

II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond d'une part aux centres urbains de la commune, et d'autre part aux zones d'extension récentes à dominante d'habitat. Cette zone comprend de l'habitat, des services, des activités diverses et des équipements collectifs.

La zone U comporte 4 secteurs :

- **Ua** correspondant au centre-ville de Sarreguemines. Il est caractérisé par une forte densité : une urbanisation continue et une grande concentration de commerces et d'activités tertiaires.
A l'intérieur du secteur Ua, le **sous-secteur Uaa** s'étend sur le centre ancien de Sarreguemines où se trouvent de nombreuses constructions à caractère historique qu'il faut maintenir et restaurer.
- **Ub** correspondant aux quartiers qui, sur la rive droite et la rive gauche, constituent l'extension naturelle du centre-ville. La densité est forte, les constructions sont contiguës et respectent l'alignement de la rue. Les activités tertiaires se développent dans cette zone et l'on y assiste à une densification des constructions.
La zone Ub englobe également les trois centres des quartiers périphériques constitués par les anciennes communes de Welferding à l'ouest, Neunkirch et Felpersviller à l'est. Là aussi, la densité est plus forte et les constructions sont contiguës et alignées sur la limite du domaine public.
- **Uc** correspondant aux extensions de la commune constituées d'un bâti varié en ordre semi-continu et en ordre discontinu. Ce sont des quartiers constitués soit par des constructions individuelles relativement récentes, soit par des ensembles urbains d'habitat collectif. Le règlement favorise l'évolution de ce secteur vers une meilleure mixité d'habitat.
- Un sous-secteur **Uca** de densification urbaine dans le quartier Allmend, où la hauteur des constructions est réduite afin de préserver la qualité de vie des habitations alentours.
- Un sous-secteur **Ucb** dans un parc arboré de très faible densité situé entre la rue du Maréchal Foch et la rue Douaumont, où cette faible densité est à préserver.
- **Ue** réservé aux équipements publics ou concourants aux missions de service public.
- Un sous-secteur **Uev** est réservé à l'aire d'accueil des gens du voyage et aux constructions et installations destinées au maintien et aux logements des familles sédentarisées.

La zone U est soumise partiellement au risque inondation. Le Plan de Préventions du Risque Inondation de la vallée de la Sarre et le Plan de Préventions du Risque Inondation de la vallée de la Blies sont à consulter pour toute demande se situant dans les périmètres concernés.

Dans les zones inondables, il est préconisé de faire poser des repères fixés par le géomètre, cotés en altitude pour permettre au constructeur du bâtiment de positionner le niveau de plancher habitable conformément aux prescriptions du permis de construire.

La zone U est également concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La zone U est enfin concernée par la présence de cavités souterraines (hors mines). La cartographie de ces cavités est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les démolitions de constructions sont soumises à permis de démolir.
3. Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable.
4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
5. Sont soumis à autorisation préalable les élagages, coupes et abattages :
 - d'arbres remarquables répertoriés sur le règlement graphique
 - d'arbres (toutes essences confondues) de plus de 60 centimètres de circonférence.
6. Dans le présent règlement, la catégorie de construction « Equipements d'intérêt collectif et services publics » est déclinée en deux sous-catégories : les « Constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains » (constructions ou installations de type antennes, pylônes, transformateurs, répéteurs, canalisations, postes de relevage, stations de TC, postes d'aiguillages, gares de péage, etc.) et les « Equipements publics ».

Sont considérées comme « Equipements publics », dans le présent règlement, les constructions et installations suivantes :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés (même si l'accueil du public est très limité)
- constructions industrielles concourant à la production d'énergie
- établissements d'intérêts collectifs d'enseignement, de santé et d'action sociale
- salles d'art et de spectacles d'intérêts collectifs
- équipements sportifs d'intérêts collectifs
- autres équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif (lieux de culte, salles polyvalentes, aires d'accueil des gens du voyage, etc.)

Ne sont pas considérés comme « Equipements publics » les structures d'hébergement non médicalisées, les cinémas, les centres de congrès et les parcs d'expositions.

7. Comme indiqué à l'article 6 des dispositions générales, le présent règlement s'oppose à l'application de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, c'est-à-dire que toutes les règles de cette zone sont applicables à chaque lot issu de la division et non au terrain d'assiette de l'ensemble du projet.

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et d'utilisations du sol suivantes :

1. Les carrières ou décharges.
2. Les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet.
3. Les parcs de loisirs et les habitations légères de loisirs.
4. Les parcs de stationnement de caravanes ou de mobiles homes ou le stationnement de plusieurs caravanes ou mobiles homes sur un même terrain.
5. Les étangs, hormis les bassins de rétention, les piscines à traitement biologique naturel et les réserves d'incendie.
6. Conformément au Code de l'Environnement, toute construction faisant obstacle au passage des engins et des personnes ayant la charge de l'entretien des cours d'eau est interdite dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau. Cette servitude s'applique autant que possible en suivant la rive du cours d'eau et en respectant les arbres et plantations existants. Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins.
7. Les installations classées non autorisées à l'article U2.
8. Les exploitations agricoles nouvelles.
9. Les activités industrielles nouvelles.
10. Dans l'emprise des « espaces végétalisés à mettre en valeur » protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des plantations.
11. Toute construction à l'intérieur des marges de recul définies au règlement graphique par rapport aux boisements repérés comme « espaces végétalisés à mettre en valeur » au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
12. Toute construction qui serait implantée à moins de 10 mètres de la frontière allemande ; le long des chemins, fossés, cours d'eau frontières, la distance à respecter est abaissée à 5 mètres. Exception : les clôtures légères peuvent être établies jusqu'à 50 cm de la frontière.
13. Les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès individuel nouveau hors agglomération sur les routes départementales et nationales.
14. Dans les secteurs Ue, toute construction et installation hormis :
 - les équipements publics tels que définis au paragraphe « Rappel » du présent chapitre
 - les constructions à usage d'habitation indispensables au fonctionnement et au gardiennage des équipements de la zone, ou

- bien destinées au logement exclusif de personnes âgées ou médicalisées
- les ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.
15. En zone inondable, les clôtures pleines qui pourraient faire obstacle à l'écoulement des crues et les constructions qui pourraient être emportées par une crue.

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions à usage d'habitation situées dans les couloirs de bruit des infrastructures de transports terrestres affectés par le bruit (voir document graphique annexe), à condition qu'elles respectent les arrêtés préfectoraux en vigueur relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.
2. Dans les secteurs Ua et Uaa, le changement de destination des rez-de-chaussée dédiés aux activités commerciales, artisanales ou de services vers une destination d'habitation, à condition que la transformation ne soit pas irréversible et que les baies des vitrines commerciales soient préservées.
3. Les dépendances des habitations destinées à l'accueil d'animaux à condition que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial tel que défini dans le Règlement Sanitaire Départemental et le Règlement Communal.
4. Les constructions à usage d'artisanat, de commerce, de bureaux, de stationnement et de services, à condition :
 - a) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs, ...)
 - b) qu'elles présentent un aspect architectural en harmonie avec l'échelle et les matériaux des constructions environnantes
 - c) dans les secteurs Ua et Uaa, dans une opération d'ensemble, qu'elles comportent 20% minimum de leur surface de plancher à usage d'habitation.
 - d) que le maintien des accès aux logements des étages soient conservé pour les commerces en rez-de-chaussée
5. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. Ainsi, elles doivent présenter un aspect architectural en harmonie avec l'échelle et les matériaux des constructions environnantes. En outre, les installations nouvelles doivent répondre à des besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone : drogueries, dépôts d'hydrocarbures liés aux garages et stations-services sur voirie primaire, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnement, production de chauffage par l'utilisation d'énergies renouvelables ou réseau de chaleur.
6. L'extension mesurée des constructions existantes qui ne sont pas autorisées dans la zone, à condition :
 - a) que cette extension soit limitée à une seule extension à compter de la date d'approbation de l'élaboration du présent P.L.U. et qu'elle ne dépasse pas 20% de l'emprise au sol de la construction existante.

- b) qu'elle n'engendre pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs, ...)
 - c) qu'elle présente un aspect architectural en harmonie avec l'échelle et les matériaux des constructions environnantes
 - d) dans les secteurs Ua et Uaa, que cette extension ne concerne pas une activité industrielle ou un entrepôt commercial.
7. Les petites éoliennes à condition qu'elles respectent les règles de hauteur définies à l'article U10, qu'elles soient intégrées à une construction autorisée dans la zone et que leur fonctionnement n'engendre pas de nuisances sonores.
 8. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils correspondent aux travaux liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
 9. Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et situées à moins de 35 mètres du périmètre des cimetières, à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol, et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.
 10. Dans les secteurs inondables définis par les PPRi de la Vallée de la Sarre et la Vallée de la Blies, les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone à condition qu'elles respectent les prescriptions des règlements des deux PPRi annexés au présent P.L.U.
 11. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris les installations ou constructions nécessaires à la sécurité, à l'exploitation et à l'activité ferroviaire.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée commune) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. La plateforme des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale de :
 - a) 7,00 mètres pour les voies à trottoir(s) et chaussée dissociés
 - b) 4,50 mètres pour les voies de type voirie partagée.
3. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à éviter les impasses. Néanmoins, en cas d'impossibilité de liaison, des impasses peuvent être admises si elles sont conçues de façon à pouvoir être désenclavées par un prolongement au minimum d'un cheminement piéton ou de voie ultérieure ouverte ou non à la circulation automobile.

De plus, les impasses doivent être pourvues :

 - soit d'une aire de retournement circulaire d'un rayon de 9 mètres en bout de voirie,
 - soit d'une aire de retournement en forme de « T » avec 11 mètres linéaires de part et d'autre de l'impasse en bout de voirie,
 - soit d'une aire stabilisée en début d'impasse pour y regrouper les bacs de collecte des déchets des occupants de l'impasse.

4. Toute voirie susceptible d'être empruntée par les véhicules du service de collecte des déchets doit avoir des caractéristiques techniques compatibles avec le passage répété de poids lourds de 26 tonnes, de 2,50 mètres de largeur et de 3,80 mètres de hauteur.
5. Les « voies vertes » (destinées aux piétons, cyclistes et autres modes de déplacement alternatifs) doivent avoir 1,25 mètre d'emprise minimale par sens de circulation pour une piste à double sens ou 1,50 mètre d'emprise minimale pour une piste à sens unique ; toutefois, des dérogations à cette règle peuvent être accordées au cas par cas en fonction des contraintes techniques, topographiques ou urbanistiques.
6. Les nouveaux sentiers piétons doivent avoir au moins 2,00 mètres d'emprise. Les sentiers piétons existants doivent être maintenus ou déplacés si impossibilité à les maintenir.
7. A moins qu'elles ne soient aménagées en voiries partagées, les voies nouvelles comporteront au moins une surface réservée aux piétons mesurant 1,40 mètre minimum de largeur en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, ...).

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile ;
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. La cohabitation entre un chemin ou un sentier touristique ou une « voie verte » (destinée aux piétons, cyclistes et autres modes de déplacement alternatifs) et une circulation automobile de desserte d'un terrain bâti doit être évitée autant que possible.
3. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les voies express et les autoroutes.
4. Sur une même propriété, il n'est autorisé qu'un seul accès carrossable par tranche de 30 mètres de longueur de façade du terrain. Un accès supplémentaire pourra être autorisé sous réserve de ne pas porter atteinte à l'aménagement de l'espace public et à la sécurité des piétons et des automobilistes.
Cette prescription ne concerne pas les habitations groupées en bande construites sur une même propriété.
5. Les accès individuels nouveaux sont interdits hors agglomération sur les routes départementales ; cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.
6. Concernant les accès collectifs ou individuels admis hors agglomération sur les routes départementales, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par ces réseaux.

I - Eau potable

Toute construction ou installation qui l'implique usuellement doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes pour répondre à la sécurité et aux moyens de lutte contre l'incendie.

II - Assainissement

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées et/ou des eaux pluviales devra être conforme au règlement d'assainissement de la Communauté d'agglomération de Sarreguemines Confluences.

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement et conforme aux prescriptions techniques intercommunales.

L'évacuation de tout effluent incompatible avec le bon fonctionnement de la station d'épuration est interdite.

Si le réseau n'est pas établi, ou en cas d'incompatibilité, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au Règlement Sanitaire Départemental, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

Le règlement du « Zonage d'assainissement collectif / non collectif » devra être appliqué.

3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales des parcelles privées seront raccordées au réseau intercommunal ou recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné. La mise en place de systèmes de récupération des eaux de pluie, pour l'arrosage de jardin par exemple, est autorisée sous forme de réservoir clos et couvert.

L'avis de l'organisme gestionnaire du réseau d'assainissement devra être demandé et respecté.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les nouvelles installations de transport électrique – jusqu'à 50000 volts, de distribution électrique, de téléphone, de télédistribution et internet doivent être réalisées en souterrain.

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La construction ne sera pas autorisée si la configuration, la situation ou la surface de la parcelle interdisent l'utilisation des parcelles voisines et mitoyennes.

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Dans tous les secteurs :

1. L'article U6 ne s'applique pas à la réalisation de constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.
2. Hors agglomération, le recul minimum des constructions, compté depuis la limite cadastrale du domaine public routier départemental, est fixé à 10 mètres.
3. En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle d'implantation, sous réserve :
 - d'obtention d'une autorisation d'occuper le domaine public
 - de ne pas entraver la circulation (piétonne, cycliste, automobile),
 - de ne pas entraver l'occupation actuelle du sol (réseaux, candélabres, mobilier urbain, ...),
 - de respecter la réglementation concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
 - que cette épaisseur n'empiète pas de plus de 80 mm sur le domaine public.
4. Des implantations différentes de celles fixées ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :
 - a. aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle d'implantation définie aux articles ci-dessous, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
 - b. construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
 - c. prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
 - d. préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité
 - e. prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site.

Dans les secteurs Ua et Uaa :

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le règlement graphique ou sur les orientations d'aménagement et de programmation du P.L.U., la façade sur rue des constructions principales doit se situer en principe à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer ou selon un retrait compatible avec l'ordonnancement des constructions principales voisines.
2. Les extensions et constructions annexes accolées ou non à la construction principale ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions

principales voisines les plus proches ; cette prescription ne concerne pas les abris à poubelles.

3. Aucune construction ou partie de construction ne peut se situer à plus de 40 mètres de l'emprise de la ou des voies de desserte, exception faite des constructions annexes non accolées à la construction principale.
4. Aucune construction principale ne peut être construite en deuxième ligne ou engendrer une situation de deuxième ligne lorsqu'il existe déjà une construction à usage d'habitation sur le terrain.
5. Les prescriptions spécifiques aux secteurs Ua et Uaa ne s'appliquent pas à la réalisation d'équipements publics dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation différente.

Dans les secteurs Ub et Uc :

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le règlement graphique ou sur les orientations d'aménagement et de programmation du P.L.U., la façade sur rue des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions principales voisines les plus proches.

En cas d'impossibilité de constituer une bande par rapport aux constructions voisines, la façade sur rue de la construction principale doit se situer dans le prolongement de la façade sur rue de la construction principale la plus proche, avec une variation de plus ou moins deux mètres.

2. Les extensions et constructions annexes accolées ou non à la construction principale ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions principales voisines les plus proches; cette prescription ne concerne pas les abris à poubelles.
3. Les dispositions des alinéas 1 et 2 ne s'appliquent pas dans le cas d'opérations d'ensemble qui devront faire l'objet d'une demande d'alignement particulier.
4. Aucune construction ou partie de construction ne peut se situer à plus de 40 mètres de l'emprise de la ou des voies de desserte, exception faite des constructions annexes non accolées à la construction principale.
5. Aucune construction principale ne peut être construite en deuxième ligne ou engendrer une situation de deuxième ligne lorsqu'il existe déjà une construction à usage d'habitation sur le terrain.
6. Les prescriptions spécifiques aux secteurs Ub et Uc ne s'appliquent pas à la réalisation d'équipements publics dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation différente.

Dans les secteurs Uca, Ucb, Ue et Uev :

1. Pas de prescriptions complémentaires.

ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans tous les secteurs :

1. L'article U7 ne s'applique pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.
2. Dès lors qu'une construction existe sur une seule limite de propriété, le bâtiment à créer devra lui être accolé pour former un ensemble.
Recommandation : Lorsqu'une construction doit être réalisée sur une ou plusieurs limites séparatives, il est recommandé, pour des questions de bon voisinage et de bonne intégration des bâtiments, de demander par écrit l'avis du ou des voisins.
3. En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle d'implantation définie ci-après.
4. Des implantations différentes de celles fixées ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :
 - a. aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle d'implantation définie aux articles ci-dessous, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
 - b. construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
 - c. prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
 - d. préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité
 - e. prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site.

Dans les secteurs Ua et Uaa :

1. En façade sur rue les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
2. Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 15 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée.
En cas de retrait du bâtiment par rapport à la limite séparative, la distance comptée de tout point du bâtiment à construire par rapport à la limite séparative devra être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout (ou au sommet de l'acrotère), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
3. Au-delà de la façade et jusqu'à une profondeur de 20 mètres, les constructions peuvent jouxter les limites séparatives.
En cas de retrait du bâtiment par rapport à la limite séparative, la distance comptée de tout point du bâtiment à construire par rapport à la limite séparative

devra être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout (ou au sommet de l'acrotère), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

4. Au-delà de cette profondeur de 20 mètres, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives si elles s'appuient sur une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fond voisin ; leurs dimensions ne pouvant excéder le gabarit du bâtiment existant ou prévu dans un schéma d'aménagement d'ensemble du secteur.
Pour les constructions dont la hauteur totale mesurée au faîtage est inférieure ou égale à 6 mètres, l'implantation sur limite est également autorisée.

Dans le secteur Ub :

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le règlement graphique ou sur les orientations d'aménagement et de programmation du P.L.U., en façade sur rue les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
2. Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 15 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée.
En cas de retrait du bâtiment par rapport à la limite séparative, la distance comptée de tout point du bâtiment à construire par rapport à la limite séparative devra être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout (ou au sommet de l'acrotère), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
3. Au-delà de la façade et jusqu'à une profondeur de 15 mètres les constructions peuvent jouxter les limites séparatives.
4. Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives si elles s'appuient sur une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fond voisin ; leurs dimensions ne pouvant excéder le gabarit du bâtiment existant ou prévu dans un schéma d'aménagement d'ensemble du secteur.
Pour les constructions dont la hauteur totale mesurée en faîtage est inférieure ou égale à 6 mètres, l'implantation sur limite est également autorisée.

Dans les secteurs Uc, Uca et Ucb :

1. 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 (ou au sommet de l'acrotère) du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans les secteurs Ue et Uev :

1. 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 (ou au sommet de l'acrotère) du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT
AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Dans tous les secteurs :

1. L'article U8 ne s'applique pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.
2. Cet article ne s'applique pas aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants.

Dans les secteurs Ua et Uaa :

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
Recommandation : pour assurer une meilleure intégration des bâtiments, il est souhaitable de construire les annexes en continuité des bâtiments existants.

Dans le secteur Ub :

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 4 mètres.
2. Si leur hauteur est supérieure à 4 mètres et si la ou les façades concernée(s) comporte(nt) des ouvertures éclairant des pièces d'habitation ou de type bureau, les constructions non jointives sur une même unité foncière doivent être distantes, en principe, de la hauteur du bâtiment le plus élevé. Des adaptations à cette règle sont possibles pour des raisons d'orientation, d'environnement bâti, de nature des bâtiments en cause.
Recommandations : Pour assurer une meilleure intégration des bâtiments, il est souhaitable de construire les annexes en continuité des bâtiments existants.

Dans les secteurs Uc, Uca et Ucb :

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 4 mètres. Des adaptations à cette règle pourront être admises lorsque la configuration des parcelles le justifie.
2. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
Recommandation : pour assurer une meilleure intégration des bâtiments, il est souhaitable de construire les annexes en continuité des bâtiments existants.

Dans les secteurs Ue :

Pas de prescriptions.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Dans tous les secteurs :

1. L'article U9 ne s'applique pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.
2. Cet article ne s'applique pas aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants.

Dans les secteurs Ua, Uaa, Ue et Uev :

1. Pas de prescriptions.

Dans le secteur Ub :

1. L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 70% de la surface du terrain si celle-ci est supérieure ou égale à 200 m².
2. Toutefois, lorsque ces parcelles ont une superficie S comprise entre 200 m² et 120 m², l'emprise maximum E sera donnée par la formule suivante :

$$E = 140 - \frac{(200-S)}{4} \text{ m}^2$$

3. Une emprise supérieure peut être autorisée pour la réalisation de constructions principales sur rue notamment dans le cas de «dents creuses» et d'immeubles situés à l'angle de deux voies.
4. Une emprise au sol supérieure peut être autorisée pour permettre l'adaptation d'un édifice existant aux règles d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ou pour l'amélioration des performances énergétiques d'un édifice existant.

Dans les secteurs Uc et Uca :

1. L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 40% de la surface du terrain si cette surface est supérieure ou égale à 450 m².
2. Toutefois lorsque les parcelles ont une superficie S comprise entre 450 m² et 150 m² en Uc, l'emprise maximum E sera donnée par les formules suivantes :

$$E = 180 - \frac{(450-S)}{10} \text{ m}^2$$

3. Une emprise au sol supérieure limitée peut être autorisée pour permettre l'adaptation d'un édifice existant aux règles d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ou pour l'amélioration des performances énergétiques d'un édifice existant.

Dans le secteur Ucb :

L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 20% de la surface du terrain.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans tous les secteurs :

1. L'article U10 ne s'applique pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.
2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture (ou au niveau de l'étanchéité en cas de toiture terrasse) sauf dans les cas où la hauteur est donnée hors tout.
3. Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieur 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.
4. En cas d'extensions de constructions existantes, une hauteur supérieure à celle autorisée peut être admise si elle préexistait auparavant.

Dans les secteurs Ua et Uaa :

1. La hauteur maximale des constructions principales et de leurs extensions ou annexes accolées est fixée à 16 mètres. En secteur Ua uniquement, pour tenir compte de la volumétrie des constructions environnantes, une hauteur de 20 mètres pourra être admise après fourniture d'une étude d'intégration dans le site.
2. La hauteur maximale des annexes non accolées à la construction principale est fixée à 3 mètres.
3. La hauteur hors-tout d'une construction principale ne peut être supérieure de plus de 2 mètres à celle de la construction principale voisine la plus haute ou être inférieure de plus de 2 mètres à celle de la construction principale voisine la plus basse.
4. Les rez-de-chaussée des nouvelles constructions doivent respecter une hauteur minimum de 3,50 mètres sous plafond afin d'y faciliter l'implantation de locaux d'activités.

Dans le secteur Ub :

1. La hauteur maximale des constructions principales et de leurs extensions ou annexes accolées est fixée à 13 mètres. Pour tenir compte de la volumétrie des constructions environnantes, une hauteur supérieure pourra être admise, dans la limite de 15 mètres, pour la mise en valeur d'éléments architecturaux remarquables (tours, pignons, oriels, immeubles d'angles ou autres) et également pour des corps de bâtiments construits en retrait de la façade principale.
2. La hauteur maximale des annexes non accolées à la construction principale est fixée à 3 mètres.
3. La hauteur hors tout d'une construction principale ne peut être supérieure de plus de 2 mètres à celle de la construction principale voisine la plus haute ou être inférieure de plus de 2 mètres à celle de la construction principale voisine la plus basse.

Dans les secteurs Uc, Ucb et Uev :

1. La hauteur maximale des constructions principales et de leurs extensions ou annexes accolées est fixée à 9 mètres (soit l'équivalent d'un bâtiment en RDC + 2

étages + combles aménageables). Pour tenir compte de la volumétrie des constructions environnantes (notamment au sein des ensembles urbains), une hauteur supérieure pourra être admise, dans la limite de 13 mètres, après fourniture d'une étude d'intégration dans le site.

2. La hauteur maximale des annexes non accolées à la construction principale est fixée à 3 mètres.
3. La hauteur hors-tout de la construction principale ne pourra être supérieure de plus d'1,50 mètre à celle de la construction principale voisine la plus haute ni inférieure de plus d'1,50 mètre à celle de la construction principale voisine la plus basse.

Dans le secteur Uca :

1. La hauteur maximale des constructions principales et de leurs extensions ou annexes accolées est fixée à 6 mètres (soit l'équivalent d'un bâtiment en RDC + 1 étage + combles aménageables).
2. La hauteur maximale des annexes non accolées à la construction principale est fixée à 3 mètres.

Dans le secteur Ue :

La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 16 mètres.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

≡ Prescriptions générales

1. Le permis de construire pourra être refusé pour des projets de construction ou de transformation de bâtiment qui, bien que répondant aux autres conditions fixées pour la zone concernée, sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ou aux vestiges ou sites archéologiques.
2. Les constructions remarquables et les ensembles urbains de constructions remarquables repérés sur le règlement graphique font l'objet de prescriptions spécifiques annexées au présent règlement sous forme d'un volet réglementaire patrimonial. Celui-ci est décomposé en deux parties, l'une regroupant les fiches de groupes urbains repérant et caractérisant les édifices en catégories (A, B, C, D, ou F), l'autre regroupant les prescriptions de ces catégories et sous catégories. Ces fiches de prescription sont intégrées au présent règlement de la zone U et sont en corrélation étroite avec les fiches descriptives localisées en annexe du rapport de présentation. En cas de divergence entre les prescriptions de l'article U11 et celles du volet réglementaire patrimonial, les prescriptions du volet réglementaire patrimonial se substituent aux prescriptions concernées de l'article U11.
3. Les règles concernant l'aspect extérieur ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.
4. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- ▣ le volume et la toiture,
- ▣ le traitement des façades,
- ▣ les menuiseries,
- ▣ les installations techniques et de publicité,
- ▣ l'adaptation au sol,
- ▣ les murs, clôtures et usoirs.

▣ **Prescriptions concernant le volume et la toiture**

1. Forme

Les pentes de toitures à pans doivent être comprises entre 35° et 55° ; toutefois une pente supérieure ou inférieure peut être autorisée dans le but de former une unité avec les pentes des toitures voisines existantes.

Les toitures inférieures à 35° et supérieures à 55° ne pourront être autorisées qu'après fourniture d'une étude d'intégration dans le site (voir définition dans le lexique), incluse dans le permis de construire.

Les toits terrasses sont autorisés.

Pour les vérandas disposées en façade arrière par rapport à la rue, les prescriptions concernant la pente de la toiture ne s'appliquent pas.

2. Aspect et couleur

Dans les périmètres des Monuments Historiques, la couleur des toitures à pans, s'il n'est pas fait référence à des prescriptions particulières dans le volet patrimonial (annexé au présent règlement), doit être de type rouge terre cuite. L'emploi du verre est toutefois autorisé pour réaliser une marquise, une verrière, des panneaux solaires ou une véranda. Dans les autres secteurs, la couleur des tuiles sera soit rouge, soit noire, soit grise en fonction du contexte et de la couleur dominante des toitures de l'habitat existant avoisinant.

De même le zinc est autorisé pour les toitures avec brisis ou pour des toitures de faibles pentes.

Au-delà d'une surface de 180 m², les toits terrasses non accessibles seront obligatoirement végétalisés.

Les fenêtres de toit doivent s'intégrer dans le même plan que la toiture, de façon non saillante.

Les constructions annexes non accolées devront être traitées dans le même caractère que les constructions principales. Toutefois, en fournissant une étude d'intégration conformément au règlement communal, la dérogation à cette règle peut être autorisée.

Les équipements publics peuvent déroger aux prescriptions concernant l'aspect des toitures.

▣ **Prescriptions concernant le traitement des façades**

1. Préservation du patrimoine

Sont interdits :

- La mise à nu de maçonnerie de pierres destinée à être enduite (moellons et non pas pierres de taille).

- La destruction ou le camouflage de sculpture ou ornementation ancienne (le déplacement à un autre endroit de la façade peut être autorisé).
- La mise en peinture des éléments de pierre de taille ou de briques d'ornement (encadrements de baies, linteaux, corniches, chaînages d'angle, soubassements, ...).
- Dans les secteurs Ua, Uaa et Ub, la transformation de baies existantes plus hautes que larges en baies plus larges que hautes, sauf en cas d'aménagement d'une vitrine commerciale en rez-de-chaussée.

2. Aspect et couleur

Avant tout dépôt de permis de construire ou de déclaration préalable, pour le choix des coloris des enduits, il est nécessaire de faire référence à la palette de couleurs de la Ville de Sarreguemines, à consulter en mairie.

Les matériaux neufs destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut.

Les pignons ou parties de pignons laissés libres seront revêtus de même façon que les façades principales.

Les enduits dans le centre ancien, s'il n'est pas fait référence à des prescriptions particulières dans le volet patrimonial, (annexé au présent règlement) seront de teinte naturelle (sable) éventuellement pigmentés si le support le permet. Ainsi sont interdits le blanc, le noir, les couleurs vives.

Les bardages seront obligatoirement teintés de couleurs sombres ou pastel ; le blanc, le noir et les couleurs vives sont donc interdits, ces dernières sont autorisées sur les bardages de façon ponctuelle. Seuls les bardages bois pourront garder leur teinte naturelle.

Les imitations de matériaux naturels (fausses pierres, fausses briques, ...) ainsi que tous les matériaux clinquants sont interdits.

La pose de baguettes d'angle est interdite dans les périmètres des Monuments Historiques.

La pose de baguettes d'angle visibles qui n'auraient pas la même teinte que l'enduit est interdite.

Les équipements publics peuvent déroger aux prescriptions concernant l'aspect et la couleur des façades.

3. Contraintes spécifiques traditionnelles d'insertion dans l'environnement

Dans les secteurs Ua, Uaa et Ub, les façades devront s'apparenter au caractère du bâti existant en ce qui concerne leur aspect, leur nature, le rendu des matériaux, les dimensions et la position des ouvertures, notamment :

- le rythme des façades devra être respecté,
- les enduits seront à réaliser à base de mortier de chaux ou d'un aspect équivalent,
- l'emploi du blanc pur est interdit pour les enduits, bardages divers et menuiseries,
- les façades commerciales devront tenir compte du parcellaire existant (pas de vitrine d'un seul tenant ni de bandeau continu réunissant les rez-de-chaussée de plusieurs immeubles voisins) et ne pas dépasser la hauteur des appuis de fenêtre du 1^{er} étage.

⇒ **Prescriptions concernant les menuiseries**

Avant tout dépôt de permis de construire ou de déclaration préalable, pour le choix des coloris des menuiseries, il est nécessaire de faire référence à la palette de couleurs de la Ville de Sarreguemines, à consulter en mairie.

Sont interdits :

- Les caissons de volets roulants visibles depuis l'espace public.
- La suppression d'encadrements de portes cochères, de volets bois et de persiennes (les portes cochères en bois seront soit préservées, soit remplacées par de nouvelles en bois).
- La pose en façade de panneaux masquant les ouvertures existantes.
- Le remplacement des fenêtres à deux vantaux par un châssis à un seul vantail.
- Dans les secteurs Ua, Uaa et Ub, l'emploi du blanc pur pour toutes les portes et volets visibles de l'espace public.

Dans les secteurs Ua, Uaa et Ub, les fenêtres seront en bois et peintes de couleur blanc cassé ; d'autres couleurs ou matériaux peuvent toutefois être admis sur des constructions contemporaines.

Dans les secteurs Ua, Uaa et Ub, les portes et volets en bois pourront être de teintes sombres ou pastel.

⇒ **Prescriptions concernant les installations techniques et de publicité**

1. Appendices techniques en superstructure (de type machineries diverses, souches de cheminées, conduits divers, ...)

Ils seront aussi discrets que possible par leur proportion, leur position et leur couleur (par exemple teinte sombre pour les machineries d'ascenseurs, ou encore teinte identique à la toiture ou à la façade qui les reçoit pour les climatiseurs, pompes à chaleur, paraboles ou conduits divers).

Dans les constructions d'habitat collectif, les toitures terrasses ou à très faible pente seront équipées de dispositifs masquant ces superstructures.

Les systèmes extérieurs de réception des ondes des émissions hertziennes seront regroupés à raison d'au maximum un système (éventuellement multifonction) par immeuble.

2. Enseignes et publicité

Dans l'ensemble de la zone, toute enseigne et tout affichage publicitaire est soumis à l'autorisation du Maire. Les enseignes perpendiculaires au mur qui les supporte ne doivent pas dépasser la limite supérieure de ce mur.

Ces enseignes ne peuvent être installées à moins de 3 mètres du sol. Elles ne doivent pas constituer, par rapport au mur, une saillie supérieure au dixième de la distance séparant les deux alignements de la voie publique sauf si des règlements de voirie plus restrictifs en disposent autrement ; dans tous les cas, cette saillie ne peut excéder deux mètres.

Des enseignes ne peuvent pas être apposées devant une fenêtre ou un balcon.

3. Compteurs et boîtes postales ou similaires

Leur installation en extérieur doit être intégrée à la construction ou à la clôture.

4. Matériaux ou installations nécessaires au captage de l'énergie solaire

Ils sont autorisés à condition d'être intégrés à une construction (façade, mur ou toiture).

⇒ **Prescriptions concernant l'adaptation au sol**

Les constructions devront être adaptées au terrain naturel. Les maisons sur «butte» ou sur talus artificiel sont notamment interdites quand le terrain ne le nécessite pas.

Le seuil du rez-de-chaussée ne pourra être situé ni à plus ni à moins de 0,50 mètre du sol naturel au nu de la construction (ou du niveau du trottoir au droit de la construction).

Recommandation : il est vivement conseillé d'éviter les garages en sous-sol lorsque le recul de la construction par rapport à la voie est insuffisant, lorsque le niveau de la nappe phréatique est trop proche et enfin lorsque les canalisations sont insuffisamment profondes.

⇒ **Prescriptions concernant les murs, clôtures et usoirs**

1. Usoirs

Les usoirs publics existants et les anciens usoirs privatisés devront rester libres de toute construction de mur, muret ou clôture, tant en bordure sur rue qu'en limite parcellaire.

2. Murs existants

Il est conseillé que les anciens murs de clôture ayant un intérêt patrimonial ou urbain soient préservés.

Les éléments décoratifs qui les ornent (statues, piliers sculptés, ...), les portails et les grilles en fer forgé seront impérativement préservés. Toutefois, le déplacement de ces éléments remarquables pourra être autorisé à un autre endroit du même mur (ou de la nouvelle clôture en cas de démolition – reconstruction de la clôture).

3. Nouvelles clôtures

Les espaces extérieurs devront être continus et sans clôtures. Cependant, si des clôtures devaient être édifiées à la limite du domaine public, elles devront l'être en harmonie avec l'environnement.

En bordure sur rue ainsi qu'en limite parcellaire à l'avant de l'alignement des façades, la clôture sera constituée d'un mur-bahut ne dépassant pas 0,60 mètre de haut, sauf si des raisons impérieuses de soutènement le justifient. La hauteur des éventuels grillages ou éléments ajourés surmontant le mur-bahut ne doit pas dépasser 0,90 mètre, la hauteur totale de la clôture étant limitée à 1,50 mètre.

Les murs pleins de même hauteur (1,50 mètre) pourront être autorisés dans la mesure où ils s'intègrent dans le paysage.

En limite parcellaire à l'arrière de l'alignement des façades, des clôtures grillagées ou en éléments ajourés sans mur-bahuts sont autorisées jusqu'à une hauteur de 1,80 mètre.

Toutes les clôtures pourront être doublées d'une haie vive d'essences à feuilles caduques.

Les prescriptions concernant les murs et clôtures ne s'appliquent pas aux terrains accueillant des équipements publics.

Des adaptations seront possibles pour améliorer la visibilité des automobilistes, notamment autour des carrefours.

ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT

⇒ Stationnement des véhicules motorisés :

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins et utilisation du sol doit être assuré en dehors du domaine public pour toute opération concernant :

- un projet de construction nouvelle
- une modification d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis
- un changement de destination d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis
- une augmentation du nombre de logements dans les constructions existantes à usage d'habitation, pour le surplus de stationnement requis.

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors du domaine public, conformément aux prescriptions ci-dessous :

1. Habitations

a. Logement

- Dans les secteurs Ua et Uaa : une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.
- Dans les secteurs Ub, Uc, Uca et Ucb : une place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.

b. Hébergement

Une place de stationnement pour 3 chambres ou par studio.

2. Commerces et activités de service

a. Artisanat et commerce de détail

Pour les locaux de plus de 100 m² de surface de plancher, une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface d'activité ou d'entrepôt excédant 100 m².

Pour les locaux inférieurs à 100 m² de surface de plancher, il sera demandé un minimum d'une place par activité.

b. Restauration

Une place de stationnement par tranche de 15 m² de salle.

c. Commerce de gros

Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface d'activité et/ou d'entrepôt excédant 100 m².

d. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Une place de stationnement par tranche de 15m² de surface de plancher.

e. Hébergement hôtelier et touristique

Une place de stationnement pour 2 chambres ou par appartement.

f. Cinéma

Une place de stationnement pour 15 places assises.

3. Equipements d'intérêt collectif et service publics

a. Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques

Une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.

b. Locaux techniques et industriels des administrations publiques

Une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher.

c. Etablissements d'enseignement

Il est imposé un minimum de 3 places. De plus, il faut ajouter une place de stationnement par classe.

d. Etablissements de santé

Une place pour 4 lits.

e. Etablissements d'action sociale

Une place pour 4 chambres ou studio.

f. Salles d'art et de spectacles

Une place de stationnement pour 20 places assises.

g. Equipements sportifs

Une place de stationnement pour 20 places assises, avec un minimum incompressible de 5 places de stationnement.

f. Autres équipements recevant du public

Une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.

4. Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire

a. Industrie

Il est imposé un minimum de 5 places par établissement. De plus, il faut ajouter une place de stationnement pour 3 salariés.

b. Entrepôt

Une place de stationnement par tranche de 250 m² de surface de plancher.

c. Bureau

Une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.

d. Centre de congrès et d'exposition

Une place de stationnement pour 15 places assises.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle les établissements sont le plus directement assimilables.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

Les garages, incorporés ou non, sont comptés comme places de stationnement.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations (exemple : bureaux + entrepôt), le nombre total d'emplacements exigibles est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Chaque place de stationnement devra mesurer au minimum 4,60 mètres de longueur par 2,30 mètres de largeur; cette largeur pourra cependant être réduite à 2,00 mètres pour du stationnement longitudinal sur voirie. Le nombre et le dimensionnement des places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite devront respecter les normes en vigueur.

Les caractéristiques techniques des places de stationnement destinées aux véhicules électriques ou hybrides rechargeables devront respecter les normes en vigueur, notamment la première partie de l'Arrêté du 13 juillet 2016 relative à l'application des articles R111-14-2 et R111-14-3 du code de la construction et de l'habitation.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra se libérer de cette obligation soit :

- en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Le constructeur doit apporter la preuve qu'il dispose du terrain et qu'il l'aménagera à l'usage prévu.
- en acquérant des places dans un parc privé voisin. Dans cette hypothèse, le constructeur doit apporter la preuve de l'acquisition des places ou la preuve qu'il détiendra des places dans un parc de stationnement en cours de construction. Dans ce cas, également, la condition de voisinage immédiat (300 mètres) est requise.
- en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation (30 ans minimum).

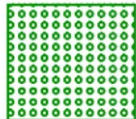
≡ **Stationnement des véhicules à deux roues non motorisés**

Excepté pour les constructions existantes, des aires de stationnement des vélos correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, conformément à la seconde partie de l'Arrêté du 13 juillet 2016 relative à l'application des articles R111-14-4 à R111-14-8 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Dans tous les secteurs :

1. Espaces végétalisés à mettre en valeur au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :



Les « espaces végétalisés à mettre en valeur » localisés sur le règlement graphique doivent faire l'objet d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain. Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec le maintien des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés sur le document graphique.

2. * Tout abattage d'arbre remarquable répertorié sur le règlement graphique est interdit.
3. Sur les terrains privés, l'axe du tronc des arbres à haute tige doit respecter un recul minimum de 6 mètres par rapport aux constructions.
4. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées, engazonnées ou dallées.
5. Les marges de reculement réservées le long des voies seront dallées ou traitées en jardins d'agrément. Il est formellement interdit d'y faire des dépôts ou d'y installer tout abri ou édicule, même à caractère provisoire, exception faite des abris à poubelles.
6. Les opérations d'ensemble devront comporter au moins 10 % de la superficie du terrain traités en espaces verts d'accompagnement dont un tiers au moins en un espace commun de jeux.
7. Afin de privilégier un maillage rationnel des aires de jeux dans chaque quartier d'habitation, le constructeur aura la possibilité de se libérer de l'obligation d'aménager un espace commun de jeux :
 - o soit en aménageant sur un autre terrain de dimension équivalente situé à moins de 500 mètres du périmètre de l'opération projetée, une aire de jeux. Le constructeur doit apporter la preuve qu'il dispose du terrain et qu'il l'aménagera à cet effet.
 - o soit sur proposition de la Ville de Sarreguemines de participer à l'aménagement d'un espace commun de jeux de dimension équivalente et situé dans un parc public. Dans ce cas la condition de voisinage immédiat (500 mètres du périmètre du projet) est requise.

Dans les secteurs Ub, Uc, Uca et Ucb :

1. Tout abattage d'arbres sains est interdit, sauf s'il est rendu nécessaire pour l'implantation des constructions. Dans ce cas, et pour autant que le terrain resté libre le permet, les arbres arrachés doivent être remplacés par un nombre équivalent d'arbres nouveaux à planter sur le fond considéré, ou sur le domaine public.
2. Toute construction nouvelle devra obligatoirement être accompagnée de plantations dans l'emprise des terrains correspondants, à raison de :
 - en Ub, soit un arbre de haute tige, soit 3 arbustes pour 3 logements.
 - en Uc, Uca et Ucb, soit un arbre à haute tige, soit 3 arbustes par tranche de 100 m² de surface de plancher.
3. Au cas où une impossibilité empêcherait des plantations sur les terrains en question, elles seront exécutées sur un terrain public voisin, sur proposition de la collectivité.
4. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 6 places.
5. Les voies de desserte principales de ces opérations seront plantées à raison d'un arbre à haute tige tous les 15 à 20 mètres. Ces plantations devront figurer au plan de masse.

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014 (article L123-1-5), le contenu de cet article est supprimé.

ARTICLE U 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1- Apports solaires

Pour les nouvelles constructions projetées, des protections solaires adaptées (éléments de construction ou végétation) doivent être proposées pour le confort d'été.

2- Protection contre les vents

Le choix de l'emplacement des murs, des claustras et des plantations doit contribuer à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

ARTICLE U 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les opérations d'ensemble, un réseau unique de chambres et de fourreaux souterrains doit être aménagé sur le domaine public ou à caractère public, en prévision de la mise en place ultérieure d'un réseau de communications électroniques. Cette infrastructure de génie civil doit être mutualisée de façon équitable entre les opérateurs.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.