

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

1 - LES ZONES URBAINES "zones U"

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

- **La zone U** : Il s'agit d'une Zone Urbaine qui comprend de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements publics.

La zone U comporte 4 secteurs :

- * **Ua** correspondant au centre-ville de Sarreguemines. Il est caractérisé par une forte densité : une urbanisation continue et une grande concentration de commerces et d'activités tertiaires. A l'intérieur du secteur Ua, le **sous-secteur Uaa** s'étend sur le centre ancien de Sarreguemines où se trouvent de nombreuses constructions à caractère historique qu'il faut maintenir et restaurer.

- * **Ub** correspondant aux quartiers qui, sur la rive droite et la rive gauche, constituent l'extension naturelle du centre-ville. La densité est forte, les constructions sont contiguës et respectent l'alignement de la rue. Les activités tertiaires se développent dans cette zone et l'on y assiste à une densification des constructions. La zone Ub englobe également les trois centres des quartiers périphériques constitués par les anciennes communes de Welferding à l'ouest, Neunkirch et Foldersviller à l'est. Là aussi, la densité est plus forte et les constructions sont contiguës et alignées sur la limite du domaine public.

- * **Uc** correspondant aux extensions de la commune constituées d'un bâti varié en ordre semi-continu et en ordre discontinu. Ce sont des quartiers constitués soit par des constructions individuelles relativement récentes, soit par des ensembles urbains d'habitat collectif. Le règlement favorise l'évolution de ce secteur vers une meilleure mixité d'habitat.

- * Un sous-secteur **Uca** de densification urbaine dans le quartier Allmend, où la hauteur des constructions est réduite afin de préserver la qualité de vie des habitations alentours.

- * Un sous-secteur **Ucb** dans un parc arboré de très faible densité situé entre la rue du Maréchal Foch et la rue Douaumont, où cette faible densité est à préserver.

- * **Ue** réservé aux équipements publics ou concourants aux missions de service public.

- * Un sous-secteur **Uev** est réservé à l'aire d'accueil des gens du voyage et aux constructions et installations destinées au maintien et aux logements des familles sédentarisées.

- **Les zones Ux et Uy** : Il s'agit de zones réservées essentiellement aux activités économiques.

La zone Ux comprend un secteur Uxa situé à proximité de quartiers d'habitation de l'agglomération.

Le règlement de ce secteur vise à limiter la taille et les nuisances des activités dans les limites compatibles avec les caractéristiques des zones d'habitation voisines et leur environnement.

2 - LES ZONES A URBANISER "zones AU"

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour

desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

- **La zone 1 AU** : Il s'agit d'une zone non équipée, destinée essentiellement à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

La zone 1 AU comporte 1 secteur 1AUa où les constructions au coup par coup sont autorisées sans opération d'ensemble.

- **Les zones 1 AUx et 1 AUy** : Il s'agit de zones d'urbanisation future, non équipées, destinées principalement aux activités économiques.

- **Les zones 2 AU et 2 Aux** : Il s'agit de zones non équipées, destinées à l'urbanisation future. Pour permettre après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée. Ces zones ne pourront être mises en oeuvre qu'après modification ou révision du PLU.

3 - LES ZONES AGRICOLES "zones A"

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La zone comporte plusieurs secteurs :

- *Un secteur **Aa** où aucune construction n'est autorisée, hormis les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

- *Un secteur de vergers **Av** où l'emprise des constructions est limitée afin de préserver le paysage du coteau et le couvert végétal de la zone.

- *Un secteur **Ax** où les constructions et installations à usage d'activités diverses et d'entrepôt sont autorisées.

4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES "zones N"

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Les limites de ces différentes zones et éventuellement des sous-zones, figurent sur les documents graphiques.

La zone N comprend 6 secteurs spécifiques :

- ***Nh** correspondant à des secteurs naturels construits de bâtiments d'habitation partiellement desservis par les réseaux

***Ne** correspondant à des secteurs naturels destinés à l'accueil de certains équipements publics : installations de sport, détente, culture, loisirs ou constructions techniques liées aux cimetières par exemple

***Ne2** correspondant au centre équestre et à l'aire de grand passage des Gens du Voyage, qui nécessite des prescriptions strictes en termes d'emprise au sol afin de préserver le paysage environnant

***Nx** correspondant aux anciennes décharges ainsi qu'à une petite friche industrielle en limite communale de Grosbliederstroff

***N_{xh}** correspondant à un petit secteur mêlant activités et habitat, dans le prolongement de la zone d'activités de Grosbliederstroff

***N_j** correspondant à des secteurs de jardins où seuls les abris de jardins et à animaux domestiques sont autorisés

***NI** correspondant à la zone d'hébergement de la base de loisirs de l'étang Saint-Vit