

Département de la Moselle



**Commune  
de  
BAMBIDERSTROFF**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

# COMMUNE DE BAMBIDERSTROFF

## REGLEMENT DU P.L.U.

Rédaction de juillet 2006

### SOMMAIRE

	Pages
<b>I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	
Article 1. Champ d'application territorial du plan	p.3
Article 2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.	p.3
Article 3. Division du territoire en zones	p.7
Article 4. Adaptations mineures.	p.9
Article 5 Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux	p.9
Article 6 Sites Archéologiques	p.9
 <b>II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	
Dispositions applicables à la zone U	p.11
 <b>III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	
Dispositions applicables à la zone 1 AU	p.20
Dispositions applicables à la zone 2 AU	p.26
 <b>IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	
Dispositions applicables à la zone A	p.29
 <b>V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>	
Dispositions applicables à la zone N	p.35
 <b>ANNEXES</b>	p.40

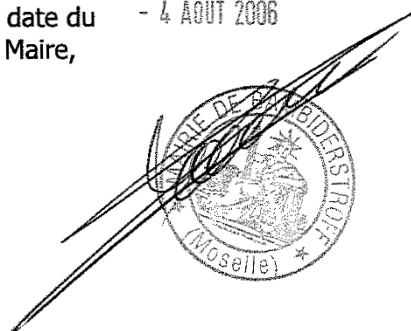
Par DCM du  
23.12.2006, le DPU est  
instauré sur les zones U  
1 AU et 2 AU du PLU

Publié le : 03-06-1986  
Approuvé le : 16-01-1987

Modifié le : 29-06-1998 et 16-06-2004

Date de référence : février 2002

Annexé à la DCM de Bambiderstroff,  
En date du - 4 AOUT 2006  
Le Maire,



**I**

**DISPOSITIONS GENERALES**

**DISPOSITIONS GENERALES**

**ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de BAMBIDERSTROFF délimité sur le plan N° 4.1, à l'échelle du 1/5000<sup>ème</sup> et sur le plan n°4.2, à l'échelle du 1/2000<sup>ème</sup>, par tireté entrecoupé de croix.

**ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS (au 27 mars 2001)**

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R111-1. à R111-27 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles d'ordre public R111-2, R111-3-2., R111-4, R111-14-2, R111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme qui sont et restent applicables sur le territoire communal :

L'article R111-2

Article R111-2 (D n° 76-276, 29 mars 1976, D n°98-913, 12 octobre 1998). « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ».

L'article R111-3-2

Article R111-3-2 (D n° 77-755, 7 juillet 1977). « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

L'article R111-4

L'article R111-4 (D n° 76-276, 29 mars 1976, D n° 77-755, 7 juillet 1977, D n° 99-226 du 1<sup>er</sup> avril 1999). « Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

## COMMUNE de BAMBIDERSTROFF

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ».

### L'article R111-14-2

Article R111-14-2 (D n° 77-1141, 12 octobre 1977). « Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».

### L'article R111-15

Article R111-15 (D n° 76-276, 29 mars 1976 ; D n° 77-755, 7 juillet 1977 ; D n° 81-533, 12 mai 1981 ; D n° 83-812, 9 septembre 1983 ; D n° 86-984, 19 août 1986, D n° 98-913 du 12 octobre 1998 et n° 2001-260 du 27 mars 2001). « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas de cohérence territoriale intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1<sup>er</sup> octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R122-22 ».

### L'article R111-21

L'article R111-21 (D n° 76.276, 29 mars 1976, D n° 77.755 7 juillet 1977).

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

2. Sont également applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme
  - L145-1 (loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne) figurant en annexe au PLU.
  - L147-1 (loi du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes).  
L'éventuel plan d'exposition au bruit figure en annexe au PLU.
  
3. Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente, à une demande d'autorisation ou d'utilisation le sol en vertu des dispositions des articles L111-7 et L111-8 du Code de l'Urbanisme :
  - article L111-9 : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération
  - article L111-10 : projet de travaux publics
  - article L123-6 et L123-13 : prescription et révision du PLU
  - article L311-1 : ZAC
  - article L313-2 : secteurs sauvegardés et restauration immobilière
  - article 7 de la loi 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement rural : remembrement - aménagement.

#### 4. Opérations d'utilité publique :

Le Permis de construire peut être refusé sur les terrains dans l'opération selon les dispositions de l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme.

COMMUNE de BAMBIDERSTROFF

5. S'ajoutent aux règles du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol reportées sur le document graphique "Servitudes" et récapitulées dans les annexes du PLU.
6. Les annexes indiquant, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu
  1. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L313-1 et suivants ;
  2. Les zones d'aménagement concerté ;
  3. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;
  4. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
  5. Les zones délimitées en application du e) de l'article L430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L 430-2 et suivants.
  6. Les périmètre de développement prioritaires délimités en application de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;
  7. Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1<sup>œ</sup>, 2<sup>œ</sup> et 3<sup>œ</sup> de l'article L126-1 du code rural ;
  8. Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre I<sup>er</sup> du code minier ;
  9. Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier;
  10. Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
  11. Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L111-10 ;
  12. Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L332-9 ;
  13. 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 L571-10 du Code de l'Environnement ;
  14. Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
7. Délivrance du permis de construire et réalisation d'aire de stationnement :

Article L421-3

## COMMUNE de BAMBIDERSTROFF

Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur architecture, leurs dimensions, leur assainissement et l'aménagement

de leurs abords et si le demandeur s'engage à respecter les règles générales de construction prises en application du chapitre 1<sup>er</sup> du titre 1<sup>er</sup> du livre 1<sup>er</sup> du Code de la construction et de l'habitation.

En outre, pour les immeubles de grande hauteur ou les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux règles de sécurité propres à ce type d'immeubles ou d'établissements, que les locaux concernés soient ou non à usage d'habitation.

Pour les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux dispositions de l'article L111-7 du Code de la construction et de l'habitation.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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 visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie; à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L421-1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1<sup>er</sup> alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder 12.195 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, et modifiée au 1<sup>er</sup> novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application des quatrième et cinquième alinéas du présent article et précise notamment les modalités d'établissement, de liquidation et de recouvrement de la participation prévue au quatrième alinéa, ainsi que les sanctions et garanties y afférentes.

Il ne peut, nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Nonobstant toute disposition contraire des documents d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue au 1<sup>o</sup>, 6<sup>o</sup> et 8<sup>o</sup> du I de l'article L720-5 du code du commerce et au 1<sup>o</sup> de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation prévue au 1<sup>o</sup> de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1<sup>o</sup>, 6<sup>o</sup> et 8<sup>o</sup> du I de l'article L720-5 du code du commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

## COMMUNE de BAMBIDERSTROFF

Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée.

8. En cas de divergence entre le règlement du PLU et le règlement d'un lotissement :

- Pendant une période de 5 ans à compter de l'achèvement des travaux du lotissement constaté par délivrance du certificat administratif prévu à l'article R315-36a) du Code de l'Urbanisme, seul le règlement du lotissement est applicable.
- Au delà de cette période de 5 ans et jusqu'à la caducité du règlement du lotissement dans les conditions prévues à l'article L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme, ce sont les règles les plus contraignantes qui s'appliquent.

Ces dispositions ne concernent que les lotissements autorisés antérieurement au PLU ; ceux autorisés postérieurement étant nécessairement conformes au règlement du PLU et éventuellement complémentaires en application de l'article R315-5 e) du Code de l'Urbanisme.

La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application de l'article L315-2-1 alinéa 2, figure dans les annexes du PLU.

### 9. Eléments paysagers

Les plans locaux d'urbanisme, au titre du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, peuvent identifier et localiser les éléments du paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Conformément à l'article L. 442-2 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Les monuments à protéger au titre de l'article L. 123-1 alinéa 7° du code de l'urbanisme, tel qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis, en vertu de l'article L. 430-1 d°, aux prescriptions de l'article L430-2 : « [...] quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir. Cette obligation s'impose aux collectivités publiques, établissements publics et aux concessionnaires de services publics de l'Etat, des régions, des départements et des communes comme aux personnes privées. Est assimilée à une démolition l'exécution de tout travail qui aurait pour effet de rendre l'utilisation des locaux impossible ou dangereuse ». En application de l'article R. 430-9, ces autorisations préalables sont soumises à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

## **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones Urbaines "zones U", en zones A Urbaniser "zones AU", en zones Agricoles "zones A" et en zones Naturelles et forestières "zones N".

### **1 - LES ZONES URBAINES "zones U"**

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

#### **⇒ La zone U**



## COMMUNE de BAMBIDERSTROFF

Il s'agit d'une Zone Urbaine qui comprend de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements publics.

### **2 - LES ZONES A URBANISER "zones AU"**

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques 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, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

#### **⇒ La zone 1 AU**

Il s'agit d'une zone future non équipée, destinée essentiellement à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

#### **⇒ La zone 2 AU**

Il s'agit d'une zone non équipée, destinée à l'urbanisation future. Pour permettre après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

Cette zone ne pourra être mise en œuvre qu'après modification ou révision du PLU.

### **3 - LES ZONES AGRICOLES "zones A"**

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

### **4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES "zones N"**

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

-----

Les zones peuvent être divisées en secteurs.

Les limites de ces différentes zones et éventuellement des secteurs, figurent sur les documents graphiques.

Les plans comportent également les secteurs définis aux articles R123-11 et R123-12 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13 des règlements des différentes zones).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### **ARTICLE 5 - SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX**

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion approuvé par le Préfet de Bassin Rhin Meuse - Préfet de la Moselle - le 18 novembre 1996 à effet à compter du 4 janvier 1997 prévoit : article D 51 « le principe est de préserver les zones inondables, naturelles, résiduelles et de fréquence centennale de tout remblaiement, de tout endiguement et de toute urbanisation ». Le PLU doit être compatible ou rendu compatible avant le 31 décembre 2001.

#### **ARTICLE 6 -SITES ARCHEOLOGIQUES**

1) « En application du titre III de la loi du 27 septembre 1941 validée réglementant en particulier les découvertes fortuites, et de l'article L531-14 du Code du patrimoine, réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie de Lorraine (6, Place de Chambre - 57045 METZ Cedex 1 ☎ 03.87.56.41.10), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant serait passible des peines portées aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal, en application des articles L114-3 à L114-5 du Code du Patrimoine ».

2) En application des articles L522-1 à L522-4 du Code du Patrimoine, la saisine de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (Service Régional de l'Archéologie) se fera dans les cas suivants :

1. Les demandes d'autorisation de lotir de plus de 3 hectares, de création de ZAC de plus de 3 hectares, d'aménagement soumis à étude d'impact, de travaux sur immeubles classés, de travaux de plus de 10 000 m<sup>2</sup> soumis à l'article R442-3-1 du Code de l'Urbanisme sont systématiquement transmis pour avis au Préfet de Région (DRAC).
2. Les demandes de permis de construire, de permis de démolir, de lotissements et de ZAC de moins de 3 hectares, d'autorisation d'installations et travaux divers et, dans certaines conditions, de travaux soumis aux alinéas a) et d) de l'article R442-3-1 du Code de l'Urbanisme sont transmis pour avis au Préfet de Région à partir de 3 000m<sup>2</sup> seulement.

Pour la commune de BAMBIDERSTROFF, ces seuils et leurs zonages ont été définis dans l'arrêté préfectoral SGAR n°2003-257 du 07 juillet 2003.

L'article L421-2-4 du Code de l'Urbanisme stipule « lorsqu'a été prescrite la réalisation d'opération d'archéologie préventive, le permis de construire indique que ces travaux de construction ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces fouilles ».

## **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, au centre ancien de la commune et d'autre part aux zones d'extension d'habitat, d'équipements publics....

Cette zone comprend de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements collectifs.

La zone U comporte plusieurs secteurs, correspondant à :

- Ua : secteur correspondant au centre ancien du village, où les constructions sont majoritairement édifiées en ordre continu
- Ub : secteur correspondant aux extensions urbaines (habitat, services). Ub comprend un sous secteur Ubi, l'indice i identifiant la zone inondable du Menterbach.
- Ue : secteur réservé aux équipements publics, dans divers domaines (sport, loisirs, vie scolaire, culture...)

L'article R111-2 sera notamment appliqué :

- dans les périmètres "installations classées" indiqués dans le rapport de présentation
- dans le sous secteur Ubi correspondant à la zone inondable du ruisseau du Menterbach

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

#### **- Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. En secteur Ua, les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L430-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les calvaires symbolisés sur les documents graphiques, protégés au titre de l'alinéa 7 de l'article L123-1 du code de l'urbanisme, devront être conservés.

### **ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou pouvant apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou engendrer des risques ou nuisances incompatibles avec le caractère des secteurs (bruits, trépidations, odeurs...), ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine des secteurs
- les dépôts de toutes natures<sup>1</sup>, notamment de vieilles ferrailles, matériaux de démolition, déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, vieux véhicules désaffectés
- les carrières, décharges, déchetteries, casses
- les stations services et garages de réparation

---

<sup>1</sup> En dehors des matériaux naturels et biodégradables

COMMUNE de BAMBIDERSTROFF

- l'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs
- le stationnement permanent<sup>2</sup> d'une caravane ou de plusieurs caravanes sur un terrain n'accueillant pas la construction principale
- les installations et constructions liées aux parcs d'attraction, jeux permanents, stands et champs de tir, à la pratique des sports motorisés
- les discothèques
- les constructions à usage agricole et chenils
- les constructions à usage industriel
- les entrepôts commerciaux
- les abris à animaux<sup>3</sup> lorsque l'unité foncière<sup>4</sup> est prolongée en secteur Nj
- en secteur Ua, l'excavation et les affouillements des usoirs ou des espaces situés entre la façade sur rue des constructions et l'emprise publique de la voie<sup>5</sup>
- en secteur Ua, l'édification de toute construction sur les usoirs ou au droit des espaces situés entre la façade sur rue des constructions et l'emprise publique de la voie (murets et clôtures y compris)
- les constructions qui génèrent ou généreront une deuxième ligne en secteur Ua
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes<sup>6</sup> et les commerces en secteur Ue

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

1. Dans le sous secteur Ubi, les constructions non mentionnées à l'article U1, à condition qu'elles ne nécessitent ni excavations, ni sous sol, et que les pièces susceptibles d'accueillir des personnes et des biens soient situées au dessus de la cote des plus hautes eaux.
2. Les constructions à usage :
  - d'artisanat et les installations classées, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
  - de commerce, à condition que la surface de vente n'excède pas 400m<sup>2</sup>.
3. Le stationnement d'une caravane sur un terrain, à condition que celui ci accueille la construction principale et que la caravane soit unique sur ce terrain.
4. Les abris à animaux, lorsque l'unité foncière n'est pas prolongée en secteur Nj, à condition :
  - qu'ils ne constituent qu'une construction unique par unité foncière et
  - qu'ils n'abritent pas d'animaux, autres, que chevaux, volailles, moutons, lapins ou animaux domestiques et
  - que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.

---

<sup>2</sup> De plus de trois mois

<sup>3</sup> les ruches ne font pas partie des abris à animaux

<sup>4</sup> Unité foncière : îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire

<sup>5</sup> pour l'accès au sous sol depuis la voie publique

<sup>6</sup> Constructions annexes : abri de jardin, abri à animaux, garage, construction ou installation d'agrément...

5. Les ruches, à condition qu'elles respectent les dispositions de l'arrêté préfectoral SV n°836 du 06 août 1970, concernant les emplacements des ruches.
6. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U1 situées à moins de 35 mètres du périmètre du cimetière, 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.
7. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admise dans les secteurs.
8. Les ouvrages techniques privés, à condition qu'ils soient liés au fonctionnement d'une construction admise<sup>7</sup>, ou qu'il s'agisse d'antenne Cibie, et qu'ils ne soient pas implantés à l'avant de la façade sur rue des constructions principales et de leurs annexes.

## **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) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

#### **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; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - 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. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.
3. Hors agglomération, les accès individuels nouveaux sur la RD74 sont interdits.

### **ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **I - Eau potable**

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.
2. Les forages ou captages de sources privées ne sont pas autorisés à moins de 35m des limites parcellaires des pétitionnaires (art.10, arrêté préfectoral n°80-DDASS-III/I°-494 du 12 juin 1980 modifié, portant Règlement Sanitaire Départemental).

---

<sup>7</sup> panneaux solaires, antennes TV...

## **II - Assainissement**

### **1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 Mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

### **2. Eaux pluviales**

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

## **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

1. En dehors du secteur Ue, et sauf alignement spécifique inscrit sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades sur rue des constructions principales voisines les plus proches.
2. En cas de report graphique d'un alignement spécifique à respecter, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction principale doit être orientée selon cet alignement, dans une bande d'implantation comprise entre 5 et 10 mètres de l'emprise des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à créer ou à modifier.
3. Les autres constructions situées à l'avant de la construction principale, ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.
4. En secteur Ub, les constructions respecteront en plus une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à créer ou à modifier.
5. Les ouvrages techniques privés admis seront implantés à plus de 5 mètres de l'emprise des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à créer ou à modifier.
6. Cet article ne s'applique pas au secteur Ue, ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. En secteur Ua :
  - dans les secteurs construits en ordre continu<sup>8</sup>, la construction projetée doit être édifiée d'une limite latérale à l'autre en façade sur rue. Cette obligation ne s'applique pas aux annexes édifiées à l'arrière de la construction principale.
  - dans les secteurs construits en ordre discontinu, la construction projetée doit être édifiée au moins sur une des limites parcellaires. La distance par rapport à l'autre limite, comptée horizontalement de tout point 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 sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Dans les autres secteurs, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point 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 sous égout de la construction projetée, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
3. Les ouvrages techniques privés admis devront être implantés à plus de 3 mètres des limites parcellaires.
4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ni aux équipements publics en secteur Ua.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL**

1. En secteur Ub, l'emprise au sol totale maximale des constructions à édifier sur un même terrain est fixée à 50% de la surface du terrain.
2. L'emprise au sol totale maximale des abris à animaux non accolés ou non intégrés au bâtiment principal, est fixée à 30 m<sup>2</sup> par unité foncière.

**ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. En secteur Ua, la hauteur minimale en façade sur rue de la construction projetée, mesurée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture, est fixée à un rez de chaussée et un niveau, soit 5 mètres.

La hauteur maximale de la construction projetée, mesurée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture, ne peut être supérieure à la hauteur maximale à l'égout de la toiture des constructions principales voisines les plus proches si celles ci respectent la hauteur minimale imposée.

---

<sup>8</sup> bâti mitoyen au moins d'un côté



La pente du toit de toute construction en façade sur rue, devra s'inscrire dans la variance des pentes de toits des constructions principales voisines les plus proches.

2. En secteur Ub, la hauteur maximale de la construction projetée, mesurée du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 6 mètres à l'égout de la toiture, avec possibilité d'aménager un niveau sous combles.
3. Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
4. Pour les constructions annexes non accolées ou non intégrées au bâtiment principal, la hauteur maximale hors tout de la construction projetée, calculée à partir du terrain naturel, est fixée à 4,50 mètres.
5. La hauteur maximale hors tout des ouvrages techniques privés admis est fixée à 12 mètres, calculée à partir du sol naturel avant tout remaniement.
6. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ni aux équipements publics.

#### **ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR**

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, installations...) 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,
- ⇒ les matériaux, l'aspect et la couleur : les couleurs vives et brillantes et le blanc pur sont interdits en recouvrement des façades et des murs, les teintes devant être pastelées; les couleurs des murs et façades devront s'harmoniser avec celles des constructions voisines.
- ⇒ les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- ⇒ l'adaptation au sol.

2. En secteur Ua, les prescriptions suivantes s'appliquent :

- les encadrements des ouvertures devront être préservés en façade sur rue ; pour les constructions d'habitation nouvelles projetées, ils devront être recréés en façade sur rue (matériaux véritables ou imitation).
- la proportion verticale des ouvertures devra être respectée en façade sur rue pour les constructions d'habitation existantes. Pour les nouvelles constructions d'habitation, en façade sur rue, la proportion des ouvertures devra être compatible avec celle des constructions d'habitation voisines.
- les ouvertures correspondant au grenier seront préservées pour les constructions qui en sont pourvues.
- les volets battants devront être conservés lorsqu'ils existaient préalablement aux travaux .
- les façades sur rue des constructions devront être crépies ou en pierres apparentes<sup>9</sup>.
- en complément des couleurs vives et brillantes, le blanc pur est interdit en recouvrement des façades et des murs ; les teintes doivent être pastelées.
- pour toute opération sur l'architecture des toits des constructions principales existantes, l'architecture actuelle pourra être préservée ; dans le cas contraire, un toit à deux pans<sup>10</sup>, de type maison lorraine devra

---

<sup>9</sup> appareillages locaux de pierres

## COMMUNE de BAMBIDERSTROFF

être créé<sup>11</sup>. Pour les constructions principales nouvelles projetées, les toits seront à deux pans, de type maison lorraine. Ces prescriptions s'appliquent à toute autre construction existante ou projetée en façade sur rue.

- les nouvelles ouvertures de toits à créer devront être intégrées à la pente du toit en façade sur rue.
- la couverture des toitures des constructions principales et des annexes édifiées en façade sur rue, sera faite de tuiles de couleur rouge à brune.

### 3. En secteur Ub :

- les toits plats, toits à pans inversés avec chéneau central, et toits mono pans sont interdits pour les constructions principales
- les toitures des constructions principales seront en tuiles ou imitation tuiles de couleur rouge à brune
- les clôtures sur rue, d'une hauteur de 1,50 mètres maximum, doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, ou tout autre dispositif à claire-voie<sup>12</sup>, comportant ou non un mur bahut de 0,50 mètres maximum de hauteur et éventuellement doublés d'une haie vive.
- aux embranchements des voies, la hauteur des haies ne pourra excéder 0,75 mètres au dessus du terrain naturel, sur une longueur de 10 mètres comptés de part et d'autre de l'emprise des chaussées de ces dites voies.

4. Les annexes non accolées ou non intégrées au bâtiment principal devront soit être en bois, soit s'apparenter à la construction principale, concernant les couleurs et les matériaux.

## **ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT**

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- |  |  |  |
|--|--|--|
| - logement (Ua)  | 2 emplacements   | } + 1 emplacement par<br>tranche de 4 logements<br>(visiteurs) |
| - maison individuelle (Ub)                             | 2 emplacements dont 1 hors garage                        |  |
| - studio ou 1 pièce                                    | 1 emplacement  |  |
| - logement de 2 pièces ou plus                         | 2 emplacements<br>dont 1 directement accessible          |  |
| - hôtel  | 1 emplacement par chambre                                |  |
| - restaurant   | 2 emplacements pour 10 m <sup>2</sup> de salle           |  |
| - commerce   | 1 emplacement pour 10 m <sup>2</sup> de surface de vente |  |
| - salles de cinéma, réunions, spectacles               | 1 emplacement pour 5 places                              |  |
| - bureaux  | 1 emplacement pour 15 m <sup>2</sup>                     |  |
| - hôpital, clinique                                    | 1 emplacement pour 3 lits                                |  |
| - maison de retraite,<br>établissements médico-sociaux | 1 emplacement pour 3 lits                                |  |
| - artisanat  | 1 emplacement pour 20 m <sup>2</sup>                     |  |

2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvre nettes.  
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

3. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention

<sup>10</sup> avec ou sans croupes

<sup>11</sup> faitage parallèle à la voirie

<sup>12</sup> les grillages non rigides étant interdits à cet effet

## COMMUNE de BAMBIDERSTROFF

d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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 visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie; à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

4. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1<sup>e</sup> alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.
5. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1<sup>e</sup> de la loi 90-149 du 31.5.1990.
6. Voir dispositions générales, article 2, alinéa 7

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

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
2. Les aires de stationnement doivent être plantées.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

**III**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## **ZONE 1 AU**

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 d'urbanisation future non équipée, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

La zone 1 AU comporte trois secteurs spécifiques correspondant à :

- 1AU a, pour lequel les constructions au coup par coup sont autorisées. Le sous secteur 1AU ai, correspond au secteur inondable du ruisseau du Menterbach.
- 1AU e, destiné aux équipements publics et collectifs dans divers domaines (scolaire, social, sanitaire (maison de retraite...), sportif, de loisirs et culture) et aux services liés.
- 1AU t, destiné aux activités de tourisme et de loisirs du Bambesch.

L'article R111-2 sera notamment appliqué dans le sous secteur 1AU ai correspondant à la zone inondable du ruisseau du Menterbach.

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

#### **- Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les calvaires symbolisés sur les documents graphiques, protégés au titre de l'alinéa 7 de l'article L123-1 du code de l'urbanisme, devront être conservés.

### **ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou pouvant apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou engendrer des risques ou nuisances incompatibles avec le caractère des secteurs (bruits, trépidations, odeurs...), ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine des secteurs
- les dépôts de toutes natures<sup>13</sup>, notamment de vieilles ferrailles, matériaux de démolition, déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, vieux véhicules désaffectés
- les carrières, décharges, déchetteries, casses
- les stations services et garages de réparation
- l'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs
- les garages collectifs de caravanes
- le stationnement permanent<sup>14</sup> d'une caravane ou de plusieurs caravanes sur un terrain n'accueillant pas la construction principale

<sup>13</sup> en dehors des matériaux naturels et biodégradables

<sup>14</sup> De plus de trois mois

COMMUNE de BAMBIDERSTROFF

- les installations et constructions liées aux parcs d'attraction, jeux permanents, stands et champs de tir, à la pratique des sports motorisés
- les discothèques
- les constructions à usage agricole et chenils
- les constructions à usage industriel
- les entrepôts commerciaux
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes en secteur 1AU t
- en secteurs 1AU et 1AUa , les abris à animaux<sup>15</sup>, lorsque l'unité foncière est prolongée en secteur Nj

**ARTICLE 1 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les constructions non mentionnées à l'article 1 AU 1, à condition :

- a) qu'elles fassent partie d'une opération comprenant au minimum 3 constructions. En secteurs 1AU a, 1AU e et 1AU t, les constructions au coup par coup sont autorisées, à condition que les équipements publics soient dimensionnés en conséquence.
- b) qu'elles soient compatibles avec la vocation des secteurs.
- c) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.
- d) qu'en sous secteur 1AU ai, elles ne nécessitent ni excavations, ni sous sol, et que les pièces susceptibles d'accueillir des personnes et des biens soient situées au dessus de la cote des plus hautes eaux.

2. En secteur 1AU t, les constructions, installations et ouvrages, à condition qu'ils soient liés à la mise en valeur du site touristique du Bambesch ou liés aux activités aéronautiques.

3. En secteur 1AU e, les installations, les constructions à usage d'habitation et d'annexes, de services, à condition qu'elles soient liées aux équipements scolaires, sociaux, sanitaires, sportifs, de loisirs ou de culture.

4. Les ouvrages techniques privés, à condition :

- a) qu'ils soient liés au fonctionnement d'une construction admise<sup>16</sup>, ou qu'il s'agisse d'antenne Cibie,
- b) qu'ils accompagnent une construction admise et située en zone 1AU
- c) et qu'ils ne soient pas implantés à l'avant de la façade sur rue des constructions principales et de leurs annexes.

5. Le stationnement d'une caravane sur un terrain, à condition que celui ci accueille la construction principale et que la caravane soit unique sur ce terrain.

6. Les constructions à usage d'artisanat et les installations classées à condition :

- a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
- b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

7. En secteurs 1AU et 1AUa, lorsque l'unité foncière n'est pas prolongé en secteur Nj, les abris à animaux, à condition :

- qu'ils ne constituent qu'une construction unique par unité foncière et
- qu'ils n'abritent pas d'animaux autres, que chevaux, volailles, moutons, lapins, ou animaux domestiques et

<sup>15</sup> les ruches ne font pas partie des abris à animaux

<sup>16</sup> panneaux solaires, antennes TV...

COMMUNE de BAMBIDERSTROFF

- que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.
- 8. Les ruches, à condition qu'elles respectent les dispositions de l'arrêté préfectoral SV n°836 du 06 août 1970, concernant les emplacements des ruches.
- 9. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 AU 1 situées à moins de 35 mètres du périmètre du cimetière, 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. Les constructions d'habitation et d'activités, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.
- 11. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admise dans les secteurs .

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 1 AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

**I - Voirie**

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise pour la chaussée.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour. Cette prescription ne s'impose pas au secteur 1AUa au Nord de la rue de Laudrefang.

**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; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - 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. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express.

**ARTICLE 1 AU 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 des réseaux.

**I - Eau potable**

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.
2. Les forages ou captages de sources privées ne sont pas autorisés à moins de 35m des limites parcellaires des pétitionnaires (art.10, arrêté préfectoral n°80-DDASS-III/I°-494 du 12 juin 1980 modifié, portant Règlement Sanitaire Départemental).

## **II - Assainissement**

### **1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 Mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

### **2. Eaux pluviales**

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

## **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

1. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE 1 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

### **ARTICLE 1 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction, ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer. Il en est de même pour les ouvrages techniques privés admis.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **ARTICLE 1 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point 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 au faîtage du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Les ouvrages techniques privés admis devront être implantés à plus de 3 mètres des limites parcellaires.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **ARTICLE 1 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être au moins distantes de 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.



**ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL**

1. L'emprise au sol totale maximale des constructions à édifier sur un même terrain est fixée à 50% de la surface du terrain.
2. L'emprise au sol totale maximale des annexes à usage d'abri à animaux non accolées ou non intégrées au bâtiment principal, est fixée à 30 m<sup>2</sup> par unité foncière.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou collectifs, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. En secteurs 1AU et 1AU a, la hauteur maximale de la construction projetée, mesurée du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 6 mètres à l'égout de la toiture, avec possibilité d'aménager un niveau sous combles.  
La hauteur maximale des équipements publics ou collectifs, mesurée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture, est fixée à 9 mètres.
2. En secteur 1AU e, la hauteur maximale de la construction projetée, mesurée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture est fixée à 9 mètres.
3. 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.
4. Pour les constructions annexes non accolées ou non intégrées au bâtiment principal, la hauteur maximale hors tout de la construction projetée, calculée à partir du terrain naturel, est fixée à 4,50 mètres.
5. La hauteur maximale hors tout des ouvrages techniques privés admis est fixée à 12 mètres, calculée à partir du sol naturel avant tout remaniement.
6. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, installations...) 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,
  - ⇒ les matériaux, l'aspect et la couleur
  - ⇒ les éléments de façade, tels que percements et balcons,
  - ⇒ l'adaptation au sol.
2. Les toitures des constructions principales seront en tuiles ou imitation tuiles, de couleur rouge à brune.
3. Les couleurs vives et brillantes et le blanc pur sont interdits en recouvrement des façades et des murs, les teintes devant être pastelées. Les couleurs des murs et façades devront s'harmoniser avec celles des constructions voisines.
4. Les annexes non accolées ou non intégrées au bâtiment principal devront soit être en bois, soit s'apparenter à la construction principale, concernant les couleurs et les matériaux.
5. En secteurs 1AU et 1AU a:

COMMUNE de BAMBIDERSTROFF

- les clôtures sur rue, d'une hauteur de 1,50 mètres maximum, doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, ou tout autre dispositif à claire-voie<sup>17</sup> comportant ou non un mur bahut de 0,50 mètres maximum de hauteur et éventuellement doublés d'une haie vive.
- l'implantation des clôtures doit permettre l'aménagement de deux emplacements non clos sur la parcelle.
- aux embranchements des voies, la hauteur des haies ne pourra excéder 0,75 mètres au dessus du T.N., sur une longueur de 10 mètres comptés de part et d'autre de l'emprise des chaussées desdites voies.

**ARTICLE 1 AU 12 - STATIONNEMENT**

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- |  |  |  |
|--|--|--|
| - maison individuelle                    | 2 emplacements non clos hors garage                      |  |
| - studio ou 1 pièce                      | 1,5 emplacements   | } + 1 emplacement par<br>tranche de 4 logements<br>(visiteurs) |
| - logement de 2 pièces ou plus           | 2 emplacements<br>dont 1 directement accessible          |  |
| - hôtel                                  | 1 emplacement par chambre                                |  |
| - restaurant                             | 2 emplacement pour 10 m <sup>2</sup> de salle            |  |
| - commerce                               | 1 emplacement pour 10 m <sup>2</sup> de surface de vente |  |
| - salles de cinéma, réunions, spectacles | 1 emplacement pour 5 places                              |  |
| - bureaux                                | 1 emplacement pour 15 m <sup>2</sup>                     |  |
| - hôpital, clinique                      | 1 emplacement pour 3 lits                                |  |
| - maison de retraite                     | 1 emplacement pour 3 lits                                |  |
| établissements médico sociaux            |  |  |
| - artisanat                              | 1 emplacement pour 20 m <sup>2</sup>                     |  |

2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvre nettes.  
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
3. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1<sup>er</sup> de la loi 90-149 du 31.5.1990.
4. Pour les secteurs 1AUe et 1AUt, les aires de stationnement doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des usagers, des visiteurs et du trafic lié aux services et activités. Celui ci doit se faire en dehors des voies publiques.
5. Voir dispositions générales, article 2, alinéa 7

**ARTICLE 1 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
2. Les aires de stationnement doivent être plantées.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

<sup>17</sup> les grillages non rigides étant interdits à cet effet

## **ZONE 2 AU**

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 non équipée destinée à l'urbanisation future. Pour permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

Cette zone pourra être mise en œuvre après modification ou révision du PLU.

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

#### **- Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 2 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article 2 AU 2.

### **ARTICLE 2 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION**

1. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics, concourant aux missions des services publics ou d'intérêt général.
2. La réfection, l'adaptation et l'extension mesurée<sup>18</sup> des constructions existantes, sans changement de destination.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 2 AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE 2 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE 2 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

---

<sup>18</sup> extension unique et limitée à 20% de l'emprise au sol initiale de la construction

**ARTICLE 2 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

1. L'extension d'une construction existante devra respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies ouvertes à la circulation publique, existantes, à modifier ou à créer.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE 2 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. A moins que l'extension d'une construction existante ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point 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 différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE 2 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Pas de prescription.

**ARTICLE 2 AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

**ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale de l'extension d'une construction existante, ne doit pas être supérieure à la hauteur maximale de ladite construction existante. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement au faîtage.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE 2 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

1. Les constructions et ouvrages techniques admis ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

**ARTICLE 2 AU 12 - STATIONNEMENT**

Pas de prescription.

**ARTICLE 2 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Pas de prescription

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 2 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription

**IV**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## **ZONE A**

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**

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif<sup>19</sup> et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

L'article R111-2 sera notamment appliqué dans les périmètres "installations classées" indiqués dans le rapport de présentation.

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

#### **- Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes<sup>20</sup> et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable au titre des ITD dans les espaces boisés protégés au titre de l'article L123-1, alinéa 7 du code de l'urbanisme, et figurant aux plans graphiques.
4. Les calvaires symbolisés sur les documents graphiques, protégés au titre de l'alinéa 7 de l'article L123-1 du code de l'urbanisme, devront être conservés.

### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les dépôts de toutes natures<sup>21</sup>, notamment de vieilles ferrailles, matériaux de démolition, déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, vieux véhicules désaffectés
- toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles admises à l'article A2.

### **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION**

1. Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricoles et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U, 1AU, 2AU).

<sup>19</sup> incluant les éoliennes, les constructions, installations et ouvrages techniques liés à leur fonctionnement

<sup>20</sup> les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à autorisation préalable

<sup>21</sup> en dehors des matériaux naturels et biodégradables, et des matériaux autorisés dans la décharge communale de produits inertes

2. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaire à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à proximité d'un ensemble de bâtiments agricoles.
3. Les activités d'artisanat, de services, de commerces ou de tourisme, à condition qu'elles soient complémentaires à une exploitation agricole présente.
4. Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U, 1AU, 2AU).
5. Les ouvrages techniques, installations et constructions, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics, concourant aux missions des services publics, d'intérêt général<sup>22</sup>.
6. Les ouvrages techniques privés, à condition qu'ils soient liés au fonctionnement d'une construction autorisée ou qu'il s'agisse d'antenne Cibie liée à une construction d'habitation admise.
7. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole, liés aux infrastructures de transports terrestres, liés aux ouvrages techniques admis ou aux éoliennes.
8. Les constructions d'habitation et d'activités, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.
9. Pour les constructions non agricoles existantes, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée<sup>23</sup>, sans changement de destination.
10. Les constructions admises situées dans les couloirs de bruit figurant sur les plans de zonage et mentionnées dans l'arrêté préfectoral n°99-2 – DDE/SR du 29 juillet 1999, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit, à condition qu'elles respectent les dispositions de cet arrêté.
11. Les aires de stationnement ouvertes au public, à condition qu'elles soient nécessaires à la valorisation touristique du Bambesch ou liées à la diversification agricole.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.

#### **II- Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

---

<sup>22</sup> y compris les éoliennes, constructions, installations et ouvrages techniques liés à leur fonctionnement, décharge communale de produits inertes ...

<sup>23</sup> Extension unique limitée à 20% de l'emprise au sol initiale

## COMMUNE de BAMBIDERSTROFF

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - 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. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.
  3. Tout accès nouveau hors agglomération sur les routes départementales ou nationales devra être autorisé par le(s) gestionnaire(s) des voiries concernées.

### **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

#### **I - Eau potable**

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

#### **II - Assainissement**

##### **1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans le cas contraire<sup>24</sup>, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 Mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

##### **2. Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

### **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

### **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction, ne doit pas être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer. Il en est de même pour les ouvrages techniques privés admis.

---

<sup>24</sup> dans les zones non raccordables, si les réseaux ne sont pas établis ou s'ils n'aboutissent pas à un dispositif de traitement collectif



COMMUNE de BAMBIDERSTROFF

2. Les constructions ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :  
- RN3 et RD 910 : 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie.  
Cet article s'applique aux constructions et installations visées à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ou d'intérêt général<sup>25</sup>.

**ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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 au faîtage du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ou d'intérêt général<sup>23</sup>.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3m.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ou d'intérêt général<sup>23</sup>.

**ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

**ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale des constructions admises, hors bâtiments d'exploitation agricole, mesurée à partir du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 6 mètres à l'égout de la toiture, avec possibilité d'aménager un niveau sous combles.
2. Pour les constructions annexes<sup>26</sup> non accolées ou non intégrées au bâtiment principal, la hauteur maximale hors tout de la construction projetée, calculée à partir du terrain naturel, est fixée à 4,50 mètres.
3. La hauteur maximale hors tout des ouvrages techniques privés admis est fixée à 12 mètres, calculée à partir du sol naturel avant tout remaniement.
4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ou d'intérêt général<sup>27</sup>.

---

<sup>25</sup> éoliennes, constructions et installations liées y compris

<sup>26</sup> Constructions annexes : abri de jardin, abri à animaux, garage, construction ou installation d'agrément...

<sup>27</sup> éoliennes y compris

**ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

1. 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,
  - ⇒ les matériaux, l'aspect et la couleur : les couleurs vives et brillantes et le blanc pur sont interdits en recouvrement des façades et des murs ; les teintes doivent être pastelées.
  - ⇒ les éléments de façade, tels que percements et balcons,
  - ⇒ l'adaptation au sol.

**ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être réalisé en dehors des voies publiques.

**ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les bâtiments d'élevage et annexes agricoles devront être dissimulés par une haie ou un alignement de feuillus d'essences régionales, les résineux étant interdits à cette affectation.
2. La zone comporte les éléments protégés au titre de l'article L 123-1, alinéa 7 du code de l'urbanisme, et symbolisés par un graphisme spécifique sur les plans graphiques. Conformément à l'article L. 442-2 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à autorisation préalable.

L'abattage et la coupe<sup>28</sup> des éléments boisés sains est interdit, sauf pour des raisons de sécurité (éléments dangereux) ou pour des projets présentant un intérêt public ou général<sup>29</sup>. En dehors de ces deux cas, tout abattage et coupe<sup>30</sup> d'éléments boisés sera suivi de nouvelles plantations<sup>31</sup>.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription

---

<sup>28</sup> en dehors des coupes d'entretien courant

<sup>29</sup> ex : réouverture d'un chemin rural

<sup>30</sup> hors coupe d'entretien

<sup>31</sup> A la charge de personne publique ou privée ayant arraché le ou les éléments boisés.

**V**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

COMMUNE de BAMBIDERSTROFF  
**ZONE N**

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**

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

La zone N comporte trois secteurs spécifiques, correspondant à :

- Nj, destiné aux abris de jardin, aux abris à animaux et aux garages ;
- NL, destiné aux aires de sport et de loisirs (ex : aires aménagées pour la pratique des sports motorisés...) ; afin de préserver l'aspect naturel des sites, seule une construction sera autorisée par site ;
- Ni, correspondant au secteur inondable de la rue de la clé des champs ;
- Nz, correspondant à la ZNIEFF des friches de Hautes Vigneulles, à la ZNIEFF de Longeville les St Avold, et à la protection de sources à Bambiderstroff ;

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

**- Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés et les espaces boisés protégés au titre de l'article L123-1, alinéa 7 du code de l'urbanisme, figurant aux plans graphiques<sup>32</sup>.

**ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article N 2.
2. Les dépôts de toutes natures<sup>33</sup>, notamment de vieilles ferrailles, matériaux de démolition, déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, vieux véhicules désaffectés.
3. Toutes constructions, installations, ouvrages, équipement, aires de stationnement, affouillements et exhaussements des sols en secteur Nz.

---

<sup>32</sup> les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à autorisation préalable pour les espaces boisés protégés au titre de l'art L123-1

<sup>33</sup> En dehors des matériaux naturels et biodégradables

**ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION**

1. Pour les constructions existantes, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée<sup>34</sup>, sans changement de destination.
2. La reconstruction des constructions d'habitation sinistrées, à condition de respecter les conditions mentionnées à l'article L111-3 du code de l'urbanisme.
3. Excepté en secteur Ni, les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt.
4. Excepté en secteur Ni, les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation de la forêt.
5. Les constructions admises situées dans les couloirs de bruit figurant sur les plans de zonage et mentionnées dans l'arrêté préfectoral n°99-2 – DDE/SR du 29 juillet 1999, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit, à condition qu'elles respectent les dispositions de cet arrêté.
6. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ou qu'ils soient d'intérêt général.
7. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres, ou nécessaires aux ouvrages techniques admis.
8. En secteur N L, les aires de stationnement ouvertes au public, les affouillements et exhaussements des sols, les installations, ainsi qu'une construction unique, à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux activités de sports ou de loisirs du secteur.
9. En secteur Nj, les abris à animaux, les abris de jardin et les garages, à condition :
  - qu'ils ne constituent qu'une construction unique par unité foncière et
  - que les abris à animaux n'abritent pas d'animaux autres que, chevaux, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques (hors chenils) et
  - que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.
10. Les ruches, à condition qu'elles soient implantées en zone N ou Nj, et qu'elles respectent les dispositions de l'arrêté préfectoral SV n°836 du 06 août 1970, concernant les emplacements des ruches.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

Tout accès nouveau hors agglomération sur les routes départementales ou nationales devra être autorisé par le(s) gestionnaire(s) des voiries concernées. La création d'un accès pour le secteur NI devra être définie en accord avec les Services du Conseil Général, seul un accès unique étant autorisé.

**ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

<sup>34</sup> Extension unique limitée à 20% de l'emprise au sol initiale de la construction.

## **I - Eau potable**

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

## **II – Assainissement**

### **1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans le cas contraire<sup>35</sup>, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 Mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

### **2. Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

## **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

## **ARTICLE N 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

1. Sauf indication graphique spécifique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
2. Les constructions ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :  
- RN3 et RD 910 : 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie.  
Cet article s'applique aux constructions et installations visées à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou d'intérêt général.

## **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point 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 différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

---

<sup>35</sup> dans les zones non raccordables, si les réseaux ne sont pas établis ou s'ils n'aboutissent pas à un dispositif de traitement collectif

2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou d'intérêt général.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.

### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

1. En secteur Nj, l'emprise au sol totale maximale de la construction à usage d'abri de jardin et/ou à animaux et/ou de garage, est fixée à 30m<sup>2</sup> par unité foncière, extensions y comprises.
2. En secteur NL, l'emprise au sol totale maximale de la construction admise est fixée à 20m<sup>2</sup> pour chaque secteur.

### **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale des constructions d'habitation admises, mesurée à partir du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 6 mètres à l'égout de la toiture, avec possibilité d'aménager un niveau sous combles.
2. Pour les constructions annexes<sup>36</sup> non accolées ou non intégrées au bâtiment principal, ainsi que pour les constructions admises en secteur NL, la hauteur maximale hors tout de la construction projetée, calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 4,50 mètres.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou d'intérêt général.

### **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

1. Les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains et naturels.
2. En secteur Nj, les annexes admises devront soit être en bois, soit s'apparenter aux constructions principales, concernant les couleurs et les matériaux. Les tôles ondulées sont interdites en recouvrement de toiture.

### **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

1. En secteur NL, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être assurés en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des visiteurs et du trafic lié à l'activité.
2. Voir dispositions générales, article 2, alinéa 7

---

<sup>36</sup> Constructions annexes : abri à jardin, à animaux, garage, construction ou installation d'agrément...

**ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques.

2. Espaces boisés classés :

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

3. La zone comporte les éléments protégés au titre de l'article L 123-1, alinéa 7 du code de l'urbanisme, et symbolisés par un graphisme spécifique sur les plans graphiques. Conformément à l'article L. 442-2 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à autorisation préalable.

L'abattage et la coupe<sup>37</sup> des éléments boisés sains est interdit sauf pour des raisons de sécurité (éléments dangereux) ou pour des projets présentant un intérêt public ou général. En dehors de ces deux cas, tout abattage et coupe d'éléments boisés sera suivi de nouvelles plantations<sup>38</sup>.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

---

<sup>37</sup> en dehors des coupes d'entretien courant

<sup>38</sup> A la charge de personne publique ou privée ayant arraché le ou les éléments boisés.



## **A N N E X E S**

**1. Définition des emplacements réservés aux équipements et des servitudes mentionnées à l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme (article L123-17 du Code de l'Urbanisme)**

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L230-1 et suivants.

Article L123-2

Dans les zones urbaines, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement : les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;
- b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Article L230-1

Les droits de délaissement prévus par les articles L111-11, L123-2, L123-17 et L311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

"La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

"Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

Article L230-2

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Article L230-3

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

"En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

"A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit pas la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

"La date de référence prévue à l'article L13-15 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain.

En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration

## COMMUNE de BAMBIDERSTROFF

d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

"Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L230-2.

"Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L13-10 et L13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

### Article L230-4

Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L123-2 et des terrains réservés en application de l'article L123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L230-3.

### Article L230-5

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

### Article L230-6

Les dispositions de l'article L221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre".

## **2. Définition des espaces boisés classés (article L130-1 du Code de l'Urbanisme)**

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Le classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichements prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier - Livre III du Code Forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 Juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'état détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire des communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du Livre I et II du Code Forestier.
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L222-1 du Code Forestier.
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

## COMMUNE de BAMBIDERSTROFF

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

- a) dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L421-2-1 à L421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L421-9 sont alors applicables
- b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

### **3. Définition de la surface hors oeuvre et du COS**

#### Article R112-2 du Code de l'Urbanisme

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour ces activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors œuvre nette des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- d) dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a), b) et c) ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m<sup>2</sup> par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, et celle résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.

#### Article R123-10 du Code de l'Urbanisme :

- Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.
- Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R332-15 et R332-16. La surface hors œuvre nette, où, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.
- Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de

## COMMUNE de BAMBIDERSTROFF

construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

- Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.
- Dans ces zones ou partie de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant dernier alinéa de l'article R123-9.
- Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celle-ci peuvent être implantées.

### **4. Définitions utiles**

#### **a) Le stationnement de caravanes isolées (maximum 6) hors des terrains aménagés.**

Le stationnement de plus de trois mois des caravanes isolées est soumis à autorisation (R443-3 à R443-5-3. du Code de l'Urbanisme).

Toute caravane perdant ses moyens de mobilité est assimilée aux constructions et abris démontables ou transportables, ayant pour faculté d'être fixés ou posés au sol, telles les constructions édifiées par éléments préfabriqués ou module, les maisons mobiles, les bungalows et les chalets démontables. Et comme ceux-ci, cette caravane entre alors dans le champ d'application de l'article L421-1 du Code de l'Urbanisme, en sorte que son implantation doit alors être autorisée par un permis de construire.

#### **b) Les terrains de camping et de caravanes aménagés.**

Il s'agit de terrains aménagés, pour lesquels l'autorisation est obligatoire dès qu'ils peuvent accueillir soit plus de 20 campeurs à la fois ou plus de six tentes ou caravanes à la fois (R443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Ces terrains peuvent accueillir un maximum de 35 habitations légères de loisirs ou 20 % du nombre des emplacements.

#### **c) Les parcs résidentiels de loisirs.**

Il s'agit de terrains affectés spécialement à l'implantation d'habitations légères de loisirs pour lesquels l'autorisation est obligatoire (Article R444-3 du Code de l'Urbanisme).

Les habitations légères de loisirs sont non seulement démontables ou transportables mais constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente.

#### **d) Les installations et travaux divers.**

Ces opérations sont de trois sortes :

- ☐ Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, ouverts au public,
- ☐ Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes.
- ☐ Les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 100 mètres carrés et d'une hauteur excédant 2 mètres.

Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang ou d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement de lagunes ainsi que des travaux de remblai ou de déblai nécessaires à la réalisation d'une voie privée.