

TOME

4

Communauté de communes
Bouzonvillois - Trois Frontières

A - RAPPORT DE PRESENTATION

JUSTIFICATION DES CHOIX

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

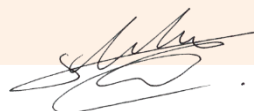


Table des matières

PREAMBULE.....	3
PARTIE 1 - JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	4
1. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES.....	5
1.1. ARTICULATION DU DIAGNOSTIC AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD	5
PARTIE 2 - JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	23
2 JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	24
2.1 INTRODUCTION.....	24
2.2. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	24
2.2.1 Définition et rôle des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	24
2.2.2 Les types d'OAP au sein du PLUi et leur justification	26
3. JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT	43
3.1. INTRODUCTION	43
3.2. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES COMPLEMENTAIRES AUX ZONES	44
3.2.1 Le découpage du territoire en zones	44
3.2.2. Les prescriptions graphiques complémentaires aux zones.....	55
3.3. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	63
3.3.1. Les dispositions générales applicables à toutes les zones.....	63
3.3.2. Les dispositions spécifiques applicables à chaque zone.....	86
3.4. LE REGLEMENT : CAHIER DE RECOMMANDATIONS SUR LES PLANTATIONS.....	146
3.5. LES ANNEXES.....	147

PREAMBULE

Au titre de l'article R 151-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLUi comporte les justifications de :

« 1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre. »



PLUI

ELABORATION DU
PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

PARTIE 1

JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

1. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) traduit le projet politique de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières (CCB3F. Il a été construit à partir des enseignements du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, qui ont permis d'identifier les spécificités et les enjeux du territoire. Il s'appuie également sur les lignes directrices et les prescriptions schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) et des politiques sectorielles définies dans d'autres programmes et plans.

La CCB3F articule son développement en s'appuyant sur 3 axes principaux :

- Axe n°1 : Une stratégie intercommunale visant le renforcement de l'attractivité par un développement ambitieux et anticipant les dynamiques locales et transfrontalières ;
- Axe n°2 : Un projet intercommunal inscrit dans une logique de maîtrise foncière ;
- Axe n°3 : Porter des ambitions fortes pour le respect de la biodiversité et la valorisation des identités du territoire afin d'améliorer le cadre de vie.

Ces axes se déclinent eux-mêmes en 21 orientations.

Le PADD du PLUi de la Communauté de communes de Bouzonvillois Trois Frontières a été débattu en Conseil Communautaire le 7 février 2024.

1.1. ARTICULATION DU DIAGNOSTIC AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

Axe n°1 : Une stratégie intercommunale visant le renforcement de l'attractivité par un développement ambitieux et anticipant les dynamiques locales et transfrontalières

Objectif général n°1 : Anticiper les dynamiques résidentielles locales et transfrontalières	
Diagnostic et état initial de l'environnement	Orientations du PADD
En 2021, la CCB3F compte 24.229 habitants. Sur les vingt dernières années, l'intercommunalité a connu une croissance démographique soutenue avec 3.029	Orientation n°1 : Affirmer la capacité d'accueil de l'intercommunalité dans le Nord Lorrain en anticipant les dynamiques transfrontalières

habitants supplémentaires depuis 1999, dont 658 habitants sur la période 2015-2021.

Cette croissance a été essentiellement le fait d'un solde migratoire positif sur les deux décennies, mais avec un solde naturel qui tend à devenir négatif sur la période 2015-2021.

A l'échelle intercommunale, l'évolution démographique révèle :

- Une bande ouest et nord marquée par une croissance démographique soutenue ;
- Une bande sud et est marquée par une décroissance démographique.

Cependant, cette dynamique n'est pas figée car la proximité de la frontière avec le Luxembourg génère une pression foncière importante qui impacte progressivement des communes des bandes sud et est. Ces dynamiques peuvent impacter rapidement les villages de la partie est, en particulier autour de Bouzonville.

De nombreux travaux de l'AGAPE, mais aussi du Luxembourg (PDAT) ont mis en évidence les risques d'une sous-estimation des dynamiques démographiques sur les politiques publiques, en particulier sur la sous-estimation des besoins en logements et en équipements.

De par son positionnement frontalier, la CCB3F doit anticiper les dynamiques et les stratégies existantes sur le Grand-Duché de Luxembourg tout en garantissant un développement harmonieux et durable de son territoire qui ne peut pas soutenir des projections de développement démesurées.

Au regard des projections du nombre de travailleurs frontaliers de l'AGAPE, le nombre de travailleurs frontaliers (actifs) à horizon 2040 pourrait doubler sur la CCB3F et compter 5 110 frontaliers.

Les travaux récemment menés par l'AGAPE indiquent également d'autres tendances, plus récentes que le territoire de la CCB3F doit intégrer pour définir ses besoins en logements.

- La crise du logement au niveau du Grand-Duché de Luxembourg : les logements des nouveaux emplois sont

L'ambition intercommunale est de garantir la croissance démographique de manière à atteindre environ 26 100 habitants à l'horizon 2040 et **d'accueillir 1730 habitants supplémentaires**. Pour atteindre cette ambition démographique, l'intercommunalité vise un objectif de croissance démographique de **+0,36%/an**.

Le PLUi tient compte de l'influence croissante de l'attractivité luxembourgeoise et sarroise et il conforte la position de l'Intercommunalité dans le territoire nord lorrain en intégrant les spécificités de son armature urbaine.

produits sur les territoires frontaliers du fait de coûts de l'immobilier très élevés et d'une forte spéculation foncière : émigration de luxembourgeois vers les logements des territoires frontaliers ; - La dépendance de plus en plus accrue du modèle de développement du Luxembourg à la main d'œuvre frontalière française : - La stratégie de développement économique du territoire qui peut amplifier le besoin en actifs pour les emplois locaux (non frontaliers) ; - La proximité de l'Allemagne et de la Sarre et de la Rhénanie Palatinat, eux-mêmes dans une dynamique de décroissance démographique et dont les besoins en actifs sont également importants. 919 actifs de la CCB3F travaillent actuellement en Allemagne - La pression foncière accrue sur le Thionvillois qui rend plus accessible le logement et le foncier du territoire de la CCB3F. Ces différents paramètres, pour la plupart clairement exposés dans les documents stratégiques du Grand-Duché de Luxembourg, conduisent la CCB3F à anticiper des dynamiques exogènes fortes dont elle n'a pas la maîtrise. Cette anticipation est essentielle pour veiller à l'équilibre social du territoire et de garantir une offre en logements diversifiées. Une sous-estimation des effets de la croissance subie par le développement économique luxembourgeois ne ferait qu'amplifier les phénomènes d'exclusion des populations de « non travailleurs frontaliers » ou de travailleurs frontaliers précaires du marché du logement local. Un scénario de croissance de +1730 habitants à horizon 2040 a été retenu sur la base : - D'une croissance de l'ordre de 2.200 travailleurs frontaliers vers le Luxembourg à horizon 2040. La plupart de ces actifs et leurs familles devront être logés sur le territoire.	
--	--

- Des scénarios de travail du SCoTAT¹ (en cours d'élaboration) pour la CCB3F à horizon 2045 qui tablent sur une croissance comprise entre +690 habitants et + 2.540 habitants.

- Des besoins propres à la stratégie de développement économique de l'intercommunalité qui offre des espaces propices à la stratégie de réindustrialisation du territoire français qui impliquent l'accueil potentiel de nouveaux actifs sur le territoire.

Ce scénario doit permettre à l'intercommunalité d'anticiper les effets de la métropolisation du Luxembourg et d'accompagner sa stratégie de développement économique. Il doit surtout lui permettre d'établir une estimation des besoins en logements équilibrée et qui anticipe les dynamiques transfrontalières.

La CCB3F doit donc, par son PLUi réussir à organiser l'accueil possible de nouveaux actifs sur son territoire de manière cohérente et équilibrée, sans que cela n'entre en contradiction avec le cadre réglementaire (loi Climat et Résilience).

L'objectif démographique de la CCB3F repose également sur l'amorce d'un retournement démographique observé depuis quelques années sur le centre-bourg de Bouzonville. En effet, le déficit migratoire de ce dernier est passé de -0,8% par an sur la période 2006-2011 à -0,25% par an sur la période 2016-2022.

Ce déficit plus élevé que sur les communes autour de Bouzonville a donc pesé par le passé plus lourdement sur la trajectoire démographique du territoire et explique en grande partie une croissance plus atone du Bouzonvillois au cours des années 2010, compte tenu du poids démographique élevé de Bouzonville (16% de la population de la CCB3F en 2022).

Jusqu'en 2040, l'objectif poursuivi par la CCB3F est également de renforcer l'attractivité du Bouzonvillois par un rattrapage démographique du centre-bourg de Bouzonville via une politique du logement

¹ Il s'agit là de projections et non de prospectives, qui s'appuient également sur les scénarios retravaillés par l'INSEE sur la Lorraine Nord

volontariste. Cette ambition est à mettre en perspective avec les stratégies développées par la commune de Bouzonville depuis 2020 : programme national « Petites Villes de Demain », projet de résorption de la vacance mis en œuvre depuis 2022 (objectif de 70 logements à remettre sur le marché), projets immobiliers en cours (50 logements) et développement urbain futur (lotissement rue du Luxembourg pour 230 à 250 logements). Ces programmations nouvelles ont pour moteur la pression foncière liée aux flux résidentiels depuis la Moselle-Est (rapprochement des actifs vers le Luxembourg) mais anticipe également l'amélioration de la desserte ferroviaire de Bouzonville vers Thionville, et au-delà vers Metz et Luxembourg. C'est pourquoi le maintien des objectifs démographiques sont cruciaux pour garantir une offre de logements équilibrée et calée sur les dynamiques récentes, qui font de l'ensemble de l'intercommunalité un secteur stratégique de desserrement des ménages des métropoles voisines (Luxembourg, Thionville, Metz), avec des coûts du foncier plus accessibles.	
L'armature urbaine du territoire est constituée de deux centralités principales (Bouzonville et Sierck-les-Bains) une centralité relais, Freistroff et 3 centralités de proximité : Apach, Rettel et Waldweistroff qui accompagneront le développement et compléteront les développements des centralités principales. Les 34 villages s'appuieront sur cette armature.	Orientation n°2 : Organiser l'accueil des habitants en équilibrant le développement résidentiel entre les secteurs géographiques tout en confortant les « petites villes de demain » Le PLUI s'organise autour de quatre secteurs géographiques sur lesquels les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants. Ainsi, ces découpages de bassins de vie respectent les continuités et les cohérences géographiques du territoire, notamment la Nied et la Moselle, et prennent en compte des dynamiques et contextes des communes. Les 4 secteurs géographiques identifiés sur le territoire : - Le Sierckois et la vallée de la Moselle structurés en partie par le continuum urbain autour de Sierck Les Bains et s'inscrivant dans l'aire urbaine de la métropole de Luxembourg : Apach, Sierck-les-Bains, Rustroff, Rettel, Montenach, Kirsch-lès-Sierck, Hunting, Kerling-

Les besoins en logements à créer pour les nouveaux habitants se basent sur une hypothèse de 2,23 personnes par ménages pour tenir compte de l'effondrement actuel de la natalité. Ceux créés pour maintenir la population actuelle se basent sur l'absorption du desserrement de la population actuelle à horizon 2040, avec une hypothèse légèrement plus favorable que le tendanciel (2.20 au lieu de 2.18) et l'objectif de faire baisser la vacance (objectif de 70 logements rien que sur Bouzonville)	les-Sierck, Merschweiller, Manderen-Ritzing et Launstroff. - Le plateau de la CCB3F, l'intersection des axes principaux routiers de communication entre le Sierckois et le Bouzonville, entre le Thionvillois et le land de Sarre : Rémeling, Kirschnaumen, Waldwisse, Flastroff, Grindorff-Bizing, Halstroff, Waldweistroff, Laumesfeld, Saint-François-Lacroix, Colmen, Schwerdorff, Neunkirchen-lès-Bouzonville - La porte occidentale de la CCB3F (sur Thionville et Metz), au niveau du bassin versant de l'Anzeling /Dalstein s'ouvrant sur les aires urbaines de Metz et de Thionville : Chémery-les-Deux, Dalstein, Menskirch, Ebersviller, Anzeling, Hestroff - Le Bouzonvillois et la vallée de la Nied se structurant autour du centre bourg de Bouzonville et lié à l'agglomération de Sarrelouis : Bibiche, Filstroff, Bouzonville, Guerstling, Heining-lès-Bouzonville, Alzing, Vaudreching, Brettnach, Holling, Rémelfang, Freistroff. Ces territoires sont à la fois définis au regard de leur trame d'équipements publics et privés qui permet d'offrir aux habitants une première réponse à leurs besoins quotidiens, de leur rapport quotidien avec les agglomérations voisines du Grand-Duché du Luxembourg (de Schengen à Remich notamment), de la Sarre (Merzig et Sarrelouis) et de leur identité paysagère respectives. L'ambition démographique du PLUi prévoit une augmentation de population de 1 730 personnes à l'horizon 20240, qui nécessite une production d'environ 1635 logements, dont 775 à créer pour accueillir de nouveaux habitants et 860 pour maintenir la population actuelle
Objectif général n°2 : Conforter les activités économiques existantes	
Le diagnostic a montré que le territoire dispose de nombreux équipements de proximité (sport, culture) mais insuffisant en	Orientation n°3 : Pérenniser et conforter les services et les équipements au regard de

qualité et une offre de formation dans l'enseignement du 1er. En termes de santé, il existe une offre médicale principalement sur Bouzonville et Sierck-les-Bains mais le territoire est nettement sous équipé en termes d'offre d'équipement en professionnel de santé. Le territoire dispose de potentialités dans le domaine du tourisme mais offre peu de possibilité d'hébergement. Il conviendra également d'adapter l'offre en équipements et de services (santé, petite enfance, etc...) et de favoriser une répartition équitable de ces équipements en fonction de l'évolution et de la répartition démographique.	l'armature territoriale et des « petites villes de demain » L'intercommunalité souhaite renforcer son armature territoriale pour le développement de services et d'équipements. Elle favorise la dynamisation des polarités principales du territoire (Bouzonville Vaudreching et Sierck-les-Bains et son continuum urbain de Rettel à Apach) et conserve les regroupements de commerces et services qui contribuent à la qualité du cadre de vie. Cette orientation vise à assurer une complémentarité et à renforcer les démarches engagées sur le territoire en particulier le programme national « Petites Villes de Demain ». En complément, elle favorise une organisation de services et d'équipements sur les villages de services de Waldweistroff et de Freistroff qui joue le rôle d'antennes territoriales notamment en matière des services de santé. S'ajoutent à ce second niveau de structuration des villages voire des territoires relayant cette offre de services principalement organisé autour de groupes scolaires récents (Manderen- Ritzing, Anzeling et Waldwisse). L'objectif est de renforcer ce dernier niveau de structuration notamment sur le plateau entre Kirschnaumen et Colmen autour d'activités scolaires renouvelées, d'un service petite enfance et enfance réorganisé.
La CCB3F concentre 4157 emplois en 2021 (- 316 par rapport à 2015). 67 % des emplois du territoire correspondent aux secteurs du commerce, du transport, des services, de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale. Il se concentre sur 12 zones d'activités. L'activité commerciale est principalement présente dans les centres villes de Bouzonville, Sierck-les-Bains et Rettel	Orientation n°4 : Favoriser l'émergence d'une stratégie de développement économique local, basée sur l'existant et l'armature économique de la CCB3F Le territoire intercommunal se caractérise par une faible présence de zones d'activités. Le foncier disponible pour l'accueil de nouvelles activités doit traduire une véritable stratégie de développement économique. Pour cela, l'intercommunalité souhaite : - S'appuyer sur le développement des espaces d'activités situés dans les agglomérations des « Petites Villes de Demain » de Bouzonville et de Sierck-les-Bains ; - Intégrer les secteurs économiques existants dans une stratégie intercommunale commercialisation et marketing.

	- Cibler des espaces de développement pour l'économie présentielle sur le plateau : - Asseoir l'activité « hébergement touristique » Cette volonté de renforcement des activités économiques, doit permettre au territoire de maintenir à minima un équilibre entre sphères résidentielles et productive (de plus en plus déséquilibré du fait des dynamiques transfrontalières) et de favoriser un rapprochement entre zones d'activités et lieux d'habitat Au total, 18,5 hectares de surfaces d'extension dédiées à l'accueil de nouvelles activités économiques sont fléchés sur le territoire intercommunal. La géographie de ces zones doit permettre de favoriser le renforcement des deux polarités (agglo sierckoise et Bouzonville) tout en identifiant quelques zones d'extension au sein d'espaces ruraux.
L'activité agricole est omniprésente dans le paysage du territoire de la CCB3F Les 209 exploitations agricoles sont essentiellement tournées vers la polyculture-élevage (75 %) et la polyculture (17 %), 20 % des exploitations se sont diversifiées avec la vente directe des produits L'agriculture biologique est peu présente sur le territoire	Orientation n°5 : Un monde agricole dynamique et en mutation : maintenir l'activité agricole, favoriser et accompagner son développement de diversification L'intercommunalité souhaite, à travers son PLUi, apporter des réponses concrètes pour favoriser et accompagner le maintien et le développement des activités agricoles En lien avec l'orientation n°2 du PADD, le PLUi favorise la compatibilité entre les enjeux agricoles, objectifs de préservation et de renforcement de l'armature écologique et opportunité de déploiement des énergies renouvelables (solaire, méthanisation et éolien).

Axe n°2 : Un projet intercommunal inscrit dans une logique de maîtrise foncière

Objectif général n°3 : Maîtriser le foncier et modérer la consommation d'espace	
Diagnostic et état initial de l'environnement	Orientations du PADD

L'analyse du parc de logement à partir des données 2021 du recensement de l'INSEE a montré que le parc vacant représentait 1142 unités, soit un taux de vacance de 9,8 %

Cette part donne une possibilité d'offre de logement de l'ordre de 320 logements environ pour pouvoir redescendre à un taux de 7%, marqueur d'un marché équilibré.

Selon les données **LOVAC** (un traitement du croisement du fichier 1767BISCOM et des Fichiers fonciers, fait par CEREMA), il y a **1 546** logements vacants sur le territoire dont **786** logements sont vacants depuis plus de 2 ans en 2022.

La CCB3F a mené une étude de la vacance en 2022. Elle s'est notamment engagée dans le programme « Zéro logement vacant » : ce programme permet à l'intercommunalité d'accompagner les propriétaires de logements vacants dans la remise en état s'il y a lieu de leur logement, leur offrir une intermédiation locative ou encore une aide juridique.

Cette étude a permis de confronter les données LOVAC aux constats de terrain : ainsi, **à la place des 1 546 logements vacants affichés en 2021**, l'analyse a mis en évidence **632 logements dont 269 finalement occupés ou occupés depuis. Au final, 363 logements** sont réellement vacants sur l'intercommunalité, soit un écart de plus de 70 %.

Le travail d'analyse du potentiel au sein du tissu bâti a mis en évidence environ 90,4 ha mobilisables sur les 40 communes. Ces 90,4 ha offre un potentiel maximal d'environ 1667 logements en tenant compte des densités par niveau de polarité. Ce potentiel est un maximum, tous les propriétaires ne souhaitant pas vendre, la configuration des terrains ou les règles d'urbanisme pouvant contraindre certaines parcelles, etc). Par ailleurs 91 bâtiments peuvent faire l'objet d'une mutation mais le nombre de logements n'est pas quantifiable ;

Orientation n°6 : Produire une offre de logements au sein des espaces déjà urbanisés et artificialisés

Le PLUi prévoit la production de 1 635 logements supplémentaires

A ce titre, le travail mené dans le cadre de l'étude foncière a permis d'identifier un potentiel total de production de 430 logements sans consommation foncière, que ce soit par récupération de logements vacants, optimisation d'espaces déjà artificialisés au sein des enveloppes urbaines et bâtiments/constructions mutables vers de l'habitat.

Cet objectif doit permettre à l'intercommunalité de mettre en œuvre une trajectoire de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers à horizon 2031 et de réduction du rythme de l'artificialisation à horizon 2040.

Entre 2011 et 2021, 136,66 ha d'espace naturel, agricole et forestier ont été consommés dans le cadre de la loi Climat et Résilience et zéro artificialisation net, il s'agira de réduire cette consommation de moitié sur les 10 prochaines années, puis encore de moitié dans les 10 années suivantes.	Orientation n°7 : Des extensions urbaines conditionnées aux contextes locaux et aux ambitions territoriales L'intercommunalité souhaite conditionner la construction de nouveaux logements dans de nouvelles zones urbaines. Ces zones sont définies en cas d'insuffisance de potentialités intra-urbaines pour atteindre les objectifs démographiques fixés pour la commune. L'intercommunalité prévoit de mobiliser environ 47,1 hectares d'espaces agricoles, naturels et forestiers pour le développement résidentiel qui permettra la production d'environ 928 logements entre 2021 et 2040. Ces extensions doivent aussi favoriser la pérennité des équipements du territoire et notamment les établissements scolaires. Elles sont définies au regard de l'armature écologique (Trame Verte et Bleue), des logiques de rapprochement entre lieux d'emplois et d'habitat, mais aussi de la présence de risques éventuels ainsi que des capacités d'accueil existantes (réseau d'assainissement et d'eau potable) pour lesquelles le PLUi souhaite favoriser l'optimisation de l'existant et éviter l'augmentation des capacités et des coûts induits par l'extension des réseaux.
Le parc de logement actuel se caractérise par une prédominance de maisons (80 %). 77 % des ménages sont propriétaires de leur habitation avec un taux inférieur de propriétaire dans les principales polarités. L'analyse de la structure du parc montre une inadéquation entre le parc de résidences principales et la taille des ménages et montre notamment un déficit en logements de taille moyenne (3 - 4 pièces), et une surabondance de grands logements. Le parc de logement social est faible (1,8 % du parc) et son taux de vacance est quasiment nul (1 %). Ces faibles taux révèlent un besoin important de logements sociaux et la nécessité de diversifier le parc de logements pour permettre de loger des ménages modestes	Orientation n°8 : Proposer un habitat diversifié, de qualité et apportant des réponses aux défis sociétaux, énergétiques et climatiques du territoire Le caractère rural dominant du territoire ainsi que l'amplification de la part de travailleurs frontaliers ont favorisé un développement résidentiel largement tourné vers les maisons de grande taille. Cette tendance apparaît comme un point noir à plusieurs titres : - Offre en logements peu diversifiée et qui apparaît inadaptée au profil des ménages du territoire ; - Fragilité des parcours résidentiels pour les jeunes ménages et difficulté à trouver des logements accessibles dans un marché foncier tendu (effet de l'attractivité luxembourgeoise et du

(jeunes, ...), qui ne disposent pas de revenus frontaliers. Il n'existe pas de structure d'hébergement pour les jeunes et les handicapés et les structures pour personnes âgées se limitent à 2 EHPAD.	desserrement des ménages luxembourgeois). Afin d'apporter des réponses concrètes, le PLUi propose des règles d'urbanisme qui favorisent la diversification des typologies de logements tout en les adaptant aux différents contextes urbains. Il s'agit notamment de favoriser à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation la construction de logements de tailles intermédiaires afin d'agir sur l'offre de logements. L'intercommunalité souhaite également développer une offre de logements sociaux de qualité sur Bouzonville et Sierck-les-Bains et son continuum urbain (Apach, Rettel et Rustroff) et accompagner le renouvellement de l'offre privée en logement (les centres anciens de Sierck-les-Bains et de Bouzonville), les anciennes cités militaires des Pierres Hautes à Bouzonville et de Bel Air à Halstroff et les centres villages affectés par la disparition d'une activité économique notamment (agriculture, restauration , artisanat, petite industrie).
--	--

Objectif général n°4 : Inscrire le territoire dans la trajectoire de l'absence d'artificialisation nette

Selon les données de l'OCS Grand Est, il est possible d'estimer la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers sur les 10 ans précédant la loi à environ 200 ha à l'échelle intercommunale.	La loi Climat et Résilience promulguée le 22 août 2021, a fixé l'objectif du zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié du rythme de consommation d'espaces d'ici à 2031. La loi Climat et résilience prévoit que les documents de planification intègrent une trajectoire vers l'objectif ZAN avec un objectif de réduction du rythme d'artificialisation par tranches de dix ans. Conformément à la loi, l'enveloppe foncière théorique mobilisable est de 100,7 ha à l'horizon 2040, dont 68,33 ha entre 2021-2031 et 32,36 ha à partir de 2032 jusqu'en 2040 avec un rythme d'artificialisation de 3,59 ha par an entre 2032-2040. Le projet de PLU intercommunal, construit à horizon 2040, fixe des objectifs chiffrés qui permettent d'inscrire le territoire intercommunal dans une dynamique de sobriété foncière :
---	---

	- Pour la période 2021-2031, l'intercommunalité fixe un objectif de consommation foncière de 63,59 ha, soit une réduction de 53,5 % par rapport à la décennie précédente. Cet objectif de consommation se décline de la manière suivante : - 12,5 ha ont été consommés entre 2021 et 2025 - 51,09 ha sont identifiés pour la période 2026-2030 : - 42,8 ha sont ciblés pour le développement de nouvelles zones d'habitat ; - 18,5 ha sont ciblés pour le développement des zones d'activités économiques des équipements. - Pour la période 2032-2040, l'intercommunalité se fixe un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation afin de viser une artificialisation nette de l'ordre de 3,59 ha/an maximum. Cet objectif se décline de la manière suivante : 14,55 ha d'artificialisation des sols à vocation habitat. Pour cette dernière décennie, le PLUi définit et cible les modalités de cette stratégie de diminution du rythme d'artificialisation dans les orientations suivantes.
	Orientation n°9 : Identifier les gisements fonciers et les espaces à enjeux pour la dés-artificialisation/renaturation et inscrire des dispositifs réglementaires favorisant la dés-artificialisation et la renaturation L'intercommunalité envisage de travailler et de construire un compteur qui permettra d'assurer le suivi de l'objectif d'absence d'artificialisation nette à horizon 2040. Elle souhaite toutefois cibler plusieurs sites d'importance qui pourront faire l'objet de désartificialisation à horizon 2040. Il s'agit d'espaces actuellement identifiés comme artificiels auxquels il est envisagé d'apporter, entièrement ou partiellement, une fonctionnalité naturelle ou agricole. Les sites identifiés pour inscrire le territoire dans une trajectoire de « zéro artificialisation nette » font l'objet des dispositions réglementaires suivantes :

	- Affectation de ces sites à des zones naturelles et agricoles afin de les catégoriser comme des surfaces naturelles sans usage résidentiel, de production secondaire ou tertiaire, sans lien avec des infrastructures de transport ou de logistique ; - Objectifs de renaturation en fonction des caractéristiques des sols et des fonctionnalités écologiques possibles, notamment au regard de la plus-value apportée à la Trame Verte et Bleue ou à la nature en ville ; - Limitation ou interdiction stricte des surfaces imperméables sur ces espaces.
--	--

Axe n°3 : Porter des ambitions fortes pour le respect de la biodiversité et la valorisation des identités du territoire afin d'améliorer le cadre de vie

Objectif général n°5 : Affirmer l'armature écologique du territoire comme un élément structurant	
Diagnostic et état initial de l'environnement	Orientations du PADD
Le territoire compte une importante richesse naturelle (15 ZNIEFF, 2 zones NATURA 2000 et un ENS) ainsi que des zones humides La réalisation d'une trame verte et bleue à l'échelle de la CCB3F a montré que l'ensemble des réservoirs de biodiversité sont reliés entre eux par des corridors forestiers, humides ou prairiaux.	Orientation n°10 : Les cœurs de biodiversité : le socle de l'armature écologique à protéger Ces espaces sont protégés et valorisés car ils constituent des réservoirs de biodiversité identifiés sur lesquels des actions de protection et de renforcement sont engagées par l'intercommunalité ou par des acteurs locaux de protection de l'environnement.
	Orientation n°11 : La Trame Verte et Bleue locale, révélatrice des continuités écologiques : des composantes naturelles à conserver et à renforcer L'objectif est de permettre au PLUi d'articuler son développement aux enjeux environnementaux (cycle de l'eau, nature ordinaire, réchauffement climatique...). Ce qui contribuera également au cadre de vie des habitants.

Les paysages ruraux du territoire intercommunal ont été marqués durant les dernières décennies par un développement important de nouvelles zones résidentielles qui se sont superposées aux zones villageoises traditionnelles. Bien souvent, ce développement a pris la forme d'extensions en continuité directe des villages existants, sous la forme de pavillons et parfois de lotissements. Ce développement s'est fait au détriment des transitions entre zones urbaines et espaces agricoles (urbanisation de terres agricoles de type prairies, urbanisation en second rang sur des zones de vergers...). De plus, ce développement a pu générer une extension importante des réseaux mais également une augmentation de l'exposition aux aléas naturels amplifiés par le changement climatique (inondations lors d'épisodes orageux notamment).	Orientation n°12 : Les espaces naturels « ordinaires » : les éléments paysagers et écologiques locaux à maintenir et la transition paysagère à consolider Au regard du constat du diagnostic, l'intercommunalité souhaite à travers son document d'urbanisme promouvoir un développement équilibré de l'habitat et des activités en : - Identifiant et en définissant avec chaque commune les transitions existantes qu'il est nécessaire de préserver (vergers ou jardins à l'arrière des maisons) entre les espaces urbains et espaces agricoles ; - Renforçant les transitions douces entre les espaces urbains aménagés – y compris dans les nouvelles opérations d'habitat ou d'activité – et les espaces agricoles, naturels et forestiers - Apportant un soin particulier aux entrées d'agglomération, espaces de transition par définition qui sont parfois marqués par des conflits d'usages (agricole, piéton, voiture...) Ce travail doit permettre de réduire la pression sur ces espaces stratégiques qui jouent un rôle important dans le cadre de vie, les paysages et la lutte contre l'exposition aux risques, tout en favorisant une densification raisonnée des tissus urbains (villageois en particulier).
Le développement urbain doit composer à la présence d'importantes surfaces agricoles (60 %) du territoire et une importante richesse naturelle	Orientation n°13 : Une armature écologique au cœur de l'attractivité territoriale : assurer une complémentarité d'usage entre l'armature écologique et les activités économiques/touristiques La CCB3F souhaite articuler son développement économique avec ses objectifs de protection et de renforcement de l'armature écologique Le PLUi identifie des secteurs et les contextes dans lesquels cette complémentarité d'usage doit être traduite réglementairement
Le territoire est marqué par un paysage identifiable en particulier grâce aux vallées de la Nied et de la Moselle. Il comprend une	Orientation n°14 : Mise en scène des grands paysages du territoire

grande variété de paysages : prairies, vignes, boisement, espace de grandes cultures. Il reste un secteur essentiellement rural si on exclut les secteurs urbains de Bouzonville et Sierck-les-Bains.	L'intercommunalité souhaite renforcer l'identité paysagère du territoire par la mise en scène des grands paysages autour notamment des points suivants : - Les monuments historiques que sont les châteaux des Ducs de Lorraine, de Malbrouck, de Saint-Sixte et de l'Abbatiale de Bouzonville ; - Les grands espaces naturels constitués par la trame bleue qui structure la vallée de la Moselle et ses affluents (Manderen et Montenach ; - Les points hauts permettant de découvrir les grands paysages du territoire (notamment sur les vallées de la Moselle, de la Nied et de l'Anzeling) ; - Les anciens secteurs de vergers, des espaces en forte régression sur le territoire qui sont néanmoins encore visibles sur la vallée de la Moselle (Hunting, entre Sierck-les-Bains et Apache, autour de Launstroff, d'Hestroff) ; - Les réseaux de forêts structurants le paysage du plateau agricole. Le PLUI constitue une opportunité pour préserver ces grands paysages
Objectif général n°6 : Trouver un équilibre entre protection des identités villageoises et adaptation des espaces urbains et bâtis aux enjeux énergétiques	
Le territoire de la CCB3F présente un patrimoine historique important. L'inventaire général du patrimoine culturel sur la base du recensement Mérimée identifie les ruines des châteaux, une abbaye et une maison. Le territoire intercommunal compte 5 communes soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. En dehors des éléments inscrits et classés, on retrouve plusieurs éléments caractéristiques du petit patrimoine rural sur l'ensemble du territoire (lavoirs, calvaires, églises romanes, moulins...). L'offre d'hébergement touristique est faible.	Orientation n°15 : Une dynamique touristique à conforter : conserver les éléments patrimoniaux remarquables et emblématiques L'intercommunalité souhaite protéger et valoriser l'ensemble de ses patrimoines bâtis, notamment en assurant une cohérence entre les dispositifs réglementaires du PLUi et les procédures de révision des périmètres délimités des abords des monuments historiques tout en permettant leur prise en compte dans des stratégies touristiques par site et à l'échelle de la CCB3F.
Le diagnostic territorial a mis en avant la présence de nombreux marqueurs patrimoniaux et architecturaux qui contribuent à la qualité paysagère et urbaine du territoire (caractéristiques du bâti rural, des	Orientation n°16 : Une identité rurale au cœur du cadre de vie : protéger le patrimoine et le bâti vernaculaires Le travail sur le diagnostic réalisé aux côtés des communes a permis d'identifier les éléments

cités, présence d'un petit patrimoine (calvaire, lavoirs...)).	importants du petit patrimoine rural à protéger L'intercommunalité souhaite également s'appuyer sur l'étude réalisée par le CAUE de la Moselle qui a inventorié 323 « maisons remarquables » au sein de l'ancienne communauté de communes des Trois Frontières et 316 bâtiments de l'ancienne communauté de communes du Bouzonvillois comme "identitaires" Ainsi la CCB3F souhaite définir un certain nombre de règles dans le PLUi qui doivent garantir le respect des principales caractéristiques architecturales sur une partie de ce patrimoine sans contraindre les propriétaires
L'analyses de formes urbaines a montré différentes typologies urbaines : les cœurs villageois (tas ou rue) et les centres bourgs (Sierck-les-Bains et Bouzonville) les quartiers récents (lotissement ou habitat diffus, les cités)	Orientation n°17 : Promouvoir un urbanisme de qualité, respectant les différentes typologies urbaines L'objectif de l'intercommunalité est de respecter ces formes urbaines. Cette orientation doit favoriser un urbanisme de qualité dans les différents secteurs urbains identifiés, en particulier dans les centres anciens encore marqués par des formes urbaines traditionnelles où il existe des encore des dents creuses.
43,7% du parc des résidences principales de la CCB3F a été construit avant 1970. La France adopte dès 1974 une première réglementation thermique (RT) afin de réduire la facture énergétique. Les logements construits avant cette date sont potentiellement énergivores.	Orientation n°18 : Permettre l'adaptation et l'évolution du territoire au regard des défis climatiques et des développements des énergies renouvelables La prise en compte de la dimension patrimoniale des espaces bâtis actuels ne doit pas constituer un frein ou un obstacle aux enjeux de réaménagement des constructions existantes et au déploiement des énergies renouvelables Pour ce faire, le PLUi intègre un certain nombre de dispositifs réglementaires visant par exemple à permettre l'évolution et les travaux d'adaptation du bâti existant afin d'adapter celui-ci aux nouveaux modes de vie ; Le PLUi accompagne la démarche du Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) et s'approprie ses objectifs et actions vers la neutralité carbone, la couverture des besoins énergétiques, l'amélioration de la qualité de

	l'air et l'adaptation du territoire au changement climatique.
Le territoire présente s'organise autour d'un réseau capillaire de départements dont 3 axes structurant (RD 654, 918 et 855) Le territoire est desservi par 2 lignes TER et 12 lignes régulières et scolaires et comprend plus de 200 km de sentier de randonnées. En terme de covoiturage, la CCB3F compte 2 aires de covoiturage et a lancé un service de covoiturage courte distance Covoit'Go. Les déplacements s'effectuent majoritairement en interne et les déplacements externes se font vers Thionville et Perl en Allemagne et le Luxembourg pour le travail dans le Sierckois et Vers Metz, Boulay Sarrelouis dans le Bouzonvillois La voiture individuelle reste le mode de déplacement privilégié 93% des ménages du territoire possèdent au moins un véhicule, ce qui est nettement supérieur au taux de motorisation de l'ensemble du département (86%) C'est dans les communes urbaines (Sierck-les-Bains et Bouzonville), dans les centres anciens ainsi que dans les anciennes cités ouvrières que l'on rencontre le plus de problème de stationnement	Orientation n°19 : Accompagner les communes dans la réponse et l'adaptation des espaces urbains et bâtis aux enjeux de mobilité Pour organiser une offre de mobilité intercommunale de qualité, la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontière s'est engagée dans un Plan de Mobilité Simplifiée (PDMS) visant d'abord à améliorer les connaissances sur les pratiques et les besoins de mobilité des habitants et ensuite définir une stratégie adaptée au territoire. Ainsi, le PLUi doit retranscrire la stratégie travaillée dans le cadre du PDMS visant à encourager le développement de modes actifs et trouver des alternatives à l'autosolisme comme le covoiturage. Au-delà de l'intérêt de mettre en symbiose les deux documents, le PLUi apporte des réponses concrètes et réglementaires à un certain nombre de sujets de la mobilité (prise en compte des besoins de stationnement (automobile et vélo), connexions des tracés des modes actifs interterritoriaux et transfrontaliers (chemins de randonnée / pistes cyclables, réflexion et une priorité aux déplacements actifs (vélo et piéton) dans les projets de création, de requalification et d'entretien de la voirie en centre-bourg...)
Le territoire est concerné par de nombreux risques naturels (inondation, retrait-gonflement des argiles, cavités...). Plusieurs communes sont concernées par un plan de prévention des risques inondation, A cela s'ajoutent les servitudes liées au transport de matières dangereuses et des nuisances (bruit, sites et sols pollués...) L'objectif est de limiter au maximum l'exposition des habitants, des activités et des biens à ces risques.	Orientation n°20 : Porter un projet d'aménagement qui vise à réduire l'exposition aux risques et aux nuisances Il s'agit d'une part d'éviter et d'interdire les aménagements qui pourraient mettre en danger la vie des personnes et les biens dans les zones où les aléas sont connus et identifiés. D'autre part, il s'agit de veiller, au regard des connaissances actuelles, à ne pas augmenter l'exposition aux risques et aux nuisances dans les zones potentiellement concernées.
Le diagnostic a montré que le territoire est globalement couvert les réseaux internet	Orientation n°21 : Poursuivre le déploiement du réseau numérique et téléphonique de qualité

Concernant l'adsl, la fermeture commerciale de cette technologie est prévue en 2026 pour l'ensemble du territoire. En 2030, le réseau cuivre sera totalement arrêté, au profit du réseau fibre qui restera le seul réseau présent sur le territoire Concernant la fibre optique la CCB3F est concernée par Moselle Fibre La communication auprès des usagers du service WIFIMAX est assurée par l'opérateur dans le cadre de sa relation client.	Le PLUI poursuit le déploiement de la couverture en fibre optique à l'ensemble du territoire et la politique de résorption des zones dites blanches afin de permettre à chaque ménage d'accéder à une connexion internet satisfaisante
---	---



PLUI

ELABORATION DU
PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

PARTIE 2

JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2 JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.1 INTRODUCTION

Conformément au code de l'urbanisme le rapport de présentation « explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, **les orientations d'aménagement et de programmation** et le règlement » (article L 151-4). Il comporte également « les justifications de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables » (article R 151-2 du code de l'urbanisme)

Le présent chapitre décline les choix pour établir les OAP.

2.2. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.2.1 Définition et rôle des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP constituent une des pièces obligatoires du dossier du PLUi. Leur contenu est encadré par les articles L 151-6, L 151-6-1 et L 151-7 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 ».

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant ».

Ces 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.

Les OAP jouent **un rôle clé dans la traduction opérationnelle du projet de territoire intercommunal**. Elles permettent notamment de le décliner de façon plus détaillée, que ce soit sur un espace donné (à l'échelle d'un quartier, d'une zone à urbaniser, ...) ou que ce soit sur une thématique spécifique du projet (ex : OAP Trame verte et bleue », OAP « mobilité », etc.).

Depuis la loi Urbanisme et habitat, les éléments inscrits dans les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme, dans un **rapport de compatibilité**, c'est-à-dire, qu'à l'inverse de la notion de conformité interdisant toute différence entre l'orientation et l'exécution, la notion de compatibilité tolère un petit écart entre l'orientation d'aménagement et l'exécution dès lors que l'esprit de l'OAP est respecté. L'article L 152-1 du Code de l'urbanisme explicite les relations juridiques entre les dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme et les orientations d'aménagement et de programmation.

La loi ALUR a apporté des clarifications qui contribuent à recentrer les OAP sur leur rôle au regard de la traduction du projet de territoire.

Depuis le 1er janvier 2016, les compléments apportés à la partie réglementaire du code de l'urbanisme ont renforcé le rôle des OAP, notamment en les rendant obligatoires pour toute ouverture à l'urbanisation de zones AU, l'article R. 151-20 du code de l'urbanisme (CU) stipule l'obligation de réaliser des OAP pour toute ouverture à l'urbanisation de zones AU. Elles doivent ainsi prévoir les conditions d'aménagement et d'équipement des zones AU suffisamment équipées.

L'article R 151-6 complète les attendus des « OAP sectorielles » en y introduisant un objectif d'insertion architecturale, urbaine et paysagère de ces secteurs, notamment en entrée de ville. L'article R. 151-7 décline la possibilité de définir des OAP à vocation patrimoniale notamment dans les zones U réglementées par le RNU.

L'article R. 151-8 ouvre la possibilité de définir en zone U et AU des secteurs sans règlement, couverts uniquement par des OAP, sous réserve du respect d'un contenu minimum obligatoire, et de la réalisation d'un schéma d'aménagement d'organisation spatiale.

2.2.2 Les types d'OAP au sein du PLUi et leur justification

Le PLUi de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières définit deux types d'OAP :

- Des OAP thématiques, qui répondent à certaines orientations politiques fortes du PADD. Elles couvrent l'ensemble du territoire intercommunal et concernent des dispositions relatives à une politique particulière de l'intercommunalité. Le PLUi de la CCB3F comprend les OAP thématiques suivantes :
 - o OAP Trame Verte et Bleue ;
 - o OAP Mobilité.
- Des OAP sectorielles qui s'appliquent aux futures zones à urbaniser (1AU) ainsi qu'aux grosses dents creuses dans le tissu urbain. Elles s'appliquent également aux futures zones économiques (1AUX). Elles déclinent des objectifs d'aménagement sur un secteur défini et contiennent des schéma d'aménagement qui sont la traduction territorialisée du PADD.

2.2.2.1. Justification des OAP thématiques

L'OAP Trame Verte et Bleue

Selon le code de l'urbanisme, l'action des collectivités publiques vise notamment à atteindre l'objectif suivant « *la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques* ».

La Trame Verte et Bleue est un outil majeur d'aménagement durable du territoire qui contribue à enrayer la perte de biodiversité. Le choix d'une OAP thématique applicable à l'ensemble du territoire du Bouzonvillois Trois Frontières permet de garantir la fonctionnalité de la TVB sur tout le territoire intercommunal.

Les objectifs de l'OAP thématique TVB sont :

- L'identification des continuités écologiques de la CCB3F afin de répondre à la mesure ERC (Eviter-Réduire-Compenser) lors de la mise en place des zones à urbaniser.
- La protection et le renforcement du maillage écologique local, en mettant en place des dispositions et préconisations dans le cas d'aménagement de secteurs concernés par une continuité écologique ;
- L'intégration de mesures écologiques et environnementales permettant de maintenir la fonctionnalité des continuités.

Elle est définie en cohérence avec les orientations du PADD :

Articulation entre le PADD et l'OAP « Trame Verte et Bleue »

Orientation et objectifs du PADD	Traduction dans l'OAP TVB
Objectif général n°5 dans l'axe n°3 : Affirmer l'armature écologique du territoire comme un élément structurant Orientation n°11 dans l'axe n°3 : La Trame Verte et Bleue locale, révélatrice des continuités écologiques : des composantes naturelles à conserver et à renforcer	L'OAP liste des préconisations et des dispositions propres à chaque typologie de continuité (notamment forestières et humides, humides et alluviales et les coulées vertes) visant une amélioration qualitative des projets d'aménagement et permettant de garantir la fonctionnalité des continuités à l'échelle intercommunale. Elle donne des mesures pour tout projet, en milieu naturel ou agricole, concerné par une continuité, notamment pour le traitement des espaces entre l'espace urbain et les espaces agricole ou naturels, entre l'espace public et le domaine privé, l'aménagement des voiries. Ces mesures contribuent à améliorer la qualité paysagère

L'OAP mobilité

L'OAP Mobilité vient s'inscrire dans le respect des différents objectifs du PADD de la CCB3F. Les défis sur la mobilité y sont nombreux. L'intercommunalité a, en plus de son OAP mobilité, lancé un projet de Plan de Mobilité Simplifiée (PDMS) portant sur 5 grands enjeux :

- Informer, communiquer, sensibiliser ;
- Relier les territoires ;
- Promouvoir les modes alternatifs à la voiture ;
- Planifier et améliorer le cadre de vie ;
- Trouver des solutions de mobilités pour les publics spécifiques.

Le PDMS vient détailler les grands principes édifiés dans l'OAP mobilité.

Les objectifs de l'OAP mobilité sont :

- La hiérarchisation de la voirie ;
- La requalification des secteurs gare ;

- Le développement du recours aux transports en commun ;
- Le renfort des mobilités actives ;
- L'organisation du stationnement automobile et cyclable au sein du territoire ;
- Le développement des nouveaux services de mobilité.

Elle est définie en cohérence avec les orientations du PADD :

Articulation entre le PADD et l'OAP « Mobilité »

Orientation et objectifs du PADD	Traduction dans les OAP
Orientation n°18 de l'objectif général n°6 de l'axe n°3 : Permettre l'adaptation et l'évolution du territoire au regard des défis climatiques et des développements des énergies renouvelables	- Tenir compte pour l'offre de stationnement de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet. - Réaliser une hiérarchisation correcte des nouvelles voiries - Mise en place d'itinéraires cyclables lors de la réalisation ou la rénovation des voies urbaines
Orientation n°19 de l'objectif général n°6 de l'axe n°3 : Accompagner les communes dans la réponse et l'adaptation des espaces urbains et bâtis aux enjeux de mobilité	- Accompagner l'offre servicielle de covoiturage par des solutions de stationnement attractives et lisibles - Requalification de l'espace urbain pour favoriser l'utilisation des transports en commun (requalification des abords de gare, aménagement PMR, aménagement d'arrêts de bus)

2.2.2.2. Justification des OAP sectorielles

Les OAP sectorielles retranscrivent à l'échelle locale les grandes orientations inscrites dans le PADD :

- **Objectif général n°3 : Maîtriser le foncier et modérer la consommation d'espace**
 - o Orientation n°6 : Produire une offre de logements au sein des espaces déjà urbanisés et artificialisés
 - o Orientation n°7 : Des extensions urbaines conditionnées aux contextes locaux et aux ambitions territoriales

- Orientation n°8 : Proposer un habitat diversifié, de qualité et apportant des réponses aux défis sociétaux, énergétiques et climatiques du territoire
- **Objectif général n°6 : Trouver un équilibre entre protection des identités villageoises et adaptation des espaces urbains et bâtis aux enjeux énergétiques**
 - Orientation n°17 : Promouvoir un urbanisme de qualité, respectant les différentes typologies urbaines
 - Orientation n°18 : Permettre l'adaptation et l'évolution du territoire au regard des défis climatiques et des développements des énergies renouvelables
 - Orientation n°19 : Accompagner les communes dans la réponse et l'adaptation des espaces urbains et bâtis aux enjeux de mobilité
 - Orientation n°20 : Porter un projet d'aménagement qui vise à réduire l'exposition aux risques et aux nuisances

Enfin, elles viennent compléter les dispositions du règlement du PLUi en fixant pour chacun des sites les principes d'aménagement à respecter.

De tailles et d'enjeux variables, les secteurs couverts par les OAP sont destinés à accueillir le développement futur du territoire notamment en matière d'habitat, d'activités économique, d'équipements, etc.

Le territoire intercommunal compte 78 OAP sectorielles réparties sur 33 communes, dont 69 OAP à vocation habitat principalement, 6 OAP activités et 3 OAP équipements. 7 communes (Brettnach, Dalstein, Menskirch, Neunkirchen-lès-Bouzonville, Saint-François-Lacroix, Bibiche, Laumesfeld) ne disposent pas d'OAP.

Le tableau suivant des pages suivantes listent ces différentes OAP

Commune	Rue ou lieu-dit	Type de zone	Vocation de la zone	Justification de la zone au regard du PADD
Alzing	Rue d'Elhig	1AU	Habitat mixte	Produire de l'habitat permettant de diversifier l'offre de logement sur le territoire pour s'adapter aux demandes actuelles, notamment des offres de logements plus petit. Développer des formes urbaines de qualité respectueuse de l'existant.
Anzeling	Rue du Ruisseau	N	Espace à restructurer	Agir sur le cadre de vie et renforcer sa qualité à travers les espaces naturels et urbains.
	Centre urbain	UA/N	Habitat mixte + espace à restructurer	Agir sur le cadre de vie et renforcer sa qualité à travers les espaces naturels et urbains. Densifier le tissu urbain existant.

	Voie Romaine	UB	Habitat mixte	Produire de l'habitat permettant de diversifier l'offre de logement sur le territoire pour s'adapter aux demandes actuelles, notamment des offres de logements plus petit. Développer des formes urbaines de qualité respectueuse de l'existant. Densifier le tissu urbain existant.
	Rue de la Gare	UB/Nj	Habitat mixte	
	Rue de Freistroff	UB/Nj	Habitat mixte	
Apach	Rue Nationale/ Boucle de Pouillé	UB/Nj	Habitat mixte	Produire de l'habitat permettant de diversifier l'offre de logement sur le territoire pour s'adapter aux demandes actuelles, notamment des offres de logements plus petit. Développer des formes urbaines de qualité respectueuse de l'existant. Densifier le tissu urbain existant.
	Rue de Belmach	UB	Habitat mixte	
	Route de Trèves	UB	Habitat mixte	
	Route de Trèves	UB	Habitat mixte	
	Route de Waldwisse	UB	Habitat mixte	
	Rue Nationale	UB	Habitat mixte	
Bouzonville	Lotissement Roeder	1AUa	Habitat mixte	Produire de l'habitat permettant de diversifier l'offre de logement sur le territoire pour s'adapter aux demandes actuelles, notamment des offres de logements plus petit. Développer des formes urbaines de qualité respectueuse de l'existant
	Lotissement Roeder	1AUa	Habitat mixte	Produire de l'habitat permettant de diversifier l'offre de logement sur le territoire pour s'adapter aux demandes actuelles, notamment des offres de logements plus petit. Développer des formes urbaines de qualité respectueuse de l'existant
	Quartier Pierres Hautes	Ubd		Produire de l'habitat permettant de diversifier l'offre de logement sur le territoire pour s'adapter aux demandes actuelles, notamment des offres de logements plus petit. Requalifier et rénover un quartier existant.
	Rue de Betting	UB	Habitat mixte	

	Rue de l'Alzing	UA/UB/UBc	Habitat mixte et équipement	Produire de l'habitat permettant de diversifier l'offre de logement sur le territoire pour s'adapter aux demandes actuelles, notamment des offres de logements plus petit. Développer des formes urbaines de qualité respectueuse de l'existant. Densifier le tissu urbain existant.
Chémery-lès-Deux	Rue de la Forêt	1AU	Habitat mixte	Produire de l'habitat permettant de diversifier l'offre de logement sur le territoire pour s'adapter aux demandes actuelles, notamment des offres de logements plus petit. Développer des formes urbaines de qualité respectueuse de l'existant.
Colmen	Rue de la Forêt/ Rue de Dampont	1AU	Habitat mixte	Produire de l'habitat permettant de diversifier l'offre de logement sur le territoire pour s'adapter aux demandes actuelles, notamment des offres de logements plus petit. Développer des formes urbaines de qualité respectueuse de l'existant. Densifier le tissu urbain existant.
Ebersviller	Rue de la Coline	UB	Habitat mixte	Produire de l'habitat permettant de diversifier l'offre de logement sur le territoire pour s'adapter aux demandes actuelles, notamment des offres de logements plus petit. Développer des formes urbaines de qualité respectueuse de l'existant. Densifier le tissu urbain existant.

Filstroff	Route de Filstroff Beckerholz	1AU	Habitat mixte	Produire de l'habitat permettant de diversifier l'offre de logement sur le territoire pour s'adapter aux demandes actuelles, notamment des offres de logements plus petit. Développer des formes urbaines de qualité respectueuse de l'existant.
Flastroff	Rue du Pont	1AUt	Habitat touristique	Aménagement d'un espace pour développer l'activité touristique.
	Rue de l'école 1	UB/UBa	Habitat mixte	Produire de l'habitat permettant de diversifier l'offre de logement sur le territoire pour s'adapter aux demandes actuelles, notamment des offres de logements plus petit. Développer des formes urbaines de qualité respectueuse de l'existant. Densifier le tissu urbain existant.
	Rue Saint-Eloi	UA	Habitat mixte	
	Rue de la Libération	UA/UB	Habitat mixte et espace à restructurer	
Freistroff	Rue d'Archiny	UB	Habitat mixte	Produire de l'habitat permettant de diversifier l'offre de logement sur le territoire pour s'adapter aux demandes actuelles, notamment des offres de logements plus petit. Développer des formes urbaines de qualité respectueuse de l'existant. Densifier le tissu urbain existant.
Grindorff-Bizing	Rue de Beaumont	UB	Habitat mixte	
	Rue de Beaumont	1AU	Habitat mixte	
	Rue du Vieux puits/route de Grindorff	UB	Habitat mixte	

	Rue de Beaumont/ rue principale	UA/UB	Habitat mixte et espace à restructurer	Agir sur le cadre de vie et renforcer sa qualité à travers les espaces naturels et urbains. Développer des formes urbaines de qualité respectueuse de l'existant. Densifier le tissu urbain existant.
	Rue de la Fontaine	UA	Habitat mixte	Produire de l'habitat permettant de diversifier l'offre de logement sur le territoire pour s'adapter aux demandes actuelles, notamment des offres de logements plus petit.
Guerstling	Chemin de la colline	UB	Habitat mixte	
Halstroff	Route de Bizing 1	1AU	Habitat mixte	
	Route de Bizing 2	UBb	Habitat mixte	
Heining-lès-Bouzonville	Rue du Stade	UB	Habitat mixte	Développer des formes urbaines de qualité respectueuse de l'existant. Densifier le tissu urbain existant.
	Rue Principale	UB	Habitat mixte	Produire de l'habitat permettant de diversifier l'offre de logement sur le territoire pour s'adapter aux demandes actuelles, notamment des offres de logements plus petit. Développer des formes urbaines de qualité respectueuse de l'existant. Réutiliser des surfaces déjà imperméables pour canaliser l'artificialisation.
Hestroff	Lotissement des chênes	1AU	Habitat mixte	Produire de l'habitat permettant de diversifier l'offre de logement sur le territoire pour s'adapter aux demandes actuelles, notamment des offres de logements plus petit.
Holling	Rue des Eglantines	1AU	Habitat mixte	
Hunting	Route de Kerling	UBe/Nj	Habitat mixte	
	Route de Sierck/Route de la Ceriseraie	1AU	Habitat mixte	Développer des formes urbaines de qualité respectueuse de l'existant. Densifier le tissu urbain existant.
Kerling-lès-Sierck	Rue Principale	1AU	Habitat mixte	Produire de l'habitat permettant de diversifier

				l'offre de logement sur le territoire pour s'adapter aux demandes actuelles, notamment des offres de logements plus petit. Développer des formes urbaines de qualité respectueuse de l'existant.
Kirsch-lès-Sierck	Rue Saint-Georges	UB	Habitat mixte	Produire de l'habitat permettant de diversifier l'offre de logement sur le territoire pour s'adapter aux demandes actuelles, notamment des offres de logements plus petit. Développer des formes urbaines de qualité respectueuse de l'existant. Densifier le tissu urbain existant.
Kirschnaumen	Rue de Wandheck	1AU	Habitat mixte	
	Rue Haute	UA	Habitat mixte	
Launstroff	Rue du Ruisseau	UA/1AU	Habitat mixte	Développer des formes urbaines de qualité respectueuse de l'existant. Densifier le tissu urbain existant.
Manderen-Ritzing	Rue du Pont	1AU	Habitat mixte	Produire de l'habitat permettant de diversifier l'offre de logement sur le territoire pour s'adapter aux demandes actuelles, notamment des offres de logements plus petit. Développer des formes urbaines de qualité respectueuse de l'existant.
	Rue de Kirsch-lès-Sierck	UA	Habitat mixte	Produire de l'habitat permettant de diversifier l'offre de logement sur le territoire pour s'adapter aux demandes actuelles, notamment des offres de logements plus petit. Développer des formes urbaines de qualité respectueuse de l'existant. Densifier le tissu urbain existant.
	Chemin Sources	UB	Habitat mixte	
Merschweiller	Grand Rue	1AU	Habitat mixte	Produire de l'habitat permettant de diversifier l'offre de logement sur le territoire pour s'adapter aux demandes actuelles, notamment des offres de logements plus petit. Développer des formes urbaines de qualité respectueuse de l'existant. Densifier le tissu urbain existant.
	Rue de l'école	1AU	Habitat mixte	

				l'offre de logement sur le territoire pour s'adapter aux demandes actuelles, notamment des offres de logements plus petit. Développer des formes urbaines de qualité respectueuse de l'existant.
	Rue principale	UB	Habitat mixte	Produire de l'habitat permettant de diversifier l'offre de logement sur le territoire pour s'adapter aux demandes actuelles, notamment des offres de logements plus petit. Développer des formes urbaines de qualité respectueuse de l'existant. Densifier le tissu urbain existant.
Montenach	Chemin sous les vignes	1AU	Habitat mixte	
Rémeling	Rue des Lilas	1AU/N	Habitat mixte	
	Rue de la fontaine	UB	Habitat mixte	
Rémelfang	Rue Principale	1AUb	Habitat mixte	Produire de l'habitat permettant de diversifier l'offre de logement sur le territoire pour s'adapter aux demandes actuelles, notamment des offres de logements plus petits. Développer des formes urbaines de qualité respectueuse de l'existant. Réutiliser des surfaces déjà imperméables pour canaliser l'artificialisation.
Rettel	Rue de la Chartreuse	1AU	Habitat mixte	
	Rue Bellevue	UB	Habitat mixte par réhabilitation	
Rustroff	Terrasse Battesti	1AU	Habitat mixte	Produire de l'habitat permettant de diversifier l'offre de logement sur le territoire pour s'adapter aux demandes actuelles, notamment des offres de logements plus petit. Développer des formes urbaines de qualité respectueuse de l'existant.

	Rue Sainte-Chrétienne	UA	Habitat mixte et espace à restructurer	Agir sur le cadre de vie et renforcer sa qualité à travers les espaces naturels et urbains. Développer des formes urbaines de qualité respectueuse de l'existant. Densifier le tissu urbain existant.
Schwerdorff	Rue de la frontière/ rue d'Oyre	1AU	Habitat mixte	Produire de l'habitat permettant de diversifier l'offre de logement sur le territoire pour s'adapter aux demandes actuelles, notamment des offres de logements plus petit. Développer des formes urbaines de qualité respectueuse de l'existant.
	Rue d'Oyre/centre bourg	UA	Habitat mixte et espace à restructurer	Agir sur le cadre de vie et renforcer sa qualité à travers les espaces naturels et urbains. Développer des formes urbaines de qualité respectueuse de l'existant. Densifier le tissu urbain existant.
Sierck-lès-Bains	Rue de l'Europe	1AU	Habitat mixte	Produire de l'habitat permettant de diversifier l'offre de logement sur le territoire pour s'adapter aux demandes actuelles, notamment des offres de logements plus petits. Développer des formes urbaines de qualité respectueuse de l'existant.
Vaudreching	Rue du Levant	1AU	Habitat mixte	
Waldweistroff	Rue du Stade	1AU	Habitat mixte	Produire de l'habitat permettant de diversifier l'offre de logement sur le territoire pour s'adapter aux demandes actuelles, notamment des offres de logements plus petits.
	Rue de la libération	UB	Habitat mixte	
Waldwisse	Rue de Betting	1AU	Habitat mixte	
	Grand Rue	1AU	Habitat mixte	
	Rue de l'église	UB	Habitat mixte	

				Développer des formes urbaines de qualité respectueuse de l'existant. Densifier le tissu urbain existant.
	Gongelfang	UA	Habitat mixte	Produire de l'habitat permettant de diversifier l'offre de logement sur le territoire pour s'adapter aux demandes actuelles, notamment des offres de logements plus petits. Développer des formes urbaines de qualité respectueuse de l'existant. Réutiliser des surfaces déjà imperméables pour canaliser l'artificialisation.

Les OAP concernant les zones d'équipements :

Communes	OAP - rue ou lieu-dit	Type de zone	Vocation de la zone	Justification de la zone au regard du PADD
Sierck-lès-Bains	Rue du Dr Fristo	UA	Nouveaux équipements	Ces zones permettent de répondre au renforcement de l'offre de services et de maintenir les équipements.
	Rue Porte de Thionville	UB	Service techniques	
Waldweistroff	Rue de la Libération	UE/UB	Nouveaux équipements	

Les OAP concernant les zones d'activités :

Communes	OAP - rue ou lieu-dit	Type de zone	Vocation de la zone	Justification de la zone au regard du PADD
Apach	Route de Trêves	UX	Nouvelles activités	Renforcer l'offre de service et de commerces sur la commune.

Bouzonville	Rue de Sarrelouis 1	1AUX	Nouvelles activités	Renforcer et valoriser la qualité et l'attractivité des zones d'activités existantes.
	Rue de Sarrelouis 2	1AUX	Nouvelles activités	
Chémery-lès-Deux	Route de Thionville	1AUX	Nouvelles activités	
Halstroff	Route de Bizing	1AUX	Nouvelles activités	Renforcer et valoriser la qualité et l'attractivité des zones d'activités existantes. Intégrer une zone d'activité intermédiaire sur le cœur de l'intercommunalité.
Rettel	Secteur chemin du Muehlenweg	1AUX	Nouvelles activités	Renforcer et valoriser la qualité et l'attractivité des zones d'activités existantes.

Pour faciliter leur lecture, les OAP sectorielles sont structurés et présentés de façon homogène :

- Une légende commune à toutes les OAP sectorielles ;
- Un schéma d'aménagement qui définit graphiquement les principes d'aménagement à respecter ;
- Un encart apportant des précisions sur la surface de la zone, la densité de logement s'il y a et la continuité écologique de la Trame Verte et Bleue situé sur la zone du projet si concerné.

Les futurs projets devront être compatibles avec les principes inscrits dans les OAP, c'est-à-dire qu'ils ne devront pas aller à l'encontre des grandes orientations définies. La précision des orientations définies dans les OAP varie en fonction des enjeux locaux identifiés et des contraintes spécifiques à chaque site. Pour l'ensemble des OAP, les enjeux d'insertion paysagères, de prise en compte des caractéristiques locales et d'accessibilité ont été définis et retranscrits en orientations d'aménagement.

Les OAP définissent des orientations en matière :

- **D'affectations et de vocations principales** : les OAP définissent les vocations principales des secteurs (habitat mixte, activités, équipement, bâti à rénover...) ;
- **De qualité urbaine et environnementale** : les OAP identifient les éléments patrimoniaux et/ou environnementaux à conserver s'il y a (maintien des éléments paysagers 🌳 🌳) et précisent les principes d'organisation et de composition urbaine à développer dans le projet (transition paysagère à créer 🌳 🌳, qualification paysagère d'entrée de ville 🌳 🌳, qualification paysagère 🌳 🌳, espace vert à aménager 🌳, espace public à aménager 🏠, parc public à aménager 🌳, zone tampon 🌳).

Ces principes déclinent les objectifs de prise en compte des caractéristiques locales dans lequel s'insère le projet. Ils facilitent ainsi les coutures urbaines avec les tissus existants et participent à améliorer les transitions avec les espaces agricoles et naturels et à contribuer ainsi à l'amélioration du cadre de vie du territoire.

- **D'accessibilité et de desserte** : les OAP définissent les principes viaires à développer dans le projet pour répondre aux besoins futurs en matière de déplacement automobiles et pour assurer la desserte interne du secteur concerné et des liaisons avec les quartiers

périphériques (Desserte en impasse à créer , desserte en circulation à créer , placettes de retournement , accès obligatoire ). Elles peuvent également préciser les principes de cheminements doux à créer ( cheminement doux/piétonnier à créer ).

Articulation entre PADD et OAP

Orientation et objectifs du PADD	Traduction dans les OAP
Produire une offre de logements au sein des espaces déjà urbanisés et artificialisé (<i>orientations n°6, axe 2</i>) Des extensions urbaines conditionnées aux contextes locaux et aux ambitions territoriales (<i>orientation n°7, axe 2</i>)	- OAP pour les futures zones d'extension et les dents creuses d'une certaine superficie dans le tissu urbain. - Densité minimum de logements par ha en fonction du niveau de polarité dans laquelle la commune se trouve.
Proposer un habitat diversifié, de qualité et apportant des réponses aux défis sociétaux, énergétiques et climatiques du territoire (<i>orientation n°8, axe 2</i>)	- Espace destiné à de l'habitat mixte.
Pérenniser et conforter les services et les équipements au regard de l'armature territoriale et des « petites villes de demain ». (<i>orientation n°3, axe 1</i>)	- Réalisation d'OAP pour l'implantation d'équipements et service permettant de renforcer l'offre sur les communes.
Favoriser l'émergence d'une stratégie de développement économique local, basée sur l'existant et l'armature économique de la CCB3F (<i>orientation n°4, axe 1</i>)	- Réalisation d'OAP pour les 5 zones d'activités et d'une OAP sur une zone pour implanter de l'activité de commerce.
Porter des ambitions fortes pour le respect de la biodiversité et la valorisation des identités du territoire afin d'améliorer le cadre de vie (<i>axe 3</i>) - Les espaces naturels « ordinaires » : les éléments paysagers et écologique locaux à maintenir et la transition paysagère à consolider (<i>Axe 3 – orientation 12</i>). - Une identité rurale au cœur du cadre de vie : protéger le patrimoine et le bâti vernaculaire (<i>Axe 3 – Orientation 16</i>).	En fonction des secteurs, les OAP peuvent traiter des points suivants : - Alignement d'arbres à conserver. - Transition paysagère à maintenir ou à créer ou les espaces naturels, agricoles et forestiers Prise en compte des bâtiments existants et des tissus urbains environnants, traitement des entrées de ville.

- Promouvoir un urbanisme de qualité, respectant les différentes typologies urbaines (Axes 3 – orientation 17) - Agir sur les mobilités, les déplacements et le stationnement.	Instauration de différent pallier de densité de logement dans les OAP pour intégrer au mieux les sites dans les paysages urbains qui les entourent. - Définition des principes viaires au sein de la future zone à aménager et connexion avec les quartiers périphériques, prise en compte des déplacements doux.
Une identité rurale au cœur du cadre de vie : protéger le patrimoine et le bâti vernaculaire (Axe 3 – Orientation 16).	En fonction des secteurs, certaines OAP peuvent traiter des points suivants : - Espace public à créer ou restructurer. - Parc urbain à créer.

Par ailleurs, comme le prévoit l'article L. 151-6-1 du code de l'urbanisme : « *Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant* ».

Cet affichage offre une meilleure lisibilité de l'ouverture à l'urbanisation qui a pu être défini en fonction :

- Des projets identifiés « coup parti » ou en cours d'études ;
- Des contraintes liées au foncier (occupation du foncier, division parcellaire, etc...) ;
- Des équipements existants ou projets (eau, assainissement, etc..).

L'échéancier 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.

Les tableaux des pages suivantes présentes l'échéancier prévisionnel des zones 1AU à vocation principalement d'habitat puis un second et un troisième concernant les zones à vocation d'« activités » et « d'équipements et loisirs ».

Ces tableaux contiennent à titre indicatif les zones à urbaniser à long terme (2AU) pour lesquelles il n'existe pas d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Ceux-ci feront l'objet d'une OAP lors de leur ouverture à l'urbanisation.

Zones à vocation principalement d'habitat

Niveau de polarité	Commune	Rue ou lieu-dit	Type de zone	Surface en ha	Dont surface (ha) constructible	Potentiel logement	Echéancier prévisionnel
Centralités principales	BOUZONVILLE	Lotissement Roeder	1AUa	1,55		40	Moyen terme
		Lotissement Roeder	1AUa	3,42		88	Moyen terme
		Lotissement Roeder	2AU	4,89		127	Long terme
		Rue de Luxembourg	2AU	0,19		5	Long terme
		Rue de Betting	UB	0,765		20	Moyen terme
		Rue de l'Alzing	UA/UB/UBc	1,53		40	Moyen terme
		Quartier Pierres hautes	Ubd	4,87		50	Court terme
Centralités ralais	FREISTROFF	Rue de l'Europe	1AU	0,98		25	Moyen terme
Centralités de proximité	APACH	Rue d'Archiny	UB	0,43		3	Moyen terme
		Rue Nationale 1	UB/Nj	1,05	0,89	22	Moyen terme
		Rue de Belmach	UB	0,369		4	Moyen terme
		Route de Trèves	UB	0,376		4	Moyen terme
		Route de Waldwisse	UB	0,18		3	Moyen terme
	RETTTEL	Rue Nationale 2	UB	0,19		14	Moyen terme
		Rue Nationale 3	UB	0,19		3	Moyen terme
		Rue de la Chartreuse	1AU	3,15		69	Moyen terme
	WALDWEISTR OFF	Rue de la Chartreuse	2AU	1,26		28	Long terme
		Rue Bellevue	UB	0,153		2	Moyen terme
		Rue du Stade	1AU	1,25		28	Court terme
Centralités structurantes	ALZING	Chemin du Grand Chêne	2AU	0,7		15	Long terme
		Rue de la libération	UB	1,042		7	Moyen terme
	ANZELING	Rue d'Elhig	1AU	0,869		15	Court terme
		Rue du Ruisseau	N	0,172		0	Moyen terme
		Centre urbain	UA/N	0,75		3	Moyen terme
		Voie Romaine	UB	0,62		6	Moyen terme
		Rue de la Gare	UB/Nj	1,08	0,82	8	Moyen terme
	BIBICHE	Rue de Freistroff	UB/Nj	0,83	0,61	8	Moyen terme
		Rue de Beaumarais	2AU	0,6		10	Long terme
	CHEMERY-LES-DEUX	Rue de la Forêt	1AU	1,6		24	Moyen terme
	COLMEN	Rue de la Forêt/ Rue de Dampont	1AU	1,13		16	Court terme
		Chemin de Flastroff	2AU	0,24		4	Long terme
	EBERSVILLER	Rue de la Colline	UB	0,83		15	Moyen terme
		Route de Filstroff Beckerholz	1AU	1,38		23	Moyen terme
		Rue de la Forêt	2AU	0,64		11	Long terme
	FLASTROFF	Rue de la Forêt	2AU	0,52		9	Long terme
		Rue du Pont	1AUt	0,8		0	Moyen terme
		Rue de l'école	UB/UBa	1,27		13	Moyen terme
		Rue Saint-Eloi	UA	0,33		6	Moyen terme
	GRINDORFF-BIZING	Rue de la Libération	UA/UB	2,02		1	Moyen terme
		Rue de Beaumont 1	UB	0,356		2	Moyen terme
		Rue de Beaumont 2	1AU	0,753		13	Moyen terme
		Rue du Vieux puits/route de Grindorff	UB/Nj	1,45	1,24	8	Moyen terme
		Rue de Beaumont/ rue principale	UA/UB	1,48		4	Moyen terme
		Rue de la fontaine	UA	0,26		8	Moyen terme

Centralités structurantes	GUERSTLING	Chemin de la colline	UB	1,11		6	Moyen terme
	HALSTROFF	Route de Bizing 1	1AU	0,65		5	Court terme
		Route de Bizing 3	UBb	2,22		30	Moyen terme
	HENING-LES-BOUZONVILLE	Rue du Stade	UB	0,234		3	Moyen terme
		Rue Principale	UB	0,47		2	Moyen terme
	HESTROFF	Lotissement des chênes	1AU	0,641		10	Moyen terme
		Lotissement des chênes	2AU	0,828		14	Long terme
	HOLLING	Rue des Eglantines	1AU	1,15		8	Moyen terme
		Rue des Myosotis 1	2AU	0,33		6	Long terme
		Rue des Myosotis 2	2AU	0,414		7	Long terme
	HUNTING	Route de Kerling	Ube/Nj	0,76		6	Moyen terme
		Route de Sierck/Route de la Ceriseraie	1AU	1,57		27	Moyen terme
		Rue des Bleuets	2AU	0,38		6	Long terme
	KERLING-LES-SIERCK	Rue Principale	1AU/N	2,54	1,99	40	Court terme
	KIRSCH-LES-SIERCK	Rue Saint-Georges	UB	0,22		5	Moyen terme
	KIRSCHANUM EN	Rue de Wandheck	1AU	0,373		6	Court terme
		Rue Haute	UA	0,188		2	Moyen terme
	LAUNSTROFF	Rue du Ruisseau	UA/1AU	1,36		23	Court terme
	MANDEREN-RITZING	Rue du Pont	1AU	0,57		10	Moyen terme
		Rue de Kirsch-lès-Sierck	UA	0,25		8	Moyen terme
		Chemin Sources	UB	1,36		10	Moyen terme
	MERSCHWEILLER	Grand Rue	1AU	1,22		21	Court terme
		Rue de l'école	1AU	0,8		13	Moyen terme
		Rue principale	UB	0,55		7	Moyen terme
	MONTENACH	Chemin sous les vignes	1AU	0,7		11	Moyen terme
		Chemin sous les vignes	2AU	1,31		22	Long terme
	REMELING	Rue des Lilas	1AU/N	2,45	1,37	23	Moyen terme
		Rue de la fontaine	UB	0,5		5	Moyen terme
	REMELFANG	Rue Principale	1AU	0,91		15	Moyen terme
		Rue Principale	2AU	0,48		8	Long terme
	RUSTROFF	Terrasse Battesti	1AU	0,76		13	Moyen terme
		Entrée du village rue de Montenach	2AU	1,01		17	Long terme
		Rue Sainte-Chrétienne	UA	0,548		9	Moyen terme
	SCHWERDORF F	Rue de la frontière/ rue d'Oyre	1AU	0,5		9	Court terme
		Rue d'Oyre/centre bourg	UA	0,15		1	Moyen terme
	VAUDRECHING	Rue du Levant	1AU	1,39		24	Moyen terme
		Rue de Senille	2AU	0,68		12	Long terme
	WALDWISSE	Rue de Betting	1AU	0,107		2	Moyen terme
		Grand Rue	1AU	0,22		4	Moyen terme
		Rue de l'église	UB	0,361		4	Moyen terme
		Gongelfang	UA	0,56		5	Moyen terme

Zones à vocation d'activités

Communes	Zone	Rue ou lieu-dit	Surface en ha	Echéancier prévisionnel
APACH	UX	Route de Trêves	1,19	Court terme
BOUZONVILLE	1AUX	Rue de Sarrelouis 1	17,125	Court terme
	1AUX	Rue de Sarrelouis 2	4,2	Moyen terme
CHEMERY-LES-DEUS	1AUX	Route de Thionville	1,44	Moyen terme
HALSTROFF	1AUX	Route de Bizing	1,31	Moyen terme
RETTTEL	1AUX	Chemin du Muehlenweg	5,71	Moyen terme

Zones à vocation équipements et loisirs

Communes	Zone	Rue ou lieu-dit	Surface en ha	Echéancier prévisionnel
SIERCK-LES-BAINS	UA	Rue du Dr Fristo	0,4	Moyen terme
	UB	Rue Porte de Thionville	0,26	Moyen terme
WALDWEISTR OFF	UE/UB	Secteur Ecole/mairie	0,72	Moyen terme

3. JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT

3.1. INTRODUCTION

Conformément au code de l'urbanisme, le rapport de présentation justifie les dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et la délimitation des zones.

Le PLUi succède à 40 documents d'urbanisme communaux (10 PLU et 29 cartes communales), 1 commune ayant été régie par le Règlement National d'Urbanisme. L'élaboration du PLUi permet d'harmoniser les règles et de rechercher une cohérence en termes de zonage à l'échelle de toutes les communes qui étaient couvertes soit par des PLU de différentes générations, soit par des cartes communales et qui présentaient des zonages d'une grande hétérogénéité.

La définition du projet intercommunal permet d'intégrer de nouvelles dispositions réglementaires par rapport aux documents d'urbanisme communaux antérieurs mais également de mettre en place de nouveaux outils permettant de répondre aux grands principes du PADD tels que :

- L'identification de la trame verte et bleue ;
- Une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux (prise en compte des risques, gestion des eaux, énergie, etc...) ;
- La réduction des zones à urbaniser pour réduire la consommation du foncier ;
- La mixité sociale et fonctionnelle...

Les dispositions du règlement se structurent en trois grandes sections :

- Les dispositions relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions regroupant 2 articles : interdiction et autorisation de certains usages sous conditions.
- Les dispositions relatives aux caractéristiques urbaine architecturale environnementale et paysagère comprenant 4 articles portant sur la volumétrie et l'implantation des

constructions ; la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale, le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions et le stationnement.

- Les dispositions relatives aux équipements et réseaux portant sur la desserte par les voies publiques ou privées et la desserte par les réseaux (eau potable, assainissement, eaux pluviales, communications électroniques...).

3.2. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES COMPLEMENTAIRES AUX ZONES

3.2.1 Le découpage du territoire en zones

Le découpage en zones du territoire intercommunal est en cohérence avec les objectifs et les options décrites dans ce rapport de présentation. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal découpe le territoire en quatre grandes catégories de zones distinctes :

- Les zones urbaines (U) qui correspondent à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;
- Les zones à urbaniser (AU), correspondant aux secteurs naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation ;
- Les zones naturelles et forestières (N), correspondant aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
- Les zones agricoles (A) correspondant aux secteurs du territoire, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ;

Chaque zone est soumise à des règles propres conformes aux objectifs d'aménagement.

Le règlement prend en compte le projet intercommunal traduit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et dans les orientations d'aménagement et de programmation.

3.2.1.1. Les zones urbaines

La délimitation des zones urbaines est principalement réalisée sur la typologie et la morphologie du tissu urbain. Le découpage résulte notamment de l'analyse des formes urbaines présentes, qui prend par exemple en compte l'implantation du bâti, la hauteur ou la densité des constructions.

L'observation du territoire a également permis de reconnaître des espaces présentant de fait une affectation dominante. Sur le territoire de la CCB3F, quatre catégories de zones urbaines ont ainsi pu être identifiées en fonction de leurs caractéristiques.

Les paragraphes ci-après détaillent, zone par zone, les éléments de forme urbaine identifiés pour définir la classification, ainsi que les volontés politiques qui sous-tendent cette classification et les choix et principes de découpage qui ont conduit aux limites proposées.

La zone UA

La zone UA correspond aux centres anciens caractéristiques des cœurs villageois lorrains et aux tissus bâtis les plus anciens des villes et bourgs du territoire. Les tissus centraux correspondent le plus souvent aux noyaux historiques des communes.

La structure des centres anciens a gardé les caractéristiques du vieil habitat lorrain présentant un tissu urbain concentré de type « village-rue » ou de type « village-tas ». La zone UA se caractérise par la mixité urbaine et accueille notamment de l'habitat, des équipements, des commerces et des services. L'ensemble des communes est concerné par cette zone.

La zone UA comprend 3 secteurs :

- Le secteur UAa, correspondant au centre de Bouzonville et à celui de Rettel ;
- Le secteur UAb correspondant au centre de Sierck-les-Bains ;
- Le secteur UAc correspondant au site des châteaux de Sierck-les-Bains, Manderen et Freistroff.

La zone UA traduit notamment les objectifs suivants du PADD :

- Orientation n°3 : Pérenniser et conforter les services et les équipements au regard de l'armature territoriale et des « petites villes de demain »
- Orientation n°8 : Proposer un habitat diversifié, de qualité et apportant des réponses aux défis sociétaux, énergétiques et climatiques du territoire
- Objectif général n°6 : Trouver un équilibre entre protection des identités villageoises et adaptation des espaces urbains et bâtis aux enjeux énergétiques
- Orientation n°15 : Une dynamique touristique à conforter : conserver les éléments patrimoniaux remarquables et emblématiques
- Orientation n°16 : Une identité rurale au cœur du cadre de vie : protéger le patrimoine et le bâti vernaculaires
- Orientation n°17 : Promouvoir un urbanisme de qualité, respectant les différentes typologies urbaines
- Orientation n°18 : Permettre l'adaptation et l'évolution du territoire au regard des défis climatiques et des développements des énergies renouvelables

La zone UB

La zone UB correspond aux zones d'extension qui se sont développées autour du centre ancien, principalement à dominante d'habitat. Les tissus urbains présents sont représentatifs d'un mode d'urbanisation relativement récent qui intègre notamment des opérations de lotissement. La zone UB qui se caractérise majoritairement par de l'habitat pavillonnaire ou diffus est présente dans toutes les communes.

La zone UB comprend plusieurs secteurs :

- Le secteur UBa, correspondant aux secteurs avec un assainissement autonome ;
- Le secteur UBb correspond aux secteurs avec des règles particulières en terme de hauteur, notamment les Pierres Hautes à Bouzonville et Bel Air à Halstroff
- Le secteur UBc, comprend le site de l'ancien Lycée d'enseignement professionnel avec des règles particulières en termes de hauteur ;
- Le secteur UBd à Sleck-les-Bains comprend des règles particulières sur la voirie
- Le secteur UBe, dont les usages de sol, constructions, destinations et aménagements sont conditionnés par une étude des eaux de ruissellements à l'échelle du bassin versant
- Le secteur UBf, dont les usages de sol, constructions, destinations et aménagements l'aménagement sont conditionnés par la réalisation d'une étude quatre saisons
- Le secteur UBT, est voué aux constructions à usage d'habitation destinées au tourisme
- Le secteur UBT1 concerne un site hôtelier (site de la Klauss à Montenach)

La zone UB traduit les mêmes objectifs du PADD définis ci-dessus en zone UA :

La zone UE

La zone UE est une zone vouée principalement à des équipements d'intérêt collectif. Les constructions destinées à l'habitat y sont strictement encadrées et limitées.

La zone UE n'est pas représentée sur toutes les communes, mais seules 10 communes n'en sont pas pourvues.

Au total les superficies classées en UE représentent 72,2 ha.

La zone UE répond à l'objectif du PADD de pérenniser et conforter les services et les équipements au regard de l'armature territoriale et des « petites villes de demain » (orientation n°3).

La zone UX

La zone UX correspond aux zones réservées essentiellement aux activités économiques, industrielles et artisanales. Cette zone est principalement destinée à accueillir les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires aux activités des secteurs secondaire et tertiaire (industrie, entrepôt, bureau...) et activités de service (artisanat, commerce de détail, commerce de gros...). Les constructions destinées à l'habitat y sont strictement encadrées et limitées au logement des personnes nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou l'entretien des établissements présents sur la zone. La zone accueille notamment des activités économiques n'ayant pas vocation à s'implanter dans les tissus urbains à dominante résidentielle (risques de conflits d'usage, de nuisances, etc.).

La zone UX est notamment représentée dans 16 communes, principalement sur Bouzonville.

Elle comprend un secteur UXs destiné à l'implantation des énergies renouvelables notamment le photovoltaïque.

Au total les superficies classées en UX représentent 85,3 ha.

La zone UX répond aux objectifs du PADD de :

- Conforter les activités économiques existantes (objectif général n°2)
- Favoriser l'émergence d'une stratégie de développement économique locale basée sur l'existant et l'armature économique (orientation n°4)
- Objectif général n°3 : Maîtriser le foncier et modérer la consommation d'espace

3.2.1.2. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser correspondent aux zones dites « AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel des communes destinés à être ouverts à l'urbanisation. Le règlement distingue deux types de zones, selon les capacités des réseaux : les zones « 1AU » et les zones « 2AU ».

Les zones 1AU correspondent à des zones où les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de ces zones ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, elle est classée en zone 2AU et son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Le PLU identifie également 2 catégories de zone 1AU, les zones 1AU mixtes à vocation habitat et les zones 1AUX à vocation économique.

Les zones AU mixtes à dominantes à habitat

Les zones 1AU à dominante habitat permettent la mise en œuvre des orientations du PADD en matière d'évolution démographique, de réalisation de logements et de répartition sur le territoire intercommunal.

Pour répondre aux ambitions affichées par le PADD (1730 habitants supplémentaires pour un besoin de 1 635 logements, dont 775 pour les nouveaux habitants et 860 pour maintenir la population existante à l'horizon 2040), deux formes d'urbanisation sont prévues sur le territoire :

- L'optimisation du tissu urbain existant via le comblement des dents creuses, l'utilisation des friches, la récupération des logements vacants et la transformation du bâti existant (granges...) ;
- Les extensions en dehors du tissu urbain existant.

Les potentialités identifiées dans le tissu urbain existant ne permettant pas de répondre à l'ensemble des besoins en logement affichés dans le PADD, le PLUi définit des zones d'extension de l'habitat au plus près du tissu urbain existant. L'ambition de la collectivité est également de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels et de phase le développement dans le temps.

La zone 1AU

○ *Caractère et localisation de la zone*

La zone 1AU est destinée à être ouverte à l'urbanisation et elle sera urbanisée dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble à dominante d'habitat. Son aménagement devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Le PADD veille à une répartition du développement démographique qui conforte l'armature territoriale existante avec ses déclinaisons : les centres bourgs de Sierck-les-Bains avec son continuum urbain et l'agglomération de Bouzonville et les villages urbains qui la soutiennent.

Lors des ateliers de travail avec les élus du territoire, la répartition des besoins en logements pour chaque commune a été affinée et définie en fonction de la capacité des équipements, des potentialités dans le tissu urbain existant (logements vacants, dents creuses, friches) et des contraintes environnementales (nuisances, risques...).

Le nombre de zones à urbaniser 1AU est très variable d'une commune à une autre : 14 communes sur le territoire ne comportent pas de zones 1AU (Anzeling, Apach, Bibiche, Brettnach, Dalstein, Ebersviller, Freistroff, Guerstling, Heining-lès-Bouzonville, Kirsch-lès-Sierck, Laumesfeld, Menskirch, Neunkirchen-lès-Bouzonville, Saint-François-Lacroix). Le tissu urbain existant dispose suffisamment de potentialités pour accueillir de nouveaux logements. Cela justifie le fait qu'elles ne disposent pas de zones à urbaniser. Ainsi, 32 communes disposent de peu de potentialités dans le tissu urbain. Elles comprennent une ou plusieurs zones à urbaniser pour répondre aux objectifs de besoins en logement.

Le choix de la localisation de la zone 1AU au sein de chaque commune tient compte de plusieurs critères, parfois combinés entre eux :

- La continuité avec les zones urbaines existantes : ce choix est une constante, il s'agit de limiter le mitage et l'étalement urbain et de réduire la consommation foncière. Il s'agit par ailleurs de conserver la structuration des tissus urbains et de veiller à des formes urbaines compactes ;
- L'amélioration de la mobilité : connexions viaires avec les quartiers existants et les équipements périphériques, développement de liaisons douces, proximité des transports en commun. Des orientations d'aménagement et de programmations définissent des principes d'aménagement sur ces sites ;
- La prise en compte de l'environnement : la définition des zones à urbaniser prend en considération la présence effective ou à proximité de la trame verte et bleue, afin de préserver la biodiversité. La présence de risques inondations a conditionné la localisation des zones à urbaniser. Le principe d'évitement a été adopté dans la plupart des cas afin d'éviter d'augmenter la vulnérabilité et d'exposer davantage d'habitants aux risques. Ainsi, dans certaines communes particulièrement concernées par des risques (par exemple la commune de Sierck-les-Bains), les zones à urbaniser sont limitées alors que la demande de logements est aussi importante.

La zone 1AU comprend trois secteurs

- **Le secteur 1AUt** est voué aux constructions à usage d'habitation destinées à accueillir des touristes ;

- **Le secteur 1AUa** où le règlement définit une règle spécifique en terme de hauteur.
- **Le secteur 1AUb**, dont les usages de sol, constructions, destinations et aménagements sont conditionnés par une étude sur les eaux de ruissellement à l'échelle du bassin versant concerné

- *Objectifs poursuivis et dispositions particulières*

La zone 1AU répond notamment aux objectifs du PADD suivants :

- Objectif général n°1 : Anticiper les dynamiques résidentielles locales et transfrontalières
- Objectif général n°3 : Maîtriser le foncier et modérer la consommation d'espace
- Orientation n°2 : Organiser l'accueil des habitants en équilibrant le développement résidentiel entre les secteurs géographiques tout en confortant les « petites villes de demain »
- Orientation n°7 : Des extensions urbaines conditionnées aux contextes locaux et aux ambitions territoriales
- Orientation n°8 : Proposer un habitat diversifié, de qualité et apportant des réponses aux défis sociétaux, énergétiques et climatiques du territoire
- Orientation n°19 : Accompagner les communes dans la réponse et l'adaptation des espaces urbains et bâtis aux enjeux de mobilité

La zone 2AU

- *Caractère et localisation de la zone*

La zone 2AU ne peut être urbanisée que dans le cadre d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation dans le cadre d'une modification ou d'une révision du PLUi, dans la mesure où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone 2AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Les zones 2AU sont localisées dans la continuité du tissu urbain existant ou des zones 1AU définies. Elles sont présentes dans 7 communes : Bibiche, [Bouzonville](#), [Hestroff](#), Rémelfang, Filstroff, Vaudreching, Holling, Hunting et Colmen.

Les choix de localisation au sein de chaque zone répondent aux mêmes critères que les pour les zones 1AU.

- *Objectifs poursuivis et dispositions particulières*

Celles-ci sont identiques à la zone 1 AU. Il s'agit de maîtriser le développement des communes à long terme.

La zone à urbaniser à vocation d'activité 1AUX

La zone 1AUX correspond à une zone d'urbanisation future à vocation économique.

La zone 1AUX est destinée à être ouverte à l'urbanisation, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de cette zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Elle sera urbanisée dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Son aménagement devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle et les OAP thématiques (trame verte et bleue et mobilité) ainsi le règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de cette zone.

18,5 ha de surfaces d'extension pour 5 zones sont dédiés à l'accueil de nouvelles activités économiques. Les plus importantes d'entre elles se trouvent à Rettel et à Bouzonville (2) dans la continuité de l'activité économique actuelle. On en retrouve également une à Halstroff et une à Chémery-lès-Deux.

- *Objectifs poursuivis et dispositions particulières*

Les zones 1AUX permettent la mise en œuvre des orientations du PADD en matière de développement économique. Il s'agit de renforcer conforter les activités économiques existantes du territoire, de favoriser l'émergence d'une stratégie de développement économique basée sur l'existant et l'armature économique de la CCB3F tout en maîtrisant la consommation des espaces agricoles naturels et forestiers.

3.2.1.3. Les zones agricoles

- *Caractère et localisation de la zone*

Les zones agricoles sont des secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone agricole A est présente dans toutes les communes du territoire intercommunal. La zone agricole A comporte 3 secteurs :

- Le secteur Aa correspondant au secteur agricole aux cœurs de la biodiversité où aucune construction n'est autorisée : les sites Natura 2000, les espaces naturels sensibles, les zones d'inventaires de ZNIEFF de type I, les zones humides protégées, ...
- **Le secteur Ai** correspond à un secteur inondable sur Holling non référence dans l'atlas des zones inondables, où toute nouvelle construction est interdite
- Le secteur Av correspondant au secteur des vignes où seuls les constructions, ouvrages et travaux nécessaires à l'activité viticole sont autorisés, sur les communes d'Apach et Sierck-lès-Bains.

- *Objectifs poursuivis et dispositions particulières*

Le classement en zone agricole A des terrains répond aux objectifs suivants du PADD :

- **Orientation n°5 : Un monde agricole dynamique et en mutation : maintenir l'activité agricole, favoriser et accompagner son développement de diversification**
- Protéger les exploitations existantes, en veiller à **Maîtriser le foncier et modérer la consommation d'espace (objectif général n°3)**

3.2.1.4. Les zones naturelles

- *Caractère et localisation de la zone*

Les zones naturelles et forestières dites « zones N » sont des secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière ou de leur caractère d'espaces naturels ou en raison de la nécessité de prévenir les risques.

Les zones naturelles N sont présentes dans toutes les communes du territoire intercommunal. Toutefois, les raisons de la classification en zone N peuvent diverger d'une commune à une autre. Le PLUi a ainsi notamment classé en zone N :

- Les réservoirs de biodiversité (les site NATURA 2000, ZNIEFF, ENS) ;
- Les espaces ordinaires de la trame verte et bleue ;
- Les ceintures forestières en périphérie des zones urbaines
- Les espaces qui présentent une sensibilité paysagère ou environnementale : zone humides, zones concernées par des risques inondation...

La zone naturelle N comporte 9 secteurs. Ces secteurs sont :

- Le Secteur **Nc** correspondant aux cimetières.
- **Le secteur Ne** correspond à un secteur à Holling réservé à des dépôts liés aux équipements d'intérêt collectif
- Le secteur **Nf** lié au fonctionnement du service public ferroviaire
- Le Secteur **Nh** correspondant aux secteurs d'habitat existants
- Le Secteur **Nj** correspondant aux secteurs de jardins.
- Le Secteur **Nl** correspondant aux activités de loisirs, sportives et/ou culturelles en zone naturelle.
- Le secteur **Nle** autorisant les constructions destinées à la restauration
- Le Secteur **Ns** correspondant aux espaces naturels sensibles
- Le Secteur **Nv**, correspondant aux secteurs de vergers
- Le secteur **Nx** sur Hunting correspondant à un secteur réservé à des activités existantes situées à l'écart du village, avec dépôts inertes de matériaux.

Ces secteurs répondent à plusieurs objectifs en lien avec le PADD

- Objectifs poursuivis et dispositions particulières :

La zone naturelle N traduit l'axe n°3 du PADD « porter des ambitions fortes pour le respect de la biodiversité et la valorisation des identités du territoire afin d'améliorer le cadre de vie » en :

- Protégeant les éléments naturels participant à la richesse du territoire ; notamment les espaces naturels sensibles classés en secteur Ns (ZNIEFF, zones humides, sites NATURA 2000, etc.), la trame verte et bleue ainsi que les zones de nature ordinaire identifiés par les secteurs de jardin Nj et secteurs de verger Nv qui assurent la transition entre les espaces urbains et les espaces agricoles, naturels et forestiers
- Renforçant l'identité paysagère du territoire (préservation des grands espaces naturels constitués par la trame bleue, réseau de forêt...)
- Assurant une complémentarité entre l'armature écologique et les activités et occupations du sol existantes :
 - o Définition d'un secteur Nc correspondant aux cimetières
 - o Définition d'un secteur Nf lié au fonctionnement du service public ferroviaire permettant les aménagements et ouvrages nécessaires à l'entretien du réseau ferroviaire.
 - o Définition d'un secteur Nl correspondant à des zones existantes où sont localisées des activités de loisirs sportives et/ou culturelles. L'objectif est de contribuer au maintien et au renforcement des équipements existants. Il comprend un sous-secteur Nle, autorisant les constructions liées à la restauration.
 - o Définition d'un secteur Nh correspond à des secteurs d'habitat existants qu'il n'est pas envisagé de développer. Le règlement définit toutefois des règles pour permettre l'évolution de l'habitat existant.

Les superficies des zones

Zonage		Surface en ha	
		En ha	En %
Zones urbaines	UA	422.2	1,28
	Dont : UAa	29,3	0,09
	UAb	13,3	0,04
	UAc	2,2	0,01
	UB	895.4	2,71
	Dont : UBa	4,8	0,01
	UBb	6,4	0,02
	UBc	0,4	0,00
	UBf	0.2	0.00
	UBt	6,3	0,02
	UBt1	2.2	0.0
	UE	72,8	0,22
	UX	94,2	0,28
	Dont : UXs	8,8	0,003
	Total	1 484,6	4,49
Zones à urbaniser	1AU	32,6	0,09
	Dont : 1AUa	5.0	0,01
	1AUb	0.8	0.0
	1AUt	0,8	0,0
	2AU	14,5	0,04
	1AUX	18,5	0,06
	Total	657	0,20
Zones agricoles	A	20 972	63,49
	Dont : Aa	1503	4,55
	Ai	0.49	0.0
	Av	80,8	0,24
Zones naturelles	N	10 509,1	31,80
	Dont : Nc	5,8	0,02
	Ne	0.28	0.0
	Nf	36,1	0,11

	Nh	33,73	0,10
	Nj	245,2	0,74
	Nl	44,02	0,13
	Nle	0,1	0,00
	Ns	5 114,4	15,48
	Nv	75,7	0,23
	Nx	1,5	0,00
TOTAL		33 031,2	100

3.2.2. Les prescriptions graphiques complémentaires aux zones

La présente partie présente les dispositions réglementaires graphiques complémentaires aux zones permettant la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

3.2.2.1. Les outils de protection du patrimoine environnemental et paysager

Un des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables est « *affirmer l'armature écologique du territoire comme un élément structurant* ». Il s'agit notamment de protéger les éléments naturels participant à la richesse écologique du territoire et de valoriser les zones naturelles et paysagères emblématiques ainsi que les zones de nature ordinaire.

Pour répondre à cet objectif, le PLUi, à partir des éléments du diagnostic de l'état initial de l'environnement et une analyse du terrain, a identifié les sites et les espaces participant au patrimoine naturel et à protéger pour assurer le maintien de la biodiversité et les caractéristiques identitaires du territoire intercommunal.

Outre le classement en zone naturelle N ou en zone agricole A en fonction de l'occupation des sols des réservoirs de biodiversité, le règlement graphique du PLUi utilise plusieurs outils en vue d'assurer la préservation d'espaces repérés à différents titres :

- Les éléments de continuité écologique et trame verte et bleue au titre des articles L 151-23 al 2 et R 151-43-4° et R 151-43 8° du code de l'urbanisme ;
- Les éléments de paysage (haies, arbres isolés, ripisylves) à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre de l'article L 151-23 du code de l'Urbanisme ;
- Les éléments de paysage et les sites et secteurs à protéger au titre de l'article R 151-43 5° du code de l'urbanisme ;
- Les emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques au titre des articles L 151-41-3° et R 151-43-3° du code de l'urbanisme.

La partie qui suit explique les outils mis en œuvre, en fonction du type d'espaces protégés.

3.2.2.2. La trame verte et bleue et les continuités écologiques

La Trame verte et Bleue (TVB) du territoire de la CCB3F est issue de l'outil TVB locale réalisée par l'Agence d'Urbanisme et de Développement Durable Lorraine Nord - AGAPE.

Cet outil s'appuie sur une construction multi-partenariale (Conseil Départemental 57, DREAL, Région Grand-Est, Agence de l'Eau Rhin-Meuse, Conservatoire des Espaces Naturels de Lorraine, Chambre d'Agriculture 57, ...), des données régionales (issues du SRCE de la Région Lorraine) et locales (MOS AGAPE), sur une méthodologie nationale et régionale, ainsi que sur une large participation des acteurs locaux qui ont contribué à définir avec précision les continuités

écologiques du territoire ainsi que de mieux connaître leur fonctionnalité dans le réseau écologique du territoire de la CCB3F.

Plusieurs continuités ont été identifiées sur le territoire intercommunal (continuités pour les espèces des milieux forestiers et humides, continuités pour les espèces de prairies, continuités pour les milieux thermophiles, etc...). L'ensemble de ces continuités ont été identifiées et décrites dans le diagnostic de l'état initial de l'environnement.

Le PLUi s'appuie sur ces continuités écologiques pour définir son projet d'aménagement.

Outre l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique TVB qui décline les grandes orientations en matière d'aménagement, la trame verte et bleue est traduite règlementairement dans le zonage par la trame « continuité écologique Trame Verte et Bleue ».

Les règles associées à cette représentation sont décrites dans les dispositions générales applicables à toutes les zones ; elles précisent les conditions de constructibilité au sein de la trame.

La Trame verte et Bleue est inscrite majoritairement en zone naturelle N ou agricole A. Ce classement est fonction de chaque élément de la trame (réservoir, corridor) et au regard de la biodiversité ciblée :

- Ainsi les zones naturelles d'intérêt écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) telles que par exemple la forêt domaniale de Bouzonville (communes de Bibiche, Colmen, Filstroff, Flastroff), la forêt du Comté de Hombourg-Budange (Dalstein, Ebersviller, Hestroff) ou les grands espaces boisés sont classés en zone Ns ou Aa.
- Les habitats de types humides comme des prairies de Sénéçon aquatiques et humides comme à Anzeling, Bouzonville, Freistroff, Holling, Rémelfang ou Vaudreching sont plutôt classés en zone agricole.

La trame Verte et Bleue s'étend également de manière plus ponctuelle sur des zones urbaines ou à urbaniser, à titre d'exemple :

- En zone UB à Apach, rue de Belmach : où l'aménagement d'une dent creuse intègre la trame thermophile ;
- La zone UA à Anzeling (centre bourg) où la requalification urbaine intègre les milieux prairiaux et humides
- En zone UA à Sierck-les-Bains, rue du Docteur Fristo ; où l'aménagement prend en compte la continuité écologique des milieux humides
- Plusieurs zones 1AU prennent également en compte la trame verte et bleue comme par exemple :
 - o La zone 1AU à Alzing rue d'Ehlig ;
 - o La zone 1AU à Bouzonville, rue du stade
 - o La zone 1AU à Colmen, rue de la forêt ;
 - o La zone 1AU à Hunting, route de Sierck.
 - o La zone 1AU à Kirschnaumen, rue Wandheck

3.2.2.3. Les composantes végétales

En dehors des réservoirs de biodiversité, le territoire intercommunal abrite des zones de nature « ordinaire » comme les forêts, les bosquets, les haies, les petits cours d'eau, etc.

Ces espaces participent à la richesse paysagère du territoire intercommunal, contribuent aux continuités écologiques du territoire et à la qualité du cadre de vie.

La CCB3F souhaite valoriser ces espaces de nature ordinaire. A ce titre, des dispositions réglementaires ont été prises pour préserver et maintenir ces éléments de paysage.

Le règlement graphique identifie les éléments de paysage suivants :

- Haies et bosquets ;
- Arbres isolés ;
- Ripisylves le long des cours d'eau ;
- Petits massifs forestiers inférieur à 4 ha.

Ils sont représentés par trame « Eléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique »

Ces éléments sont principalement identifiés en zone agricole A. Ces trames viennent compléter d'autres dispositions réglementaires relatives à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et à la préservation et remise en bon état des continuités écologiques : classement des jardins en zone de jardin Nj et des vergers en zone Nv en périphérie des tissus urbains.

3.2.2.4 Les éléments patrimoniaux remarquables

Le diagnostic du territoire a montré que les communes ont chacune un caractère identitaire (villages ayant gardé leurs caractéristiques du vieil habitat lorrain (villages-rues tels que Colmen, Bibiche, Hestroff ; villages tas tels que Manderen, Ritzing, Rustroff...), centres bourgs (Bouzonville, Sierck-les-Bains) et disposent d'un patrimoine bâti riche et diversifié lié au passé historique et industriel. Ce patrimoine constitue un atout paysager et touristique et contribue à la qualité du cadre de vie et l'attractivité du territoire.

Une des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables est « **conforter la dynamique touristique et conserver les éléments patrimoniaux remarquables et emblématiques** ».

Le règlement graphique et écrit met en œuvre cette orientation à travers deux leviers :

- Le zonage (zone UA et ses secteurs UAa, UAb et UAc) dans lequel les règles ont pour objectifs notamment la préservation des caractéristiques urbaine et architecturale pour leur valeur patrimoniale des villages, des centres bourgs de Bouzonville et de Sierck-les-Bains et du Château de Sierck-les-Bains.
- L'identification des composantes du bâti au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. Sur le plan de zonage cette identification se fait soit par :
 - Un ponctuel identifié par le symbole  pour identifier les calvaires, croix, etc. ;
 - Un linéaire identifié par le symbole  pour identifier les murs de clôtures à protéger.

Le règlement graphique est complété par un règlement écrit qui édicte des règles particulières (voir par ailleurs le chapitre sur les justifications des dispositions réglementaires) permettant notamment de conserver et protéger ce patrimoine

3.2.2.5. Les sentiers et cheminements à protéger

Pour organiser une offre de mobilité intercommunale de qualité, la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontière s'est engagée dans un Plan de Mobilité Simplifiée (PDMS) visant d'abord à améliorer les connaissances sur les pratiques et les besoins de mobilité des habitants et ensuite définir une stratégie adaptée au territoire. Le PLUi doit retranscrire la stratégie travaillée dans le cadre du PDMS

Dans ce cadre le zonage du PLUi, pour répondre à la dépendance de la voiture identifie le tracé et les caractéristiques des cheminements piétonniers à conserver conformément à l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Ils sont répertoriés sur le règlement graphique du PLUi et le règlement écrit définit les prescriptions relatives à ces cheminements.

Il identifie également les tracés à créer pour renforcer et connecter les tracés existants (pédestres et cyclables) qui sont identifiés par des emplacements réservés.

3.2.2.6. Les secteurs de risques et de nuisances

Le territoire intercommunal est marqué par la présence de nombreux risques et contraintes (risques d'inondation, retrait gonflement d'argile, etc.).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables affiche **l'objectif de réduire l'exposition aux risques et nuisances (orientation n°20)**

La gestion des risques et des nuisances est prise en compte dans le règlement du PLUi.

Les risques naturels (inondations, cavités, retrait gonflement d'argiles...), de risques technologiques (canalisation de transport de matières dangereuses (gaz, ...)) justifiant que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols figurent en annexe du PLUi.

Les paragraphes suivants présentent pour chaque risque sa prise en compte dans le document d'urbanisme.

Le risque inondation

Le diagnostic a montré que le territoire de la communauté de communes est sujet à des risques d'inondation. Les communes touchées par ce risque sont les communes se trouvant le long de la Moselle et de la Nied. Au total, 13 communes sont concernées par l'aléa inondation.

Les communes d'Apach, de Rettel, de Rustroff et de Sierck-les-Bains sont identifiées comme Territoire à Risque important d'Inondation (TRI). Elles sont ainsi couvertes par un plan de prévention des risques naturels inondations (PPRI), qui fait partie des servitudes d'utilité publique annexées au PLUi

Les communes de Guerstling, Filstroff, Bouzonville, Freistroff, Vaudreching, Rémelfang, Anzeling et Holling sont couvertes par l'atlas des zones inondables qui figure parmi les annexes du PLUi.

La commune de Montenach est concernée par un recueil des zones inondées.

Le règlement des zones concernées par le risque d'inondation rappelle que ces zones peuvent être concernées par des risques d'inondation et que les usages, occupations et constructions peuvent être soumis à dispositions/préconisations voire à interdiction selon la nature et le degré de l'aléa.

Il conviendra, en cas de projet de se référer aux cartographies des risques les plus récentes ainsi qu'aux dispositions réglementaires en vigueur sur le territoire communal.

Le risque radon

Le diagnostic a montré que le territoire intercommunal est concerné par un risque faible (catégorie 1) pour laquelle aucune contrainte en matière de construction ou d'urbanisme n'est imposée par la nouvelle réglementation, à l'exception de la commune de Rettel qui est concernée par un risque moyen (catégorie 2).

L'aléa retrait-gonflement des argiles

La communauté de communes est concernée dans son entièreté par l'aléa retrait-gonflement des argiles (aléas faible et moyen). Seul un morceau de la commune d'Ebersviller est concerné par l'aléa fort.

L'aléa retrait-gonflement des argiles n'entraîne pas une interdiction de construire. Il convient cependant aux maîtres d'ouvrage et aux futurs constructeurs de respecter un certain nombre de mesures afin de réduire l'ampleur du phénomène.

La communauté de commune n'est pas concernée par l'aléa chute de bloc.

Les cavités souterraines hors mines

Le diagnostic a montré que le territoire intercommunal est concerné par le recensement des cavités réalisé par le BRGM en 2010.

Outre la cartographie des aléas figurant en annexe du PLUi, le règlement des zones concernées par l'aléa des cavités souterraines rappelle que ces zones peuvent être concernées par cet aléa et que les usages, occupations et constructions peuvent être soumis à dispositions/préconisations voire à interdiction selon la nature et le degré de l'aléa. Il conviendra, en cas de projet de se référer aux cartographies des risques les plus récentes ainsi qu'aux dispositions réglementaires en vigueur sur le territoire communal.

Le risque lié aux chutes d'arbres

Pour préserver les lisières forestières de l'urbanisation et protéger les personnes et les biens, le PLUi définit dans certains secteurs du territoire intercommunal une marge de recul inconstructible de 50 m par rapport aux espaces boisés, conformément à la distance préconisée par l'Office national des forêts.

Les risques technologiques

Le risque lié aux canalisations de transport de matières dangereuses

Le territoire du Bouzonvillois Trois Frontières est traversée par des canalisations de transport de matière dangereuse exploitée par la société GRT Gaz. Au total, 17 communes sont concernées par ce risque.

Ces canalisations font l'objet de servitudes d'utilité publique et sont reportées sur la liste et les plans de servitudes annexés au PLUi.

Les sites et sols pollués

Les sites et sols pollués ont été recensés dans l'état initial de l'environnement. Ces risques sanitaires identifiés dans le diagnostic sont traduits dans le PLUi dans un objectif des préservations de la sécurité et de la salubrité publique. Ils sont au nombre de 80 sur le territoire (1 site BASOL, 79 sites BASIAS).

Les sites et sols pollués figurent en pièces annexe du PLUi. Des restrictions d'usage sont rattachées aux secteurs de risques.

L'aléa sismique

Le diagnostic a montré que le territoire intercommunal est concerné par de l'aléa très faible (zone 1) pour laquelle aucune contrainte en matière de construction ou d'urbanisme n'est imposée par la nouvelle réglementation. Aucune disposition spécifique n'a été prise dans le PLUi.

La cartographie du risque ainsi que les documents relatifs à la prévention des désordres dans les constructions sont consultables sur le site www.planseisme.fr.

Les nuisances liées au bruit

Le territoire intercommunal est concerné par les nuisances sonores liées aux infrastructures routières.

Le diagnostic identifie :

- la route D3 de Freistroff à Bouzonville qui a fait l'objet du classement en catégorie 3 hors agglomération et 4 en agglomération

- La D654 de Koenigsmacker à Apach qui fait l'objet d'un classement identique à celui de la D3

Ces routes sont concernées par :

- L'arrêté n° 2013-DDT/OBS-2 du 21 mars 2013 qui classe les infrastructures de transports terrestres routières nationales en 5 catégories ; il fixe les niveaux d'isolation acoustique auxquels doivent répondre les bâtiments affectés par le bruit.
- L'arrêté n° 2014-DDT/OBS-01 du 27 mars 2014 qui classe les infrastructures de transports terrestres routières départementales en 5 catégories ; il fixe les niveaux d'isolation acoustique auxquels doivent répondre les bâtiments affectés par le bruit.

Le PLUi tient compte de ces arrêtés. Les bandes d'isolement acoustique ont été répertoriées sur le document graphique par le zonage d'information « Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre ». Le règlement écrit définit des prescriptions dans les dispositions générales applicables à toutes les zones concernées par ces nuisances (voir par ailleurs le chapitre « justification des dispositions réglementaires »).

Les arrêtés préfectoraux sont annexés au dossier du PLUi.

3.2.2.7. Prise en compte du commerce (linaires commerciaux)

L'offre commerciale joue un rôle important dans l'attractivité des centres. Le diagnostic a montré qu'elle est concentrée principalement à Bouzonville, Sierck-les-Bains et Apach

Dans le PADD, l'intercommunalité du Bouzonvillois Trois Frontières montre sa volonté de « pérenniser et conforter les services et les équipements au regard de l'armature territoriale et des « petites villes de demain (orientation n°3) et de « favoriser l'émergence d'une stratégie de développement économique local basée sur l'existant et l'armature économique de la CCB3F » (orientation n°4).

Afin de préserver la diversité commerciale dans les tissus urbains, le zonage du PLU identifie les linéaires commerciaux à préserver dans les centres bourgs (Bouzonville, Sierck-les-Bains ...) qui en disposent.

Sur ces linéaires commerciaux, le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies concernées par la prescription « linéaire commercial protégé », le changement de destination des locaux de commerces et activités de services existants à la date d'approbation du PLUi en habitation est interdite.

Cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, locaux techniques, locaux de gardiennage, etc.

3.2.2.8. Les emplacements réservés

Les emplacements réservés permettent aux collectivités publiques (Etat, région, département, commune, EPCI) ou à un organisme chargé de la gestion d'une activité de service public (établissement public ou privée, titulaire d'une délégation, sociétés d'économie mixte...) de prévoir les terrains nécessaires qu'elles envisagent d'acquérir en vue de réaliser les équipements et aménagements projetés sur leur territoire.

Un terrain ne peut être classé en emplacement réservé que s'il est destiné à recevoir un des équipements publics suivants :

- Voies (voies publiques telles que les autoroutes, les routes, les rues, les chemins, les places, les cheminements piétonniers, les parcs de stationnement public, etc.)
- Ouvrages publics : il s'agit d'équipement publics d'infrastructure de transports (canaux, voies ferrées, aéroports) et les ouvrages des réseaux divers (station d'épuration, station de traitement, transformateur, collecteurs d'assainissement, etc.). Il s'agit également des équipements publics de superstructure tels que les équipements scolaires, universitaires, sociaux, culturels, hospitaliers, administratifs, etc.
- Installations d'intérêt général : ces installations assurent une fonction collective et présentent un caractère d'utilité publique. Il peut s'agir d'équipements sociaux, culturels, etc.
- Espaces verts, c'est-à-dire des parcs urbains, des bases de loisirs, etc.
- Espaces nécessaires aux continuités écologiques : il s'agit d'espaces nécessaires à la protection ou à la restauration des espaces de trame verte et bleue.
- Programme de logements : c'est-à-dire des programmes de logement définis dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Ainsi, le PLUi du Bouzonvillois Trois Frontières a défini 189 emplacements réservés sur son territoire répartis sur 39 communes pour une superficie totale de 65,8 ha. 22 emplacements soit 11,7 % sont destinés à l'aménagement de liaisons douces ; 63 soit 33,5 % sont destinés à la voirie dont 35 pour le stationnement. Les autres emplacements sont destinés à des ouvrages publics,

des installations d'intérêt général, à des espaces verts ou nécessaires à l'aménagement de continuités écologiques.

Les emplacements réservés sont délimités au plan de zonage par une trame particulière et identifiés par un numéro. Le numéro de l'emplacement réservé renvoie à un tableau annexé au plan de zonage qui répertorie les emplacements réservés par commune. Ce tableau précise l'emprise, l'objet et le bénéficiaire de chaque emplacement réservé.

Ces emplacements réservés répondent aux objectifs suivants du PADD :

- Accompagner les communes dans la réponse et l'adaptation des espaces urbains et bâtis aux enjeux de mobilité (orientation n°19)
- Pérenniser et conforter les services et les équipements au regard de l'armature territoriale (orientation n°3)
- Affirmer l'armature écologique du territoire comme un élément structurant (objectif général n°4)

3.3. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Le règlement écrit du PLUi est structuré en deux grandes parties :

- Les dispositions générales applicables à toutes les zones ;
- Les dispositions spécifiques applicables à chacune des zones.

Outre une partie introductive du règlement qui rappelle le champ d'application territorial et sa portée, le découpage en zones du territoire intercommunal ainsi qu'un lexique qui explique les termes employés dans le règlement (la plupart des termes du lexique découlant du code de l'urbanisme national), la structuration en deux parties du règlement permet de faciliter sa lecture et d'éviter de nombreuses redites. Elle permet par ailleurs de mettre en œuvre les orientations du PADD qui s'appliquent sur l'ensemble du territoire et celles qui s'appliquent dans certaines zones en fonction de leurs caractéristiques.

3.3.1. Les dispositions générales applicables à toutes les zones

	Règles édictés pour la mise en œuvre du PADD	Justifications
Section 1 : destinations des constructions, usages des sols et natures des activités		
Article 1 : interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	1.1. Travaux et opérations interdites : la démolition d'un élément patrimonial identifié à protéger pour des motifs d'ordre culturel historique architectural repéré au règlement graphique ainsi que toutes les transformations portant atteinte au caractère de ces éléments protégés. 1.2. Constructions, occupations, utilisations et aménagements et/ou travaux en zone de risques : • Définition de règles spécifiques pour les secteurs soumis à un plan de prévention des risques. • Définition de règles spécifiques pour les terrains non soumis à un plan de prévention des risques couverts par un atlas des zones inondables	Le règlement écrit répond à plusieurs objectifs du PADD : - Conserver les éléments patrimoniaux remarquables et emblématiques. - Protéger le patrimoine et le bâti vernaculaire. L'objectif de l'intercommunalité est de réduire et de limiter l'exposition des personnes et biens aux risques présents sur le territoire.

	ou un recueil des zones inondées. Pour les terrains concernés par des cavités, toutes les constructions, occupations, utilisations ainsi que tous les aménagements sont interdits à l'exception des cas précisés à l'article 2 des dispositions générales de ce règlement. • Prescriptions particulières pour des secteurs concernés par des sols pollués. Dans les secteurs concernés par des « site et sols pollués », - Tout forage de puits, pompage et utilisation d'eau de la nappe phréatique au droit du site, à l'exception de ceux rendus nécessaires dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution ; - L'infiltration de l'eau pluviale ; - Les équipements publics ou d'intérêt collectif accueillant des populations sensibles tels que les équipements, petite enfance, locaux d'enseignements, etc... • Prescription pour les zones traversées par les cours d'eau Interdiction de construire dans une bande de 6 m minimum de part et d'autre des cours d'eau permanent ou intermittent sauf cas mentionnés dans l'article 2. • Terrains concernés par des dépôts d'engrais (société Loeb Unego (anciennement STREIT) à RITZING	Ici Il s'agit également de veiller à la qualité des eaux, à la préservation de l'écosystème du cours d'eau sa ripisylve et à la trame bleue. La règle permet de limiter l'exposition des habitants et biens aux risques liés à ces dépôts
--	---	---

	Dans les zones des effets létaux de 95 m autour du dépôt figurant en annexe du PLUi toute construction à usage d'habitation et implantation de bâtiments accueillant du public (écoles, crèches...) sont interdits 1.3. Interdictions de construire dans les secteurs de réservoirs de biodiversité sauf cas mentionné à l'article 2. 1.4. Zone de captage Plusieurs communes (Halstroff, Kirsch-sur-Sierck, Kirschnaumen, Launstroff-Ritzing, Montenach, Rustroff, Manderen-Ritzing, Merschweiler et Waldwisse) sont concernées par des servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et des eaux minérales (AS1). La réglementation afférente est inscrite dans les arrêtés préfectoraux listés dans la liste des servitudes d'utilité publique Dans les terrains concernés par les périmètres de protection immédiats, rapprochés et éloignés des eaux potables, les affectations des sols, constructions et activités devront respecter les interdictions explicitement mentionnés dans les arrêtés préfectoraux	Cette règle vise à protéger les éléments naturels participants à la richesse écologique du territoire. Elle répond à l'objectif du PADD de porter un projet d'aménagement visant à réduire l'exposition aux risques et aux nuisances. L'objectif ici est de s'assurer de la conformité du règlement du PLUi avec les prescriptions des arrêtés préfectoraux instaurant des périmètres de captages d'eau potable
Article 2 : autorisations sous conditions et travaux ou aménagements obligatoires	2.1 Le règlement autorise sous conditions les destinations des constructions, usage des sols et la nature des activités sur les terrains concernés par la présence de risques	L'objectif de l'intercommunalité est de réduire et de limiter l'exposition des personnes et biens aux risques présents sur le territoire. le règlement conditionne les occupations et utilisations du sol autorisées dans les secteurs soumis

	Définition de règles pour les terrains concernés par les inondations Définition de règles pour les terrains concernés par des dépôts d'engrais (société Loeb Unego (anciennement STREIT) à RITZING Définition de règles pour les terrains concernés par des aléas retrait gonflement d'argiles Définition de règles pour les terrains soumis aux cavités Définition de règles pour les zones traversées par des canalisations de matières dangereuses Définition de règles pour les terrains concernés par des sols pollués 2.2 Terrains traversés par les cours d'eau : Pour les terrains situés dans une bande de 6 mètres minimum de part et d'autre des berges des cours d'eau, sont autorisés les aménagements, travaux et les opérations ayant pour but l'entretien, la valorisation et le renforcement écologique des cours d'eau et de ses berges. Dans les zones urbaines denses et dans les centres urbains, lorsqu'il y a un intérêt très fort de poursuivre des constructions en bord immédiat du cours d'eau, cette marge de recul pourra-être ajustée sous réserve de prise en compte du risque d'inondation. 2.3 Réservoirs de biodiversité et sites NATURA 2000 : Pour les terrains concernés par la	à des risques (, risques naturels (inondations, aléas retraits gonflements d'argiles.....), risques technologiques, canalisation de transport de matière dangereuse). Il s'agit ici de veiller à la qualité des eaux, à la préservation de l'écosystème du cours d'eau et sa ripisylve et à la trame bleue. Cette règle vise à protéger les éléments naturels participants à la
--	---	--

	prescription « secteur de réservoir de biodiversité » correspondant aux réservoirs de biodiversité identifiés dans la trame verte et bleue à la date d'approbation du PLUi sont uniquement autorisés les aménagements, installations et constructions nécessaires à la gestion de ces espaces à condition qu'ils ne remettent pas en cause la fonctionnalité de ces espaces. Dans les secteurs Natura 2000, les constructions, occupations, utilisations et aménagements/travaux sont autorisés à condition que leur(s) réalisation(s) ne porte pas atteinte aux objectifs de conservation des habitats naturels et des populations des espèces de faune et flore sauvages qui ont justifié la délimitation d'un site Natura 2000. 2.4. Zones humides En cas de construction dans une zone potentiellement humide (qu'elle soit située en zone urbaine, à urbaniser ou autre), une étude préalable de zone humide devra être réalisée au préalable et qu'en cas de présence avérée de zone humide, la séquence Éviter-Réduire-Compenser devra être déroulée par le porteur du projet en privilégiant l'évitement. S'il n'est pas possible d'éviter ou de réduire les impacts, et en cas de présence d'impacts résiduels malgré les mesures de réduction, des compensations recevables devront être proposées et basées sur le principe d'équivalence en terme de fonctionnalité globale et localisées dans le même bassin versant de la masse d'eau concernée. 2.5. Zones de captages Plusieurs communes (Halstroff, Kirsch-sur-Sierck, Kirschnaumen,	richesse écologique du territoire. Elle répond à l'objectif du PADD de la conservation et du renforcement des composantes naturelles de la TVB (orientation n°11) IL s'agit ici de répondre à l'orientation T3-07 du SDAGE Rhin Meuse relative à la nécessité de préserver les zones humides. La règle a pour objectif de préserver les zones de captages concernées par les arrêtés préfectoraux
--	---	--

	Launstroff-Ritzing, Montenach,; Rustroff, Manderen-Ritzing, Merschweiler et Waldwisse) sont concernées par des servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et des eaux minérales (AS1). La réglementation afférente est inscrite dans les arrêtés préfectoraux listés dans la liste des servitudes d'utilité publique Dans les périmètres de protection immédiats, rapprochés et éloignés de protection de captage, les affectations des sols, constructions et activités devront prendre compte les prescriptions fixées dans les arrêtés préfectoraux. 2.6 Lisière forestière : Les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter un recul de 50 m par rapport aux espaces boisés en zone N indiqué au plan de zonage. Cette règle ne s'applique pas pour les reconstructions à l'identique après sinistre figurant dans cette marge de recul et pour les constructions en zones urbaines et à urbaniser 27 Affouillements et exhaussements du sol : autorisés sous condition d'être liés strictement à une construction, occupation et utilisation du sol autorisée dans une zone ou qu'ils soient liés à des travaux directement à la lutte contre les risques et fouilles archéologiques. 2.8 Isolation acoustique A l'intérieur des couloirs de bruit, repérés sur le document graphique par le zonage d'information « Périmètre de voisinage d'infrastructure de	L'objectif de l'intercommunalité est de réduire et de limiter l'exposition des personnes et biens aux risques (chute d'arbres) et de préserver les lisières forestières de l'urbanisation. L'objectif visé est de préserver la topographie du terrain. Cette règle vise à limiter les impacts paysagers et environnementaux (impact sur les milieux naturels, qualité des eaux...) et contribue à l'objectif du PADD de promouvoir un urbanisme de qualité en, respectant les différentes typologies urbaines (orientation n°17 du PADD) et l'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement naturel et urbain.
--	--	--

	transport terrestre » , les constructions devront respecter les dispositions des arrêtés préfectoraux en vigueur relatifs au classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit aux abords de ces infrastructures sur le territoire du département de la Moselle (voir arrêtés joints en annexe). 2.9 Les occupations et utilisations du sol non visé à l'article 1 devront être compatibles avec les principes d'aménagement définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.	Le but ici est de réduire l'exposition des personnes aux nuisances sonores, permettant de répondre à l'objectif du PADD de réduire l'exposition aux risques et aux nuisances. Il s'agit d'assurer la cohérence avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation, dont les justifications figurent dans le présent rapport. Cette règle vise à répondre à l'objectif du PADD de conditionner les extensions urbaines aux contextes locaux et ambitions territoriales.
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	Pas de dispositions générales	Des règles particulières sont édictées dans les zones urbaines et à urbaniser (voir partie dispositions spécifiques à chacune des zones)
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale		
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	4.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques ou en limite ou recul des voies privées ouvertes à la circulation. Dans le cas d'un lotissement ou dans le cas d'une construction, sur une même unité foncière ou sur	L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques contribue à modeler la forme urbaine et impacte l'apparence du tissu urbain. Cette règle tient compte des caractéristiques de chaque quartier. Elle répond à l'orientation n°17 du PADD de promouvoir un urbanisme de qualité, respectant les différentes typologies urbaines. Les règles générales permettent aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics de déroger aux règles spécifiques des zones, pour des raisons d'utilité publiques. Cette règle renvoie à l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme qui pose le principe selon lequel, dans le

	plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles fixées par le règlement du PLUi relatives aux volumétries et à l'implantation des constructions ne s'appliquent pas au regard de l'ensemble du lotissement ou de l'emprise de l'opération, mais lot par lot. Dans les zones traversées par les voies ferrées, les constructions devront respecter un recul minimum de 2 mètres à compter de la limite légale du domaine ferroviaire. Cette distance est de trois mètres pour les ouvrages d'arts souterrains et de six mètres pour les ouvrages d'art aériens. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées à l'exploitation ferroviaire et à ses activités annexes, ainsi qu'aux activités utilisant la voie ferrée. Pour les travaux de transformation, lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes de l'article 4.1 de la zone, le projet ne peut porter que sur des travaux qui pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble. 4.2 Implantation par rapport aux limites séparatives : Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés en limite ou en recul des	cadre des lotissements ou des permis valant division, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement du plan s'y oppose. Cette règle de recul s'applique pour des questions de sécurité et de maintenance. Elle ne concerne pas les installations liées aux activités ferroviaires. L'implantation par rapport aux limites séparatives permet de préserver la forme urbaine et de densifier.
--	---	--

	limites séparatives de l'unité foncière. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles fixées par le règlement du PLUi relatives aux volumétries et à l'implantation des constructions ne s'appliquent pas au regard de l'ensemble du lotissement ou de l'emprise de l'opération, mais lot par lot. Pour les travaux de transformation, lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article 4.2. de la zone, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble. 4.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Pas de prescription générale 4.4. Emprise au sol des constructions Pas de prescription générale 4.5 Hauteur Pas de prescription générale	Cette règle renvoie à l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme qui pose le principe selon lequel, dans le cadre des lotissements ou des permis valant division, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement du plan s'y oppose. Pour ces points, des règles particulières sont édictées dans les zones urbaines et à urbaniser (voir partie dispositions spécifiques à chacune des zones)
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale,	5.1 Règles générale : Le projet ne peut être accepté que si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs	Cet article permet de limiter l'atteinte susceptible d'être portée par les occupations et utilisations du sol au caractère au caractère ou à l'intérêt

environnementale et paysagère	dimensions ou leur aspect extérieur ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. 5.2 Toitures Pas de prescription générale 5.3. Façade Pas de prescription générale 5.4. Ouvrages, annexes et coffrets techniques (Règles s'appliquant à toutes les zones à l'exception des zones 2AU) Les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, télévision...) y compris les paraboles ne doivent pas être visibles depuis la voie publique et être intégrées dans la composition de la construction*, sauf impossibilité technique. Les appareillages techniques (climatiseurs, pompes à chaleur, etc...) disposés en applique sur les façades visibles ou au sol depuis l'espace public sont interdits En cas d'impossibilité technique, ils devront être intégrés à la toiture ou à la façade de manière à être le plus dissimulés possible. 5.5 Energies renouvelables et performances énergétiques (dans	des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Cette règle permet de répondre aux objectifs de l'axe n°3 du PADD qui souhaite porter des ambitions fortes pour le respect de la biodiversité et la valorisation des identités du territoire afin d'améliorer le cadre de vie. Cette règle contribue à améliorer le cadre de vie des habitants et la qualité urbaine des quartiers. Pour ces points, des règles particulières sont édictées dans les zones urbaines et à urbaniser (voir partie dispositions spécifiques à chacune des zones) La CCB3F souhaite protéger et valoriser les espaces urbains et développer des formes urbaines de qualité respectueuse de l'existant.
-------------------------------	--	--

	toutes les zones à l'exception des zones 1AUX, 2AU) Les systèmes solaires (capteurs thermiques ou photovoltaïques) seront disposés de façon cohérente par rapport à la couverture et au volume de la construction. Ils seront alignés sur une même horizontale axés avec les ouvertures existantes de la façade inférieure. Les panneaux devront être positionnés au plus proche de la couverture Les zones de stockage (cuve de récupération des eaux de pluies par exemple) ne devront pas être visibles depuis l'espace public, sauf s'il n'y a pas d'autres possibilités. Dans ce cas ils devront être dissimulés au moyen d'une protection visuelle esthétique. 5.6 ; Clôtures 5.6.1. En limite du domaine public Les coffrets renfermant les compteurs (électricité, gaz...) positionnés en limite de propriété du domaine public devront être intégrés aux clôtures si elles existent s'ils ne sont pas intégrés directement à une construction 5.6.2. En limites séparatives Pas de prescription générale 5.7. Eléments patrimoniaux et paysagers 5.7.1. Eléments patrimoniaux Le règlement graphique identifie des éléments patrimoniaux à	L'intercommunalité souhaite agir contre le réchauffement climatique par le déploiement des énergies renouvelables. Sur ce point, la CCB3F souhaite agir sur l'emplacement des coffrets en limite du domaine public, afin de valoriser l'espace urbain Pour ce point, des règles particulières sont édictées dans les zones urbaines et à urbaniser (voir partie dispositions spécifiques à chacune des zones) Les règles sur les éléments patrimoniaux visent à protéger et valoriser le patrimoine emblématique du territoire.
--	---	---

	conserver, à valoriser ou à requalifier. La destruction d'un immeuble bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural repéré au zonage par la prescription « Eléments patrimoniaux remarquables » est interdite. Tous les travaux réalisés sur un immeuble bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural repéré au plan de zonage par la prescription « Eléments patrimoniaux remarquables » ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâti. En fonction des éléments identifiés, il s'agira de : - Conserver les volumes et la toiture - Maintenir la composition de la façade, les modénatures et les encadrements d'origine visible depuis l'espace public - Maintenir des volets battants Le déplacement d'éléments patrimoniaux est autorisé, à condition que l'élément déplacé puisse rester visible depuis l'espace public. Les murs en pierre sèche, identifiés au plan de zonage par la prescription « Eléments patrimoniaux remarquables linéaires » doivent être conservés et maintenus dans leurs caractéristiques d'origine. Toutefois, leur percement est autorisé lorsqu'il s'agit de répondre à une nécessité d'accessibilité à une construction ou à une parcelle. Les travaux de renforcement, de réfection (en cas de mur en	Elles répondent à l'orientation n°16 du PADD (Une identité rurale au cœur du cadre de vie : protéger le patrimoine et le bâti vernaculaires) et contribuent également à promouvoir le tourisme
--	--	---

	mauvais état) et/ou de valorisation de ces ouvrages pourront intégrer des enduits/crêpis aux colorations proches du mur originel. 5.7.2. Eléments paysagers Le règlement graphique identifie des éléments paysagers à conserver. La destruction de ces éléments repérés au plan par la prescription « Eléments paysagers et écologiques remarquables » est interdite. Tous travaux ayant pour effet de supprimer ou de modifier un élément paysager que le PLUi a identifié comme devant être protégé doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ils pourront être supprimés uniquement en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique. Les haies, identifiées en tant qu'éléments patrimoniaux linéaires sur le plan de zonage par la prescription « Eléments paysagers et écologiques remarquables linéaires » doivent être conservées et maintenues. Toutefois, leur percement est autorisé dans les cas suivants : • Garantir l'accès à une parcelle ou à une unité foncière ; • Recomposition écologique (trouées) afin de garantir le passage de certaines espèces animales ; Le remplacement d'une haie identifiée est autorisé sous réserve que cette action :	Les règles sur les éléments paysagers répondent à l'objectif général n°5 du PADD « Affirmer l'armature écologique du territoire comme un élément structurant du PADD et notamment son orientation n°12 « Les espaces naturels « ordinaires : les éléments paysagers et écologiques locaux à maintenir et la transition paysagère à consolider » La valorisation du patrimoine naturel et paysager contribue également l'activité du tourisme (objectif du PADD).
--	--	--

	• Respecte les principes de l'annexe « Gestion des haies » ; • Intègre un remplacement à minima équivalent du linéaire de haies remplacées. Les opérations de compensation privilégieront les espèces locales dont une liste non exhaustive figure dans le cahier de recommandation figurant en annexe au règlement	
Article 6 : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions	6.1. Espaces verts et terrains libres (dans toutes les zones à l'exception des zones UX, 1AUX, 2AU) L'aménagement d'espaces verts et les plantations devront être réalisés en privilégiant les essences locales, dont une liste non exhaustive figure dans le cahier de recommandation figurant en annexe au règlement. Les plantations d'espèces invasives sont interdites. En cas de construction*(s) principale(s) nouvelle(s), 20% minimum de l'unité foncière devra être maintenue en verger et/ou en espace vert de pleine terre Lors de la création de nouvelles aires de stationnement : • De 1 à 4 places de stationnement, 100 % de la superficie devront être réalisés en surface perméable • Au-delà de 4 places, un minimum de 50% des surfaces aménagées	Les règles édictées à l'article 6 ont pour objectif de maintenir de de promouvoir le développement de la végétation, afin de préserver des espaces verts en milieu urbain et de favoriser la biodiversité. Pour les zones UX et 1AUX, des règles particulières sont édictées dans le règlement respectif de chacune de ces zones. La zone 2AU n'est pas ouverte à l'urbanisation, aucune disposition générale n'a été définie. Il s'agit de lutter contre l'imperméabilisation et de favoriser l'écoulement des eaux pluviales Ces règles contribuent à promouvoir un urbanisme de qualité (orientation n°17 du PADD) mais aussi de

	devront être réalisées en surfaces perméables (dalles gazon, dalles alvéolées, etc.). à l'exception des surfaces couvertes par des carports ou des ombrières photovoltaïques, pour lesquelles les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle Tous les aménagements en surface (accès, voirie, parking, terrasse...) doivent être aménagés en matériaux perméables (pavés drainants à joints élargis, allées alvéolées, etc.) sauf pour les surfaces couvertes par un carport ou une ombrière photovoltaïque. 6.2. Trame Verte et Bleue locale Les constructions, aménagements et occupations des sols des terrains concernés au plan de zonage par la prescription « Eléments de continuité écologique et trame verte et bleue » doivent intégrer les préconisations et les dispositions propres à chaque typologie de continuité définies selon les milieux (prairies, forêts, espaces thermophiles, zones humides) par les Orientations d'Aménagement et de Programmation « Trame Verte et Bleue locale » du PLUi.	répondre à l'objectif général n°5 du PADD « Affirmer l'armature écologique du territoire comme un élément structurant du PADD et notamment son orientation n°12 « Les espaces naturels « ordinaires : les éléments paysagers et écologiques locaux à maintenir et la transition paysagère à consolider » Cette règle sur la trame verte et bleue répond à l'objectif général n°5 du PADD « Affirmer l'armature écologique du territoire comme un élément structurant du PADD et notamment son orientation n°11 « La trame verte et bleue, révélatrice des continuités écologiques : des composantes naturelles à conserver et à renforcer
Article 7 : stationnement	7.1. Dispositions générales (dans toutes les zones, à l'exception des zones 2AU, N et A). Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation sur des emplacements aménagés.	L'intercommunalité souhaite accompagner les communes dans la réponse et l'adaptation des espaces urbains et bâtis aux enjeux de mobilité (orientation n°19 du PADD). Pour répondre au taux de motorisation élevée (92 %) et la problématique de stationnement rencontrée dans les territoires, le règlement définit des prescriptions dans ce domaine

	En cas d'impossibilité de réaliser du stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations si le pétitionnaire justifie, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité (moins de 300 m) de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L 151-30 et L 151-32 du code de l'urbanisme en vigueur à la date d'approbation du PLUi, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. Stationnement à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics Le nombre de places de stationnement à aménager sera déterminé en tenant compte de la nature de l'équipement, de sa situation géographique et du regroupement de différents équipements sur le même site. 7.2. Possibilité de mutualisation du stationnement Dans toutes les zones à l'exception des zones 2AU, A et N Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble à	Cette règle générale pose la relation entre surface bâtie et nature du projet. Elle permet ainsi à la collectivité de définir un minimum de places de parking, en faisant référence à cette disposition, lorsque celles qui lui sont proposées au travers d'une demande d'autorisation d'urbanisme ne sont manifestement pas en rapport avec la nature de l'activité envisagée. Le PLUi définit des prescriptions pour les constructeurs ne pouvant satisfaire aux obligations réglementaires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet. Cette règle permet à la collectivité d'adapter le stationnement au regard du projet Cette disposition se justifie car elle répond aux principes d'optimisation foncière résultant de la mutualisation des espaces, tout en tenant compte des besoins de la population et des usagers du territoire
--	---	---

	caractère mixte, les obligations de stationnement définies pour les destinations et sous destinations autorisées dans la zone (UA, UB, UE, UX, 1AU et 1AUX) peuvent être réduites dès lors que les places aménagées satisfont des besoins en stationnement alternatifs, répartis sur des horaires différents (par exemple en journée pour les activités et équipements publics). Toutefois le parc de stationnement doit répondre au besoin du projet et à toutes les catégories d'utilisateurs potentiels. S'il souhaite bénéficier de cette possibilité de mutualisation, le pétitionnaire devra la justifier au regard des destinations du projet, de la satisfaction des besoins particuliers générés par l'opération et des conditions d'utilisation des aires de stationnement. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui de la catégorie de constructions* générant le plus de besoins, suivant les normes définies par destination et sous-destination de la zone. 7.3. Stationnement des deux roues (dans toutes les zones à l'exception des zones 2AU, A et N). Pour tout bâtiment recevant du public, ensemble commercial, ensemble d'habitations, ou bâtiments à usage principal de bureaux, un espace réservé et sécurisé au stationnement des vélos devra être réalisé. Il devra présenter une capacité de stationnement en adéquation avec le type et la surface du bâtiment conformément à la réglementation en vigueur.	Il n'y a pas de règle générale définie dans la zone 2AU qui est fermée à l'urbanisation et aux zones agricoles A et naturelles N, qui ne sont pas vouées à être urbanisées Cette règle encourage le développement de l'usage du vélo, aidant à réduire le recours à la voiture particulière. Elle s'applique dans les zones urbaines et ouvertes à l'urbanisation. Cette règle vise à favoriser l'utilisation de véhicules électriques
--	--	---

	7.4. Véhicules électriques ou hybrides (dans toutes les zones à l'exception des zones 2AU, A et N) Pour toute construction neuve d'habitation (d'au moins deux logements), bâtiment de service public ou à usage principal industriel ou tertiaire, ensemble commercial ou cinématographique, le parc de stationnement devra prévoir un circuit électrique spécifique pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément à la réglementation en vigueur.	ou hybrides pour réduire l'impact environnemental.
Section 3 : équipements et réseaux		
Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées	8.1. Accès (dans toutes les zones à l'exception des zones 2AU) Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Les accès doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Dans tous les cas, ils doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Ils doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité. Les accès des riverains sur les routes départementales ou communales sont soumis à l'avis du concessionnaire de la voirie.	Les différentes règles sont édictées en vue d'améliorer les conditions de sécurité des voies et d'accès dans les différentes zones urbaines et à urbaniser mais également dans les zones agricoles et naturelles. Elles contribuent notamment et indirectement à répondre à l'orientation n°17 du PADD « promouvoir un urbanisme de qualité, respectant les différentes typologies urbaines » et à l'orientation n° 19 « accompagner les communes dans la réponse et l'adaptation des espaces urbains et bâtis aux enjeux de mobilité

	8.2 Voirie Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées existantes, aménagées ou projetées, dont les caractéristiques sont suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet. Elles doivent notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Les cheminements piétonniers repérés au plan de zonage par la prescription « Voies à conserver » devront être conservés. Les voies nouvelles créées à l'occasion d'un projet de construction ou d'aménagement d'ensemble destiné à la construction doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire existant. Les voiries automobiles en impasse sont interdites, sauf en l'absence de solution permettant le maillage viaire. Dans ce cas, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules de services publics (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Toute création de voie nouvelle ouverte à la circulation publique ou privée devra intégrer les besoins liés à la mobilité douce. En fonction du type de voie envisagé, les profils minimaux suivants devront être respectés : • Sens unique : 3.50m de chaussée à vitesse limitée + 1.50m à usage	La préservation des cheminements vise à répondre à l'objectif du développement touristique du territoire mais également aux enjeux de mobilité (réduire la circulation automobile). Cette règle vise à conforter le maillage viaire et à connecter les nouveaux quartiers aux quartiers existants mais également à connecter les villages entre eux.
--	---	--

	mixte. Soit une largeur totale minimale de 5 mètres. • Double sens : 5m de chaussée + 1.50m minimum de trottoir dédié à la mobilité douce d'un côté. Soit une largeur totale minimale de 6.5 mètres. • Les cheminements piétons devront être matérialisés par un revêtement distinct de celui de la chaussée. En cas de différence de niveau entre la voie et le trottoir, une pente aménagée devra permettre l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux passages piétons. Le revêtement de ces voies pourra être conçu de manière à : Le revêtement de ces voies devra être conçu de manière à : • Limiter l'imperméabilisation des sols ; • Faciliter l'infiltration des eaux. À ce titre, peuvent notamment être utilisés, en fonction de la nature des voies et des usages : pour les chaussées : des enrobés drainants, bétons poreux, pavés... Pour les trottoirs : des stabilisés renforcés, dalles engazonnées, gravier compacté avec liant organique, béton désactivé perméable... Pour les aires de stationnement : des dalles végétalisées, pavés drainants, gravillons stabilisés Cette règle peut être dérogée lorsque pour des raisons d'usage dû à la fréquence de passage et au	Ces règles visent à réglementer les types de voie créés
--	---	--

	poids des véhicules, un matériau perméable ne peut être utilisé en surface. Dans ce cas de figure, le projet doit le justifier et proposer de compenser cette imperméabilisation par des espaces verts et des systèmes permettant l'infiltration des eaux pluviales (noues paysagère, bassins de rétention végétalisés ...). »	Cette règle participe à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, limiter le ruissellement et les risques d'inondation
Article 9 : Desserte par les réseaux	Dans toutes les zones à l'exception des zones 2AU 9.1. Eau potable : Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante en vigueur. 9.2. Assainissement Dans les secteurs d'assainissement collectif dans le zonage d'assainissement, le raccordement au réseau de collecte est obligatoire. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée pour ce qui concerne ses eaux usées domestiques, au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques, conformément à la réglementation en vigueur, au code de la santé et au règlement général d'assainissement de la collectivité qui exerce la compétence concernée. En zonage d'assainissement non collectif, toute construction doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement non collectif	Les règles consacrées à l'assainissement et à la gestion de l'eau pluviale permettent de garantir de bonnes conditions de santé publique et de limiter les impacts sur l'environnement (risque de pollution des cours d'eau et de la nappe phréatique...). Plusieurs structures et communes s'occupent de la gestion de l'assainissement des eaux usées. L'ensemble des dispositions relatives à l'assainissement tiennent compte de la réglementation en vigueur et des zonages d'assainissement collectif et non collectif. Ils sont complétés par les annexes sanitaires figurant en annexes du PLUi

	conforme à la réglementation en vigueur et au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). 9.3 Eaux pluviales 9.3.1. Gestion des eaux pluviales La gestion des eaux pluviales doit être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et au zonage des eaux pluviales s'il existe Les eaux pluviales issues du terrain, de ses constructions et aménagements doivent être gérées sur la parcelle au plus près d'où elle tombe et par infiltration, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues, toitures végétalisées, structures réservoirs, revêtements perméables ou stockage (cuve de récupération...) Seule la part résiduelle de celles-ci ne pouvant pas être gérée sur la parcelle sera rejetée au milieu naturel et en cas d'impossibilité au réseau destiné à collecter les eaux pluviales. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services instructeurs compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur. 9.3.2 Principe d'antériorité Dans le cadre de projets portant sur des parcelles ou unités foncières déjà partiellement imperméabilisées, les prescriptions	Les règles relatives à l'eau pluviale respectent la réglementation et le cadre législatif en vigueur. Elles permettent de prendre en compte la prévention du risque d'inondation par ruissellement pluvial et la préservation des milieux naturels.
--	---	--

	du présent règlement s'appliquent pour toutes les réalisations nouvelles, 9.4 Infrastructures et réseaux de communication électroniques Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite du domaine public. Le réaménagement de voiries existantes ainsi que la réalisation de voies nouvelles en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures en zones à urbaniser, devront être accompagnés de la mise en place systématique de fourreaux permettant le passage de réseaux notamment ceux de télécommunication, de télédistribution et de numérique ainsi que d'infrastructures (armoires ou bornes de distribution). 9.5 Réseaux urbains et de ramassage Dans toutes les zones à l'exception des zones 1AUX, 2AU, A et N, dans le cadre de travaux de rénovation ou de réhabilitation de constructions conduisant à la création d'au moins 3 logements, il doit être prévu la création d'un local à ordures ménagères intégrant le tri sélectif. Le dimensionnement de ce local devra être déterminé par le nombre de bacs prévu en fonction du nombre de logements et de par la fréquence de la collecte.	Ces règles permettent de mettre en œuvre l'objectif du PADD de poursuivre le déploiement du réseau numérique et téléphonique de qualité. Cette règle vise à faciliter la collecte et à favoriser le tri à la source des ménages.
--	---	--

3.3.2. Les dispositions spécifiques applicables à chaque zone

Hormis les dispositions générales qui s'appliquent à l'ensemble du territoire du Bouzonvillois Trois Frontières, des règles particulières ont été édictées pour chaque zone, afin de tenir compte des particularités du territoire mais également des dispositions du projet d'aménagement et de développement durables et des orientations d'aménagement et de programmation.

3.3.2.1. Justification des règles des zones urbaines mixtes

L'objectif du règlement de ces zones est de permettre de garder les caractéristiques de ces zones urbaines et de favoriser leur densification et leur mixité.

- Dispositions propres à la zone UA

La zone UA correspond au centre ancien des communes qu'il s'agit de préserver. Elle comprend 3 secteurs

- Le secteur UAa correspondant au centre de Bouzonville
- Le secteur UAb correspondant au centre de Sierck-les-Bains
- Le secteur UAc correspondant aux sites des châteaux de Sierck-les-Bains, Manderen et Freistroff

Pour ces secteurs, des règles spécifiques ont été édictées pour tenir compte de la spécificité de ces zones.

Le chapeau de zone rappelle que cette zone est concernée par des risques (inondation, radon, etc.).

Les usages, occupations et constructions peuvent être soumis à dispositions/préconisations voire à interdiction selon la nature et le degré de l'aléa. Il conviendra, en cas de projet de se référer aux cartographies des risques les plus récentes ainsi qu'aux dispositions réglementaires en vigueur sur le territoire communal, dispositions qui s'imposent à ce règlement.

Ce rappel justifie que l'objectif de l'intercommunalité est de réduire et de limiter l'exposition des personnes et biens aux risques présents sur le territoire.

	Règles édictées pour la mise en œuvre du PADD	Justifications
Section 1 : destination des constructions, usages des sols et nature des activités		
Article UA 1 : Interdiction de certains usages des sols, constructions et destinations	Cet article définit la liste des destinations et sous-destinations, aménagements, usages et activités non compatibles avec l'habitat et d'autres destinations tels que commerces, activités de services...	Les règles des articles 1 et 2 visent à préserver le caractère de la zone, en favorisant la mixité des fonctions urbaines.

	En sont donc exclues les destinations et sous-destinations pouvant engendrer des nuisances telles que, l'exploitation forestière, le commerce de gros. En sont par ailleurs exclus les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les parcs d'attraction, les terrains de camping Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage et l'installation d'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage constituant l'habitat permanent des gens du voyage lorsque cette installation dure plus de 3 mois consécutifs Y sont également interdits : - les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) hors garages et concessions de véhicules; -les travaux ayant pour effet de détruire un immeuble bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural identifié dans le PLUi. - Les affouillements et exhaussements de sol sont interdits dans le secteur UAb Les usages suivants sont également interdits : - Les carrières ; - Les installations classées sauf cas cités à l'article 2. -Le stationnement de plus de trois mois d'une caravane sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur En zone UAc, tous les usages de sol, constructions destinations sont interdits, sauf celles autorisés sous conditions dans l'article UA 2	Il s'agit notamment de veiller à l'attractivité globale de ces centres anciens en veillant à écarter les activités pouvant engendrer des nuisances ou des risques ou à encadrer certaines activités telles que les installations classées pour rester compatible avec la destination « habitat » dominante de la zone. Ici, il s'agit de préserver l'identité rurale et protéger le patrimoine bâti, conformément aux objectifs du PADD. L'interdiction des affouillements et exhaussements de sols permet de préserver le site Il s'agit de veiller à écarter les activités pouvant engendrer des nuisances ou des risques ou à encadrer certaines activités telles que les installations classées pour rester compatible avec la destination « habitat » dominante de la zone. Il s'agit de préserver les sites des châteaux de Sierck-les-Bains, Manderen et Freistroff
--	--	---

Article UA 2 : Autorisations sous conditions et travaux ou aménagements obligatoires	Le règlement autorise sous conditions : - Les constructions destinées à l'exploitation agricole à condition qu'il s'agisse de mise aux normes, rénovation, agrandissement, transformation ou extension et annexes techniques liés à une exploitation agricole existante située dans la zone à la date d'opposabilité du PLUi ; - Les dépendances des habitations destinées à l'accueil d'animaux sont autorisées à condition que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial (lapin, volailles...) à la condition qu'elles n'engendrent pas de risque et de nuisances (bruit, odeurs...° et qu'elles soient compatible avec le caractère résidentiel au sein de la zone - Les entrepôts sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une activité existante, autorisée et compatible avec le caractère résidentiel au sein de la zone ; - Les installations classées et leurs extensions soumises à déclaration sont autorisées à la condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et qu'elles soient compatibles le caractère résidentiel de la zone (par exemple blanchisserie, atelier de réparation de véhicules, station-service, etc.) - Les constructions à destination d'industrie (par exemple couturier, boulangerie, prothésiste, brasserie, etc.) sont autorisées à condition que ces activités n'engendrent pas de risques ni de nuisances incompatibles avec la vocation principalement résidentielle des zones ou des quartiers voisins (bruits, trépidations, odeurs...)	Les villages abritent d'anciennes fermes. L'objet de la règle est de pérenniser l'activité agricole favoriser et accompagner son développement de diversification conformément aux dispositions du PADD (orientation n°5) Il s'agit de veiller à écarter les activités pouvant engendrer des nuisances ou des risques ou à encadrer certaines activités telles que les installations classées pour rester compatible avec la destination « habitat » dominante de la zone.
---	--	--

	Dans le secteur UAc sont autorisées uniquement sous conditions les constructions destinées aux équipements publics et touristiques dans un objectif de gestion et de valorisation touristique des châteaux (Sierck-Les-Bains, Manderen, Freistroff)	Il s'agit de conforter la dynamique touristique et de conserver les éléments patrimoniaux remarquables et emblématiques selon l'orientation n°15 du PADD
Article UA 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	1. Mixité fonctionnelle : Pour les rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies concernées par la prescription « linéaire commercial protégé », le changement de destination des locaux de commerces et activités de services existants à la date d'approbation du PLUi en habitation est interdite. Cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, locaux techniques, locaux de gardiennage... 2. Mixité sociale Pas de prescription	L'objet est de pérenniser et de conforter les services dans la zone (orientation n° 3 du PADD)
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale		
Article UA 4 : Volumétrie et implantation des constructions	Le règlement édicte des règles d'implantation par rapport aux emprises publiques Outre les règles générales, le règlement prescrit que : - La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions principales doit se situer	Ces règles visent à préserver le caractère du « village lorrain » et des centres anciens des bourgs L'objectif de cette règle est de maintenir un front bâti cohérent le long de la voie et

	dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions principales directement voisines. Toutefois une implantation différente peut-être tolérée lorsqu'elle est rendue nécessaire par la nature du sol, la configuration de la parcelle ou des constructions voisines. - Les constructions annexes devront s'implanter dans le prolongement de la façade principale de la construction principale ou à l'arrière de celle-ci. - L'isolation par l'extérieur est autorisée dans la limite d'un dépassement maximum de 30 cm par rapport aux règles d'implantation ci-dessus est autorisée uniquement pour les bâtiments ne présentant pas de caractère architectural ou patrimonial traditionnel. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Outre les règles générales, le règlement prescrit que : - Dans les secteurs en ordre continu, la façade sur rue sera implantée d'une limite séparative latérale à l'autre sur une même propriété aboutissant à une voie. - Toutefois la règle indiquée en 4.2.2. ne s'applique aux parcelles d'une largeur de façade supérieure à 12 m pour lesquelles l'implantation sera obligatoire sur une des limites séparatives. La distance, par rapport à l'autre limite, comptée horizontalement de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du sol à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. - Pour les constructions principales non-contiguës, toute construction principale devra être en tout point	de conserver la perspective de la rue. Ici, la règle permet de lutter contre les déperditions énergétiques et de consommer moins d'énergie tout en permettant de préserver la qualité architecturale Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives visent également à préserver le caractère du « village lorrain » et des centres anciens des bourgs
--	--	--

	(balcon en saillie et débord non compris dans la limite d'un mètre) soit en limite séparative soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur à l'égout de toiture de la construction mesurée depuis le terrain naturel en pied de façade sans que ce retrait ne soit inférieur à 3 mètres d'une de ces limites. - Pour les annexes non accolées (abri de jardin et garage...), la construction s'implantera sur une limite séparative ou en respectant un recul de 1 m minimum -L'isolation par l'extérieur est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation en limites séparatives ci-dessus à condition d'être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales du bâtiment et ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre de vie environnant Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Pas de prescription sauf dans le secteur UAb, où la construction en deuxième ligne est interdite Emprise au sol des constructions Pas de prescription Hauteur des constructions Le règlement définit des règles dans les secteurs en ordre continu : les constructions nouvelles devront s'aligner sur la hauteur des égouts de toitures des deux constructions voisines jouxtant la construction	La règle sur l'isolation extérieure permet de lutter contre les déperditions énergétiques et de consommer moins d'énergie tout en permettant de préserver la qualité architecturale
--	--	--

	nouvelle. En cas de hauteurs inégales des toitures voisines, l'égout de toiture sera placé à la même hauteur d'un des égouts de toiture d'une construction voisine ; Dans les secteurs en ordre non continu, la hauteur des constructions principales à édifier ne pourra être supérieure de plus d'un mètre à la hauteur à l'égout de la construction voisine la plus élevée, ou inférieure de plus d'un mètre à la hauteur de l'égout de la construction voisine la moins élevée. En cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, la hauteur de l'extension ne pourra être supérieure à la hauteur de la construction principale. Les annexes non contiguës à la construction principale ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 3,50 mètres au faîtage ou 3 m à l'acrotère	La règle de hauteur répond à un souci de paysage urbain. Elle permet d'intégrer de nouvelles constructions dans le tissu urbain existant en harmonie avec les constructions avoisinantes L'ensemble de ces règles permet de répondre à l'Orientation n°8 : Proposer un habitat diversifié, de qualité et apportant des réponses aux défis sociétaux, énergétiques et climatiques du territoire et à l'Objectif général n°6 : Trouver un équilibre entre protection des identités villageoises et adaptation des espaces urbains et bâtis aux enjeux énergétiques du PADD
Article UA 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Hormis les dispositions générales le règlement édicte des règles pour les constructions principales, les extensions et les annexes pour l'ensemble de la zone UA et ses secteurs UAa, UAb et UAc. Celles-ci portent sur : - Les toitures (respect des pans, des pentes, matériaux de toiture autorisés...) ; - Des façades (composition de la façade, enduits et coloration, isolation, ...) ; - Les clôtures (en limite du domaine public et en limites séparatives) ;	Ces règles visent à préserver les caractéristiques du bâti et des abords qui caractérisent les centres anciens mais également les possibilités de son évolution. Des règles particulières en termes de toiture et de façade sont définies pour les secteurs UAa (centre de Bouzonville et de Rettel) et UAb (centre de Sierck-les-Bains) qui se différencient des centres villageois par leurs caractéristiques spécifiques Ces règles permettent de répondre à l'orientation n°17 du PADD qui souhaite promouvoir un urbanisme de

	Concernant les énergies renouvelables et performances énergétiques et les éléments patrimoniaux et paysagers, le règlement de la zone UA ne définit pas de prescriptions particulières. Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».	qualité, respectant les différentes typologies urbaines. Elles contribuent à améliorer le cadre de vie des habitants et la qualité urbaine des quartiers.
Article UA 6: traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Le règlement de la zone UA ne définit pas de prescriptions particulières. Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ». Pour les usoirs publics existants, ils devront rester libres de toute construction de mur, muret ou clôture. On conservera si possible la topographie existante de l'usoir. On privilégiera l'enherbement. La présence de matériaux devra se limiter aux accès des véhicules, circulations piétonnes et stationnement dans les cas où ces derniers ne pourraient se faire sur une surface enherbée stabilisée (dalle béton/gazon par exemple). Trame verte bleue locale Le règlement de la zone UA ne définit pas de prescriptions particulières. Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au point 6.2 de l'article 6 de la section 2 du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».	Cette règle vise à préserver les caractéristiques des abords qui caractérisent ces villages avec leurs usoirs.

Article UA 7: Stationnement	Le règlement définit des règles de stationnement par destinations et sous-destinations de constructions (logement, hébergement, logements locatifs aidés, bureau, commerce, hébergement hôtelier, artisanat, restauration, équipements d'intérêt collectif et services publics et centre de congrès et d'exposition et industrie) Concernant la possibilité de mutualisation du stationnement, du stationnement des deux roues et des véhicules électriques ou hybrides, le règlement de la zone UA ne définit pas de prescriptions particulières. Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».	Les règles visent à répondre aux enjeux de stationnement et d'anticiper les besoins. Il s'agit de libérer l'espace public et de gérer les problèmes de stationnement et de circulation liés à l'importance du taux de motorisation des ménages. Ces règles visent à répondre aux enjeux mobilités, Orientation n°19 du PADD)
Section 3 : Equipements et réseaux		
Article UA 8 Desserte par les voies publiques ou privées	Le règlement de la zone UA ne définit pas de prescriptions particulières. Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».	
Article UA 9 : Desserte par les réseaux	Le règlement de la zone UA ne définit pas de prescriptions particulières. Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».	

- Dispositions propres à la zone UB

La zone UB correspond aux secteurs urbains denses mixtes. Elle comprend 4 secteurs :

- Le secteur **UBa** correspondant aux maisons avec assainissement autonome ;

- Le secteur **UBb** correspond aux secteurs avec des règles particulières en termes de hauteur, notamment les Pierres Hautes à Bouzonville et Bel air à Halstroff ;
- Le secteur **UBc** correspondant au site de l'ancien LEP avec des règles particulières en terme de hauteur.
- Le secteur **UBd** à Sierck-les-Bains avec des règles particulières de voiries
- Le secteur **UBe**, dont les usages de sol, constructions, destinations et aménagements l'aménagement sont conditionnés par une étude des eaux de ruissellement à l'échelle du bassin versant
- Le secteur **UBf**, dont les usages de sol, constructions, destinations et aménagements l'aménagement sont conditionnés par la réalisation d'une étude 4 saisons
- Le secteur **UBt** est voué aux constructions à usage d'habitation destinées à accueillir des touristes
- Le secteur **UBt1** concerne un site hôtelier (site de la Klauss) à Montenach

Tout comme la zone UA, le chapeau de zone rappelle que cette zone est concernée par des risques (inondation, minier, etc.). Ce rappel justifie que l'objectif de l'intercommunalité est de réduire et de limiter l'exposition des personnes et biens aux risques présents sur le territoire.

La zone UB peut être concernée par des risques et nuisances

Les usages, occupations et constructions peuvent être soumis à dispositions/préconisations voire à interdiction selon la nature et le degré de l'aléa. Il conviendra, en cas de projet de se référer aux cartographies des risques les plus récentes ainsi qu'aux dispositions réglementaires en vigueur sur le territoire communal, dispositions qui s'imposent à ce règlement.

Ce rappel justifie que l'objectif de l'intercommunalité est de réduire et de limiter l'exposition des personnes et biens aux risques présents sur le territoire.

	Règles édictés pour la mise en œuvre du PADD	Justifications
Section 1 : destination des constructions, usages des sols et nature des activités		
Article UB 1 : Interdiction de certains usages des sols, constructions et destinations	Cet article définit la liste des destinations et sous-destinations, aménagements, usages et activités non compatibles avec l'habitat et d'autres destinations tels que commerces, activités de services... En sont donc exclues les destinations et sous-destinations pouvant engendrer des nuisances telles que, l'exploitation forestière, le commerce de gros, les centres de congrès et d'exposition	Les règles des articles 1 et 2 visent à préserver le caractère de la zone, en favorisant la mixité des fonctions urbaines. Il s'agit notamment de veiller au caractère de ces quartiers à dominante habitat en veillant à écarter les activités pouvant engendrer des nuisances ou des risques ou à encadrer

	En sont par ailleurs exclus les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les parcs d'attraction, les terrains de camping et les aires d'accueil de campings cars Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage et l'installation d'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage constituant l'habitat permanent des gens du voyage lorsque cette installation dure plus de 3 mois consécutifs Y sont également interdits : - les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) hors garages et concessions de véhicules ; - les travaux ayant pour effet de détruire un immeuble bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural identifié dans le PLUi. Les usages et activités suivants sont également interdits : - Les carrières ; - Les installations classées sauf cas cités à l'article 2. - Le stationnement de plus de trois mois d'une caravane sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur Dans le secteur UBt et UBt1, tous les usages de sol, constructions destinations sont interdits, sauf celles autorisés sous conditions dans l'article UB 2	certaines activités telles que les installations classées pour rester compatible avec la destination « habitat » dominante de la zone. Dans ces secteurs, il s'agit de préserver la vocation spécifique de ces zones
Article UB 2 : Autorisations sous conditions et travaux ou aménagements obligatoires	Le règlement autorise sous conditions : - Les constructions d'entrepôts à condition qu'ils soient liées et nécessaires à de l'artisanat et de	Il s'agit de veiller à réglementer les installations d'entrepôts et les installations

	commerce de détail existants dans la zone ; - Les constructions destinées à l'exploitation agricole à condition qu'il s'agisse de mise aux normes, rénovation, agrandissement, transformation ou extension et annexes techniques liés à une exploitation agricole existante située dans la zone à la date d'opposabilité du PLUi ; - Les installations classées et leurs extensions soumises à déclaration sont autorisées à la condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et qu'elles soient compatibles le caractère résidentiel de la zone (par exemple blanchisserie, atelier de réparation de véhicules, station-service, etc.) - Les constructions à destination d'industrie (par exemple couturier, boulangerie, prothésiste, brasserie, etc.) sont autorisées à condition que ces activités n'engendrent pas de risques ni de nuisances incompatibles avec la vocation principalement résidentielle des zones ou des quartiers voisins (bruits, trépidations, odeurs...) Dans le secteur UBt uniquement : • Les constructions destinées à l'habitation (logement et hébergement) à condition qu'elles soient destinées à accueillir des touristes Dans le secteur UBt1 : • Les constructions destinées aux sous-destinations hôtel et restaurant et activités de service (spa...) à condition	classées ainsi que les constructions industrielles pouvant engendrer des nuisances ou des risques ceci rester compatible avec le caractère de la zone Les villages abritent d'anciennes fermes. L'objet de la règle est de pérenniser l'activité agricole favoriser et accompagner son développement de diversification conformément aux dispositions du PADD (orientation n°5) Il s'agit de veiller à réglementer ces occupations du sol pouvant engendrer des nuisances ou des risques pour rester compatible avec la destination « habitat » dominante de la zone. Le secteur UBt accueille du logement pour touriste que la collectivité souhaite conforter
--	--	---

	qu'elles soient liées à l'activité hôtelière Dans le secteur UBe : Tous les usages de sol, constructions, destinations et aménagements autorisés seront conditionnés par une étude des eaux de ruissellement à l'échelle du bassin versant Dans le secteur UBf : Tous les usages de sol, constructions, destinations, aménagements autorisés seront conditionnés par une étude 4 saisons L'ensemble des destinations, sous-destinations, aménagements, usages et activités non visés à l'article 1 devront être compatibles avec les principes d'aménagement pour les secteurs concernés par les orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)	La création de ce secteur sur Montenach est liée au type de sous-destination implanté. Sur ce secteur un permis d'aménager a été attribué avant l'arrêt du PLUi, sur les bases du règlement communal en vigueur. Le règlement du PLUi a donc été adapté dans ce secteur Ce secteur situé sur la commune de Hunting, peut être concerné par des eaux de ruissellement. L'objectif de la règle est d'éviter d'exposer des constructions nouvelles à des risques. Ce secteur est également situé sur la commune de Hunting, Celle-ci souhaite valoriser ce site le long de la voie communale qui est déjà desservi par les réseaux. Une étude préalable de la faune et de la flore permettra de définir des mesures compensatoires dans le cadre de la démarche ERC – Eviter, réduire, compenser Certaines dents creuses au sein de la zone UB comportent des OAP. Le règlement est mis en cohérence avec ces orientations d'aménagement
Article UB 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	3. Mixité fonctionnelle et sociale Pas de prescription	
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale		
Article UB 4 : Volumétrie et implantation des constructions	Le règlement édicte des règles d'implantation par rapport aux et emprises publiques	Ces règles visent à préserver le caractère de ces quartiers à vocation « habitat » principalement.

	Outre les règles générales, le règlement prescrit que : - Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques du règlement, la façade principale sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique automobile de la construction principale doit être implantée : - Soit à minima en recul de 6 m de l'alignement des voies publiques ou privées sans que ce recul n'excède 10 m, sauf dans le secteur UBt1, où le recul sera inférieur à 5 m de l'alignement des voies publiques ou privées - Soit dans l'alignement des constructions existantes - En cas de construction en angle, la façade principale sera celle par laquelle se fait l'accès principal - Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont admises soit lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante dans le but de former une unité architecturale, soit notamment lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration de la parcelle ou des constructions voisines - Les constructions annexes non contiguës au bâtiment principal sont autorisées soit en alignement soit en recul de la façade principale à l'exception des annexes de type carport qui pourront s'implanter en avant de la façade de la construction	L'objectif de cette règle est de maintenir un front bâti cohérent le long de la voie et de conserver la perspective de la rue. Elle permet également de faciliter le stationnement sur la parcelle et de désencombrer le domaine public. Pour le secteur UBt1, une règle spécifique a été définie pour tenir compte de la configuration de la parcelle. Un permis d'aménager avait par ailleurs déjà été octroyé.
--	---	---

	principale avec une tolérance d'1 à 3 m. - Dans les bandes d'implantation des constructions inscrites sur les documents graphiques du règlement, les constructions principales sont autorisées à condition d'être desservies par un accès qui respecte les règles énoncées à l'article 8 de la section 3 Equipements et réseaux du titre I Dispositions applicables à toutes les zones. - L'isolation par l'extérieur est autorisée dans la limite d'un dépassement maximum de 30 cm par rapport aux règles d'implantation uniquement pour les bâtiments ne présentant pas de caractère architectural ou patrimonial traditionnel. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Outre les règles générales, le règlement prescrit que : A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale de la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Toutefois, dans la zone UB de la commune de Bouzonville, lorsque la construction a une façade sur rue supérieure ou égale à 15 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. La distance, par rapport à l'autre, comptée horizontalement de ce bâtiment au point de la limite du terrain ne peut être inférieure à 3 mètres. Les extensions de constructions principales devront être en recul d'une	Ici, la règle permet de lutter contre les déperditions énergétiques et de consommer moins d'énergie tout en permettant de préserver la qualité architecturale Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives visent également à préserver le caractère du quartier
--	--	---

	limite séparative au moins égale à 3,00 mètres. Dans les bandes de constructibilité définie sur le plan graphique, toute construction doit être implantée en recul par rapport aux limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire du terrain d'assiette du projet qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m. L'isolation par l'extérieur est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation en limites séparatives ci-dessus à condition d'être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales du bâtiment et ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre de vie environnant - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Pas de prescription Emprise au sol des constructions Pas de prescription Hauteur des constructions La hauteur maximale des constructions projetées est fixée à 7 mètres à l'acrotère ou 9 m au faîtage.	La règle sur l'isolation extérieure permet de lutter contre les déperditions énergétiques et de consommer moins d'énergie tout en permettant de préserver la qualité architecturale
--	--	--

	Dans le secteur UBb, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres à l'acrotère ou 14 mètres à la faîtière Dans le secteur UBc, la hauteur à l'égout est fixée à 9 m, celle de l'acrotère à 9,5 m et celle de la faîtière à 12 m Dans le secteur UBt1, la hauteur maximale est fixée à 16 m à la faîtière Pour les annexes non contiguës, la hauteur maximale est fixée à 3.50 mètres au faîtage en limite séparative ou ne devra pas dépasser la hauteur maximale de la construction principale dans la limite d'un seul niveau si les annexes sont situées à au moins 3 m de la limite séparative Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics	La règle de hauteur répond à un souci de paysage urbain. Elle permet d'intégrer de nouvelles constructions dans le tissu urbain existant en harmonie avec les constructions avoisinantes L'ensemble de ces règles permet de répondre à l'Orientation n°8 : Proposer un habitat diversifié, de qualité et apportant des réponses aux défis sociétaux, énergétiques et climatiques du territoire et à Objectif général n°6 : Trouver un équilibre entre protection des identités villageoises et adaptation des espaces urbains et bâtis aux enjeux énergétiques du PADD
Article UB 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Hormis les dispositions générales le règlement édicte des règles pour les constructions principales, les extensions et les annexes pour l'ensemble de la zone UB et ses secteurs. Celles-ci portent sur - Les toitures (respect des pans, des pentes, matériaux de toiture autorisés...);	Ces règles visent à préserver les caractéristiques du bâti et des abords qui caractérisent ce quartier. Des règles particulières en termes de toiture sont également définies pour les secteurs situés dans les périmètres des servitudes d'utilité publique (Bouzonville

	- Des règles particulières concernant les toitures ont été édictées pour la zone UB de Bouzonville située dans le périmètre des servitudes de protection des Monuments Historiques ainsi que dans la zone UB de Sierck-les-Bains - Les façades (composition de la façade, enduits et coloration, isolation, ...); - Les clôtures (en limite du domaine public et en limites séparatives); Concernant les énergies renouvelables et performances énergétiques et les éléments patrimoniaux et paysagers, le règlement de la zone UB ne définit pas de prescriptions particulières, Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».	et Sierck-les-Bains) qui se différencient des autres quartiers villageois par leurs caractéristiques spécifiques Ces règles permettent de répondre à l'orientation n°17 du PADD qui souhaite promouvoir un urbanisme de qualité, respectant les différentes typologies urbaines. Elles contribuent à améliorer le cadre de vie des habitants et la qualité urbaine des quartiers.
Article UB 6: traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Espaces verts et terrains libres Le règlement de la zone UB ne définit pas de prescriptions particulières. Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au point 6.1. de l'article 6 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ». Trame verte bleue locale Le règlement de la zone UB ne définit pas de prescriptions particulières. Les constructions, aménagements et	

	installations doivent respecter les conditions prévues au point 6.2 de l'article 6 de la section 2 du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».	
Article UB Stationnement 7:	Le règlement définit des règles de stationnement par destinations et sous-destinations de constructions (logement, hébergement, logements locatifs aidés, bureau, commerce, hébergement hôtelier, artisanat, restauration, équipements d'intérêt collectif et services publics et centre de congrès et d'exposition et industrie) ainsi qu'en cas d'une extension, réhabilitation, restructuration, changement de destination Concernant la possibilité de mutualisation du stationnement, du stationnement des deux roues et des véhicules électriques ou hybrides, le règlement de la zone UB ne définit pas de prescriptions particulières. Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».	Les règles visent à répondre aux enjeux de stationnement et d'anticiper les besoins. Il s'agit de libérer l'espace public et de gérer les problèmes de stationnement et de circulation liés à l'importance du taux de motorisation des ménages. Ces règles visent à répondre aux enjeux mobilités, Orientation n°19 du PADD)
Section 3 : Equipements et réseaux		
Article UB 8 Desserte par les voies publiques ou privées	Le règlement de la zone UB ne définit pas de prescriptions particulières. Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».	
Article UB 9 : Desserte par les réseaux	Le règlement de la zone UB ne définit pas de prescriptions particulières. Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 9 de la section 3. Equipements et réseaux du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».	

	Dans le secteur UBa, toute construction doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).	Ici, il s'agit de tenir compte du zonage d'assainissement non collectif
--	--	---

- Dispositions propres à la zone UE

La zone UE est vouée principalement à des équipements d'intérêt collectif.

Le chapeau de zone rappelle qu'elle peut être concernée par des risques (risque d'inondation, retrait gonflement des argiles, risque sismique, passage de canalisation de transport de matière dangereuse...).

Les usages, occupations et constructions peuvent être soumis à dispositions/préconisations voire à interdiction selon la nature et le degré de l'aléa. Il conviendra, en cas de projet de se référer aux cartographies des risques les plus récentes ainsi qu'aux dispositions réglementaires en vigueur sur le territoire communal, dispositions qui s'imposent à ce règlement.

Ce rappel justifie que l'objectif de l'intercommunalité est de réduire et de limiter l'exposition des personnes et biens aux risques présents sur le territoire.

	Règles édictées pour la mise en œuvre du PADD	Justifications
Section 1 : destination des constructions, usages des sols et nature des activités		
Article UE 1: occupations et utilisations du sol interdites	Toutes les destinations et sous-destinations, aménagements et activités sont interdites sauf celles précisés à l'article 2.	Les règles des articles 1 et 2 visent à préserver le caractère de cette zone à vocation principalement d'équipements. Ces règles répondent notamment à l'objectif du PADD de pérenniser et conforter les services et les équipements au regard d'armature territoriale et des « petites villes de demain »
Article UE2: Autorisations sous conditions et travaux ou aménagements obligatoires	Sont admises sous conditions : - Les aménagements, constructions et installations correspondant aux équipements d'intérêt collectif et des services publics ; - Les constructions à usage de bureaux, services, restauration à condition qu'ils soient intégrés et directement liés aux équipements et services publics autorisés dans la zone. - Les cinémas - Les logements de fonction et de gardiennage, s'ils sont destinés au	

	personnel dont la présence est permanente et indispensable - Les installations classées et leurs extensions soumises à autorisation ou à déclaration sont autorisées à la condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone. - Les aires et constructions à usage de stationnement ouverts au public ;	
Article UE 3: Mixité fonctionnelle et sociale	Pas de prescription	
Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementale		
Article UE 4: volumétrie et implantation des constructions	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au 4.1.de l'article 4 de la section 2 du titre I « Dispositions applicables à toutes les zones ». Les constructions devront être implantées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au 4.2.de l'article 4 de la section 2 du titre I « Dispositions applicables à toutes les zones ». Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Pas de prescription Emprise au sol Pas de prescription	Ces règles tiennent compte des caractéristiques de cette zone. Elles facilitent leur implantation dans leur environnement.

	Hauteur des constructions - La hauteur des constructions est fixée à 12,5 mètres à la faîtière ; Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux bâtiments à structure verticale exceptionnels type château d'eau, pylône - Lorsque le terrain naturel est en pente (supérieure à 10%) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles	La règle de hauteur répond à un souci de paysage urbain. Elle permet d'intégrer équipements publics dans le tissu urbain existant
Article UE 5: Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Pour les toitures, façades, ouvrages annexes et coffrets techniques , clôtures , éléments patrimoniaux, le règlement de la zone UE ne définit pas de prescription particulière	La collectivité n'a pas souhaité définir de contraintes particulières compte tenu de la diversité des typologies et de formes architecturales que peuvent avoir les équipements publics
Article UE 6: traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Pas de prescription particulière pour les espaces verts et la trame verte et bleue	Les constructions et aménagements doivent respecter les conditions définies dans le chapitre sur les dispositions générales applicables à toutes les zones
Article UE 7: stationnement	Pas de prescription particulière	Les constructions et aménagements doivent respecter les conditions définies dans le chapitre sur les dispositions générales applicables à toutes les zones
Section 3 : équipements et réseaux		
Article UE 8: desserte par les voies publiques ou privées	Pas de prescription particulière	Les constructions et aménagements doivent respecter les conditions définies dans le chapitre sur les dispositions générales applicables à toutes les zones
Article UE 9 Desserte par les réseaux	Pas de prescription particulière	Les constructions et aménagements doivent respecter les conditions définies dans le chapitre sur

		les dispositions générales applicables à toutes les zones
--	--	---

- Dispositions propres à la zone UX

La zone UX correspond aux zones dédiées essentiellement aux activités économiques, industrielles et artisanales. Elle comprend un secteur UXs dédié aux constructions industrielles concourant à la production d'énergie

Cette zone répond à l'objectif du PADD de conforter les activités économiques existantes.

Cette zone peut également être concernée par un certain nombre de risques (inondation, retrait gonflement des argiles, risque de radon, risque sismique...).

Les usages, occupations et constructions peuvent être soumis à dispositions/préconisations voire à interdiction selon la nature et le degré de l'aléa. Il conviendra, en cas de projet de se référer aux cartographies des risques les plus récentes ainsi qu'aux dispositions réglementaires en vigueur sur le territoire communal, dispositions qui s'imposent à ce règlement.

Ce rappel justifie que l'objectif de l'intercommunalité est de réduire et de limiter l'exposition des personnes et biens aux risques présents sur le territoire.

	Règles édictées pour la mise en œuvre du PADD	Justifications
Section 1 : destination des constructions, usage des sols et nature des activités		
Article UX1 : interdiction de certains usages et affectation des sols, constructions et activités	Les destinations et sous-destinations - Les exploitations agricoles et forestières ; - ; - Les équipements sportifs ; - Les établissements d'enseignement, - Les habitations sauf cas précisés à l'article 2. Les aménagements suivants : - Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ; - Les terrains de campings et les aires d'accueil de camping-cars ; - Les parcs d'attractions ; - Les aires d'accueil des gens du voyage ; - o L'installation d'une résidence mobile visée par <u>l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet</u>	Les règles des articles 1 et 2 visent à favoriser l'accueil de nouvelles activités économiques. L'article 1 résulte du caractère spécialisé de la zone ; il exclut toute une série de destinations non compatibles avec le caractère de la zone et afin d'éviter les conflits de voisinage liés à des nuisances éventuelles.

	<u>2000</u> relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs; - o Les aires d'accueil et les terrains familiaux ; Les usages et activités suivantes - Les carrières ; - Le stationnement de plus de trois mois d'une caravane. Dans le secteur UXs uniquement : - Toutes les destinations, sous-destinations, aménagements, usages et activités sont interdits sauf ceux mentionnés à l'article UX2.	
Article UX 2: autorisation sous conditions et travaux ou aménagements obligatoires	- Les constructions destinées à l'habitation et aux annexes et dépendances dans les conditions suivantes - Si elles sont liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et exclusivement destinées au logement des personnes, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements présents sur la zone. Ces constructions seront autorisées uniquement si elles sont intégrées dans la volumétrie du bâtiment d'activité. - Que leur surface de plancher n'excède pas 100 m² ou 30 % de la surface de plancher dédiée à l'activité	L'article 2 autorise certaines occupations et utilisations du sol sous conditions. Ainsi seuls les logements destinés aux personnes, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements présents sur la zone sont autorisés. La superficie de plancher est limitée, la zone n'étant pas vouée à accueillir du logement Les installations classées sont également limitées afin de réduire les risques

	- Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement des constructions et activités autorisés dans la zone et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruit, trépidations, odeurs...). - Dans le secteur UXs uniquement sont autorisées les constructions industrielles à condition qu'elles concourent à la production d'énergie	
Article UX 3: Mixité fonctionnelle et sociale	Pas de prescriptions particulières	
Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale		
Article UX 4 : volumétrie et implantation des constructions	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - Les constructions et leurs extensions doivent être implantées en recul d'au moins 10 mètres du bord des routes départementales. - En dehors des routes départementales, toutes les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou projetées. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Pas de prescription	La règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques permet d'optimiser l'utilisation foncière des opérations d'aménagement et d'assurer leur sécurité par rapport aux voies. Cette règle permet d'optimiser l'usage du foncier existant. Si le choix se porte sur l'implantation en recul, la marge instaurée vise à assurer une circulation aisée autour des bâtiments. Aucune prescription n'est définie compte tenu du caractère de la zone.

	Emprise au sol Pas de prescription Hauteur - La hauteur maximale des constructions est fixée à 20 mètres au faîtage ; - Lorsque le terrain naturel est en pente (supérieure à 10%) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles. - La règle ci-dessus ne s'applique pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et aux édifices d'intérêt général monumentaux tels que les réservoirs... ainsi que les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.	La règle de hauteur permet de faciliter l'insertion des constructions d'activités dans leur environnement .
Article UX 5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Façades - les matériaux utilisés destinés à être recouverts ne devront pas être laissés à l'état brut ou nu ; - La façade principale et celles visibles depuis les routes principales (départementales...) devront être traitées avec soin et recherche architecturale, en choisissant des matériaux et des couleurs qui s'intégreront dans la volumétrie du bâtiment. Une attention particulière devra également être apportée aux façades arrières, moins voyantes, qui devront également être traitées avec soin, afin d'offrir une perception d'ensemble de qualité. - Les enseignes devront être intégrées aux façades et respecter la réglementation en vigueur. - Les dépôts nécessaires à l'activité (stockage de matériel, véhicules, etc.)	Les constructions dans les zones d'activités sont souvent volumineuses et particulièrement visibles depuis les axes routiers. L'intercommunalité a souhaité réglementer le traitement des façades et des toitures, afin de mieux intégrer les bâtiments dans le paysage et leur environnement. Ces règles contribuent à améliorer la qualité de ces zones et à améliorer le cadre de vie des occupants et usagers.

	devront être intégrés dans le bâtiment en projet ou situés dans un bâtiment annexe reprenant des matériaux d'aspect et de couleur similaires au bâtiment principal. En cas d'impossibilité de stockage dans un bâtiment, des dépôts de plein air sont tolérés à condition qu'ils soient dissimulés par une haie champêtre d'essences locales. Toitures Les éléments de toiture tels que supports divers (d'antennes, etc...) appareillages de toute nature, machineries, accessoires techniques (climatiseurs, gaines, etc...) saillies diverses (dômes, lanterneaux, etc. ...) dépassant le couronnement du bâtiment devront être harmonisés avec la façade du bâtiment au moins sur les points suivants : - matériaux d'aspect similaire avec des matériaux utilisés en façade (éléments verticaux, menuiserie, etc...). - ou reprise d'une couleur utilisée en façade. Ouvrages annexes et coffrets techniques Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au 5.4. de l'article 5 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ». Energies renouvelables et performances énergétiques Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au 5.5. de l'article 5 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I	
--	---	--

	« Dispositions générales applicables à toutes les zones ».	
Article UX 6: traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Espaces verts et terrains libres Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées. Une superficie minimum de 20 % du terrain doit être aménagée en espaces verts. Les surfaces réservées aux circulations internes ne sont pas considérées comme espaces verts. Les aires de stationnement végétalisées et perméables seront considérées comme espaces verts. Il sera planté au minimum un arbre de haute tige par tranche entamée de 150 m² d'emprise au sol de construction nouvelle Les parkings seront fractionnés par des bandes engazonnées ou de plantes couvre sol et plantés en bouquets d'au moins trois arbres. Les plantations devront être constituées d'essences locales non allergisantes. Une solution de diversification végétale devra être recherchée. Trame verte et bleue Les constructions, aménagements et occupations des sols des terrains concernés au plan de zonage par la prescription « Eléments de continuité écologique et trame verte et bleue » doivent intégrer les préconisations et les dispositions propres à chaque typologie de continuité définies selon les milieux (prairies, forêts, espaces thermophiles, zones humides) par les Orientations d'Aménagement et de Programmation « Trame Verte et Bleue locale » du PLUi.	Ces règles ont pour objectif de maintenir une présence végétale au sein de la zone et de faciliter son intégration dans son environnement urbain et d'améliorer le paysage et le cadre de vie des occupants et usagers. Les plantations devront être constituées d'essences locales, afin de favoriser la biodiversité.
Article UX 7: stationnement	Le règlement prescrit : Pour les constructions à sous-destination industrie, artisanat ou commerce, les places de stationnement	En n'imposant pas de règles strictes de stationnement pour les activités, cela permet à la collectivité d'imposer un minimum de stationnement

	doivent être créées selon les normes suivantes : - Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être réalisées en dehors des voies publiques. - Les aires de stationnement réservées doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité. - Des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement des véhicules de livraison - Pour les commerces soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes à ces commerces ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. - Pour les constructions à sous-destination de logement : les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :	lorsque ceux qui lui sont imposés au travers d'une demande d'autorisation d'urbanisme ne sont manifestement pas en rapport avec la nature de l'activité. Les règles sur le stationnement des vélos contribuent à favoriser les déplacements non motorisés alternatifs à l'usage de l'automobile source de GES. Concernant la mutualisation du stationnement et pour les véhicules électriques ou hybrides ; ces dispositions visent d'une part à optimiser et à réduire la consommation foncière et d'autre part à favoriser l'utilisation de véhicules électriques ou hybrides pour réduire l'impact environnemental.
--	--	---

	- 0 à 40 m² de surface de plancher : 1 place par logement - De 40 à 100 m² de surface de plancher : 2 places par logement. Le règlement reprend par ailleurs les dispositions générales relatives au stationnement pour les vélos, les véhicules électriques et hybrides ainsi que pour favoriser la mutualisation du stationnement	
Section 3 : équipements et réseaux		
Article UX 8: desserte par les voies publiques ou privées	Pas de prescription particulière	Les constructions et aménagements doivent respecter les conditions définies dans le chapitre sur les dispositions générales applicables à toutes les zones.
Article UX 9 Desserte par les réseaux	Pas de prescription particulière	Les constructions et aménagements doivent respecter les conditions définies dans le chapitre sur les dispositions générales applicables à toutes les zones.

3.3.2.2. Justification des règles des zones à urbaniser

- Dispositions propres à la zone 1AU

Les zones 1AU mixtes à dominante habitat permettent la mise en œuvre des orientations du PADD en matière d'évolution démographique et de réalisation de logements.

La zone 1AU comprend 3 secteurs :

- le secteur 1AUt voué aux constructions destinées à accueillir des touristes ;
- le secteur 1AUa, où le règlement définit une règle spécifique en terme de hauteur.
- Le secteur 1AUb, dont les usages de sol, constructions, destinations et aménagements l'aménagement sont conditionnés par une étude sur les eaux de ruissellement à l'échelle du bassin versant concerné

La zone 1AU peut être concernée par plusieurs risques (risque radon, risque sismique, retrait gonflement des argiles).

Les usages, occupations et constructions peuvent être soumis à dispositions/préconisations voire à interdiction selon la nature et le degré de l'aléa. Il conviendra, en cas de projet de se référer aux

cartographies des risques les plus récentes ainsi qu'aux dispositions réglementaire en vigueur sur le territoire communal, dispositions qui s'imposent au règlement.

	Règles édictées pour la mise en œuvre du PADD	Justifications
Section 1 : destination des constructions, usages des sols et nature des activités		
Article 1AU 1: Interdiction de certain usages et affectation des sols, constructions et activités	Cet article définit la liste des destinations et sous-destinations, aménagements, usages et activités non compatibles avec l'habitat et d'autres destinations tels que commerces, activités de services... En sont donc exclues les destinations et sous-destinations pouvant engendrées des nuisances telles que l'industrie, les exploitations agricoles et forestières, le commerce de gros. En sont par ailleurs exclus les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les parcs d'attraction, les terrains de camping et aires de campings cars. Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation d'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage constituant l'habitat permanent des gens du voyage lorsque cette installation dure plus de 3 mois consécutifs et les carrières y sont également interdits, compte tenu du caractère de cette zone. Les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) hors garages et concessions de véhicules, les travaux ayant pour effet de détruire un immeuble bâti pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, les carrières, le stationnement de plus de trois mois d'une caravane (sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les installations classées sauf cas autorisé à l'article 2 sont également interdites.	Les articles 1et 2 favorisent la mixité de la zone et répondent notamment aux objectifs de création de nouveaux logements adaptées à toutes les catégories de population et de veiller à l'attractivité des espaces urbains en permettant l'implantation de services et commerces, etc. L'article 1 résulte du caractère mixte de la zone ; il exclut toutefois toute une série de destinations, ceci afin d'éviter les conflits de voisinage liés à des nuisances éventuelles.

	Dans le secteur 1AUt , tous les usages de sol, constructions , destinations sont interdites sauf ceux autorisées sous conditions dans l'article 1AU2	
Article 1AU 2: autorisations sous conditions et travaux ou aménagements obligatoires	Les usages et activités suivantes : - Les installations classées pour l'environnement (ICPE) et leurs extensions soumises à déclaration sont autorisées à la condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone (par exemple blanchisserie, atelier de réparation de véhicules, station-service, etc.... - Dans le secteur 1AUt uniquement - Les constructions destinées à l'habitation (logement et hébergement) à condition qu'elles soient destinées à accueillir des touristes - Les constructions de bureaux et activités de service type spa, etc. liées à l'hébergement touristique. Dans le secteur 1AUB : - Les usages de sol, constructions, destinations et aménagements sont conditionnés par une étude sur les eaux de ruissellement à l'échelle du bassin versant concerné - Le règlement autorise l'ensemble des destinations, sous-destinations, aménagements, usages et activités non visés à l'article 1 à condition : - D'être compatible avec les principes d'aménagement définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ; - De faire partie d'une opération d'aménagement d'ensemble	L'article 2 autorise certaines occupations et utilisations du sol sous conditions, notamment les installations classées. Il s'agit ici de répondre à l'objectif du PADD de limiter au maximum l'exposition des personnes et des biens aux risques. Cette règle répond aux objectifs de pérenniser et conforter les équipements au regard de l'armature territoriale (orientation n°3 du PADD) et de conforter le dynamisme touristique du territoire Ce secteur est situé sur la commune de Rémelfang. L'objectif de la règle est d'éviter d'exposer des constructions nouvelles à des risques. La zone 1AU est vouée à être urbanisée. Pour ce faire le règlement décline les

	pouvant être réalisée par tranches successives sous réserve de l'intégration cohérente de chaque tranche dans l'opération d'ensemble et sous réserve que l'aménagement porte sur un ensemble foncier permettant de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte de l'opération (réseaux, voiries...) -Qu'il n'y ait pas de délaissés de terrains constructibles ; - Que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants : - Le réseau d'eau ; - Le réseau de collecte des eaux usées ; - Le réseau de collecte d'eaux pluviales - Le réseau d'électricité ; - Le réseau d'éclairage public ; - La voirie ; - La protection incendie ; - Les fourreaux en attente pour le réseau haut-débit.	conditions d'aménagement de la zone La zone 1AU doit comporter une OAP conformément aux dispositions du code de l'urbanisme en vigueur . L'intérêt de cette règle est de permettre d'aménager la zone 1AU de façon progressive tout en réalisant les équipements nécessaires à ce projet.
Article 1AU 3 : mixité fonctionnelle et sociale	Toute opération d'aménagement au sein des zones 1AU devra être compatible avec les principes de mixité sociale et fonctionnelle définis dans l'OAP.	Cette règle répond à l'objectif de mener une politique d'un habitat diversifié et qualitatif.
Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale		
Article 1AU 4: volumétrie et implantation des constructions	Le règlement édicte des règles d'implantation par rapport aux et emprises publiques Outre les règles générales, le règlement prescrit que : La façade principale de la construction principale devra être édifiée à une distance comprise entre 6 et 10 m de l'emprise de la voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile existante à modifier ou à créer, sauf en cas disposition particulière dans les	Les règles sur la volumétrie et l'implantation des constructions répondent à l'objectif du PADD de promouvoir un urbanisme de qualité respectant les différentes typologie urbaines (orientation n°17) La règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques permet d'optimiser l'utilisation foncière des

	orientations d'aménagement et de programmation. Le retrait est mesuré par rapport au nu de la façade du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies. En cas de construction en angle, la façade principale sera celle par laquelle se fait l'accès principal Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont admises notamment lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration de la parcelle L'implantation des façades des extensions de la construction principale et des annexes de type garage doit se faire dans l'alignement de la façade principale, à l'exception des annexes de type carport qui pourront s'implanter en avant de la façade de la construction principale avec une tolérance d'1 à 3 m. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance par rapport aux limites séparatives – mesurée suivant une ligne horizontale et perpendiculaire aux plans verticaux des façades ou pignons projetés (ou à la limite du bâtiment en tenant lieu) – doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout (ou au sommet de l'acrotère) du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.	opérations d'aménagement au regard de l'ensoleillement et du stationnement sur la parcelle et de gérer l'implantation des extensions et annexes. Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives permettent de favoriser la mixité des formes urbaines (constructions en bande, jumelées ou individuelles). Elles permettent également de gérer les extensions et annexes.
--	---	---

	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Pas de prescription Emprise au sol des constructions L'emprise au sol (ES) totale des constructions édifiées lot par lot sera de 60 % Cette règle ne s'applique pas pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics Hauteur des constructions La hauteur des constructions principales ne devra pas excéder 6,50 m à l'égout de toiture ou 7 m à l'acrotère et 9 m à la faîtière sauf dans le secteur 1AUa, où la hauteur à l'égout de toiture est limitée à 9 m celle de l'acrotère à 10 m et la hauteur à la faîtière à 12 m. Les annexes non accolées à la construction principale ne devront pas excéder 3,5 m au faîtage. Les extensions ne devront pas excéder la hauteur de la construction principale. Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.	La règle sur l'emprise au sol permet de maintenir des surfaces non imperméabilisées au regard de la taille des terrains. Elles contribuent notamment à garder des espaces végétalisés et à faciliter les écoulements d'eau pluviales Les règles de hauteur favorisent des formes différenciées de constructions (logements collectifs, logements en bandes, maisons individuelles...) tout en préservant un paysage urbain harmonieux avec le reste du tissu urbain
--	--	--

Article 1AU 5: qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Le règlement décline des règles spécifiques sur l'aspect des façades, des clôtures (en limite du domaine public et en limite séparative).	Ces règles permettent de garantir une homogénéité aux nouveaux quartiers. Elles contribuent à améliorer le cadre de vie des habitants et la qualité urbaine des nouveaux quartiers.
Article 1AU 6: traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Pour les espaces verts et terrains libres, la trame verte et bleue, le règlement de la zone 1AU reprend les règles définies dans les dispositions générales du règlement applicables à toutes les zones	Ces règles permettent de répondre à l'objectif du PADD de consolider la transition paysagère dans les nouvelles opérations de l'habitat (orientation n°12 du PADD et à prendre en compte la trame verte et bleue (orientation n° 11)
Article 1AU 7: stationnement	Le règlement définit des règles de stationnement par destinations et sous-destinations de constructions (logement, hébergement, logement locatif aidé, bureau, commerce, artisanat, hébergement hôtelier, restauration). Il reprend les dispositions générales relatives au stationnement pour les 2 roues, les véhicules électriques et hybrides et pour favoriser la mutualisation du stationnement.	Le PADD se fixe comme objectif d'agir sur les mobilités, les déplacements et le stationnement (orientation n°19). Les règles visent à répondre aux enjeux de stationnement et d'anticiper les besoins. Il s'agit de libérer l'espace public et d'anticiper les problèmes de stationnement et de circulation.
Section 3 : Equipements et réseaux		
Article 1AU 8: desserte par les voies publiques ou privées	Pas de prescription particulière Dans le secteur 1AUa, la largeur de la voie à double sens sera de 4,50 mètres.	Les constructions et aménagements doivent respecter les conditions définies dans le chapitre sur les dispositions générales applicables à toutes les zones Sauf dans le secteur 1AUa, pour lequel une règle spécifique est défini pour
Article 1AU 9: desserte par les réseaux	Pas de prescription particulière	Les constructions et aménagements doivent respecter les conditions définies dans le chapitre sur les dispositions générales applicables à toutes les zones.

- Dispositions propres à la zone 1AUX

Les zones 1AUX sont planifiées pour répondre aux besoins du territoire en matière de développement économique.

La zone 1AUX est destinée à être ouverte à l'urbanisation, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de cette zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

La zone 1AUX peut être concernée par plusieurs risques (risque radon, aléa sismique, retrait gonflement des argiles, couloirs de bruits relatifs au classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit)

Les usages, occupations et constructions peuvent être soumis à dispositions/préconisations voire à interdiction selon la nature et le degré de l'aléa. Il conviendra, en cas de projet de se référer aux cartographies des risques les plus récentes ainsi qu'aux dispositions réglementaires en vigueur sur le territoire communal, dispositions qui s'imposent au règlement.

	Règles édictées pour la mise en œuvre du PADD	Justifications
Section 1 : destination des constructions, usage des sols et nature des activités		
Article 1AUX1 : interdiction de certains usages et affectation des sols, constructions et activités	Les destinations et sous-destinations - Les exploitations agricoles et forestières ; - Les équipements sportifs ; - Les établissements d'enseignement ; Les aménagements suivants : - Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ; - Les terrains de campings et les aires d'accueil de camping-cars ; - Les parcs d'attractions ; - Les aires d'accueil des gens du voyage ; - o L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure	Les règles des articles 1 et 2 visent à favoriser l'accueil de nouvelles activités économiques et de répondre à l'objectif général n°2 du PADD de conforter les activités existantes. L'article 1 résulte du caractère spécialisé de la zone ; il exclut toute une série de destinations non compatibles avec le caractère de la zone et afin d'éviter les conflits de voisinage liés à des nuisances éventuelles.

	plus de trois mois consécutifs; - o Les aires d'accueil et les terrains familiaux ; Les usages et activités suivantes - Les carrières ; - Le stationnement de plus de trois mois d'une caravane.	
Article 1AUX 2: autorisation sous conditions et travaux ou aménagements obligatoires	Les destinations et sous-destinations suivantes : - Les constructions destinées à l'habitation et aux annexes et dépendances dans les conditions suivantes - Si elles sont liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et exclusivement destinées au logement des personnes, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements présents sur la zone. Ces constructions seront autorisées uniquement si elles sont intégrées dans la volumétrie du bâtiment d'activité. - Que leur surface de plancher n'excède pas 100 m² ou 30 % de la surface de plancher dédiée à l'activité Les aménagements suivants : Les affouillements et exhaussements du sol à condition : - Qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une construction, occupation et utilisation du sol autorisée dans la zone ; - Qu'ils soient liés à des travaux directement liés soit : - à la lutte contre les risques ; - à des fouilles archéologiques.	L'article 2 autorise certaines occupations et utilisations du sol sous conditions. Ainsi seuls les logements destinés aux personnes, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements présents sur la zone sont autorisés.

	- Qu'ils soient liés à la topographie du site. Les usages et activités suivantes : - Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration à condition : - qu'elles soient liées aux constructions autorisées dans la zone - qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruit, trépidations, odeurs...). - qu'elles n'engendrent pas de nuisances pour les zones résidentielles aux alentours Les constructions, aménagements, usages et activités non interdites à l'article 1AUX -1 sont autorisés sous condition : - Qu'ils soient compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation relatives aux zones d'activités et à celles de la zone ; - Qu'ils fassent parties d'une opération d'aménagement d'ensemble et qu'il n'y ait pas de délaissés de terrains constructibles ; - Que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements de réseaux (eau potable, réseau de collecte des eaux usées, réseau d'électricité, voirie, etc.).	Les occupations et utilisations du sol autorisées doivent être compatibles aux OAP. Il s'agit de répondre à l'objectif du PADD de valoriser la qualité et l'attractivité des zones d'activité.
Article 1AUX 3: Mixité fonctionnelle et sociale	Pas de prescription particulière	
Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale		
Article 1AUX 4 : volumétrie et implantation des constructions	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	La règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques permet d'optimiser l'utilisation foncière des

	- Les constructions et leurs extensions doivent être implantées en recul d'au moins 10 mètres du bord des routes départementales. - En dehors des routes départementales, toutes les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou projetées. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives A moins que le bâtiment à construire ne jouxte une ou plusieurs limites séparatives, la distance par rapport aux limites séparatives – mesurée suivant une ligne horizontale et perpendiculaire aux plans verticaux des façades ou pignons projetés (ou à la limite du bâtiment en tenant lieu) – doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout (ou au sommet de l'acrotère) du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Pas de prescription Emprise au sol Pas de prescription Hauteur - La hauteur maximale des constructions est fixée à 20 mètres au faîtage ; - La règle ci-dessus ne s'applique pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et aux édifices d'intérêt général monumentaux tels que les réservoirs... ainsi que les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.	opérations d'aménagement et d'assurer leur sécurité par rapport aux voies. Cette règle permet d'optimiser l'usage du foncier existant. Si le choix se porte sur l'implantation en recul, la marge instaurée vise à assurer une circulation aisée autour des bâtiments. Aucune prescription n'est définie compte tenu du caractère de la zone. La règle de hauteur permet de faciliter l'insertion des constructions d'activités dans leur environnement .
--	--	---

Article 1AUX 5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Façades - les matériaux utilisés destinés à être recouverts ne devront pas être laissés à l'état brut ou nu ; - La façade principale et celles visibles depuis les routes principales (départementales...) devront être traitées avec soin et recherche architecturale, en choisissant des matériaux et des couleurs qui s'intégreront dans la volumétrie du bâtiment. - Les enseignes devront être intégrées aux façades et respecter la réglementation en vigueur. - Les dépôts nécessaires à l'activité (stockage de matériel, véhicules, etc.) devront être intégrés dans le bâtiment en projet ou situés dans un bâtiment annexe reprenant des matériaux d'aspect et de couleur similaires au bâtiment principal. En cas d'impossibilité de stockage dans un bâtiment, des dépôts de plein air sont tolérés à condition qu'ils soient dissimulés par une haie champêtre d'essences locales. Toitures Les éléments de toiture tels que supports divers (d'antennes, etc...) appareillages de toute nature, machineries, accessoires techniques (climatiseurs, gaines, etc...) saillies diverses (dômes, lanterneaux, etc. ...) dépassant le couronnement du bâtiment devront être harmonisés avec la façade du bâtiment au moins sur les points suivants : - matériaux d'aspect similaire avec des matériaux utilisés en façade (éléments verticaux, menuiserie, etc...). - ou reprise d'une couleur utilisée en façade. Les toitures végétalisées sont autorisées.	Les constructions dans les zones d'activités sont souvent volumineuses et particulièrement visibles depuis les axes routiers. L'intercommunalité a souhaité réglementer le traitement des façades et des toitures et des clôtures, afin de mieux intégrer les bâtiments dans le paysage et leur environnement. Ces règles contribuent à améliorer la qualité de ces zones et à améliorer le cadre de vie des occupants et usagers.
--	---	--

	Clôtures Les clôtures par leur aspect, leur nature et leur dimension devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage. La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 3,00 mètres. Les clôtures devront être conçues de manière à ne pas entraver le déplacement de la petite faune en prévoyant des trouées dans leur partie basse. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés brut devront être enduits Energies renouvelables et performances énergétiques Tout dispositif domestique de production d'énergie renouvelable doit être intégré à la conception générale de la construction	La limite de clôtures à 3 m permet de sécuriser les activités. Il s'agit d'améliorer la qualité de ces zones
Article 1AUX 6: traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Espaces verts et terrains libres Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées. Une superficie minimum de 20 % du terrain doit être aménagée en espaces verts. Les surfaces occupées par des parcs de matériaux des stocks ou des dépôts de plein air, ainsi que celles réservées aux circulations internes et au stationnement des véhicules, ne sont pas considérées comme espaces verts. Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives seront végétalisées en y incluant des bouquets d'au moins 3 arbres à raison d'un bouquet minimum pour 300 m² engazonnés ou recouverts de plantes couvre-sol. Les parkings seront aménagés en matériaux poreux et fractionnés par des bandes engazonnées ou de plantes	Ces règles ont pour objectif de maintenir une présence végétale au sein de la zone et de faciliter son intégration dans son environnement urbain et d'améliorer le paysage et le cadre de vie des occupants et usagers. Les plantations devront être constituées d'essences locales, afin de favoriser la biodiversité.

	couvre sol et plantées en banquetts d'au moins trois arbres. Le nombre d'arbres intégrés dans les parkings sera d'au moins 1 arbre pour 8 places. Les plantations devront être constituées d'essences locales Trame verte et bleue locale Les constructions, aménagements et occupations des sols des terrains concernés au plan de zonage par la prescription « Eléments de continuité écologique et trame verte et bleue » doivent intégrer les préconisations et les dispositions propres à chaque typologie de continuité définies selon les milieux (prairies, forêts, espaces thermophiles, zones humides) par les Orientations d'Aménagement et de Programmation « Trame Verte et Bleue locale » du PLUi.	
Article 1AUX 7: stationnement	Le règlement prescrit : Pour les constructions à sous-destination industrie, artisanat ou commerce, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes : - Des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement des véhicules de livraison ; - Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs. - Toutefois pour les commerces soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes à ces commerces ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces	En n'imposant pas de règles strictes de stationnement pour les activités, cela permet à la collectivité d'imposer un minimum de stationnement lorsque ceux qui lui sont imposés au travers d'une demande d'autorisation d'urbanisme ne sont manifestement pas en rapport avec la nature de l'activité. Les règles sur le stationnement des vélos contribuent à favoriser les déplacements non motorisés alternatifs à l'usage de l'automobile source de GES. Concernant la mutualisation du stationnement et pour les véhicules électriques ou hybrides ; ces dispositions visent d'une part à optimiser et à réduire la consommation

	paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'autopartage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. - Pour les constructions à sous-destination de logement : les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes : - 0 à 40 m² de surface de plancher : 1 place par logement - De 40 à 100 m² de surface de plancher : 2 places par logement. Le règlement reprend par ailleurs les dispositions générales relatives au stationnement pour les vélos, les véhicules électriques et hybrides ainsi que pour favoriser la mutualisation du stationnement	foncière et d'autre part à favoriser l'utilisation de véhicules électriques ou hybrides pour réduire l'impact environnemental.
Section 3 : équipements et réseaux		
Article 1AUX 8: desserte par les voies publiques ou privées	Pas de prescription particulière	Les constructions et aménagements doivent respecter les conditions définies dans le chapitre sur les dispositions générales applicables à toutes les zones.
Article 1AUX 9 Desserte par les réseaux	Pas de prescription particulière	Les constructions et aménagements doivent respecter les conditions définies dans le chapitre sur les dispositions générales applicables à toutes les zones.

- Justification des règles de la zone 2AU

La zone 2AU à vocation principalement habitat répond aux objectifs du PADD de répondre à une croissance démographique (+ 1730 habitants à l'horizon 2040), de veiller à une répartition équilibrée de la population sur le territoire. L'objectif est également de maîtriser le développement urbain en trouvant un juste équilibre entre construction neuve dans les dents creuses, reconquête des friches et extension du tissu urbain.

La zone 2AU ne peut être urbanisée que dans le cadre d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation dans le cadre d'une modification ou d'une révision du PLUi, dans la mesure où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate de ces zones n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Cette zone étant inconstructible à l'exception des ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourants aux missions de services publics, le règlement ne définit pas d'autres règles, à l'exception des règles relatives à l'implantation de ces constructions.

3.3.2.3. Justification des règles de la zone agricole A

La zone agricole A correspond à une zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone comprend trois secteurs :

- Le **Secteur Aa** correspond au secteur agricole au cœur de la biodiversité où aucune construction n'est autorisée
- Le secteur Ai correspond à un secteur inondable sur Holling, non référencé dans l'Atlas des zones inondables, où toute construction nouvelle est interdite
- Le **Secteur Av** correspond au secteur des vignes où seuls les constructions, ouvrages et travaux nécessaires à l'activité agricole sont autorisés.

L'objectif du règlement de cette zone répond aux orientations générales du PADD qui visent à maintenir l'activité agricole favoriser et accompagner son développement de diversification (orientation n°5 du PADD). Le règlement contribue également à valoriser espaces naturels et les éléments écologiques locaux (orientation n°12).

La zone A et les secteurs Aa et Av peuvent être concernés par la présence de risques (inondation, cavité, risque sismique, etc.). Les usages, occupations et constructions peuvent être soumis à dispositions/préconisations voire à interdiction selon la nature et le degré de l'aléa. Il conviendra, en cas de projet de se référer aux cartographies des risques les plus récentes ainsi qu'aux dispositions réglementaires en vigueur sur le territoire communal, dispositions qui s'imposent au règlement.

	Règles édictées pour la mise en œuvre du PADD	Justifications
Section 1 destination des constructions, usages des sols et nature des activités		
Article A-1 : Interdiction de certains usages des sols, constructions et destinations	Dans l'ensemble de la zone A et dans les secteurs Aa et Av sont interdits toutes les constructions, tous les aménagements, tous les usages et toutes les affectations de sols et activités, à l'exception de ceux mentionnés à l'article A 2. Dans le secteur Ai, toute construction nouvelle est interdite	Les règles des articles 1 et 2 visent à préserver l'activité agricole et à veiller à son développement et à sa diversification. De ce fait il s'agit d'encadrer strictement toutes les destinations, constructions et usages des sols et nature d'activité dans cette zone. Les occupations et utilisations du sol non compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sont interdites. Dans le secteur Ai, l'interdiction de toute construction nouvelle permet de prendre en compte le risque d'inondation (inondations intervenues lors des grosses crues de mai 2024)
Article A-2: Autorisations sous conditions et travaux ou aménagements obligatoires	Les constructions, installations et aménagements autorisés cités en 2.2. et 2.3 ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les destinations et sous-destinations suivantes : Dans la zone A, sauf dans les secteurs Aa et Av : - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives de matériels agricoles autorisées à condition qu'elles soient réservées aux activités exercées à titre principal ou secondaire , relevant du régime agricole	

	au sens du code rural et de la pêche maritime; - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs. - La sous-destination logement est autorisée à condition qu'elle soit directement liée et nécessaire à l'exploitation agricole et qu'elle soit exclusivement destinée au logement des personnes, dont la présence permanente est indispensable afin de maintenir l'activité agricole et qu'elle soit implantée à moins de 100 m d'un bâtiment de l'exploitation, sauf contraintes spécifiques (risque d'inondation, plate-forme de stockage....) obligeant une mise à distance entre 100 m et 300 m maximum des installations agricoles. Dans le cas des exploitations sous forme sociétale, un logement par associé exploitant sera autorisé si le pourcentage de parts sociétales détenues par leur demandeur est égal ou supérieur à 30 % - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ». - Les bâtiments de diversification agricole directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisés à condition d'être implantés à moins de 100 m d'un bâtiment de l'exploitation, sauf contraintes spécifiques (risques miniers; risque d'inondation plate-forme de stockage....) obligeant une mise à distance entre 100 m et 300 m maximum des installations agricoles. Les usages et activités suivantes - Dans la zone A sauf dans les secteurs Aa et Av :	
--	---	--

	• Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que celles-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et dans les limites fixées à l'article A 4 ; • Les extensions des constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole. • Les installations productrices d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent ainsi que les dispositifs techniques liés à de telles installations (postes de livraison, mâts de mesures, structures électriques et installations techniques diverses) sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec une utilisation agricole du terrain sur lequel ils seraient implantés ; • Les installations photovoltaïques sont autorisées sous la forme de l'agrivoltaïsme ; • Les ouvrages et installations de transports par canalisation ; • Les installations classées pour la protection de l'environnement liées à une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et ne portant pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (exemples : bâtiment d'élevage ou de stockage, installation de méthanisation...) - Dans le secteur Aa uniquement - Les extensions sur des constructions existantes destinées à l'habitation, à l'exploitation agricole ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à la date	Concernant l'autorisation des installations productrices d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent ainsi que les dispositifs techniques liés à de telles installations, ainsi que les installations photovoltaïques, cette règle vise à diversifier l'offre énergétique et répond à l'objectif du PADD de permettre l'adaptation et l'évolution du territoire au regard des défis climatiques et des développements des énergies renouvelables (orientation n°18) Le secteur Aa répond aux objectifs du PADD de valoriser les espaces naturels « ordinaires » et les zones paysagères. De ce fait les constructions existantes sont limitées aux extensions destinées à l'habitation, à l'exploitation agricole ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sous condition d'une emprise au sol limitée
--	---	--

	d'opposabilité du PLUi dans les conditions de l'article 4. - Dans le secteur Av uniquement - Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole	
Article A-3 : Mixité fonctionnelle et sociale	Pas de prescription	.
Section 2 – Caractéristiques urbaine , architecturale, paysagère et environnementale		
Article A-4 : Volumétrie et implantation des constructions	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation publique. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de la bordure des routes départementales et à moins de 5 mètres de la bordure des autres voies et chemins. Les extensions d'une construction existante implantée différemment des règles ci-dessus sont autorisées dès lors qu'elles sont réalisées dans la continuité de la construction existante. Les articles précédents ne s'appliquent pas aux constructions et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics qui pourront être implantés en limite ou en recul des voies automobiles. Implantation par rapport aux limites séparatives - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte une ou plusieurs limites séparatives, la distance par rapport aux limites séparatives – mesurée suivant une ligne horizontale et perpendiculaire aux plans verticaux des façades ou pignons projetés (ou à la limite du bâtiment en tenant lieu) – doit être au moins égale à la moitié de la hauteur	Situées hors tissu urbain et zones à urbaniser, les constructions autorisées sont soumises à une série de règles liés à des préoccupations de sécurité routière mais aussi pour maintenir le caractère agricole et paysager de la zone. Ici cette règle ne vise pas à encadrer la forme urbaine, mais est plutôt de permettre la circulation des engins agricoles.

	sous égout (ou au sommet de l'acrotère) du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. - Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants : - Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, etc.), ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage. - Pour l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors qu'elle s'implante dans le prolongement de la construction existante. - En bordure des ruisseaux et cours d'eau, aucune construction, installation ou aménagement ne peut être autorisé à moins de 6 mètres des berges. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Pas de prescription Emprise au sol Pas de prescription sauf - Pour les constructions à usage d'habitation, dont l'emprise est fixée à 200 m² annexes comprises par logement - Dans le secteur Aa, les extensions sont limitées à 25 m² par unité foncière - Dans les secteurs Av : l'emprise au sol maximale des constructions et installations destinés à l'exploitation agricole	Il s'agit de maintenir la biodiversité et de contribuer à la préservation de l'environnement Ici il s'agit de ne pas freiner le développement de l'activité agricole. Cette règle permet de préserver les berges des cours d'eau L'objectif des règles d'emprise au sol et de hauteur est de préserver le caractère de la zone et de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.
--	---	---

	est fixée à 300 m² par unité foncière Hauteur La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 mètres à la faitière, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques de faible volume, etc. ...ainsi que les silos. Pour les constructions à usage d'habitation, cette hauteur ne pourra excéder 6 m à l'égout de toiture et 8 m à la faitière. La hauteur des abris de jardin est limitée à 3,5 m. Dans le cas d'une extension d'une construction existante dont la hauteur ne correspond à celle mentionnée ci-dessus, une hauteur supérieure à celle-ci peut être autorisée dans la limite de la construction voisine, dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant. Les règles précisées aux articles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et aux édifices d'intérêt général monumentaux tels que les réservoirs ...ainsi que les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.	
--	---	--

Article A-5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Le règlement définit des règles portant spécifiques sur les toitures, les façades et les clôtures	Ces règles visent à améliorer l'insertion paysagère des constructions et répondent à l'objectif du PADD d'agir sur le cadre de vie et renforcer sa qualité à travers les espaces naturels et urbains
Article A-6: traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis	Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues. Les constructions et aménagements doivent être conçus de manière à préserver les arbres et les haies existantes. En cas de destruction d'éléments naturels, ceux-ci doivent être replantés à minima de ce qui a été détruit sur la même unité foncière. Les plantations et haies doivent être composées d'essences locales diversifiées. Les éléments paysagers (arbres isolés, alignement d'arbres, bosquet, ripisylve, haies...) identifiés au plan de zonage par le symbole *****doivent être conservés et maintenus. Ils ne pourront être supprimés qu'en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique. Concernant les haies, leur percement est autorisé dans les cas suivants : • Garantir l'accès à une parcelle ou à une unité foncière ; • Recomposition écologique (trouées) afin de garantir le passage de certaines espèces animales.	Ces règles répondent à l'objectif du PADD de maintenir les éléments paysagers et écologiques locaux et à consolider la transition paysagère (orientation n°12). Ces règles contribuent à préserver la richesse écologique du territoire, à prendre en compte les paysages agricoles et à favoriser la biodiversité du territoire.

	Le remplacement d'une haie identifiée est autorisé sous réserve que cette action : • Respecte les principes de l'annexe « Gestion des haies » ; • Intègre un remplacement à minima équivalent du linéaire de haies supprimées. Les opérations de compensation devront être réalisées sur la base de la liste des essences locales (voir annexe). Les plantations et haies doivent être composées d'essences locales diversifiées.	
Article A-7 : Stationnement	Le règlement stipule que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes.	Le caractère aéré des espaces agricoles posant rarement des problèmes de stationnement, il n'est pas défini de règles particulières par rapport aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone. Le règlement rappelle que le stationnement des véhicules doit se réaliser en dehors des voies publiques ou privées communes
Section 3 - Equipements et réseaux		
Article A-8: desserte par les voies publiques ou privées	8.1 Accès Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et de l'utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. Les accès des riverains sur les R.D. sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la	Les prescriptions déclinées sont destinées à améliorer les conditions de desserte et sécuriser les voies et accès

	sécurité de la circulation en accord avec le gestionnaire de la voirie. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables et les sentiers touristiques	
Article A-9: Desserte par les réseaux	Pas de prescription particulière	Les constructions et aménagements doivent respecter les conditions définies dans le chapitre sur les dispositions générales applicables à toutes les zones.

3.3.2.4. Justification des règles de la zone naturelle N

Les zones naturelles et forestières dites « zones N » sont des secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière ou de leur caractère d'espaces naturels ou en raison de la nécessité de prévenir les risques.

La zone N comprend 10 secteurs :

- Le **Secteur Nc** correspondant aux cimetières.
- Le secteur Ne à Holling permettant la réalisation de dépôts liés à des équipements d'intérêt collectif
- Le secteur **Nf** lié au fonctionnement du service public ferroviaire
- Le **Secteur Nh** correspondant aux secteurs d'habitat existants
- Le **Secteur Nj** correspondant aux secteurs de jardins
- Le **Secteur Ni** correspondant aux activités de loisirs, sportives et/ou culturelles en zone naturelle.
- Le **secteur Nle** autorisant les constructions destinées à la restauration
- Le **Secteur Ns** correspondant aux espaces naturels sensibles
- Le **Secteur Nv**, correspondant aux secteurs de vergers
- Le **secteur Nx** à Hunting, correspondant à un secteur réservé à des activités existantes situées à l'écart du village, avec dépôts inertes de matériaux

La zone N et ces secteurs peuvent être concernés par la présence de risques ou nuisances (inondation, retrait gonflement des argiles, cavités souterrains, radon...)

Les usages, occupations et constructions peuvent être soumis à dispositions/préconisations voire à interdiction selon la nature et le degré de l'aléa. Il conviendra, en cas de projet de se référer aux

cartographies des risques les plus récentes ainsi qu'aux dispositions réglementaires en vigueur sur le territoire communal, dispositions qui s'imposent à ce règlement.

Le règlement de la zone N traduit les objectifs du PADD notamment d'affirmer l'armature écologique du territoire comme élément structurant (objectif général n°5)

	Règles édictées pour la mise en œuvre du PADD	Justifications
Section 1 destination des constructions, usages des sols et nature des activités		
Article N-1: Interdiction de certains usages des sols, constructions et destinations	Dans l'ensemble de la zone N et dans tous les secteurs, sont interdits toutes les constructions, tous les aménagements, tous les usages et toutes les affectations et activités qui ne sont pas mentionnés à l'article N 2.	Les règles des articles 1 et 2 visent à préserver le caractère naturel de la zone N et de protéger les espaces naturels sensibles, les sites et paysages. Dans ce cadre toutes les constructions nouvelles sont interdites sauf celles soumises à des conditions particulières. Ces règles contribuent à l'objectif du PADD de protéger l'armature écologique (orientation n°10)
Article N-2 : Autorisations sous conditions et travaux ou aménagements obligatoires	Les aménagements suivants Pour la zone N et l'ensemble des secteurs : Sous réserve de leur intégration à l'environnement, les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires ; Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides ; Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'infrastructures et des réseaux qui ne sauraient être implantés	L'article 2 admet, sous conditions, les occupations et utilisations du sol liées ou nécessaires à la vocation de la zone N et de chacun des secteurs de zone. Les travaux autorisés ne sont pas de nature à porter atteinte aux objectifs de protection définis pour la zone naturelle.

	en d'autres lieux et sous réserve de veiller à leur bonne intégration paysagère. Pour la zone N uniquement Les exploitations forestières et les constructions, installations et aménagements qui leurs sont nécessaires ou liées. Par secteurs Secteur Nc - Les installations et aménagements liés à la valorisation des espaces publics et des abords de cimetières. - Les équipements et ouvrages nécessaires à l'aménagement du cimetière Secteur Ne - Les dépôts liés à des équipements d'intérêt collectif Secteur Nf - Les équipements collectifs et de service public liés à l'activité ferroviaire Secteur Nh - L'aménagement et la transformation des constructions existantes à condition de n'augmenter ni l'emprise au sol, ni la hauteur des constructions Secteur Nj - Les annexes de type abris de jardin, les serres et les piscines hors sol dans les conditions de l'article 4.4 Secteur NI - Les constructions, occupations, aménagements et utilisations des sols	Les secteurs sont définis de façon ponctuelle et permettent de répondre à plusieurs objectifs en lien avec le PADD. Le règlement du secteur Nc vise à pérenniser à valoriser les équipements existants. Le règlement vise à répondre à une demande de la commune de Holling de permettre de réaliser des dépôts sur ce site en lien avec des équipements d'intérêt collectif Le secteur Nf vise à garantir le fonctionnement des installations ferroviaires. Il s'agit ici de tenir compte des constructions existantes, en permettant une évolution à minima pour répondre aux besoins des habitants de ces zones. Les zones Nj correspondent à des zones de jardins de nature ordinaire à préserver à l'intérieur desquelles les constructions sont limitées. L'objectif de la zone NI est de répondre aux besoins liés à certains usages, nécessitant des
--	--	---

	liés à la vocation loisir, sportive ou culturelle du secteur et les terrains de camping Secteur Nle Les constructions destinées à la restauration Secteur Ns <i>Seuls les équipements légers d'accueil ou nécessaires à la gestion courante des terrains ou à leur mise en valeur à des fins culturelles ou scientifiques sont autorisés, à l'exclusion de tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection de ces terrains en tant qu'espaces naturels;</i> Secteur Nv Les annexes de type abri dans les conditions de l'article 4.4. Le secteur Nx Les installations de stockage de transits de matériaux inertes, à condition d'avoir obtenu les autorisations nécessaires.	aménagements en particulier pour des activités récréatives et de loisirs en plein air. Ce secteur situé à Hestroff comprend un restaurant. La règle doit permettre de faire évoluer la construction existante Le règlement du secteur et Ns contribue à valoriser les espaces naturels sensibles existants et répond à l'objectif du PADD d'affirmer l'armature écologique comme un élément structurant (objectif général n°5) Les zones Nv correspondent à des zones vergers de nature ordinaire à préserver à l'intérieur desquelles les constructions sont limitées. Ici, il s'agit de pérenniser une activité existante sur le territoire.
Article N-3: Mixité fonctionnelle et sociale	Pas de prescription	
Section 2 – Caractéristiques urbaine , architecturale, paysagère et environnementale		
Article N-4 : Volumétrie et implantation des constructions	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux voie privées ouvertes à la circulation Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de la bordure des routes départementales et à moins de 5 mètres de la bordure des autres voies et chemins. Cet article ne s'applique pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il	Situées hors tissu urbain et zones à urbaniser, les constructions autorisées sont soumises à une série de règles liés à des préoccupations de sécurité routière mais aussi pour maintenir le caractère naturel et paysager de la zone. Cette règle vise à assurer la sécurité des usagers et tient compte des prérogatives du Conseil Départemental.

	n'en résultera pas une aggravation de la situation existante. Le premier article ne s'applique pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics qui pourront être implantés en limite ou en recul des voies automobiles. Implantation par rapport aux limites séparatives Les constructions, installations et aménagements seront implantés : - Soit en limites séparatives ; - Soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives. Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants : - Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, etc.), ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ; - Pour les abris de jardin ; qui pourront s'implanter à 0 ou 1 m de la limite séparative ; - Pour l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors qu'elle s'implante dans le prolongement de la construction existante. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Pas de prescription.	Il s'agit de favoriser l'insertion des constructions autorisées dans leur environnement Il s'agit de maintenir la biodiversité et de contribuer à la préservation de l'environnement
--	---	--

	Emprise au sol Pas de prescription, sauf Dans le secteur Ne, l'emprise au sol sera limitée à 40 m² par unité foncière - Dans le secteur Nf, l'emprise totale des constructions est limitée à 100 m² - Dans le secteur Nj, l'emprise au sol total des abris de jardin sera limitée à 25 m² par unité foncière hors serres. Cette surface est calculée pour toute annexe faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme à compter de la date d'entrée en vigueur du PLUi, sans tenir compte des annexes existantes antérieurement. Les serres seront limitées à 20 m² par unité foncière et les piscines hors sol à 10 m² maximum - Dans le secteur Ni, l'emprise au sol des nouvelles constructions ne pourra pas excéder 30 m² par unité foncière - Dans le secteur Nle, l'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 150 m². - Dans les secteurs Nv, l'emprise au sol des annexes type abri est limitée à 10 m² - Dans le secteur Nx, l'emprise au sol des constructions autorisées est limitée à 200 m² Hauteur La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 6 mètres à la faitière, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques de faible volume, etc. ... Dans le cas d'une extension d'une construction existante d'une hauteur maximale supérieure à 6 mètres, une hauteur supérieure à celle-ci peut être autorisée dans la limite de la	L'objectif des règles d'emprise au sol et de hauteur est de préserver le caractère de ces zones et de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.
--	---	---

	construction* voisine, dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant. Dans le secteur Ne, la hauteur est limitée à 8 m à la faîtière En zone Nj et Nv, la hauteur des abris de jardin est limitée à 3,50 m à la faîtière et 3 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Dans le secteur Nx, la hauteur des constructions est limitée à 12 m à la faîtière. Les règles précisées aux articles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et aux édifices d'intérêt général monumentaux tels que les réservoirs ...ainsi que les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.	
Article N-5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Le règlement définit des règles spécifiques sur les façades et les clôtures.	Ces règles visent à améliorer l'insertion paysagère des constructions et répondent à l'objectif du PADD d'agir sur le cadre de vie et maintenir les éléments paysagers et de consolider la transition paysagère
Article N-6 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis	Espaces verts et terrains libres Les places de stationnement devront être réalisées en matériaux perméables (dalles gazons, dalles alvéolées, etc.) 4. Trame Verte et Bleue locale Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au point 6.2 de l'article 6. de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale,	Cette règle permet de limiter le ruissellement et les risques d'inondation Ces règles contribuent à préserver la richesse écologique du territoire, à prendre en compte les

	paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ». Dispositions applicables aux secteurs - Dans le secteur Nj : Ces secteurs doivent être préservés et aménagés en jardin. - Dans le secteur Nv : Ces secteurs doivent être préservés et aménagés en vergers.	paysages agricoles et à favoriser la biodiversité du territoire.
Article Stationnement N-7	Le règlement stipule que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes.	Le caractère aéré des espaces naturels posant rarement des problèmes de stationnement, il n'est pas défini de règles particulières par rapport aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
Section 3 – Equipements et réseaux		
Article N-8 : desserte par les voies publiques ou privées	Accès et voirie Pas de prescription particulière	Les constructions et aménagements doivent respecter les conditions définies dans le chapitre sur les dispositions générales applicables à toutes les zones
Article N-9 Desserte par les réseaux	Pas de prescription particulière	Les constructions et aménagements doivent respecter les conditions définies dans le chapitre sur les dispositions générales applicables à toutes les zones

3.4. LE REGLEMENT : CAHIER DE RECOMMANDATIONS SUR LES PLANTATIONS

Ce document a pour objet de donner des indications sur le type de plantations utilisables dans le cadre de la réalisation d'aménagements paysagers et les plantations à éviter.

Il accompagne le règlement écrit et vise à maintenir la biodiversité dans les espaces verts, naturels et dans les futurs aménagements.

Chaque site ayant son originalité, son architecture, il n'existe pas de règle absolue en matière d'aménagement. Les conseils suivants peuvent être adoptés :

- respecter les lignes et les volumes du bâti ;

- respecter le caractère de l'espace (ouvert ou fermé) ;
- choisir des espèces proportionnées à la place disponible ;
- rechercher une cohérence.

3.5. LES ANNEXES

Conformément au code de l'urbanisme (R 151-51, R 151-2 et R 151-53), le PLUI est complété par un certain nombre d'annexes :

- **Le plan et la liste des servitudes d'utilité publique ;**

Les servitudes d'utilité publique (SUP) constituent une limitation administrative au droit de propriété, instituées par l'autorité publique dans un but d'utilité publique. Elles sont susceptibles d'avoir une incidence sur la constructibilité et plus largement sur l'occupation des sols. Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols constituent des charges qui existent de plein droit sur tous les immeubles concernés et qui peuvent aboutir :

- Soit à certaines interdictions ou limitations à l'exercice par les propriétaires de leur droit de construire, et plus généralement le droit d'occuper ou d'utiliser le sol ;
- Soit à supporter l'exécution de travaux ou l'installation de certains ouvrages, par exemple les servitudes créées pour l'établissement des lignes de transport d'énergie électrique ;
- Soit, plus rarement, à imposer certaines obligations de faire à la charge des propriétaires (travaux d'entretien ou de réparation).

Ces limitations administratives au droit de propriété peuvent être instituées au bénéfice de personnes publiques, de concessionnaires de services ou de travaux publics.

Les SUP sont classées en quatre catégories :

- Les servitudes relatives à la conservation du patrimoine. Il s'agit par exemple des sites classés, des sites inscrits, des forêts de protection pour cause d'utilité publique, etc. ;
- Les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements : par exemple périmètre de captage, canalisations de transport de gaz, transport d'énergie électrique, ...
- Les servitudes relatives à la défense nationale ;
- Les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publique (servitudes d'alignement des voies publiques, servitudes relatives aux voies ferrées, ...)

Ces Servitudes d'Utilité Publique sont annexées au présent PLUi conformément aux dispositions de l'article R.151-51 du Code de l'urbanisme.

- **Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain**

Le droit de préemption urbain offre la possibilité à une collectivité locale, dans un périmètre prédéfini, de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser une opération d'aménagement. Le propriétaire du bien n'est alors pas libre de vendre son bien à l'acquéreur de son choix et aux conditions qu'il souhaite.

L'exercice de ce droit de préemption vise à permettre la réalisation, pour un motif d'intérêt général, d'actions ou d'opérations visant par exemple à mettre en œuvre un projet urbain, permettre le

renouvellement urbain ou organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, ou relocaliser des activités industrielles, commerciales, artisanales ou de services, réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, etc...

Ce droit de préemption peut être institué dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme (PLU, PLUi) approuvé, sur certaines parties de leur territoire (zone urbaine ou à urbaniser)

Ce périmètre de droit de préemption urbain est annexé au PLUi conformément aux dispositions de l'article R.151-52-7° du Code de l'urbanisme.

- **La taxe d'aménagement des communes.**

La taxe d'aménagement (TA) est destinée aux communes, aux EPCI, aux départements et à la région Île-de-France. Cette taxe s'applique de plein droit dans les collectivités dotées d'un PLU. Elle est instaurée par délibération du conseil municipal dans les autres communes et de l'organe délibérant dans les EPCI compétentes en matière d'urbanisme. Cette taxe s'applique pour toutes les opérations soumises à un régime d'autorisation. Le taux et le secteur d'application de la taxe est fixée par délibération ; le taux commun est de 1 à 5 % pour la part communale ou intercommunale. Si sur un même territoire, le taux varie, il est nécessaire de justifier cette variation de taux, y compris si le taux reste inférieur ou égal à 5%.

Ces périmètres sont annexés au PLUi conformément aux dispositions de l'article R.151-52-10° du Code de l'urbanisme.

- **Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;**

Dans chaque département, le préfet est chargé de recenser et de classer les infrastructures de transports terrestres (routes, voies ferrées) en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic (articles L.571-10 et R.571-32 à R.571-43 du Code de l'environnement). Ce dispositif réglementaire permet de repérer les secteurs les plus affectés par le bruit, où les constructions nouvelles doivent respecter des prescriptions particulières d'isolement acoustique de façade, afin de prévenir toutes nouvelles nuisances liées au bruit.

Pour les occupants des bâtiments à construire dans un secteur situé au voisinage d'infrastructures de transports terrestres classées, les façades des pièces et locaux exposés au bruit doivent présenter un isolement acoustique contre les bruits extérieurs au moins égal aux valeurs déterminées conformément à l'article R.571-43 du Code de l'environnement.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 (relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013).

Pour les bâtiments d'enseignement et de santé, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les arrêtés du 25 avril 2003 (relatifs à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement et de santé).

Ces périmètres et arrêtés sont annexés au PLUi conformément aux dispositions de l'article R.151-53 du Code de l'urbanisme.

- **Les bois ou forêts relevant du régime forestier (figurent à titre d'information sur les plans de servitudes d'utilité)**

Selon l'article L. 211-1-I-2° du Code forestier, tous les bois ou forêts appartenant, entre autres, aux collectivités territoriales relèvent du régime forestier dès lors qu'ils sont susceptibles d'aménagement, d'exploitation régulière ou de reconstitution et qu'un arrêté a rendu le régime forestier applicable. L'application de ce régime permet d'assurer la gestion durable et de prendre en compte l'intérêt économique, environnemental et social des forêts publiques concernées. Ces espaces boisés bénéficient donc d'un régime spécifique de protection et de gestion durable et multifonctionnelle garanti par l'Office National des Forêts (ONF) qui intègre les dimensions économiques, écologiques et d'accueil du public. La gestion de ces forêts doit permettre à la fois la conservation de ce patrimoine, son exploitation et sa mise en valeur. Les travaux et occupations sur ces terrains sont soumis obligatoirement à l'avis de l'ONF afin de vérifier que le projet envisagé reste compatible avec la gestion des forêts prévue par l'aménagement forestier.

La cartographie de bois et ou forêts relevant du régime forestier sont annexés au PLUi conformément aux dispositions de l'article R.151-53-7° du Code de l'urbanisme.

- **Les zones délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage,**

Ces zones et schémas sont annexés au présent PLUi conformément aux dispositions de l'article R.151-53-5° du Code de l'urbanisme.

- **L'atlas des zones inondables**

L'Atlas des zones inondables (AZI) est un outil de connaissance de l'aléa inondation. Il a pour objet de rappeler l'existence et les conséquences des inondations historiques. Il montre également les caractéristiques de l'aléa pour des crues que l'on qualifiera de rares (c'est-à-dire avec une période de retour supérieure à 100 ans).

L'AZI est réalisé sous maîtrise d'ouvrage de l'État (DDT ou DREAL).

A l'échelle de l'intercommunalité, les communes de **Guerstling, Filstroff, Bouzonville, Freistroff, Vaudreching, Rémelfang, Anzeling** et **Holling** sont concernées par cet atlas. Monténach est couverte par le recueil des zones inondables.

- **La cartographie des aléas retrait-gonflement des argiles**

Le risque naturel lié au retrait-gonflement des argiles est dans notre pays une cause importante de sinistres sur les constructions. Il arrive en deuxième position, après les inondations, pour le montant des indemnités versé par les assurances, alors que très souvent de simples dispositions techniques peuvent permettre de s'en affranchir ou de le réduire sensiblement.

Le phénomène de retrait-gonflement des argiles (RGA) résulte des variations de la quantité d'eau présente dans certains terrains argileux, qui produisent des gonflements en période humide et des tassements en période sèche

Pour mieux faire connaître les secteurs exposés à l'aléa et contribuer à la prise en compte du risque, le BRGM a cartographié les zones exposées au phénomène sur l'ensemble du territoire national.

Toutes les communes de la CCB3F sont concernées, à des degrés divers, par le retrait-gonflement des argiles. Le niveau d'aléa n'exige pas la mise en œuvre de plans de prévention du risque naturel (PPRN) argiles avec des interdictions de construire. Par contre, le phénomène est à prendre en compte dans les projets de construction ou d'aménagement des abords d'un bâtiment en prenant quelques précautions spécifiques.

La Loi ELAN portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique met en place un dispositif pour s'assurer que les techniques de construction particulières, visant à prévenir le risque de RGA, soient bien mises en œuvre pour les maisons individuelles construites dans les zones exposées à ce risque.

Un zonage en 3 catégories a été effectué sur la base des connaissances géologiques et du nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle pris pour l'aléa RGA. En zone d'exposition moyenne ou forte, une étude géotechnique est obligatoire lors de la vente d'un terrain.

- **La cartographie des cavités souterraines**

En France, de nombreuses cavités souterraines abandonnées « hors mines » sont présentes en sous-sol (environ 500 000) en raison de la géologie, mais également de l'histoire ancienne et du développement industriel du pays. Ces cavités souterraines, d'origine naturelle ou anthropique, constituent un risque majeur pour les aménagements en zone habitée en cas d'effondrement et peuvent parfois causer des victimes.

Ces cavités sont de deux natures :

- Naturelles : proviennent pour l'essentiel de la dissolution plus ou moins rapide des roches carbonatées ou sulfatées. Ces cavités « karstiques », peuvent constituer un réseau de plusieurs kilomètres de boyaux et de salles, tout comme les cavités d'origine volcanique ;
- Anthropiques hors concessions minières : les carrières souterraines abandonnées, les caves abandonnées à usage agricole et industriel, les cavités à usage d'habitation, les ouvrages militaires (fortifications et sapes des dernières guerres) et enfin, les ouvrages civils tels que les tunnels ou les aqueducs.

Dans le cadre de la constitution d'une base de données nationale des cavités souterraines, le Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement, a chargé le BRGM de réaliser l'inventaire des cavités souterraines abandonnées, hors mines, dans le département de la Moselle. Aujourd'hui, on recense 1 164 cavités au total pour la Moselle.

La cartographie présente celles localisées sur le territoire de la CCB3F