



PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

COMMUNE DE

SARRE-UNION

REGLEMENT

- PAGES MODIFIEES

PLU approuvé le 28/04/2011
Modification n°1 le 18/03/2014

MODIFICATION N°2

ENQUETE PUBLIQUE
DU 8/01/2019 AU 11/02/2019

Vu pour annexé à l'arrêté du 05/12/2018

A Sarre-Union,
le 05/12/2018

Le maire
Marc SENE



atip

AGENCE TERRITORIAL D'INGENIERIE PUBLIQUE
TERRITOIRE OUEST 1 rte de Maennolsheim 67700 SAVERNE

Article 4 A : Desserte par les réseaux	62
Article 5 A : Superficie minimale des terrains constructibles	63
Article 6 A : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies.....	63
Article 7 A : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	64
Article 8 A : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	64
Article 9 A : Emprise au sol.....	65
Article 10 A : Hauteur maximale des constructions	65
Article 11 A : Aspect extérieur des constructions	65
Article 12 A : Stationnement des véhicules	65
Article 13 A : Espaces libres et plantations - espaces boisés classés	65
Section 3 : Possibilité maximale d'occupation du sol.....	66
Article 14 A : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.).....	66
TITRE V : Dispositions relatives aux zones Naturelles	67
ZONE N	68
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	69
Article 1 N - Occupations et Utilisations du Sol interdites.....	69
Article 2 N - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières	69
Section 2 : Conditions de l'occupation du sol.....	70
Article 3 N : Accès et voirie	70
Article 4 N : Desserte par les réseaux	71
Article 5 N : Superficie minimale des terrains constructibles.....	72
Article 6 N : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies	72
Article 7 N : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	73
Article 8 N : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	73
Article 9 N : Emprise au sol	74
Article 10 N : Hauteur maximale des constructions	74
Article 11 N : Aspect extérieur des constructions	74
Article 12 N : Stationnement des véhicules	74
Article 13 N : Espaces libres et plantations	74
Section 3 : Possibilité maximale d'occupation du sol.....	75
Article 14 N : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.).....	75

ANNEXE

Palette de couleurs

76

b- Dans les secteurs UAc

Les constructions en première ligne devront s'implanter sur l'une au moins des deux limites séparatives latérales.

Par rapport aux autres limites, la règle est la suivante : à moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 2 mètres.

En cas de reconstruction d'un bâtiment implanté en ordre continu d'une limite séparative à l'autre, cette implantation sera conservée.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité d'implantation de ces bâtiments par rapport à cette règle,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique ~~qui doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 1 mètre des limites séparatives.~~ qui peuvent être édifiées à l'alignement ou avec un retrait minimal de 1 mètre de la limite séparative.

Article 8 UA : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaire.

Article 9 UA: Emprise au sol

Non réglementée.

Article 10 UA : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction. Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées et balustrades.

Dispositions générales

a- Dans les secteurs UAa et UAc

i. Hauteur absolue

La hauteur maximale du bâtiment, mesurée à l'égout principal de la toiture est fixée à 10 mètres. Le nombre maximum de niveaux est fixé à R+2+combles.

Dans le sous secteur UAc1, la hauteur maximale du bâtiment, mesurée à l'égout principal de la toiture est fixée à 7 mètres. Le nombre maximum de niveau est fixé à R+1+combles.

ii. Hauteur par rapport aux constructions mitoyennes

Dans le secteur UAb

a- Toitures :

Les toitures seront à deux pans, le faîtage étant parallèle à la rue principale.

Les bâtiments ne donnant pas sur la rue et implantés contre une limite séparative pourront être à un seul pan de toiture.

Les toitures-terrasses sont interdites.

La pente de toiture sera comprise entre 45° et 55°. Les bâtiments situés en limite des voies et emprises publiques devront avoir une pente de toiture qui suive la même pente de toiture que le bâtiment mitoyen. Les bâtiments d'angle pourront comporter une croupe.

Les couvertures seront réalisées en tuiles plates d'aspect « biberschwanz » d'aspect terre cuite de teinte rouge, à l'exception des panneaux solaires. **Toutefois, la réfection de toiture dont les couvertures n'étaient pas initialement réalisées en tuiles plates pourra être réalisée à l'identique.**

Les faîtages seront en tuiles faîtières d'aspect terre cuite de teinte rouge ~~posées au mortier de chaux.~~

Les rives seront réalisées avec une planche de rive d'aspect bois ~~et un scellement des tuiles au mortier de chaux.~~

Les débords de toit sont interdits (limités à la corniche) et les chevrons ne seront pas apparents.

Les souches de cheminées et de ventilation seront enduites.

Les conduits ou dispositifs d'aspiration et d'extraction posés nu sur la façade ou en surcroît sont proscrits. Les mécanismes de ventilation seront intégrés dans les combles ou dans le bâtiment. Les conduits seront regroupés dans des souches en maçonnerie enduite. La ventilation des combles sera assurée par des tuiles chatières. Les conduits d'extraction seront intégrés dans le bâtiment.

b- Façade:

Toute façade sur rue ne devra comporter qu'une seule et unique porte de garage. Pour toute nouvelle réalisation, l'aspect architectural général de la façade concernée devra présenter une continuité de composition par rapport au bâtiment voisin.

En cas de restauration, le percement de nouvelles ouvertures n'est pas interdit dans la mesure du respect de la règle édictée ci avant. Le percement de la façade sur rue pour la réalisation d'une seconde porte de garage est interdit, celle-ci ne pourra se faire qu'en façade arrière ou en mur pignon à partir du moment où les conditions d'accessibilité le permettent.

L'aménagement du terrain entre la façade sur rue de la construction et l'alignement de voirie ne comportera pas d'ouvrage plus haut que le sol naturel, c'est-à-dire dépassant le côté de la bordure de trottoir, à l'exception des ouvrages fonctionnels tels que marches d'escaliers ou murs de soutènement.

c- Clôtures

En limite des voies et emprises publiques, les clôtures seront formées par un mur maçonné d'aspect enduit à la chaux. Elles auront une hauteur minimale de 1,5 mètres et seront surmontés d'un chaperon d'aspect pierre. La hauteur maximale est de 3 mètres sauf en cas de reconstruction à l'identique d'un mur existant.

Les hauteurs, matériaux et forme des clôtures doivent être cohérents avec les fonctions du bâtiment auquel elles appartiennent et les lieux qu'elles bordent.

Les portails seront d'aspect bois, constitués de larges planches verticales, et peints ou lasurés de teintes foncées.

d- Enseignes

Les devantures, baies ou vitrines et enseignes, établies ou utilisées dans un but de commerce ou d'activité pourront être autorisées au rez-de-chaussée à condition d'être en cohérence avec le caractère de l'édifice ou de l'espace public sur lequel elles prennent place, et devront s'harmoniser à l'architecture de l'édifice.

Dans les secteurs UAc

a- Toitures des bâtiments sur rue:

Les volumes principaux des toitures seront à deux pans de longueurs et de pentes égales.

La ligne de faîtage principal sera parallèle à la voirie d'accès principale.

La pente des toitures principales sera comprise entre 40° et 52°. La pente des toitures des bâtiments annexes visibles depuis la voie publique, excepté celle des vérandas, devra également être comprise entre 40° et 52°.

Les couvertures seront réalisées en tuiles ou en matériaux dont la coloration rappelle la terre cuite traditionnellement utilisée à Sarre-Union.

b- Façades:

Aucun matériau prévu pour être recouvert (parpaings de ciment, briques creuses, etc.) ne sera employé à nu.

La pierre de blocage doit être enduite (pas de « pierres apparentes ») sauf pour des constructions annexes où l'enduit pourra être à pierres vues.

Seule la pierre de taille en grès doit être apparente.

La peinture appliquée sur les éléments de pierre de taille est interdite.

Les bardages de toute nature sont interdits, sauf les bardages d'aspect bois à larges lames verticales à joints vifs. La "frisette" est interdite.

Les pans de bois devront rester apparents ou être crépis suivant leur destination initiale, assemblage et état, à l'exception des bâtiments du secteur UAc1 et des bâtiments à l'alignement de la rue de Phalsbourg et de la place de la République où les bardages et pans de bois devront obligatoirement être crépis.

L'isolation thermique réalisée par l'extérieur est proscrite sur les bâtiments existants comportant des éléments en pierre de taille (encadrements, chaînages, etc.).

Les menuiseries (portes, fenêtres et volets) visibles depuis le domaine public devront être en parfaite correspondance avec la typologie et l'architecture de l'édifice.

Les volets roulants sont interdits dans les baies anciennes visibles depuis le domaine public qui n'en comportaient pas à l'origine.

Les portes, fenêtres et volets de teinte claire et d'aspect brillant sont interdites si elles sont visibles depuis le domaine public.

Le vitrage en miroir est interdit.

c- Enseignes

Les devantures, baies ou vitrines et enseignes, établies ou utilisées dans un but de commerce ou d'activité pourront être autorisées au rez-de-chaussée à condition d'être en cohérence avec le caractère de l'édifice ou de l'espace public sur lequel elles prennent place, et devront s'harmoniser à l'architecture de l'édifice.

Dispositions particulières :

Dans le secteur UAc, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions à usage de services publics ou d'intérêt collectif.

Dans toute la zone UA, la pente minimale des toitures principales pour les bâtiments agricoles sera en milieu urbain de 20 °.

Articles 12 UA : Stationnement des véhicules

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

La dimension minimale d'un emplacement est de 5 mètres par 2,50 mètres.

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.

Normes de stationnement

Se reporter à la grille des normes de stationnement ci-après:

Dispositions particulières

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il est fait application de l'article L.123-1-2 alinéas 2,3 et 4 du Code de l'Urbanisme.

S'agissant d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou d'une acquisition de places dans un parc privé de stationnement, le rayon maximum autorisé est de 200 mètres.

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surface de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé, en-dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins des opérations. Toutefois, les agrandissements n'excédant pas 20 m² de surface de plancher sont exemptés d'obligation de création de place de stationnement.

Le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en réalisant des aires de stationnement situées dans un rayon maximum de 200 mètres.

Type d'occupation du sol	Nombre de places (1)
Constructions à usage d'habitation par tranche de 75 m² de surface de plancher en UAa et UAb par tranche de 50 m² de surface de plancher en UAc sur les terrains accueillant plus de 2 logements, places supplémentaires par tranche de 100m² de surface de plancher <i>Pour les logements neufs et les réhabilitations ou changement de destination en UAa, UAb et UAc :</i> <i>- place par logement</i>	 4 4 4 1
Constructions à usage d'hébergement hôtelier par tranche de 25 m ² de surface de plancher	1
Constructions à usage de bureaux par tranche de 25 m ² de surface de plancher	1
Constructions à usage de commerce par tranche de 25 m ² de surface de plancher	1

Constructions à usage d'artisanat (2) par tranche de 25 m ² de surface de plancher	1
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (2) par tranche de 25 m ² de surface de plancher	1
<i>Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la présente liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.</i>	
<i>Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation.</i>	
<i>En fonction de la nature des activités, des aires de stationnement pour poids lourds, utilitaires et autocars devront être prévus.</i>	
<i>(1) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.</i>	
<i>(2) Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins sans pouvoir être inférieure à 1 place pour 200 m².</i>	

1 place de stationnement réservée aux personnes handicapées doit être prévue par tranche de 50 places réalisées dans le cas d'établissements accessibles au public. Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement sera déterminé par la fonction du bâtiment et devra correspondre à ses exigences. Dans le cas d'équipements collectifs, le nombre de places de stationnement pourra être modulé en fonction des capacités en stationnement public du secteur.

Article 13 UA : Espaces libres et plantations

Dispositions générales pour toute la zone :

Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés et entretenus.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 5 emplacements.

Dans les secteurs UAa et UAb

a- Cours et jardins :

L'aménagement des cours doit être à dominante minérale.

Les jardins recevront des aménagements végétaux exclusivement. Seules les terrasses pourront recevoir un traitement minéral. Les jardins seront plantés à raison d'au moins un arbre par 100 m².

La construction de piscines découvertes peut être autorisée à condition que celles-ci ne soient visibles ni depuis les espaces publics, ni depuis les monuments historiques.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations et extensions limitées de bâtiments existants.
- aux constructions à usage d'équipement collectif.

Section 3 : Possibilité maximale d'occupation du sol

Article 14 UA: Coefficient d'Occupation des Sols

~~Le COS maximum applicable est égal à :~~

- ~~• 2.5 dans les secteurs UAa et UAe~~
 - ~~• 1.5 dans le secteur UAb~~
- Non réglementé**

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif par tranche de 25 m ² de surface de plancher	1
Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la présente liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation. En fonction de la nature des activités, des aires de stationnement pour poids lourds, utilitaires et autocars devront être prévus.	
(1) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

Article 13 UB : Espaces libres et plantations

Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés et entretenus.

Dans le secteur UBd, 50% de la superficie des terrains doit être réservés à des aménagements paysagers, tels que gazon, plantations...

Les règles du présent article s'appliquent également aux terrains issus d'opérations d'aménagement et de divisions en propriétés ou en jouissance.

Aires de stationnement:

Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements.

Section 3 : Possibilité maximale d'occupation du sol

Article 14 UB : Coefficient d'Occupation des Sols

~~Le COS est fixé à 0.4 dans le secteur UBd.~~

~~Les règles du présent article s'appliquent également aux terrains issus d'opérations d'aménagement et de divisions en propriétés ou en jouissance.~~

Non réglementé

La suppression de ces éléments devra faire l'objet de mesures compensatoires :

- replantation d'espèces équivalentes en quantité équivalente pour les vergers,
- replantation du même linéaire pour les haies avec des espèces locales.

Les espaces non bâtis aux abords des constructions doivent être plantés ou aménagés et entretenus.
Les essences locales seront privilégiées.

Section 3 : Possibilité maximale d'occupation du sol

Article 14 N : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

~~Le COS est fixé à 0.3 dans le secteur Ne.~~
Non réglementé

ANNEXE

Palette de couleurs :

Famille de teinte 1 : peinture type KEIM 9055, 9057, 9075, 9076, 9095, 9096, 9115, 9117 ou équivalent dans d'autres nuanciers

Famille de teinte 2 : peinture type KEIM 9136, 9135, 9132, 9154, 9153, 9174, 9176, 9192 ou équivalent dans d'autres nuanciers

Famille de teinte 3 : peinture type KEIM 9317 9314 9312 9310 9307 9304 ou équivalent dans d'autres nuanciers

Famille de teinte 4 : peinture type KEIM 9296 9295 9294 9292 9288 9285 ou équivalent dans d'autres nuanciers