

Département de la Moselle

COMMUNE DE MACHEREN

Plan Local d'Urbanisme

1

S/Prefecture FORBACH
27 SEP. 2012
COURRIER ARRIVÉ

Rapport de Présentation

Annexé à la DCM d'approbation de la modification du PLU en date du 18 SEP. 2012

Le Maire



B. TRINKWELL

POS partiel publié le 31.07.1989 et approuvé le 29.07.1992
POS partiel modifié le 29.08.2002

Elaboration P.L.U.		Modification P.L.U.			Mise à jour P.L.U.		
Prescription	17.03.2003	1 ^e	18.09.2012	5 ^e	1 ^e	5 ^e	
Arrêté	20.02.2006 .2007	2 ^e		6 ^e	2 ^e	6 ^e	
		3 ^e		7 ^e	3 ^e	7 ^e	
Approbation	25.08.2008	4e		8e	4e	8e	

Révision P.L.U.	1 ^{ère} révision	2 ^{ème} révision	3 ^{ème} révision	4 ^{ème} révision	5 ^{ème} révision
Prescription					
Arrêté					
Approbation					

SOMMAIRE

Analyse de l'ancien P.O.S	p.1
Le Plan Local d'Urbanisme	p.2

1^{ère} PARTIE : diagnostic territorial

I. ANALYSE DE LA COMMUNE

A. PRESENTATION DE LA COMMUNE	p. 5
B. LES DONNEES SOCIO – ECONOMIQUES	p. 7
1. LA POPULATION	p. 7
1.1. Evolution générale de la population	p.7
1.2. Evolution de la pyramide des âges	p.7
1.3. Structure des ménages	p.8
2. ACTIVITE	p.10
2.1. Taux d'activité	p.10
2.2. Caractéristique de la population active	p.10
2.3. Population active et migratoire	p.10
3. ANALYSE URBAINE	p.12
3.1 La structure urbaine	p.12
3.2 Le cadre bâti	p.13
3.3 Les voies de communication	p.15
4. LE LOGEMENT	p.16
4.1.Evolution des logement par type de résidences	p.16
4.2.L'âge du parc de logements	p.16
4.3.Le confort du parc	p.16
4.4. Le statut d'occupation	p.16
4.5.La construction neuve	p.17
5. LES EQUIPEMENTS	p.19
5.1 Equipements scolaires	p.19
5.2 Equipements culturels	p.19
5.3 Equipements sportifs	p.20
5.4 Equipements sociaux et sanitaires	p.20
5.5 Services et métiers présents	p.20
5.6 Les associations	p.20
5.7 Les transports	p.21
5.8 L'assainissement	p.21
5.9 L'eau potable	p.21
5.10. Déchets – Ordures ménagères	p.22

II. ANALYSE ENVIRONNEMENTALE

A . LA GEOLOGIE	p.23
B. LE PAYSAGE et LE RELIEF	p.24
C. LE MILIEU NATUREL	p.25
D. LE CLIMAT	p.26
E. LES EAUX	p.27
F. L'OCCUPATION DU SOL	p.28

III. LES CONTRAINTES TECHNIQUES ET REGLEMENTAIRES

A. LES PRESCRIPTIONS OBLIGATOIRES	p.30
B. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	p.35
C. ETUDES	p.36
D. AUTRES INFORMATIONS	p. 37
 SYNTHESE ET ENJEUX	 p.38

2^{ème} PARTIE : le projet communal
--

I. PRESENTATION DU P.L.U.

A. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD	p. 41
B. LA DEIMITATION DES ZONES DU P.L.U.	p. 43
C. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DES DISPOSITIONS DU P.L.U.	p. 46

II. LES INCIDENCES DES CHOIX DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES DE PRESERVATION

p.54

TABLEAU DES SURFACES DES ZONES DU P.L.U.	p.56
---	------

C. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DES DISPOSITIONS DU PLU

L'élaboration du PLU de Macheren, qui intéresse la totalité du territoire communal, détermine des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles, figurant sur les plans de zonage au 1/2000^{ème} et 1/5000^{ème}.

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

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

ZONE U	
Articles concernés	Justification
Rappel – Non application de l'art. R123-10-1	Considérer les diverses règles par rapport aux terrains nouvellement créés, pour éviter des conflits de voisinage
Art. U1 – Occupations et utilisations du sol interdites Toute occupation non compatible avec le caractère urbain de la zone, ou entraînant des nuisances diverses Prise en compte du PPRi de la Rosselle	Préserver la qualité urbaine et le cadre de vie des divers secteurs de la zone. Obligation légale
Art. U2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions - prescriptions spécifiques en secteur Ubi - caravanes - les commerces de surface de vente inférieure à 400m ² en Ua, entrepôts des commerces - artisanat et installations classées nécessaires à la commodité des habitants - les constructions de sports et de loisirs d'intérêt général en UL - prescriptions par rapport aux abris à animaux - prescriptions par rapport au PPRi de la Rosselle - mesures d'isolation phonique - les aires de stationnement en Up - prescriptions par rapport au cimetière - recul de 30m par rapport à la forêt pour certaines constructions - certains ouvrages techniques	Prise en compte de la zone inondable pour les secteurs déjà bâtis Ne pas autoriser de caravanes sur terrains nus, ni à l'air libre (meilleure intégration paysagère) Diversifier les fonctions des centres anciens, tout en maintenant une taille humaine des commerces et une qualité urbaine Répondre aux besoins éventuels des habitants Réserver le secteur du terrain de sport et du stade du COSEC aux activités de sports et de loisirs complémentaires Encadrer la mise en place d'abris à animaux pour éviter la multiplication des nuisances Obligation légale Obligation légale (AP. du 29-07-1999 (voies routières) et du 06-10-1978 (voies ferrées)) Réserver des secteurs aux parkings, pour maintenir ces emplacements Eviter l'écoulement d'eaux mortuaires dans les sous sols Eviter la chute des arbres sur ces constructions Eviter les ouvrages techniques d'intérêt privé de type éolienne privative, antenne Cibie...
Art. U3 - Accès et Voirie Voirie - Voies nouvelles primaires d'au moins de 8 m d'emprise - Voies nouvelles secondaires d'au moins 6,5m d'emprise - Voies nouvelles tertiaires d'au moins 5,5m d'emprise - En secteur Up, largeur maximale de 5mètres - Impasses avec aire de retournement - Voies piétonnes d'au moins 1.5m de largeur Accès - Emprise minimum de 3m50 pour la sécurité - Prescriptions d'accès sur RD 656, RD 603, RD 910 et RD 20 constructions en seconde ligne en Ub dont le terrain est riverain d'une voie d'accès à une zone d'urbanisation future	Voie avec une chaussée de 5m min. et 2 trottoirs de 1,5m min. chacun Voie avec une chaussée de 5m min. et un trottoir de 1,5m min. Voie avec une chaussée de 5,5m d'emprise min. sans trottoir ou voie avec une chaussée de 3 à 4m min., avec ou sans bande verte, et un espace dédié aux déplacements doux de 1,5m., traités dans le même plan altimétrique (cas d'une voie à sens unique). Prescriptions de l'étude d'entrée de ville Aisance de circulation Permettre le croisement de plusieurs personnes Réglementation Prescriptions de l'Etat et du Conseil Général 57 Imposer l'accès de la construction à ladite voie, pour plus de cohérence urbaine
Art. U4 – Desserte par les réseaux - Raccordement eau potable sur réseau collectif - Raccordement assainissement eaux usées et eaux pluviales au réseau collectif ; à défaut, dispositif d'assainissement autonome pour les eaux usées - Dissimulation des réseaux d'électricité, téléphone, télédistribution - Réalisation en souterrain des réseaux électriques, téléphone et télédistribution dans les lotissements et opérations	Obligation sanitaire Obligation sanitaire, étude de zonage d'assainissement collectif et non collectif Respect de l'environnement visuel Respect de l'environnement visuel

groupées	
Art. U5- caractéristiques des terrains Clause sur l'assainissement non collectif : terrain d'une superficie minimale de 10 ares	Recommandation DDASS Moselle
Art. U6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Dans le secteur Ua, implantation de la façade sur rue de la construction principale dans la bande formée par le prolongement des façades sur rue des constructions principales les plus proches Dans les autres secteurs : - implantation de la façade sur rue de la construction à plus de 5 m de l'emprise des voies publiques ou privées, sauf possibilité dérogatoire pour les annexes à la construction principale située dans un secteur spécifié par le règlement - respect de la bande formée par le prolongement des façades sur rue des constructions les plus proches au droit de la RD 603 - en front de RD20, pas d'annexes à l'avant de la construction principale (hors cas spécifiques précisés) - implantation de la construction à plus de 10m de l'emprise publique de la RD 910 et de la RD 656, sauf pour le secteur Ub déjà bâti de part et d'autre de la rue de la grande frêne (respect de l'alignement des façades sur RD 656 des constructions principales pour l'implantation de la façade sur RD 656 de la construction principale, avec interdiction d'annexes à l'avant)	Recherche d'une continuité avec l'existant Inscrire un recul minimum par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique, et autoriser des implantations diversifiées, comme c'est déjà le cas. Pour le secteur spécifique de l'impasse des Lilas, étant donné la taille des terrains, la commune souhaite poursuivre la réflexion appliquée jusqu'ici pour les annexes. Recherche d'une continuité avec l'existant Eviter qu'une annexe en dur ne se rapproche de la RD20 alors que la construction principale en est plus éloignée (préservation de la situation existante et de la qualité urbaine) Recul actuel pour la plupart des constructions, et mesure de sécurité pour la sortie des véhicules ; Prescriptions du Conseil Général concernant la RD910 ; Maintenir la cohérence d'organisation du tissu urbain de ce secteur et le recul des constructions par rapport à la RD 656 ;
Art. U7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Dans le secteur Ua : - construction d'une limite séparative à l'autre pour une largeur de terrain de 15 m ou moins - pour un terrain de plus de 15m de large, implantation obligatoire sur une des limites, avec élément de liaison en cas de mitoyenneté sur les deux limites séparatives - Dans le secteur en discontinuité de bâtis, règles générales d'implantation	Préserver la mitoyenneté des terrains d'une certaine largeur Préserver la mitoyenneté au moins d'un côté ; en cas de mitoyenneté sur les deux limites, implanter la construction d'une limite à l'autre ou mettre en place un élément de liaison pour maintenir cette mitoyenneté Permettre un choix d'implantation des constructions sur le terrain dans les autres secteurs urbains, ainsi que pour les annexes à l'arrière de la construction principale en Ua
Art. U8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Distance de 3 m minimum pour les constructions non contiguës	Espacer les constructions non contiguës
Art. U9 – emprise au sol Dans les secteurs Ub, Ubi et sous secteur Ub1, emprise au sol totale maximale fixée à 40% de la surface du terrain	Eviter une sur-densification urbaine des parcelles, afin de respecter l'image de village des entités et de maintenir des espaces non construits sur chaque terrain en secteur d'extension de l'habitat
Art. U10 – Hauteur maximum des constructions Dans le secteur Ua : - hauteur minimale à l'égout fixée à un RDC et un étage (5m) en façade sur rue pour une construction, sauf élément de liaison (2.5m) - hauteur à l'égout à fixer dans la variance des hauteurs des égouts des constructions voisines, en façade sur rue, avec prescriptions sur les pentes des toits - hauteur maximale prescrite Dans le secteur Ub, hauteur maximale à l'égout fixée à 7m et à 10 m au faitage Dans le secteur Ub1, hauteur maximale à l'égout fixée à 9m et à 12 m au faitage Hauteur limitée à 4.50 m hors tout pour les annexes	Maintenir l'image de village lorrain en secteur Ua, en évitant les constructions plains pieds, qui ne correspondent pas aux hauteurs traditionnelles des constructions du centre ancien, en autorisant des hauteurs moins importantes sur la partie arrière des constructions, et en intégrant les éléments de liaison au bâti. Hauteur maximale réglementée par référence à l'existant pour éviter des écarts brutaux et disharmonieux Autoriser des hauteurs maximales de type RDC et un étage sous égout (avec mise à jour partielle de la cave), avec une hauteur humaine du faitage. Autoriser des hauteurs plus importantes pour le secteur des collectifs à Petit Ebersviller cité, sans dépasser RDC+2 étages à l'égout Possibilité de faire une annexe de hauteur limitée, pour ne pas s'apparenter à l'habitation
Art. U11 – Aspect extérieur - Nécessité de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants - Prescriptions spécifiques en secteur Ua	Préserver une harmonie avec l'existant Préserver les caractéristiques architecturales des centres anciens

<ul style="list-style-type: none"> - Encadrement de la couverture des toits des constructions principales - Prescriptions pour les annexes et dépendances - Hauteur limitée des clôtures sur rue en Ub et aux abords des embranchements de voies - Encadrement de la hauteur et de l'aspect des clôtures en limites séparatives - Interdiction de la publicité sur pignon 	<p>Mesure d'intégration urbaine et paysagère Mesure d'intégration urbaine et paysagère Eviter l'effet tunnel en front de voirie et privilégier une bonne visibilité aux croisements Mesure d'intégration urbaine et paysagère</p> <p>Mesure de qualité urbaine</p>
<p>Art. U 12 – stationnement Grille de stationnement</p>	<p>Considérer le stationnement selon l'occupation des sols et éviter le stationnement abusif sur la voie publique</p>
<p>Art. U13 Espaces libres et plantations –EBC Surfaces libres de construction et d'aires de stationnement à planter ou à aménager</p>	<p>Respect de la qualité du cadre de vie</p>

ZONE UX

Articles concernés	Justification
<p>Rappel – Non application de l'art. R123-10-1</p>	<p>Considérer les diverses règles par rapport aux terrains nouvellement créés, pour éviter des conflits de voisinage</p>
<p>Art. Ux1 – Occupations et utilisations du sol interdites</p> <p>Toute occupation non compatible avec le caractère de la zone, ou entraînant des nuisances diverses pour le secteur urbain voisin Prise en compte du PPRI de la Rosselle</p>	<p>Encadrer les fonctions des secteurs concernés, tout en maintenant une qualité de vie pour les secteurs urbains environnants Obligation légale</p>
<p>Art. Ux2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition</p> <ul style="list-style-type: none"> - Constructions d'habitation et leurs dépendances - Garages collectifs de caravanes - Mesures d'isolation phonique <ul style="list-style-type: none"> - Prescriptions par rapport au PPRI de la Rosselle - Recul de 30m par rapport à la forêt pour certaines constructions 	<p>Permettre l'installation d'habitations de gardiennage, en les intégrant aux volumes d'activités Offrir la possibilité de gardiennage de caravanes Obligation légale (AP. du 29-07-1999 (voies routières) et du 06-10-1978 (voies ferrées)) Obligation légale Eviter la chute des arbres sur ces constructions</p>
<p>Art. Ux 3 - Accès et Voirie</p> <p>Voirie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voies nouvelles primaires d'au moins de 6.5 m de largeur, sauf en secteur Ux1, où l'emprise est de 5m au maximum - Impasses avec aire de retournement <p>Accès</p> <ul style="list-style-type: none"> - Emprise minimum de 3m50 pour la sécurité - Accès individuels nouveaux H.A. sur RD 603 interdits 	<p>Largeur minimale de 5 m pour la chaussée, avec un trottoir de 1.5m. A proximité de la Rosselle, emprise maximale limitée en raison des possibilités restreintes d'urbanisation. Aisance de circulation</p> <p>Réglementation Prescriptions des services de l'Etat</p>
<p>Art. Ux 4 – Desserte par les réseaux</p> <ul style="list-style-type: none"> - Raccordement eau potable sur réseau collectif - Raccordement assainissement eaux usées et eaux pluviales au réseau collectif ou assainissement autonome <ul style="list-style-type: none"> - Obligation de traitement des eaux usées avant rejet en cas d'incompatibilité avec les caractéristiques du réseau - Dissimulation des réseaux d'électricité, téléphone, télédistribution - Réalisation en souterrain des réseaux électriques, téléphone et télédistribution dans les lotissements et opérations groupées 	<p>Obligation sanitaire Obligation sanitaire, étude de zonage d'assainissement collectif et non collectif</p> <p>Obligation sanitaire et respect de l'environnement</p> <p>Respect de l'environnement visuel</p> <p>Respect de l'environnement visuel</p>
<p>Art. Ux6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <ul style="list-style-type: none"> - Implantation de la construction à plus de 10m de l'alignement ou l'emprise des voies publiques ou privées - Règles d'implantation spécifiques en secteur Ux1 	<p>Mesure de sécurité pour des véhicules de type poids lourds</p> <p>Mesures issues de l'étude d'entrée de ville, visant à considérer le développement urbain au nord et au sud de la Rosselle</p>
<p>Art. Ux 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Construction autorisée en limite ou recul de 5m</p>	<p>Imposer une certaine distance entre bâtiments voisins, pour aérer la structure urbaine</p>
<p>Art. Ux8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <ul style="list-style-type: none"> - Distance minimale de 4m pour les constructions non contiguës - Règles spécifiques pour le secteur UX1 	<p>Espacer les constructions non contiguës Adopter des règles différentes selon la localisation par rapport à la RD 603 (étude d'entrée de ville)</p>
<p>Art. Ux9 – Emprise au sol</p>	

Emprise totale maximale fixée à 70% de la surface du terrain	Permettre une densification des parcelles, tout en maintenant des espaces non construits
Art. Ux 10 – Hauteur maximum des constructions	
- Hauteur maximum hors tout des constructions fixée à 10 m - Règles spécifiques en secteur Ux1	Hauteur utile pour les bâtiments à vocation économique Prescriptions issues de l'étude d'entrée de ville
Art. Ux11 – Aspect extérieur	
- Nécessité de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants - Implantation des enseignes - Règles spécifiques en secteur Ux1	Préserver une harmonie avec l'existant Mesure de qualité urbaine Prescriptions issues de l'étude d'entrée de ville
Art. Ux12 – Stationnement	
Stationnement Aires de chargement et déchargement	Assurer un stationnement proportionné aux besoins Ne pas gêner la circulation sur la voie publique
Art. Ux13 – Espaces libres et plantations - EBC	
Règles spécifiques en secteur Ux1	Prescriptions issues de l'étude d'entrée de ville

ZONE 1 AU

Articles concernés	Justification
Rappel – Non application de l'art. R123-10-1	Considérer les diverses règles par rapport aux terrains nouvellement créés, pour éviter des conflits de voisinage
Art. 1AU1 – Occupations et utilisations du sol interdites	
Toute occupation non compatible avec le caractère urbain de la zone, ou entraînant des nuisances diverses	Préserver la qualité urbaine et le cadre de vie des divers secteurs de la zone.
Art. 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	
- Nécessité de compatibilité avec les orientations d'aménagement et d'inscription dans un schéma d'aménagement d'ensemble, sauf possibilités de construction au coup par coup (1AUa, 1AUL et équipements publics ou d'intérêt public) - mesures d'isolation phonique - artisanat et installations classées nécessaires à la commodité des habitants - caravanes - prescriptions par rapport aux abris à animaux - prescriptions par rapport aux abris de jardin en secteur 1AUL - certains ouvrages techniques	Mise en conformité avec la définition de la zone 1AU (CU) ; assurer la cohérence du développement urbain. Obligation légale (AP du 27-07-1999 et du 09-11-2004) Diversifier les fonctions de la zone en répondant aux besoins de la population Ne pas autoriser de caravanes sur terrains nus, ni à l'air libre (meilleure intégration paysagère) Encadrer la mise en place d'abris à animaux pour limiter les nuisances sonores Respect de l'existant Eviter les ouvrages techniques d'intérêt privé de type éolienne privative, antenne Cibie...
Art. 1AU3 - Accès et Voirie	
Voirie - Voies nouvelles d'au moins de 6.5 m de largeur, sauf au droit de la rue de la chapelle (8m) - Impasses avec aire de retournement - Voies piétonnes d'au moins 1.5m de largeur	Largeur minimale de 5 m pour la chaussée, avec un trottoir de 1.5m Largeur minimale de 5 m pour la chaussée, avec un trottoir d'au moins 1.4m et un couloir de plantations d'au moins 1.6m Aisance de circulation Permettre le croisement de plusieurs personnes
Accès - Emprise minimum de 3m50 pour la sécurité - Accès nouveaux collectifs obligatoires sur RD 656	Réglementation Prescriptions du Conseil Général de Moselle
Art. 1AU4 – Desserte par les réseaux	
- Raccordement eau potable sur réseau collectif - Raccordement assainissement eaux usées et eaux pluviales au réseau collectif ; à défaut, dispositif d'assainissement autonome pour les eaux usées - Dissimulation des réseaux d'électricité, téléphone, télédistribution - Réalisation en souterrain des réseaux électriques, téléphone et télédistribution dans les lotissements et opérations groupées	Obligation sanitaire Obligation sanitaire, étude de zonage d'assainissement collectif et non collectif Respect de l'environnement visuel Respect de l'environnement visuel
Art. 1AU5 – caractéristiques des terrains	
Clause sur l'assainissement non collectif : terrain d'une superficie minimale de 8 ares	Recommandation DDASS Moselle
Art. 1AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
- Implantation de la façade sur rue de la construction principale entre 5 et 10m des voies publiques ou privées; implantation à plus de 5 m pour les autres constructions - Possibilités autres pour les extensions des constructions	Contrôler l'implantation des constructions, pour une meilleure cohérence d'ensemble Prise en compte de l'existant, mais tout en respectant un recul

<ul style="list-style-type: none"> - principales existantes ne respectant pas ces règles - Recul de 15m au droit de la RD656 - Secteur 1AU de Moulin Neuf : bande d'implantation de la façade sur rue des constructions principales de 10 à 15m depuis l'emprise de la RD 656, sans annexes à l'avant de la construction principale ; recul des constructions de 50m par rapport à l'axe de la voie SNCF - Recul des constructions de plus de 10m par rapport à la rue de la chapelle 	<p>minimal de 5m/voies Prescriptions de l'étude d'entrée de ville de la rue des Mimosas Mesure d'organisation d'un front bâti cohérent</p> <p>Mesure communale d'éloignement des constructions par rapport à une source de bruits Prescriptions de l'étude d'entrée de ville de Lenzviller</p>
<p>Art. 1AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Limite de construction par rapport à la limite du terrain</p>	Construction autorisée en limite ou recul de 3 m, en considérant la hauteur au faitage pour aérer le tissu urbain
<p>Art. 1AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Distance d'au moins 3 m pour les constructions non contiguës</p>	Espacer les constructions non contiguës
<p>Art. 1AU 9- Emprise au sol</p> <ul style="list-style-type: none"> - Emprise au sol totale maximale des constructions fixée à 40 % de la surface du terrain, sauf au droit des secteurs 1AU et 1AUa de la rue de la chapelle (25%) - Emprise totale maximale d'un abri de jardin fixée à 25m² en secteur 1AUL 	<p>Appliquer le même traitement qu'en secteur Ub Volonté de réduire l'emprise au sol des constructions étant donné le projet urbain de grands lots au droit de la rue de la chapelle ; mesure d'intégration paysagère. Respecter les emprises au sol actuellement présentes dans le secteur des jardins ouvriers</p>
<p>Art. 1AU 10 – Hauteur maximum des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> - hauteur maximale à l'égout fixée à 6m et à 10 m au faitage - Prescriptions spécifiques pour les secteurs de la rue des Mimosas et de la chapelle - Hauteur maximum des annexes et constructions en 1AUL fixée à 4.50m hors tout 	<p>Privilégier les hauteurs de type pavillonnaire, pour une meilleure insertion paysagère Etudes d'entrée de ville, mesure d'intégration paysagère ; indications de valeur mathématiques pour mieux répondre au souhait initial des études d'entrée de ville. Possibilité de faire une annexe de hauteur limitée pour ne pas s'apparenter à l'habitation</p>
<p>Art. 1AU 11 – Aspect extérieur</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nécessité de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants - Prescriptions pour les secteurs de la rue des Mimosas et de la rue de la chapelle - Prescription pour les pentes des voiries à Moulin Neuf (secteur 1AU) - prescriptions concernant la couverture des toits - Prescriptions pour les annexes - Hauteur limitée des clôtures sur rue, des clôtures en 1AUL, des clôtures aux embranchements des voies - Encadrement des hauteur et aspect des clôtures en limites séparatives - Interdiction de la publicité sur pignon 	<p>Préserver une harmonie avec l'existant</p> <p>Etudes d'entrée de ville, mesures d'intégration urbaine et paysagère, prise en compte de la loi Grenelle 2 Permettre la desserte du secteur par les véhicules de service, éviter des pentes trop fortes Eviter un aspect trop hétérogène des toits des constructions Prise en compte de la loi Grenelle 2, des évolutions architecturales, mesure d'intégration urbaine et paysagère Mesure d'insertion urbaine et paysagère Eviter l'effet tunnel en front de voirie, prise en compte de l'existant pour le secteur des jardins ouvriers, privilégier une bonne visibilité aux croisements Mesure d'intégration paysagère et urbaine</p> <p>Mesure de qualité urbaine</p>
<p>Art. 1AU 12 – stationnement Grille de stationnement</p>	Considérer le stationnement selon l'occupation des sols et éviter le stationnement abusif sur la voie publique
<p>Art. 1AU13 – Espaces libres et plantations –EBC Surfaces libres de construction et aires de stationnement à planter ou à aménager Aire de stationnement à ne pas laisser en espaces verts Prescriptions de plantations pour le secteur de Lenzviller</p> <p>Prescriptions concernant le type de haies à planter rue des Mimosas et à Lenzviller Aménagement d'aires de jeux d'au moins 200m² pour les lotissements de plus de 15 lots</p>	<p>Respect de la qualité du cadre de vie</p> <p>Propreté des lieux Prise en compte de l'existant et mesure d'intégration paysagère par la plantation d'une haie à proximité de la RD 656 Mesure de biodiversité et de meilleure intégration paysagère</p> <p>Assurer la présence d'aires de jeux correctes au sein de lotissements d'une certaine importance (enfants, retraités...).</p>
<p>Art. 1AU14 – Coefficient d'Occupation des Sols COS de 0,18 pour le secteur 1AU de Moulin Neuf</p>	Eviter la construction d'un trop grand nombre de logements sur ce secteur, en cohérence avec le tissu urbain voisin

ZONE 1 AUx	
Articles Concernés	Justification
Rappel – Non application de l'art. R123-10-1	Considérer les diverses règles par rapport aux terrains nouvellement créés, pour éviter des conflits de voisinage
Art. 1AUx 1- Occupations et utilisations du sol interdites Toute occupation non compatible avec le caractère de la zone, ou entraînant des nuisances diverses pour les secteurs urbains voisins	Encadrer les fonctions des secteurs concernés, tout en maintenant une qualité de vie pour les secteurs urbains environnants
Art. 1AUx 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions - Nécessité de ne pas entraver le développement ultérieur de la zone d'activité - Constructions d'habitation et leurs dépendances - Mesures d'isolation phonique - Garages collectifs de caravanes - Prise en compte du PPRi de la Rosselle	Possibilité de construction au coup par coup, en considérant le développement ultérieur de la zone Permettre l'installation d'habitations de gardiennage, en les intégrant aux volumes d'activités Obligation légale (AP. du 29-07-1999) Offrir la possibilité de gardiennage de caravanes Obligation légale
Art. 1AUx 3 - Accès et Voirie Voirie - Voies nouvelles primaires d'au moins de 6.5 m de largeur - Impasses avec aire de retournement Accès - Emprise minimum de 3m50 pour la sécurité - Prescriptions d'accès à la RD 603 et à la RD 656	Largeur minimale de 5 m pour la chaussée, avec un trottoir de 1.5m. Aisance de circulation Réglementation Prescriptions des services de l'Etat
Art. 1AUx 4 – Desserte par les réseaux - Raccordement eau potable sur réseau collectif - Raccordement assainissement eaux usées et eaux pluviales au réseau collectif ou assainissement autonome - Obligation de traitement des eaux usées avant rejet en cas d'incompatibilité avec les caractéristiques du réseau - Dissimulation des réseaux d'électricité, téléphone, télédistribution - Réalisation en souterrain des réseaux électriques, téléphone et télédistribution dans les lotissements et opérations groupées	Obligation sanitaire Obligation sanitaire, étude de zonage d'assainissement collectif et non collectif Obligation sanitaire et respect de l'environnement Respect de l'environnement visuel Respect de l'environnement visuel
Art. 1AUx 5 – Caractéristiques des terrains Clause sur l'assainissement non collectif : terrain d'une superficie minimale de 10 ares	Recommandation DDASS Moselle
Art. 1AUx6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - Implantation de la construction à plus de 10m de l'alignement ou de l'emprise des voies publiques ou privées	Mesure de sécurité pour des véhicules de type poids lourds
Art. 1AUx 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Construction autorisée en limite ou recul de 5m	Imposer une certaine distance entre bâtiments voisins, pour aérer la structure urbaine
Art. 1AUx 8 – Implantation les unes par rapport aux autres sur une même propriété Distance minimale de 4m pour les constructions non contiguës	Espacer les constructions non contiguës
Art. 1AUx9 – Emprise au sol Emprise totale maximale fixée à 70% de la surface du terrain	Permettre une densification des parcelles, tout en maintenant des espaces non construits
Art. 1AUx 10 – Hauteur maximum des constructions Hauteur maximum hors tout fixée à 10 m	Hauteur nécessaire pour les bâtiments à vocation économique
Art. 1AUx 11 – Aspect extérieur - Nécessité de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants - Prescriptions spécifiques sur l'utilisation de bardages, des couleurs, des aires de stockage et des enseignes	Préserver une harmonie avec l'existant Mesures visant à une bonne insertion paysagère et urbaine des divers éléments des bâtiments d'activités
Art. 1AUx12 – Stationnement Stationnement Aires de chargement et déchargement	Assurer un stationnement proportionné aux besoins Ne pas gêner la circulation sur la voie publique
Art. 1AUx13 – Espaces libres et plantés – EBC Surfaces libres de constructions à entretenir	Assurer une qualité paysagère minimale des espaces non construits

ZONE 2AU	
Articles concernés	Justification
Art. 2AU2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions - Extension mesurée, adaptation et réfection des constructions existantes sans changement de destination - Certains ouvrages techniques et installations - infrastructures de transports terrestres et affouillements-exhaussements des sols liés, sous certaines conditions	Permettre certaines opérations sur les constructions existantes, en maintenant leur destination Permettre l'installation de certains ouvrages techniques (pylônes électriques par ex.) et permettre l'extension du cimetière Admettre dans le cadre de l'aménagement d'une zone 1AU, une voie ou une aire de stationnement dans une zone 2AU si elle est liée à l'aménagement de la zone 1AU et si elle ne remet pas en cause l'aménagement ultérieur de la zone 2AU.
Art. 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Recul minimal de 5 m de l'alignement ou de l'emprise des voies publiques ou privées Marge de recul non aedificandi par rapport à la RD 656	Préserver un recul minimum en cas d'élargissement futur de la voirie Article L111-1-4 du code de l'urbanisme
Art. 2AU7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Construction autorisée en limite ou recul de 3m	RNU
Art. 2AU9 – Emprise au sol Extension limitée à 20% de l'emprise au sol initiale du bâtiment existant	Respect du caractère non constructible de la zone 2AU tout en autorisant une extension limitée
Art. 2AU10 – Hauteur maximum des constructions Hauteur maximale au faitage de l'extension inférieure ou égale à la hauteur maximale au faitage de l'existant	Respecter l'existant
Art. 2AU11 – Aspect extérieur Nécessité de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants	S'intégrer au paysage urbain et environnemental

ZONE A	
Articles concernés	Justification
Art. A1 – Occupations et utilisations du sol interdites - Remblais et création d'obstacles à l'écoulement des eaux au sein du PPRI de la Rosselle - Constructions à usage agricole et d'habitation dans la zone de risques d'inondation du Rosselbach	Obligation légale Conserver l'espace d'inondation libre de toute urbanisation
Art. A2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition - Prescriptions liées au PPRI de la Rosselle - Constructions agricoles et maisons d'habitation liées à l'activité - Mesure d'isolation phonique - Autorisation de certains ouvrages techniques et de certains affouillements et exhaussements des sols - Interdiction des sous sols et forages dans un périmètre de 35 m autour du cimetière - Recul de 30 m par rapport aux EBC et à la lisière des forêts soumises	Obligation légale Réserver l'espace agricole à l'activité agricole, en autorisant les constructions d'habitation pour les agriculteurs Obligation légale (AP du 29-07-2004) Permettre le passage de certains ouvrages techniques, installations et constructions liés d'intérêt général ou public et les affouillements et exhaussements liés Mesure d'hygiène publique Mesure de sécurité pour les habitations et activités en cas de chute d'arbres
Art. A3 – Accès et Voirie Voies nouvelles d'au moins 6.5 m de largeur Interdiction des accès nouveaux hors agglomération sur les RD 656, 603, 910	Chaussée de 5 m ou plus, suffisamment large pour les engins agricoles Mesure de sécurité routière
Art.A4 – Desserte par les réseaux - Raccordement eau potable sur réseau collectif ou RSD - Raccordement assainissement eaux usées et eaux pluviales au réseau collectif ; à défaut, dispositif d'assainissement autonome pour les eaux usées	Obligations sanitaires Zonage d'assainissement collectif et non collectif
Art.A5 – Caractéristiques des terrains Clause sur l'assainissement non collectif : terrain d'une superficie minimale de 10 ares	Recommandation DDASS Moselle ; prise en compte du zonage d'assainissement collectif et non collectif
Art. A6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - Constructions implantées à plus de 10m de l'alignement ou de l'emprise des voies publiques ou privées - Marge de recul non aedificandi par rapport à la RD 656, RD 603, RD 910, RD20	Espace nécessaire à une sortie de véhicule agricole en sécurité sur la voie publique Article L111-1-4 du code de l'urbanisme

Art. A7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Construction autorisée en limite ou recul de 3m	RNU, avec règle de hauteur au faitage
Art. A8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Distance d'au moins 3 m entre les constructions non contiguës	Espacer les constructions non contiguës
Art. A10 – Hauteur maximum des constructions Pour les constructions d'habitation, hauteur maximale à l'égout fixe à 6m et à 10 m au faitage Constructions annexes limitées à 4.5m hors tout	Assurer le même traitement que pour les autres futures habitations, mesure d'intégration paysagère Limiter les annexes à l'habitation en hauteur de façon à ne pas s'apparenter aux constructions principales
Art. A 11 – Aspect extérieur - Nécessité de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants - Prescriptions pour les couleurs, bardages, façades	S'intégrer au paysage environnemental
Art. A12 - Stationnement Stationnement en dehors des voies publiques	Ne pas gêner la circulation sur la voie publique
Art. A13 – Espaces libres et plantations – EBC Dissimulation des bâtiments agricoles par des plantations	Assurer une meilleure insertion paysagère des bâtiments agricoles

ZONE N

Articles concernés	Justification
Art. N1 – Occupations et utilisations du sol interdites - Remblais et création d'obstacles à l'écoulement des eaux au sein du PPRi de la Rosselle - Constructions dans la zone de risques d'inondation du Rosselbach, excepté annexes à l'habitation	Obligation légale Conserver l'espace d'inondation libre de toute construction principale
Art. N2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition - adaptation, réfection et extension mesurée des constructions existantes, sans changement de destination - constructions et habitations liées à l'exploitation forestière - mesures d'isolation phonique - aires de stationnement liées à certains projets - certains types de constructions en secteur Nj et Ne - les changements de destination des constructions - recul de 30m par rapport aux EBC et à la lisière des forêts soumises - certains types d'ouvrages techniques, de constructions et installations liées et d'affouillements et exhaussements des sols	Permettre certaines opérations sur les constructions existantes, en maintenant leur fonction Permettre l'installation de constructions nécessaires à l'exploitation forestière Obligation légale (AP du 29-07-1999) Projet éventuel autour de l'étang de Macheren village Permettre certaines constructions en Nj et Ne, en préservant le caractère naturel des secteurs Changements de destination compatibles avec la zone N Mesure de sécurité pour les habitations et activités en cas de chutes d'arbres Permettre le passage de certains ouvrages techniques d'intérêt général ou public et les affouillements et exhaussements liés
Art. N3 – accès et voirie - Largeur d'au moins 5 m pour les nouvelles voies ouvertes à la circulation publique - Accès individuels nouveaux HA interdits sur RD 603, RD 656 et RD910	Assurer le croisement de deux véhicules Mesures de sécurité routière
Art. N4 – Desserte par les réseaux - Raccordement eau potable sur réseau collectif ou RSD - Raccordement assainissement eaux usées et eaux pluviales au réseau collectif ; à défaut, dispositif d'assainissement autonome pour les eaux usées	Obligations légales Zonage d'assainissement collectif et non collectif
Art. N5 – Caractéristiques des terrains Clause sur l'assainissement non collectif : terrain d'une superficie minimale de 10 ares	Recommandation DDASS Moselle ; prise en compte du zonage d'assainissement collectif et non collectif
Art. N6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - Distance minimale de 10m de l'alignement ou de l'emprise des voies publiques ou privées - Marges de recul non aedificandi par rapport aux RD 656, RD 603, RD 910	Mesure de sécurité routière Article L111-1-4 du code de l'urbanisme
Art. N7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Construction autorisée en limite ou recul de 3m	Prescription issue du RNU, avec considération du faitage
Art. N8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Distance minimale de 3m entre constructions non contiguës	Espacer les constructions non contiguës

Le secteur de la rue des Mimosas pourra être urbanisé de façon un peu plus importante qu'au POS, avec une dizaine de constructions possibles. Les eaux usées de ce secteur seront traitées de façon collective. L'impact paysager de ce micro-quartier est limité par les prescriptions réglementaires. Ce secteur constituera peut être l'amorce d'un développement urbain plus important à plus long terme.

A Macheren village, certaines zones 1AU du POS ont été reconsidérées et basculées en 2AU²⁶. De nouvelles petites zones d'extensions à moyen terme ont été inscrites rue des vergers, rue des verts coteaux et rue de la source, mais avec une extension urbaine limitée.

Une zone 1AU a été créée à Lenzviller, en dehors du tissu urbain. Son urbanisation aura un certain impact sur le paysage naturel environnant ; toutefois, le nombre de constructions sera limité, les prescriptions du règlement permettant également leur bonne insertion paysagère. Un certain nombre de contraintes en matière d'assainissement ou de passage d'une ligne haute tension sont à considérer pour l'urbanisation de ce secteur.

• ZONE 1AUX

Ces zones sont inscrites à Moulin Neuf, à Petit Ebersviller et à Trois Maisons et existaient en grande partie déjà au POS partiel. Le secteur 1AUx de Trois Maisons a été nouvellement créé mais s'apparente sur le terrain à des aires de stationnement, déjà imperméabilisées.

Le PPRi de la Rosselle a été pris en compte dans ce zonage, afin de réduire l'impact sur l'environnement.

Le zonage d'assainissement collectif et non collectif sera également pris en compte dans le même objectif.

La localisation de ces secteurs permet de ne pas interagir de façon négative avec le tissu urbain voisin, des espaces non constructibles entourant ces zones.

La capacité d'accueil de ces différentes zones est limitée, ce qui réduit l'impact sur l'environnement. Les règles applicables à l'urbanisation de ces secteurs participent également à la réduction des impacts sur l'environnement.

• ZONE 2AU

La zone 2AU est une zone inconstructible en l'état, en dehors des extensions limitées des constructions existantes. L'impact sur l'environnement est donc quasi nul.

Ces zones ont été inscrites afin de compléter l'urbanisation à plus long terme, dans le but de tendre vers une organisation urbaine générale plus compacte, notamment à Macheren village.

• ZONES A ET N

Le ban communal abrite près de 1 480 Ha de zones A et N, soit 87% de sa superficie. L'élaboration du PLU a été l'occasion de préserver l'espace agricole, en y interdisant les occupations du sol non compatibles avec les caractéristiques de cette zone.

Le projet communal protège également les forêts, l'étang au sud de Macheren village, les prairies d'intérêt naturel de valeur (à orchidées..), les ensembles de haies et de milieux humides au sud du cimetière de Petit Ebersviller, par leur classement en zone naturelle. De plus, le type de constructions autorisées autour des étangs de Petit Ebersviller est strictement encadré, de façon à préserver l'aspect naturel de ces sites aux abords du tissu urbain.

²⁶ Morcellement foncier....

POS partiel modifié en 2002		PLU élaboré en 2008		PLU modifié en 2012
Total des zones par groupe	Superficie de la zone en Ha	Total des zones par groupe	Superficie de la zone en Ha	Superficie de la zone en Ha
Zone U	144.86 Ha	Zone U	139,93 Ha	140,29 Ha
Zone UX	0.41 Ha	Zone Ux	5,97 Ha	5,97 Ha
Zone 1 NA	55.69 Ha	Zone 1 AU	31,36 Ha	32,06 Ha
Zone 1 NAX	4.74 Ha	Zone 1 AUx	2,46 Ha	2,46 Ha
Zone 2 NA	5.45 Ha	Zone 2 AU	36,14 Ha	35,06 Ha
Zone NC	923.82 Ha	Zone A	686,06 Ha	686,06 Ha
Zone ND	560 Ha	Zone N	793, 44 Ha	793, 47 Ha
TOTAL	1 695 Ha	TOTAL	1 695 Ha	1 695 Ha