cabinets existants. Celle-ci devra permettre la circulation et/ou le retournement des services de défense incendie et des ordures ménagères.

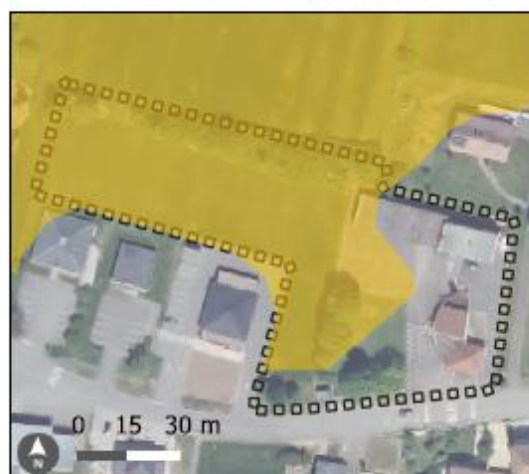
Stationnement

Des zones de stationnement seront créées aux abords de l'école et de l'aire de jeux.

Les espaces dédiés au stationnement devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.



- Desserte à créer
- Maintien des éléments paysagers
- Equipements publics / Loisir/ Sport
- Espace vert
- Bâti maintenu



Surface: 0.72 ha
Nombre de logements moyen : 0

TVB: Sous trame des milieux prairiaux

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.75 WALDWISSE N°1

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : Grand Rue 2
- **Superficie** : 0,222 ha
- **Zonage** : 1AU
- **Typologies des constructions voisines** : maisons unifamiliales individuelles et contiguës
- **Végétation alentour** : jardin, espace arboré
- **Occupation du sol** : jardin

Défis urbains du site et objectifs visés

- Garantir une bonne cohérence entre les nouvelles constructions et les bâtis existants de la commune.
- Garantir l'intégration du site à aménager dans le milieu naturel environnant.
- Comblers les dents creuses et favoriser la mixité urbaine en offrant différentes typologies de logements.
- Privilégier des aménagements comprenant une faible imperméabilisation des sols pour limiter les risques liés aux ruissellements des eaux pluviales.

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale de l'habitat.

Densité et typologie

L'opération d'aménagement peut prendre la forme d'habitat mixte.

Une densité résidentielle moyenne de 17 logements à l'hectare devra être respectée.

Phasage

L'opération pourra être réalisée à moyen terme.

Aménagement paysager et environnement

Aménagement paysager

L'aménagement de ce secteur d'urbanisation devra prendre en compte la continuité écologique des milieux prairiaux. Le fond de parcelle devra ainsi être planté afin d'assurer la transition entre les prairies avoisinantes et les habitations pour ne pas perturber la faune et la flore locale.

Implantation

Les nouvelles constructions veilleront à s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques selon les dispositions du règlement écrit du PLUi

Gestion des eaux pluviales

Le projet devra intégrer la gestion de l'eau pluviale pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile, le radon (catégorie 1) et est en zone de sismicité très faible. L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voirie

Le site sera accessible depuis la Grand rue.

Une nouvelle voirie sera aménagée pour desservir les nouvelles constructions. Celle-ci devra permettre la circulation et/ou le retournement des services de défense incendie.

Stationnement

Les espaces dédiés au stationnement devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

L'aménagement de chaque parcelle doit intégrer les places de stationnement obligatoire selon le règlement écrit.



-  Transition paysagère
-  Desserte à créer
-  Zone bâti mixte



Surface: 0.222 ha
Nombre de logements moyen : 3

TVB: Sous trame des milieux prairiaux

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.76 WALDWISSE N°2

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : Rue de l'Eglise
- **Superficie** : 0,361 ha
- **Zonage** : UB
- **Typologies des constructions voisines** : maisons unifamiliales individuelles
- **Végétation alentour** : espace agricole
- **Occupation du sol** : terrain vague herbacé

Défis urbains du site et objectifs visés

- Garantir une bonne cohérence entre les nouvelles constructions et les bâtis existants de la commune.
- Garantir l'intégration du site à aménager dans le milieu naturel environnant et créer un linéaire végétal composé d'essences locales.
- Privilégier des aménagements comprenant une faible imperméabilisation des sols pour limiter les risques liés aux ruissellements des eaux pluviales.
- Comblent les dents creuses et favoriser la mixité urbaine en offrant différentes typologies de logements.

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat.

Typologie et densité

L'opération d'aménagement devra s'intégrer selon la densité urbaine environnante.

Phasage

L'opération effectuée au sein de l'emprise urbaine pourra être réalisée à moyen terme.

Aménagement paysager et environnement

Aménagements paysager

Les fonds de parcelles seront plantés afin de faire barrière entre les nouvelles constructions et la route départementale.

Un espace vert sera inséré à l'entrée du projet.

Formes urbaines, architecture et implantation

Le concept des nouvelles constructions doit reprendre sensiblement le gabarit des constructions environnantes.

Les nouvelles constructions veilleront à s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques selon les dispositions du règlement écrit du PLUi

Gestion des eaux pluviales

Le projet devra intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile, le radon (catégorie 1) et est en zone de sismicité très faible. L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voirie

Le site sera accessible par la rue de l'église.

Une nouvelle voirie sera aménagée pour desservir les nouvelles constructions. Celle-ci doit permettre la circulation et/ou le retournement des services de défense incendie et des ordures ménagères.

Stationnement

Les espaces dédiés au stationnement devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

L'aménagement de chaque parcelle doit intégrer les places de stationnement obligatoire selon le règlement écrit.



-  Transition paysagère
-  Desserte à créer
-  Espace vert
-  Zone bâti mixte



Surface: 0.361 ha
Nombre de logements moyen : 4

TVB: Sous trame des milieux prairiaux

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.77 WALDWISSE N°3

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : Rue de Betting
- **Superficie** : 0,107 ha
- **Zonage** : 1AU
- **Typologies des constructions voisines** : maisons unifamiliales individuelles et contiguës
- **Végétation alentour** : prairie
- **Occupation du sol** : prairie

Défis urbains du site et objectifs visés

- Garantir l'intégration du site à aménager dans le milieu naturel environnant et créer un linéaire végétal composé d'essences locales.
- Privilégier des aménagements comprenant une faible imperméabilisation des sols pour limiter les risques liés aux ruissellements des eaux pluviales.

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat.

Typologies et densité

L'opération d'aménagement peut prendre la forme d'habitat mixte.

Une densité résidentielle moyenne de 17 logements à l'hectare devra être respectée.

Phasage

L'opération pourra être réalisée à moyen terme.

Aménagement paysager et environnement

Aménagements paysager

L'aménagement de ce secteur d'urbanisation devra prendre en compte la continuité écologique des milieux humides et prairiaux. Le fond de parcelle devra ainsi être planté afin d'assurer la transition entre les prairies et les nouvelles habitations pour ne pas perturber la faune et la flore locale.

Implantation

Les nouvelles constructions veilleront à s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques selon les dispositions du règlement écrit du PLUi

Gestion des eaux pluviales

L'aménagement doit intégrer la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque de ruissellement.

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile, le radon (catégorie 1) et est en zone de sismicité très faible. L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

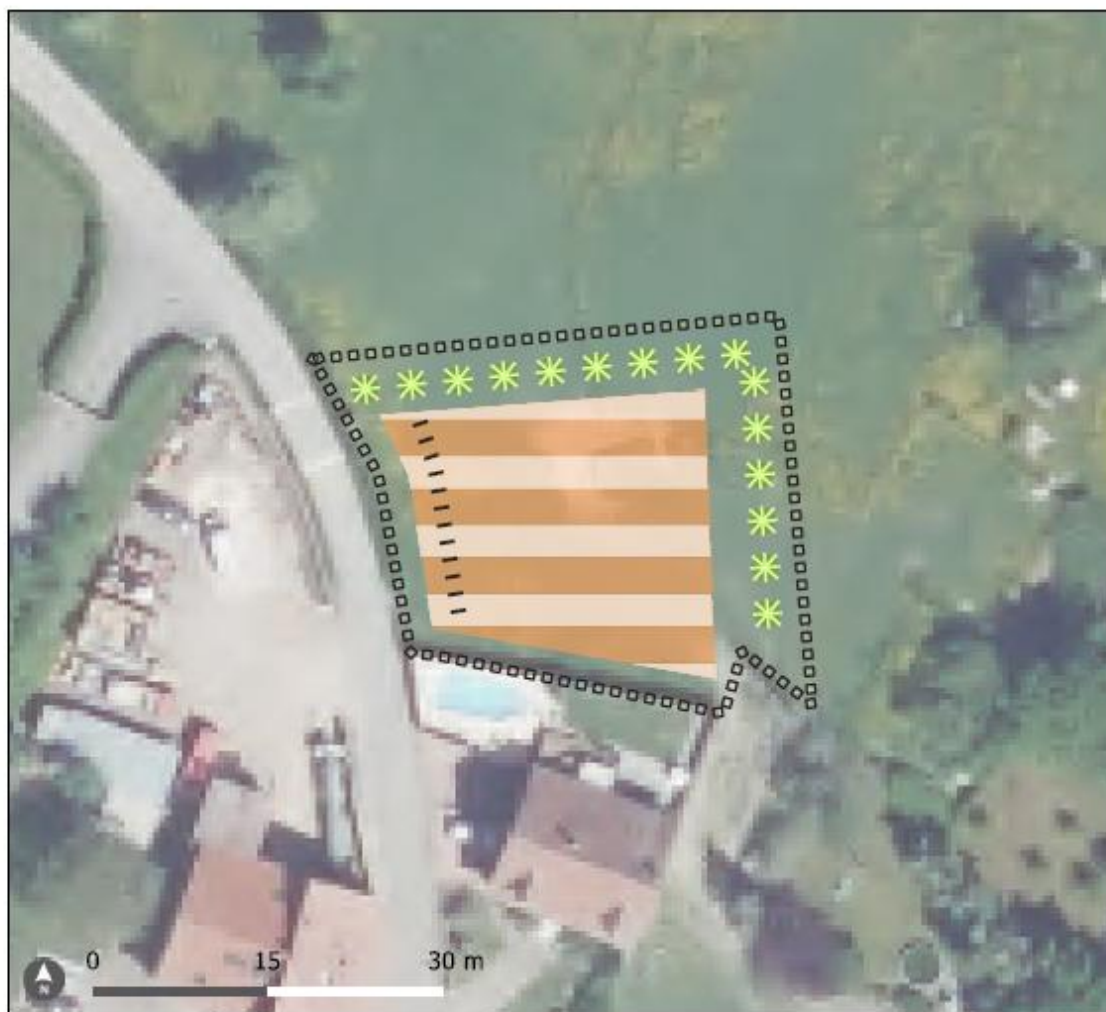
Accès et voirie

Les nouvelles constructions donneront directement sur la rue de Betting.

Stationnement

Les espaces dédiés au stationnement devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

L'aménagement de chaque parcelle doit intégrer les places de stationnement obligatoire selon le règlement écrit.



- III Recul d'implantation ou alignement
- ✱ Transition paysagère
- Orange Zone bâti mixte



Surface: 0.107 ha
Nombre de logements moyen : 1
TVB: Sous trame des milieux humides et des milieux prairiaux

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



2.78 WALDWISSE N°4

Le contexte et les enjeux urbains du site

Caractéristiques du site

- **Localisation** : Gongelfang
- **Superficie** : 0,56 ha
- **Zonage** : UA
- **Typologies des constructions voisines** : maisons unifamiliales isolées et corps de ferme
- **Végétation environnante** : prairie et espace agricole
- **Occupation du sol** : prairie, jardin et bâtiments en ruines

Défis urbains du site et objectifs visés

- Garantir l'intégration du site à aménager dans le milieu naturel environnant et créer un linéaire végétal composé d'essences locales.
- Privilégier des aménagements comprenant une faible imperméabilisation des sols pour limiter les risques liés aux ruissellements des eaux pluviales.
- Comblent les dents creuses et favoriser la mixité urbaine en offrant différentes typologies de logements.

Programmation

Vocation

La zone a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat.

Typologies et densité

L'opération d'aménagement devra s'intégrer selon la densité urbaine environnante.

Phasage

L'opération effectuée au sein de l'emprise urbaine pourra être réalisée à moyen terme.

Aménagement paysager et environnement

Aménagements paysager

L'aménagement de ce secteur d'urbanisation devra prendre en compte la continuité écologique des milieux humides et prairiaux. Le fond de parcelle devra ainsi être planté afin d'assurer la transition entre les prairies et les nouvelles habitations pour ne pas perturber la faune et la flore locale.

Formes urbaines et architecture

Le concept des nouvelles constructions doit reprendre sensiblement le gabarit des constructions environnantes.

Les nouvelles constructions veilleront à s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques selon les dispositions du règlement écrit du PLUi

Risques

Le site est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argile, le radon (catégorie 1) et est en zone de sismicité très faible. L'aménagement de la zone devra prendre en compte ces risques.

Desserte, déplacement et stationnement

Accès et voirie

Les nouvelles constructions donneront directement sur la voirie existante.

Stationnement

Les espaces dédiés au stationnement devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

L'aménagement de chaque parcelle doit intégrer les places de stationnement obligatoire selon le règlement écrit.

Un emplacement réservé au sud du projet permettra la création d'un espace de stationnement pour l'annexe de Gongelfang.



- ||| Recul d'implantation ou alignement
- ☀ Transition paysagère
- ▒ Parking véhicule léger
- Zone bâti mixte



Surface: 0.56 ha
Nombre de logements moyen : 5
TVB: Sous trame des milieux humides et des milieux prairiaux

PLUI de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières

