

**Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières**  
**Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI)**

*Phase d'arrêt du PLUI*

***Remarques sur le document arrêté par le Conseil Communautaire.***



**Communauté Communes Bouzonvillois Trois Frontières**

**Le tableau ci-dessous doit permettre de recenser vos remarques sur le projet de PLUI arrêté le 30 janvier 2025.**

Comment faire ?

- 1- Indiquer la pièce du PLUI sur laquelle porte votre contribution/remarque dans la colonne 1.
- 2- Préciser la règle (écrite ou graphique) qui est à modifier dans la colonne 2.
- 3- Indiquer votre proposition dans la colonne 3.

Pour toute question : [franck.dailly@ccb3f.fr](mailto:franck.dailly@ccb3f.fr)

Pièces du PLUI (1)	Règle concernée (2)	Proposition (3)
Règlement écrit	<p>Page 43, dispositions générales, section 3 article 8 – 8.2 : « La dimension des voies nouvelles devra prendre en compte les espaces dédiés à la circulation des piétons et des vélos.</p> <p>Les voies de circulation à double sens devront être dimensionnées de façon cohérente avec l'usage qu'il en sera fait. Pour la desserte locale par exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- une largeur des voies de 5 mètres sera suffisante ;</li><li>- Une largeur de plateforme de 3,5 mètres minimum est admise dans le cas d'une voie en sens unique.</li><li>- Un trottoir aura une dimension minimale de 1,50 m et une bande cyclable une dimension minimale d'1,50 m.</li></ul> <p>Le revêtement de ces voies devra être conçu de manière à :</p>	<p>Remplacer ce paragraphe par le suivant : Toute création de voie nouvelle, ouverte à la circulation publique ou privée, devra intégrer les besoins liés à la mobilité douce.</p> <p>En fonction du type de voie envisagé, les profils minimaux suivants devront être respectés :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Sens unique : 3.50m de chaussée à vitesse limitée + 2.50m à usage mixte de stationnement et d'espaces verts plantés d'arbres. Soit une largeur totale minimale de <b>6 mètres</b>.</li><li>- Double sens : 5m de chaussée + 1.50m minimum de trottoir dédié à la mobilité douce d'un côté + 2.50m à usage mixte de stationnement et d'espaces verts plantés d'arbres de l'autre côté de l'autre côté. Soit une largeur totale minimale de <b>9 mètres</b>.</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter l'imperméabilisation des sols ;</li> <li>- Faciliter l'infiltration des eaux. »</li> </ul>	<p>Les cheminements piétons devront être matérialisés par un revêtement distinct de celui de la chaussée. En cas de différence de niveau entre la voie et le trottoir, une pente aménagée devra permettre l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux passages piétons. Les espaces verts associés aux zones de stationnement devront comporter au minimum un arbre planté pour 3 places de stationnement. Les essences devront être choisies parmi celles figurant dans le cahier de recommandations sur les plantations annexé au présent règlement. Les arbres plantés devront disposer d'une surface minimale de pleine terre permettant de garantir leur bon développement racinaire et leur pérennité. Cette surface devra être libre de toute infrastructure enterrée incompatible avec leur croissance.</p> <p>Le revêtement des voies devra être conçu de manière à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter l'imperméabilisation des sols ;</li> <li>- Faciliter l'infiltration des eaux.</li> </ul> <p>À ce titre, peuvent notamment être utilisés, en fonction de la nature des voies et des usages : pour les chaussées : des enrobés drainants, bétons poreux, pavés... Pour les trottoirs : des stabilisés renforcés, dalles engazonnées, gravier compacté avec liant organique, béton désactivé perméable... Pour les aires de stationnement : des dalles végétalisées, pavés drainants, gravillons stabilisés ....</p>
<p><b>Règlement écrit</b></p>	<p>Page 40, dispositions générales, section 3 article 6 – 6.1 : « <b>Dans toutes les zones à l'exception des zones UX, 1AUX et 2AU</b> L'aménagement d'espaces verts et les plantations devront être réalisés en privilégiant les essences locales, dont une liste non exhaustive figure dans le cahier de recommandation figurant en annexe au règlement. Les plantations d'espèces invasives sont interdites.</p>	<p>En remplacement du paragraphe « Tous les aménagements en surface (accès, voirie, parking, terrasse...) doivent être aménagés en matériaux perméables (pavés drainants à joints élargis, allées alvéolées,..) sauf pour les surfaces couvertes par un carport ou une ombrière photovoltaïque. » reprise du paragraphe cité dans la ligne précédente, pour être cohérent :</p> <p>« Le revêtement de surface des accès et voirie devra être conçu de manière à :</p>

	<p>En cas de construction(s) principale(s) nouvelle(s), 20% au minimum de la surface de la parcelle devra être maintenue en verger et/ou en espace vert de pleine terre</p> <p>Lors de la création de nouvelles aires de stationnement :</p> <p>☑ De 1 à 4 places de stationnement, 100 % de la superficie devront être réalisés en surface perméable</p> <p>☑ Au-delà de 4 places, un minimum de 50% des surfaces aménagées devront être réalisées en surfaces perméables (dalles gazons, dalles alvéolées,...)</p> <p>Tous les aménagements en surface (accès, voirie, parking, terrasse...) doivent être aménagés en matériaux perméables (pavés drainants à joints élargis, allées alvéolées,..) sauf pour les surfaces couvertes par un carport ou une ombrière photovoltaïque. »</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter l'imperméabilisation des sols ;</li> <li>- Faciliter l'infiltration des eaux.</li> </ul> <p>À ce titre, peuvent notamment être utilisés, en fonction de la nature des voies et des usages : pour les chaussées : des enrobés drainants, bétons poreux, pavés... Pour les trottoirs : des stabilisés renforcés, dalles engazonnées, gravier compacté avec liant organique, béton désactivé perméable... Cette règle peut être dérogé lorsque pour des raisons d'usage dû à la fréquence de passage et au poids des véhicules, un matériau perméable ne peut être utilisé en surface. Dans ce cas de figure, le projet doit le justifier et proposer de compenser cette imperméabilisation par des espaces verts et des systèmes permettant l'infiltration est eaux pluviales (noues paysagère, bassins de rétention végétalisés ...). »</p> <p>De ce manière, proposition de supprimer la mention « dans toutes les zones à l'exception des zones UX, 1AUX, 2AU » puisque ces zones présentent souvent des imperméabilisations massives. Il serait alors imposé des matériaux perméables avec dérogation possible lors que dû aux passages d'engins, ces revêtements ne sont pas durables, en contrepartie d'aménagements compensateurs dans ces zones (noues, bassins de rétentions, ...)</p> <p>En complément, indiquer à la suite de la phrase : « Lors de la création de nouvelles aires de stationnement : », à l'exception des surfaces couvertes par des carports ou des ombrières photovoltaïques, pour lesquelles les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle</p>
<p><b>Règlement écrit</b></p>	<p>Secteur UA / UB et 1AU, article 5.6 clôtures en limite séparative. Extrait zone UA « La hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 2 m en limite séparative par rapport au terrain naturel, haie végétale comprise. Toutefois, si elle est située au-dessus d'un mur de soutènement, elle ne pourra excéder 1,50 m. La clôture sera constituée d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,30 à 0,50</p>	<p>La règle actuelle permet les clôtures pleines en zone UB jusqu'à une hauteur de 2 m. En zone UA, seule une clôture en muret de 0,30 à 0,50 m de hauteur, surmontée d'un dispositif de claire-voie (avec ou sans haie), est autorisée, et ce, jusqu'à une hauteur totale de 2 m. Cette différence crée une incohérence pour les parcelles situées à la frontière entre la zone UA et la zone UB, qui se retrouvent avec des possibilités de clôtures différentes selon le côté de la parcelle.</p>

	mètre surmonté d'un dispositif de claire-voie doublé ou non d'une haie vive. »	<p>Proposition : Afin d'harmoniser les règles, il serait pertinent d'autoriser les clôtures pleines en zone UA, pour garantir une continuité visuelle cohérente entre les deux zones, dans la limite de 2 m de hauteur, <u>mais uniquement à partir du nu de la façade arrière de l'habitation</u>. Cette règle permettrait une plus grande souplesse tout en évitant d'avoir des murs pleins de 2 m de hauteur visible depuis la voie publique.</p> <p><b>Règle proposée, commune pour l'ensemble des zones UA, UB et IAU pour les limites séparatives :</b></p> <p>La hauteur maximale de la clôture ne devra pas dépasser 2 m par rapport au terrain naturel, pour les clôtures à partir du nu de la façade arrière de l'habitation. En revanche, pour la partie de la clôture située entre la limite de la voie publique à l'avant de l'habitation et le nu de la façade arrière, celle-ci devra respecter les règles définies dans le paragraphe précédent concernant les clôtures en limite du domaine public.</p>
<b>Règlement écrit</b>	Secteur UA / UB et 1AU, article 5.6 clôtures en limite du domaine public	Ajouter pour les zones UA, UB et 1AU : Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz) positionnés en limites de propriété sur domaine public devront être intégrés aux clôtures s'ils ne sont pas intégrés directement à une construction.
<b>Règlement écrit</b>	<p>Secteur UA / UB et 1AU, article 5.6 clôtures en limite du domaine public.</p> <p>UA + UB + 1AU: « Les clôtures en limite du domaine public auront une hauteur maximale de 2,00 m. Elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur de 1.20 m et pourront être surmontées par une claire voie et doublée d'une haie végétale. »</p>	La règle permet, lorsqu'une parcelle est située en bordure d'un chemin ou d'une voie publique, de clore sa limite à une hauteur maximale de 2 m, comme c'est le cas pour les clôtures en limite séparative classique. Toutefois, cette disposition pose problème dans les situations les plus courantes, à savoir les clôtures situées à l'avant des constructions, en bordure de voirie. En effet, autoriser une hauteur de 2 m en façade sur rue contribue à un effet de fermeture, créant une impression d'enfermement des habitations de type mur d'enceinte, préjudiciable à la qualité urbaine, à la perception de l'espace public et des fronts bâtis.

		<p><b>Proposition</b></p> <p>- <b>modifier la règle zone UA+UB ci-contre pour comme ceci :</b> Les clôtures en limite du domaine public auront une hauteur maximale de 2,00 m. Elles pourront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1.20 m qui pourra être surmontées par une claire voie et doublée d'une haie végétale. -&gt; permet de laisser la possibilité d'un autre type de clôture (haie, claire voie toute hauteur...)</p> <p>- <b>ajout à la suite de cette règle complémentaire :</b> Cependant, les clôtures donnant sur la voie publique situées à l'avant des constructions (c'est-à-dire en amont du nu de la façade principale), ne devront quant à elle pas excéder une hauteur maximale de 1,50 m. Elles pourront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1.00 m qui pourra être surmontées par une claire voie et doublée d'une haie végétale.</p>
<b>Règlement écrit</b>	<p>Page 135/136, secteur N, article N5 – 5.3 clôtures : « Les clôtures devront être perméables au déplacement de la petite faune. Les clôtures opaques sont interdites. Les clôtures végétalisées devront être réalisées en privilégiant un mélange d'essences locales dont une liste figure dans le cahier de recommandation sur les plantations locales joint en annexe. La hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 2 m. »</p>	<p>Cette règle interdisant les clôtures opaques pose problème pour les zones de jardins Nj situées à l'arrière des habitations, qui nécessitent une approche plus flexible. En effet, les zones UA, UB ou 1AU qui autorisent les clôtures opaques, et une clôture en limite séparative se trouve souvent en intersection entre la zone U et la zone Nj. Les clôtures opaques présentent l'avantage de s'inscrire dans la continuité des usages résidentiels existants, tout en prévenant les conflits de voisinage liés à la présence d'animaux de compagnie (absence de clôture opaque entraînant des interactions visuelles constantes, aboiements et tensions). Afin d'éviter l'obligation de modifier le type de clôture sur un même jardin, il serait pertinent d'ajouter la disposition suivante : « Les clôtures opaques sont interdites, sauf dans les secteurs Nj où la réglementation des clôtures sera alignée sur celle de la zone où se situe l'habitation principale (UA, UB ou 1AU). »</p>
<b>Règlement écrit</b>	Page 122/123 article A2	Le règlement n'opère pas clairement la distinction entre exploitations agricoles professionnelles et activités de jardinage, vergers privés, etc.

		<p>qui ne relèvent pas du régime agricole au sens du code rural.  Conséquence pour l'instruction : Des pétitionnaires pourraient faire valoir une activité de jardinage ou de micro-élevage pour justifier une construction, ce qui fragilise la sécurité juridique de l'autorisation.  Proposition d'ajout :  «Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole sont exclusivement réservés aux activités exercées à titre principal ou secondaire, relevant du régime agricole au sens du code rural et de la pêche maritime. Les activités de loisir non professionnelles, ainsi que les activités professionnelles exercées dans le cadre d'entreprises ne relevant pas du régime agricole, ne peuvent justifier l'implantation d'installations dans cette zone. Lors de l'instruction d'une demande d'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire devra fournir tout document permettant d'attester du caractère agricole de l'activité invoquée (inscription à la Mutualité Sociale Agricole (MSA) ou tout justificatif d'affiliation au régime agricole)</p>
<p><b>Règlement écrit</b></p>	<p>Page 134 article 4.4 emprise au sol : « - Dans le secteur Nj, l'emprise au sol total des annexes sera limitée à 25 m<sup>2</sup> (non compris les serres) au maximum à la date d'opposabilité du PLUi et par unité foncière. Les serres seront limitées à 100 m<sup>2</sup> »</p>	<p>On parle dans cette règle d'annexe qui pourrait alors être un logement complémentaire, annexe d'une habitation dans la limite de 25m<sup>2</sup>. Or il est stipulé page132 qu'en secteur Nj seuls les abris de jardins sont autorisés dans les conditions de l'article 4.4.  Proposition : pour éviter les mauvaises interprétations, mettre en cohérences ces deux règles complémentaires en indiquant « les annexes de type abri de jardin » pour l'article 2.2.3.4 et l'article 4.4  Et ajouter règle 2.2.3.4 : « les annexes de type abris de jardin, les serres et les piscines hors sol dans les conditions de l'article 4.4 »</p> <p>En complément, nous avons reçu plusieurs remarques de la part de pétitionnaires qui ne comprenait pas la mention « à la date d'opposabilité du PLUi ».</p> <p>Proposition de la remplacer la règle au 4.4 par celle-ci « Dans le secteur Nj, l'emprise au sol totale des annexes de type abri de jardin est limitée à 25 m<sup>2</sup> par unité foncière, hors serres. Cette surface est</p>

		<p>calculée pour toute annexe faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme à compter de la date d'entrée en vigueur du PLUi, sans tenir compte des annexes existantes antérieurement. Les serres sont autorisées dans la limite de 100 m<sup>2</sup> par unité foncière. Les piscines hors sol d'emprise au sol maximale de 10m<sup>2</sup> sont autorisées. »</p> <p>➔ Pour permettre une meilleure compréhension de la règle et intégrer les piscines hors sol dans la limite de 10m<sup>2</sup>, qui correspondent aux piscines ne faisant même pas l'objet d'une déclaration préalable (hors périmètre ABF) car &lt;10m<sup>2</sup>.</p>
<p><b>Règlement écrit</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Page 56/57 secteur UA article 5.3.9 « Les enduits peints respecteront les aspects et couleurs de peintures de façades traditionnelles du nuancier figurant en annexe du PLUi » + 5.3.12 « Les couleurs des murs sont celles qui s'harmonisent le mieux avec l'environnement immédiat. Le blanc pur est proscrit. Les couleurs vives et brillantes sont interdites comme couleurs principales du bâtiment Elles respecteront le nuancier figurant en annexe du PLUi »</li> <li>- Page 75 secteur UB article 5.3.4 : « Le ton général des façades est donné par le coloris des enduits du nuancier figurant en annexe du PLUi » + page 76 « Le ton général des façades est donné par le coloris des enduits du nuancier figurant en annexe du PLUi. »</li> <li>- Page 103 secteur 1AU article 1AU 5.3 : « Le ton général des façades est donné par le coloris des enduits du nuancier figurant en annexe du PLUi »</li> </ul>	<p>Dans le secteur UA, l'article en vigueur dispose que « <i>les enduits peints respecteront la palette de couleurs du CAUE</i> ».</p> <p>Dans les secteurs UB et 1AU, les articles précisent que « <i>le ton général des façades est donné par le coloris des enduits du nuancier figurant en annexe du PLUi</i> ».</p> <p>Or, la palette de couleurs établie par le CAUE, annexée au règlement écrit, ne concerne pas uniquement les enduits. Elle s'applique également aux décors de façade, constructions annexes, clôtures, menuiseries extérieures et éléments de ferronnerie.</p> <p>Le fait de ne pas mentionner ces éléments dans la règle affaiblit la portée juridique contraignante du nuancier en cas de contentieux. Proposition en suppressions des règles ci-contre, et intégrer en remplacement pour les secteurs UA + UB + 1AU la règle suivante, unique, plus claire et plus homogène :</p> <p>Les teintes des façades et des éléments qui les constituent (revêtements, décors, menuiseries, annexes, clôtures, ferronneries...) devront respecter la palette de couleurs établie par le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) et annexée au présent règlement.</p>

<p><b>Règlement écrit</b></p>	<p>Page 51 secteur UA article 4.1.2 : « 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 des constructions directement voisines. Toutefois une implantation différente peut-être tolérée lorsqu'elle est rendue nécessaire par la nature du sol, la configuration de la parcelle ou des constructions voisines. »</p>	<p>Proposition, ajouter un mot : 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 des constructions <b>principales</b> directement voisines. Toutefois une implantation différente peut-être tolérée lorsqu'elle est rendue nécessaire par la nature du sol, la configuration de la parcelle ou des constructions voisines.</p> <p>Pour éviter les implantations dans la bande formée par le prolongement de construction annexes</p>
<p><b>Règlement écrit</b></p>	<p>Page 52 secteur UA 4.1.4 : « L'isolation par l'extérieur est autorisée dans la limite d'un dépassement maximum de 30cm par rapport aux règles d'implantation ci-dessus est autorisée uniquement pour les bâtiments ne présentant pas de caractère architectural ou patrimonial traditionnel. »</p>	<p>Corriger l'erreur d'orthographe : L'isolation par l'extérieur est autorisée dans la limite d'un dépassement maximum de 30 cm par rapport aux règles d'implantation ci-dessus <b>et</b> autorisée uniquement pour les bâtiments ne présentant pas de caractère architectural ou patrimonial traditionnel.</p>
<p><b>Règlement écrit</b></p>	<p>Dans les zones UB p.73 et 1AU p.102, la règle d'emprise au sol maximum n'est pas cohérente pour les parcelles de grande surface. «4 .4 – EMPRISE AU SOL</p> <p>L'emprise au sol (ES) totale des constructions édifiées sur un même terrain se fera selon les dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Si la surface (S) du terrain est inférieure ou égales à 500 m<sup>2</sup> : ES= S x 0.5.</li> <li>- Si la surface (S) du terrain est comprise entre à 501 et 1000 m<sup>2</sup> : ES= 250+ ((S-501) x 0.2))</li> <li>- Si la surface (S) du terrain est comprise entre à 1001 et 2000 m<sup>2</sup> : ES= 350+ ((S-1001) x 0.1</li> <li>- Si la surface (S) du terrain est égale ou supérieure à 2001 m<sup>2</sup> : ES= 450+ ((S-2001) x 0.05 »</li> </ul> <p>Ce qui nous donne, pour exemple :</p>	<p>Actuellement, la règle prévoit un dispositif de plafonnement progressif de l'emprise au sol selon la surface du terrain. Si cette approche peut présenter une certaine logique dans des tissus urbains existants ou dans des zones peu denses, pour les terrains de surface limitée, <b>elle s'avère inadaptée et contre-productive pour les zones classées 1AU.</b></p> <p>Ainsi, l'application de cette règle aux grandes parcelles conduit à des aberrations manifestes et l'impossibilité pour les projets de respecter à la fois le règlement écrit et de se conformer aux OAP sectorielles.</p> <p>Exemple selon calcul de la règle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour une parcelle de <b>15 000 m<sup>2</sup></b>, l'emprise maximale autorisée n'est que de <b>1 099,95 m<sup>2</sup></b>, soit <b>7,33 %</b> de la surface, ce qui ne permet <b>ni d'assurer la faisabilité des projets d'aménagement, ni de respecter les densités prescrites</b> par les OAP. Dans plusieurs secteurs, les OAP fixent des objectifs de <b>20 à 30 logements à l'hectare, or il est matériellement impossible d'atteindre ces objectifs avec</b></li> </ul>

	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Surface du terrain</th> <th>Emprise au sol (ES)</th> <th>Pourcentage approximatif</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>500 m<sup>2</sup></td> <td>250 m<sup>2</sup></td> <td>50 %</td> </tr> <tr> <td>1000 m<sup>2</sup></td> <td>349,8 m<sup>2</sup></td> <td>34,98 %</td> </tr> <tr> <td>2000 m<sup>2</sup></td> <td>449,9 m<sup>2</sup></td> <td>22,5 %</td> </tr> <tr> <td>5000 m<sup>2</sup></td> <td>599,95 m<sup>2</sup></td> <td>12 %</td> </tr> <tr> <td>10000 m<sup>2</sup></td> <td>849,95 m<sup>2</sup></td> <td>8,5 %</td> </tr> <tr> <td>15000 m<sup>2</sup></td> <td>1099,95 m<sup>2</sup></td> <td>7,33 %</td> </tr> </tbody> </table>	Surface du terrain	Emprise au sol (ES)	Pourcentage approximatif	500 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	50 %	1000 m <sup>2</sup>	349,8 m <sup>2</sup>	34,98 %	2000 m <sup>2</sup>	449,9 m <sup>2</sup>	22,5 %	5000 m <sup>2</sup>	599,95 m <sup>2</sup>	12 %	10000 m <sup>2</sup>	849,95 m <sup>2</sup>	8,5 %	15000 m <sup>2</sup>	1099,95 m <sup>2</sup>	7,33 %	<p><b>une emprise au sol plafonnée aussi bas</b>, et des tissus peu dense décrit par les OAP.</p> <p>En conséquence, nous sollicitons une <b>modification de la règle d'emprise au sol</b> afin d'assurer :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La <b>compatibilité réglementaire avec les OAP</b>,</li> <li>• Une <b>cohérence d'ensemble</b> avec les objectifs du PLUi et des documents supra-communaux</li> <li>• La <b>réalisation effective des opérations d'urbanisation</b> sur les secteurs concernés.</li> </ul> <p><b>Proposition de nouvelle règle pour l'article 4.4 permettant une emprise au sol plus importante pour les parcelles de grande superficie :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Si la surface (S) du terrain est inférieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> : → <math>ES = S \times 0,5</math></li> <li>• Si S est comprise entre 501 m<sup>2</sup> et 1000 m<sup>2</sup> : → <math>ES = 250 + ((S - 501) \times 0,3)</math></li> <li>• Si S est comprise entre 1001 m<sup>2</sup> et 2000 m<sup>2</sup> : → <math>ES = 400 + ((S - 1001) \times 0,25)</math></li> <li>• Si S est supérieure à 2000 m<sup>2</sup> : → <math>ES = 700 + ((S - 2000) \times 0,2)</math></li> </ul>
Surface du terrain	Emprise au sol (ES)	Pourcentage approximatif																					
500 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	50 %																					
1000 m <sup>2</sup>	349,8 m <sup>2</sup>	34,98 %																					
2000 m <sup>2</sup>	449,9 m <sup>2</sup>	22,5 %																					
5000 m <sup>2</sup>	599,95 m <sup>2</sup>	12 %																					
10000 m <sup>2</sup>	849,95 m <sup>2</sup>	8,5 %																					
15000 m <sup>2</sup>	1099,95 m <sup>2</sup>	7,33 %																					
		<p><b>Résultats concrets avec la règle proposée :</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Surface du terrain</th> <th>Emprise au sol (ES)</th> <th>Pourcentage approximatif</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>500 m<sup>2</sup></td> <td>250 m<sup>2</sup></td> <td>50 %</td> </tr> <tr> <td>1000 m<sup>2</sup></td> <td>399,7 m<sup>2</sup></td> <td>39,97 %</td> </tr> <tr> <td>2000 m<sup>2</sup></td> <td>649,75 m<sup>2</sup></td> <td>32,5 %</td> </tr> <tr> <td>5000 m<sup>2</sup></td> <td>1 300 m<sup>2</sup></td> <td>26 %</td> </tr> <tr> <td>10 000 m<sup>2</sup></td> <td>2 300 m<sup>2</sup></td> <td>23 %</td> </tr> <tr> <td>15 000 m<sup>2</sup></td> <td>3 300 m<sup>2</sup></td> <td>22 %</td> </tr> </tbody> </table>	Surface du terrain	Emprise au sol (ES)	Pourcentage approximatif	500 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	50 %	1000 m <sup>2</sup>	399,7 m <sup>2</sup>	39,97 %	2000 m <sup>2</sup>	649,75 m <sup>2</sup>	32,5 %	5000 m <sup>2</sup>	1 300 m <sup>2</sup>	26 %	10 000 m <sup>2</sup>	2 300 m <sup>2</sup>	23 %	15 000 m <sup>2</sup>	3 300 m <sup>2</sup>	22 %
Surface du terrain	Emprise au sol (ES)	Pourcentage approximatif																					
500 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	50 %																					
1000 m <sup>2</sup>	399,7 m <sup>2</sup>	39,97 %																					
2000 m <sup>2</sup>	649,75 m <sup>2</sup>	32,5 %																					
5000 m <sup>2</sup>	1 300 m <sup>2</sup>	26 %																					
10 000 m <sup>2</sup>	2 300 m <sup>2</sup>	23 %																					
15 000 m <sup>2</sup>	3 300 m <sup>2</sup>	22 %																					
<p><b>Règlement graphique</b></p>	<p>SIERCK-LES-BAINS – zone 1AU correspondante à l'OAP n°02 – la zone 1AU présente une surface +</p>	<p>Reprendre l'emprise de la zone 1AU telle que dans le PLU actuel</p>																					

	réduite que dans le cadre du PLU actuellement en vigueur sur la commune	
OAP	<p>Règle générale : les densités imposées sont données en termes de nombre de logements par hectares. Or dans ces surfaces sont compris des zones prévues par les OAP comme des espaces verts. Ces surfaces qui peuvent être importantes doivent alors être pris en compte pour réduire le nombre minimum de logements imposé.</p> <p>Parfois la densité imposée conduit a des projets denses de logements collectifs ou habitat en bande, alors même qu'il est indiqué que les constructions devront reprendre sensiblement le gabarit des constructions environnantes = règles contradictoires.</p> <p>Les mentions de nombre de logements minimum ne sont pas cohérentes pour une OAP dans la mesure où un projet doit avoir une relation de compatibilité avec l'OAP et non de conformité comme le règlement écrit</p>	<p>Des densités identiques (souvent 22 logts/ha) sont imposées sur des sites très différents. Or dans certains cas cette densité de 22 logts/ha est difficilement compatible avec l'insertion locale.</p> <p>Impact en instruction : peut mener à des refus pour non compatibilité avec l'OAP si les projets ont un nombre de logements en-deçà du nombre de logement minimum alors même que la densité est respectée. Ou des refus pour des projets de collectifs non adapté à un contexte de quartier constitué uniquement de maisons unifamiliales. Une contradiction qui ne permet pas une instruction cohérente</p> <p>Proposition pour l'ensemble des OAP: Réviser les densités cibles à la baisse + remplacement les mentions de nombre de logements minimums par nombre de logements cibles, en donnant un ordre de grandeur. Parce qu'en terme d'instruction, un projet ne devant pas être conforme à l'OAP mais uniquement compatible, il n'est pas possible d'imposer le strict respect du nombre minimum de logement</p>
OAP	Règle générale : Des termes comme « veiller à », « sensiblement », « prendre en compte » sont fréquents	<p>Impact en instruction : ces termes fragilisent juridiquement les OAP et les rendent difficilement mobilisables en instruction.</p> <p>Proposition pour l'ensemble des OAP : employer des verbes prescriptifs, « doivent », « seront », « est exigé »</p>
OAP	Règle générale : pas de règles sur le traitement de la transition végétale à maintenir entre les zones pavillonnaires et les espaces naturels	Proposition : intégrer un paragraphe à ce sujet dans les OAP en précisant la profondeur de la bande végétale à prévoir et sa composition. Sinon, difficile de prévoir quoi que ce soit en instruction
OAP	Alzing OAP 1 - <b>densité imposée de 17 logts/ha, minimum 15 logements</b> dans une zone de constructions isolées. Il est mentionné « sensiblement le gabarit des constructions environnantes » mais celles-ci sont de type maisons	<p>Proposition : réduire la densité imposée et de fait le nombre minimum de logements.</p> <p>Ajouter une règle : <i>Dans l'attente d'un aménagement d'ensemble, l'urbanisation pourra être progressive, par tranche cohérente</i></p>

	individuelles unifamiliale = contradiction avec la densité imposerait des formes d'habitats collectifs ou en bande	
<b>OAP</b>	Apach OAP 3 – superficie 0.1ha, densité de 22 log/ha minimum	Dans l'idée de limiter la constructibilité de la parcelle à des constructions de type maisons unifamiliale ou petits collectifs, il serait plus opportun d'exprimer un nombre de logements cibles plutôt que minimum
<b>OAP</b>	Chemery-les-deux OAP1 – densité minimum 17 log/ha, minimum 24 logements + « Le concept des nouvelles constructions doit reprendre sensiblement le gabarit des constructions environnantes. »	Problème récurrent, densité et min de log trop élevé au vu de l'OAP du secteur qui intègre une bande de transition paysagère et zone de recul sur tout le pourtour de la zone et considérant la largeur imposée de voirie par le règlement écrit, notamment dans la mesure où la voirie étant à sens unique, une zone de retournement conséquente devra être aménagée pour permettre le passage des engins de secours et gestion des ordures ménagères. De plus, en se référant au gabarit des constructions environnantes, le nombre de 24 logements est inatteignable pour du logement individuel. Proposition de réduire la densité.
<b>OAP</b>	Filstroff	Traitement paysager peu exigeant. Ajouter une bande de transition paysagère sur l'ensemble des limites de secteur donnant sur une zone naturelle
<b>OAP</b>	Flastroff OAP 3 - friche d'ancien atelier de machine agricole	Implantation sur le site d'un ancien atelier, ajouter un paragraphe pour préciser qu'une étude de pollution des sols sera nécessaire
<b>OAP</b>	Grindorff Bizing 1	Au vu de la configuration de la parcelle, difficulté d'organisation des accès pour desservir 3 lots comprenant espace de retournement véhicules sécurité incendie / ordures ménagères. Proposer un nombre de logements cibles de 2 à 3
<b>OAP</b>	Guerstling 1	3 zones différentes mais un nombre de logement minimum de 15 logements alors qu'il est imposé un tissu pavillonnaire peu dense. Incohérent. Revoir un nombre de logements cibles par site et non

		pour l'ensemble et à la baisse et ajouter une règle sur le phasage possible de l'opération et l'aménagement par tranche
<b>OAP</b>	Halstroff 1 – phasage	Ajouter que l'opération pourra être réalisées par phases
<b>OAP</b>	Heining les Bouzonville	<p>Vocation habitation individuelle mais densité résidentielle de 17 log/ha soit 8 logements. Non cohérent avec le contexte et la règle indiquant que les constructions devront reprendre sensiblement le gabari des constructions environnantes. D'autant que les constructions en second rideaux ne sont pas envisageables puisqu'il y a également la règle suivante : Les nouvelles constructions veilleront à s'implanter dans une bande de recul de 6 à 10 mètres de la voie publique ou dans l'alignement des constructions situées à l'est.</p> <p>Les règles se contredisent. Proposition : Réduire le nombre de logements cibles pour s'adapter au contexte de maisons individuelles pavillonnaires.</p>
<b>OAP</b>	Launstroff	<p>Idem, vocation habitation individuelle mais densité résidentielle de 17 log/ha soit 23 logements. Non cohérent avec le contexte et la règle indiquant que les constructions devront reprendre sensiblement le gabari des constructions environnantes.</p> <p>Les règles se contredisent. Proposition : Réduire le nombre de logements cibles pour s'adapter au contexte de maisons individuelles pavillonnaires.</p> <p>Prévoir un tissu pavillonnaire peu dense pour les deux zones au sud également pour rester en cohérence avec l'urbanisation de la rue</p>
<b>OAP</b>	Manderen Ritzing OAP 3	Ajouter que l'opération pourra être réalisée par phases / l'aménagement par tranche
<b>OAP</b>	Merschweiller OAP 2	Proximité avec un hangar industriel mais aucune prescription sur les nuisances. Intégrer des dispositions acoustiques et visuelles (écran végétal, retrait renforcé).

<b>OAP</b>	Remeling 1	Parcelles très peu profondes, non constructible si le recul imposé est maintenu. La densité de 17 log/ha n'est pas cohérente considérant que plus de la moitié du secteur doit être prévu en espaces vert. Le nombre de 23 logements minimum est inatteignable. Impossible de proposer un projet de tissu pavillonnaire dense dans le respect de l'ensemble des règles de distances entre emprise publique et limite séparative
<b>OAP</b>	Remelfang OAP	Configuration côté ouest trop exigeante pour permettre un nombre minimum de 15 logements.
<b>OAP</b>	Rettel OAP 4	Implantation sur le site d'un ancien garage, ajouter un paragraphe pour préciser qu'une étude de pollution des sols sera nécessaire
<b>OAP</b>	Sierck les Bains OAP 2 accès	Ajouter une règle précisant que toutes les mesures (signalisation, vitesse limitée, entrée visuellement dégagée...) devront être prises pour assurer une visibilité optimale depuis la voie d'accès existantes et la voie nouvellement créée
<b>OAP</b>	Vaudreching OAP	Ajouter que l'opération pourra être réalisée par phases / l'aménagement par tranche
<b>OAP</b>	Waldweistroff OAP 1 + 2	<p>OAP 1 : Nombre minimum de 25 logements alors que les constructions de second rideau sont interdites. La longueur de la zone n'est pas apte à être divisée en 25 pour du tissu pavillonnaire peu dense. Réduite la densité et le nombre de logement ciblés</p> <p>OAP 2 : réduire le nombre de logements du à la configuration de la parcelle et l'absence de voie nouvelle créer. La longueur de la zone n'est pas apte à être divisée en 16 lots pour du tissu pavillonnaire peu dense</p> <p>OAP 3 : idem, nombre de logements et densité trop importante la longueur de la zone ne permet pas la division en 20 lots</p>

