



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE ZETTING

## REGLEMENT

PLU APPROUVE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal  
en date du 06/03/2020

A Zetting, le 7 mars 2020  
M. Bernard FOUILHAC-GARY, le Maire



**OTE** INGÉNIERIE  
des compétences au service de vos projets

[www.ote.fr](http://www.ote.fr)

**Siège social**

1 rue de la Lisière - BP 40110  
67403 ILLKIRCH Cedex - FRANCE  
Tél : 03 88 67 55 55



**OTE INGÉNIERIE**  
des compétences au service de vos projets  
[www.ote.fr](http://www.ote.fr)

**Agence de Metz**

1 bis rue de Courcelles  
57070 METZ - FRANCE  
Tél : 03 87 21 08 79

REV	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION			APPROBATION		N° AFFAIRE :	16 260	Page :	2/73
0	23/01/2018	V0	OTE	Karine QUIGNARD	L.D.						
1	13/12/2018	V1 – Pour réunion PPA	OTE	Karine QUIGNARD	L.D.						
2	05/07/2019	V2 – Arrêt	OTE	Karine QUIGNARD	L.D.						
3	03/03/2020	Approbation	OTE	Fabienne OBERLÉ	L.D.						
Document1											

## Sommaire

---

Sommaire	3
<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>5</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>24</b>
Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur UA	25
Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur UB	35
Chapitre 3 - Dispositions applicables au secteur UJ	45
Chapitre 4 - Dispositions applicables au secteur UE	48
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>52</b>
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>59</b>
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>	<b>67</b>



# Titre I- Dispositions générales

## **Section 1 - Champ d'application territorial du règlement**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de ZETTING du département de la Moselle (n° INSEE : 57760).

Restent cependant applicables les dispositions d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme figurant dans le code de l'urbanisme.

De plus, les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions applicables au titre des législations spécifiques concernant les Servitudes d'Utilité Publique (liste et cartographie en annexe du PLU) affectant l'occupation du sol.

## **Section 2 - Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

### LES ZONES URBAINES

Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **U**.

Les secteurs auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- UA, centre(s) ancien(s) de Zetting et de Dieding ;
- UB, extensions récentes – il comprend trois sous-secteurs :
  - UB1 dans lequel les constructions sont situées dans le périmètre de protection des Monuments Historiques ;
  - UB2 pour les autres constructions situées à Zetting ;
  - UB3 pour les constructions situées à Dieding et rue de Dieding à Zetting ;
- UJ, secteur de jardins ;
- UE, secteur principalement destiné à l'implantation d'équipements collectifs à vocation scolaire, culturelle, touristique, sportive ou de loisirs.

### LES ZONES A URBANISER

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. 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 les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone à urbaniser 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 une révision du PLU.

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres **AU**.

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- 1AU, secteurs d'extensions destinés principalement au développement de l'habitat.

#### LES ZONES AGRICOLES

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

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **A**.

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement sont :

- Aa, zone agricole inconstructible ;
- A, zone agricole constructible pour les exploitants agricoles ;
- AB, zone agricole constructible pour un abri de chasse ;

#### LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, protégés 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 ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **N**.

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement sont :

- N, zone naturelle inconstructible ;
- NJ, secteur de jardins en limite de zone urbaine ;

## LES AUTRES PERIMETRES

### **Les emplacements réservés**

Les emplacements réservés constituent des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par le PLU en application du code l'urbanisme.

Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ou aux espaces verts, ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements publics projetés sur leur territoire.

La création d'un emplacement réservé n'affecte pas la propriété des biens immeubles qui y sont situés. Le bénéficiaire ne devient pas propriétaire de l'emplacement convoité. Il prend une option sur les biens qu'il envisage d'acquérir.

Elle ouvre aux propriétaires d'emplacements réservés un droit de délaissement leur permettant de mettre la collectivité bénéficiaire en demeure d'acquiescer ou de lever la réserve.

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant sur le plan de zonage.

## **Section 3 - Risques à prendre en compte sur le territoire communal**

### **Risque d'inondation**

Le territoire de la commune de ZETTING est concerné par le champ d'expansion des crues de la Sarre. Ce risque a fait l'objet d'un Plan de Prévention du Risque d'Inondation annexé au PLU.

### **Aléa retrait-gonflement d'argiles**

La commune de ZETTING est concernée par un niveau d'aléa faible ; ce risque est cartographié dans le rapport de présentation et les recommandations s'y rapportant sont annexées au rapport de présentation.

### **Cavité souterraine**

La commune de ZETTING est concernée par une cavité souterraine. Cette cavité est reportée sur le règlement graphique ainsi que son emprise d'incertitude (60 m autour de la cavité) où les constructions y sont interdites.

### **Transport de matières dangereuses**

La commune de ZETTING est concernée par le risque lié au transport de matières dangereuses par gazoducs.

## Section 4 - Lexique

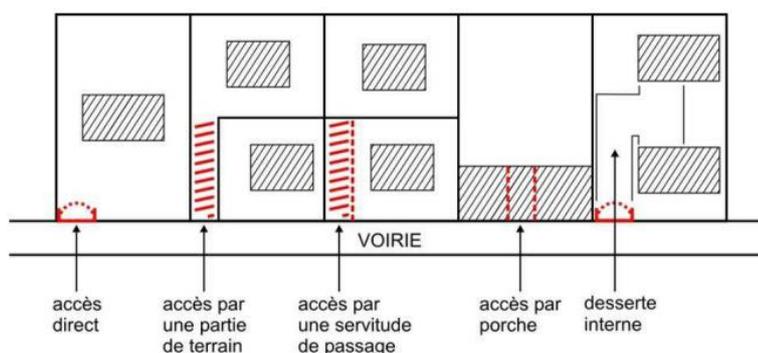
**Avertissement** : les définitions présentes dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document.

### ACCES

L'accès est le passage entre voie et une parcelle. Il correspond au linéaire de façade

- du terrain (portail), dit "accès direct",
- ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit "accès indirect",

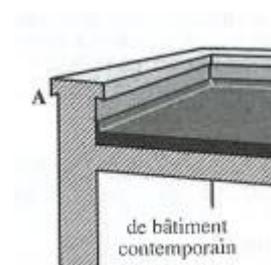
par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.



### ACROTERE

(Source : 7ème édition du Dicobat)

Muret plein ou à claire-voie établi au faite des façades, à la périphérie de la toiture plate d'un bâtiment.

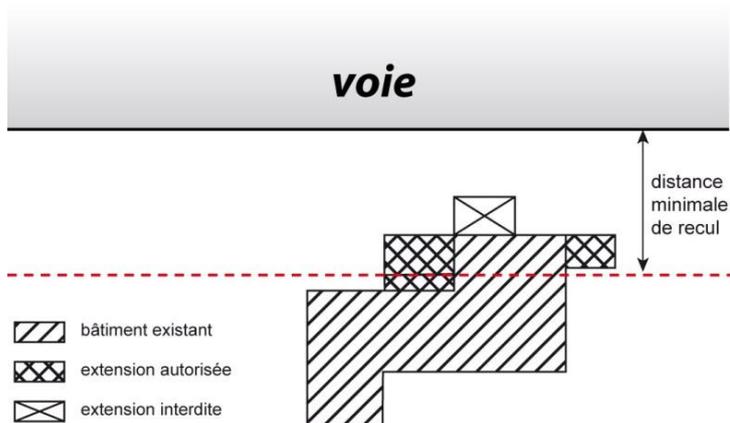


### AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

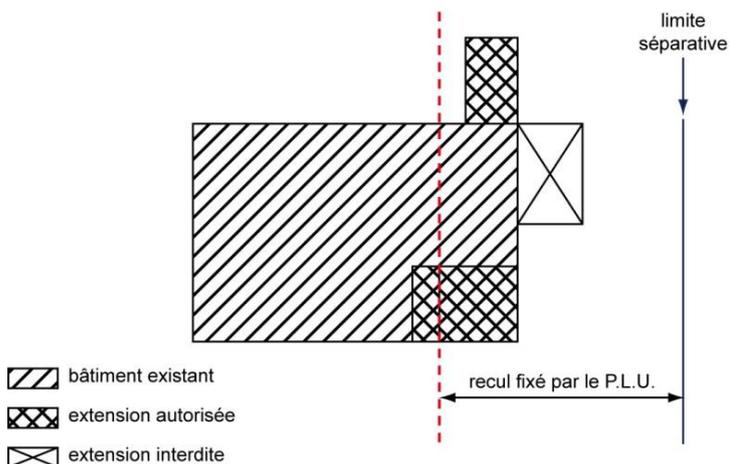
Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai.

AGGRAVATION DE LA NON-CONFORMITE

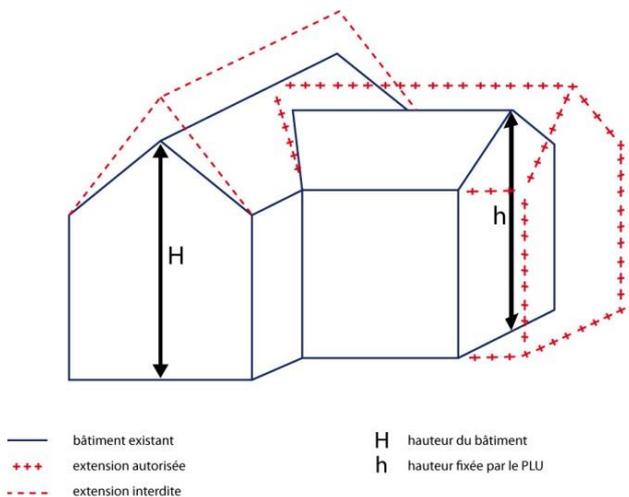
Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :



- par rapport à la limite des voies  
tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la voie



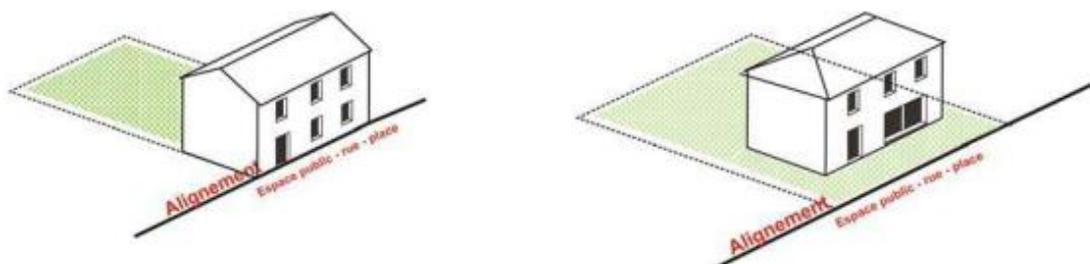
- par rapport à la limite séparative  
tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la limite séparative



- par rapport à la hauteur  
toute surélévation du bâtiment existant (ou partie de bâtiment) au-delà de la hauteur la plus importante du bâtiment existant

## ALIGNEMENT

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre un fond privé et le domaine public ou privé ouvert à la circulation.



## ANNEXE

(Source : lexique national de l'urbanisme)

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

## BATIMENT

(Source : lexique national de l'urbanisme)

Un bâtiment est une construction couverte et close.

## CAMPING

Il existe deux catégories de terrains de camping aménagés au sens du code de l'urbanisme :

- le terrain de camping destiné à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs (dites mobil-home) et d'habitations légères de loisirs ;
- le parc résidentiel de loisirs, terrain aménagé spécialement affecté à l'accueil principal des habitations légères de loisirs.

## CARPORT

Un carport est un abri ouvert pour la voiture. Il est composé de poteaux qui portent un toit plein ou à claire-voie.



**DISPOSITIONS GENERALES**

CHASSIS ET SERRE

Châssis (Larousse agricole 2002) : panneau mobile garni de verre ou de matière plastique transparente que l'on place sur un cadre fixé au sol. Ce cadre porte le nom de coffre s'il est en bois ou celui de bâche s'il est maçonné, mais, dans le langage courant, le terme de châssis désigne l'ensemble coffre et panneau vitré. Souvent de forme carrée (de 1,30 m de côté), les châssis peuvent être simples ou doubles, ces derniers formant un abri à deux pentes.

Serre (Dicobat 7<sup>ème</sup> édition) : bâtiment vitré, destiné aux cultures horticoles ou potagères et qui nécessite en général un système de chauffage.

CHAUSSEE

Partie de la route utilisée pour la circulation des véhicules.

CLAIRE-VOIE

Clôture ou garde-corps formé de barreaux espacés et laissant du jour entre eux.

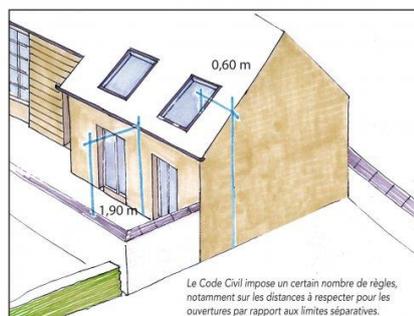
CODE CIVIL

Le présent règlement ne tient pas compte de l'application des dispositions du code civil notamment par rapport

- au droit de vue :

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue.

Afin de protéger la vie privée, il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le code civil : 1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques (articles 678 et 679).

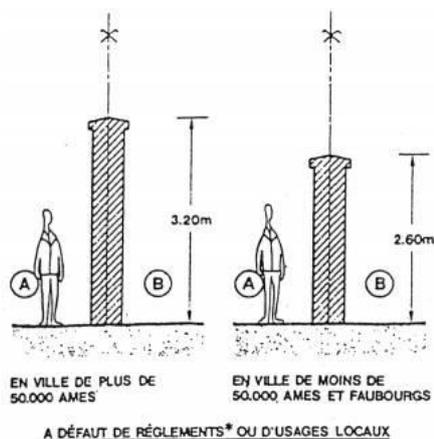


- aux clôtures :

Le droit de clôturer sa propriété, posé par l'article 647 du code civil, est un droit facultatif pour le propriétaire.

Ce droit est imprescriptible.

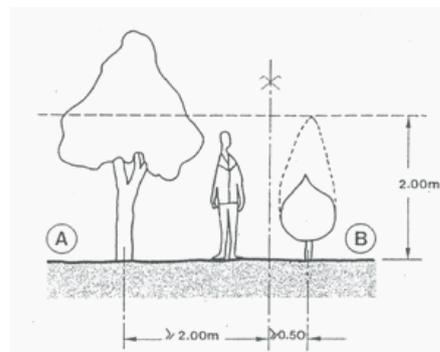
A défaut de réglementation particulière (article 10 du PLU) ou de convention entre les parties, le mur séparatif doit avoir une hauteur d'au moins 3,20 m dans les villes de 50 000 habitants et plus et 2,60 m dans les autres (article 663).



- aux plantations :

Une distance minimale entre la limite de propriété et les plantations doit être respectée : deux mètres pour les plantations de plus de deux mètres de haut et de 50 centimètres pour les autres (article 671).

La distance se calcule du centre de l'arbre à la ligne séparative et s'il y a un mur mitoyen au milieu du mur.



## CONSTRUCTION

(Source : lexique national de l'urbanisme)

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment, ...

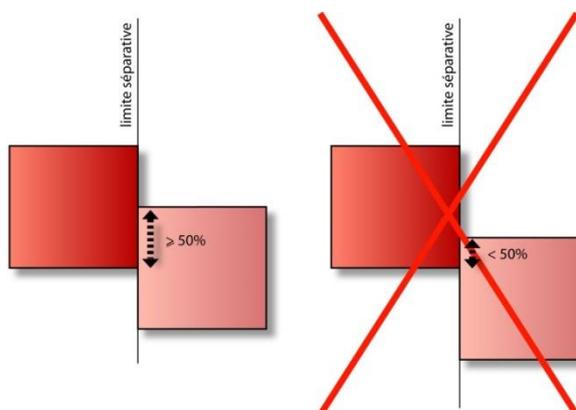
## CONSTRUCTION EXISTANTE

(Source : lexique national de l'urbanisme)

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

## CONTIGÜITE

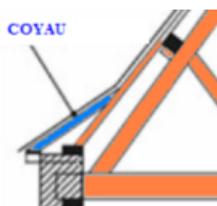
Deux constructions sont contigües, au titre du présent règlement, lorsque plus de la moitié de la longueur de la façade d'une construction est accolée à la façade de la construction voisine.



**DISPOSITIONS GENERALES**

COYAU (DICOBAT 7<sup>EME</sup> EDITION)

Pièce de bois en sifflet rapportée sur la partie inférieure d'un chevron, pour le prolonger et donner à la partie basse du pan de toiture une moindre inclinaison.



DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
<b>Exploitation agricole et forestière</b>		
■ Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale	Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
■ Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière	Cette sous-destination recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.
<b>Habitation</b>		
■ Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination "hébergement"	<p>Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.</p> <p>Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement.</p> <p>Cette sous-destination recouvre également :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ les "résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs" (par exemple les yourtes) ;</li> <li>■ les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;</li> <li>■ les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.</li> </ul>

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
<p>■ Hébergement</p>	<p>Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service</p>	<p>Cette sous-destination recouvre notamment les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...</p> <p>Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.</p> <p>Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).</p>
<b>Commerce et activité de service</b>		
<p>■ Artisanat et commerce de détail</p>	<p>Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.</p>	<p>Cette sous-destination recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandé par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...</p>
<p>■ Restauration</p>	<p>Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.</p>	<p>Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.</p>
<p>■ Commerce de gros</p>	<p>Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle</p>	<p>Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).</p>

**DISPOSITIONS GENERALES**

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> </ul>	<p>Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.</p>	<p>Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les "showrooms"... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Hébergement hôtelier et touristique</li> </ul>	<p>Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial</p>	<p>Cette sous-destination s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ les résidences de tourisme,</li> <li>■ les villages résidentiels de tourisme ;</li> <li>■ les villages et maisons familiales de vacances...</li> </ul> <p>Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Cinéma</li> </ul>	<p>Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale</p>	<p>Cette sous-destination s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.</p>
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> </ul>	<p>Constructions destinées à assurer une mission de service public</p>	<p>Cette sous-destination recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux</p>

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
		bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.
■ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle	Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.
■ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	Cette sous-destination recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les "déserts médicaux"). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination "Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle".
■ Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif	Cette sous-destination recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.
■ Equipements sportifs	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive	Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases, ...

**DISPOSITIONS GENERALES**

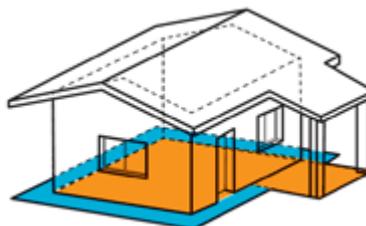
Destination et sous-destination	Définition	Exemples
■ Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination "Equipement d'intérêt collectif et services publics"	Cette sous-destination recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier, ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage, pour abriter les promeneurs ou les randonneurs. Elle recouvre également les abris dans les jardins familiaux publics.
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>		
■ Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie	Cette sous-destination recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.
■ Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique	Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
■ Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
■ Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant	Cette sous-destination recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths, ...

## EMPRISE AU SOL

(Source : lexique national de l'urbanisme)

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

## EXTENSION

(Source : lexique national de l'urbanisme)

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

## FAÇADE

(Source : lexique national de l'urbanisme)

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

### Nu de la façade

(Source : 7ème édition du Dicobat)

Plan de référence vertical correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage, abstraction faite des membres, moulures et ornements divers qui viennent en saillie sur le nu.

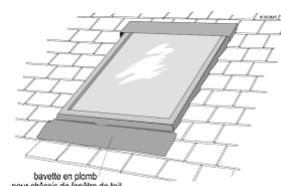
## FAITAGE

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

## FENETRE DE TOIT

(Source : 7ème édition du Dicobat)

Nom générique des ouvertures préfabriquées à châssis ouvrant vitré, établies dans les couvertures (type Velux).



## GABARIT

(Source : lexique national de l'urbanisme)

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

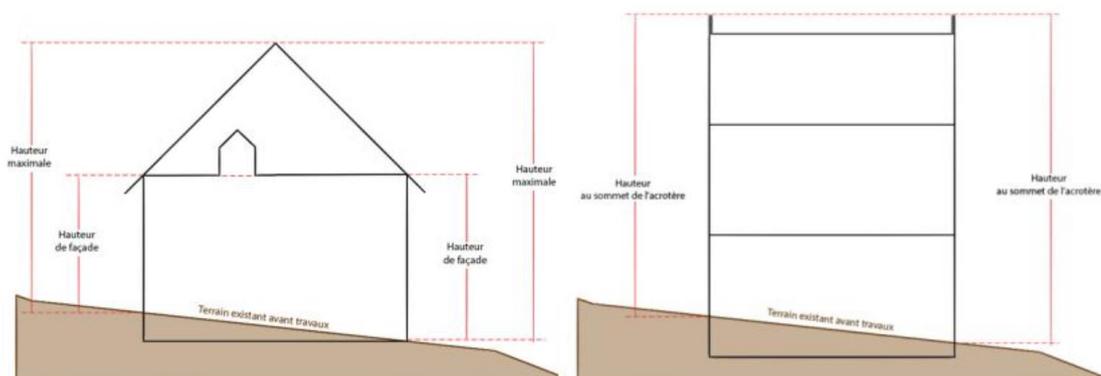
## HABITATION LEGERE DE LOISIRS

Les HLL correspondent à des constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir qui peuvent être implantées dans les parcs résidentiels de loisirs (PRL) spécialement aménagés à cet effet ou dans les terrains de camping.

## HAUTEUR

(Source : lexique national de l'urbanisme)

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.



Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

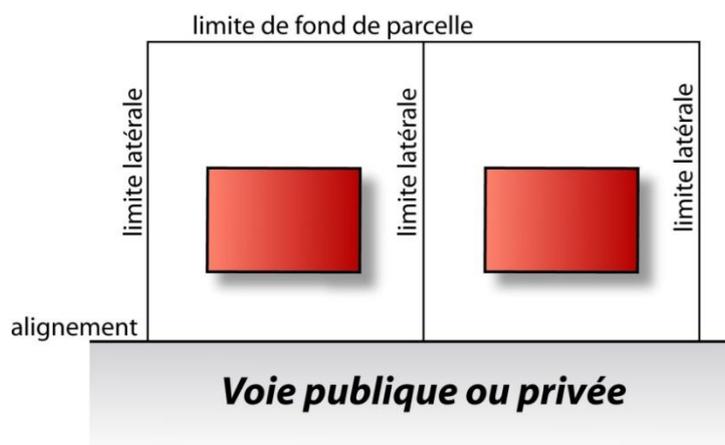
## LIMITES SEPARATIVES

(Source : lexique national de l'urbanisme)

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus.

Elles peuvent être distinguées en deux types :

- les limites latérales ;
- les limites de fond de terrain.



En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

### LOCAL ACCESSOIRE

(Source : lexique national de l'urbanisme)

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce et d'un artisan, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel ou agricole, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

Le local accessoire est réputé avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel il se rattache.

### LUCARNE

(Source : 7ème édition du Dicobat)

Fenêtre construite dans un pan de toit pour donner du jour et de l'air aux locaux des combles. Une lucarne est en principe composée d'une devanture (la façade), encadrée par deux jambages ou jambages et par un linteau, de deux jouées (les faces latérales) et d'une couverture qui peut être à une, à deux ou à trois pentes.



**lucarne rampante**  
ou en "chien couché"



**lucarne retroussée, ou**  
**demoiselle ; c'est aussi le**  
**vrai "chien assis"**



**lucarne jacobine,**  
**en bâtière ou à**  
**chevalet**



**lucarne à croupe,**  
**dite "capucine" ou**  
**"à la capucine"**

*Exemples de lucarnes*

**DISPOSITIONS GENERALES**

PARC RESIDENTIEL DE LOISIRS

Terrain aménagé pour l'accueil des habitations légères de loisirs.

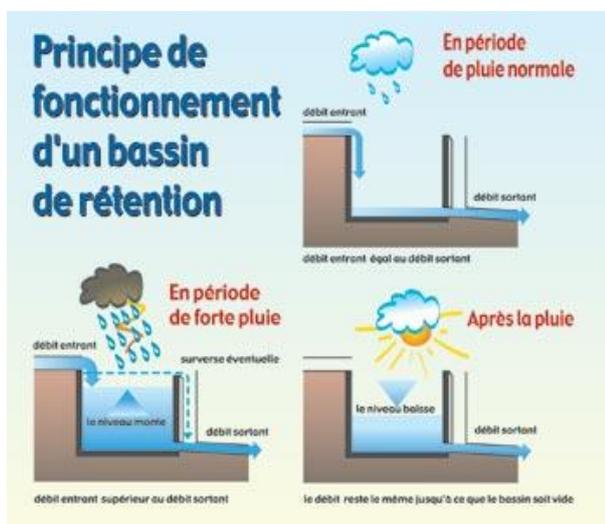
PERIMETRE DE RECIPROCITE

Certaines dispositions législatives ou réglementaires (Règlement Sanitaire Départemental ou réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement notamment) soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers. L'article L111-3 du code rural prévoit que la même exigence d'éloignement doit être imposée à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

La distance d'éloignement correspondant à ces dispositions est appelée "périmètre de réciprocité" au titre du présent règlement.

RETENTION

Les ouvrages de rétention ne doivent pas être confondus avec les ouvrages de stockage des eaux pluviales. Les ouvrages de rétention sont destinés à contenir le surplus d'eaux de pluie et de ruissellement généré par les surfaces imperméabilisées d'un site en fonction d'un débit d'évacuation régulé vers un exutoire.



UNITE FONCIERE

C'est un ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

### USAGE ET AFFECTATION DES SOLS

L'utilisation humaine d'un terrain dans un but précis  
L'usage correspond à une destination de fait, relative à l'utilisation d'une construction.  
Une affectation est une destination à un usage.

### VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES (LEXIQUE NATIONAL)

La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons et les fossés et talus la bordant.  
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public (de type voie ferrée, tramways, cours d'eau domanial, canal, jardin et parc publics, place publique) qui ne répondent pas à la notion de voie, ni d'équipement public.

Titre I - **Dispositions applicables  
aux zones Urbaines**

## Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur UA

Le règlement du secteur UA est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

### Section 1 - UA - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

#### 1.1.- UA - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

##### Dispositions générales

Les activités sont admises à condition d'être compatibles avec la proximité d'habitation ;

##### Dispositions particulières

Les constructions ou installations ni interdites ni soumises à conditions dans le tableau ci-dessous sont de fait autorisées.

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Exploitation agricole et forestière			
• Exploitation agricole	X		
• Exploitation forestière	X		
Habitation			
• Logement			
• Hébergement			
Commerce et activité de service			
• Artisanat et commerce de détail			
• Restauration			
• Commerce de gros	X		
• Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
• Hébergement hôtelier et touristique			
• Cinéma			

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>			
• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
• Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
• Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
• Salles d'art et de spectacles			
• Equipements sportifs			
• Autres équipements recevant du public			
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>			
• Industrie		X	Elles constituent soit : <ul style="list-style-type: none"> <li>■ une extension ou une annexe d'une construction à destination industrielle existante ;</li> <li>■ la transformation d'une construction existante ;</li> <li>■ une nouvelle construction artisanale du secteur de la construction ou de l'industrie.</li> </ul>
• Entrepôt		X	Elles sont liées à une activité artisanale ou commerciale implantée sur la même unité foncière.
• Bureau			
• Centre de congrès et d'exposition	X		

**Usages et affectations des sols interdits**

- Les caveaux et les monuments funéraires ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les châssis et les serres ;
- Les plateformes et fosses nécessaires à l'exploitation agricole ;
- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de terrain ;
- L'aménagement de terrains pour résidences démontables, de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, de parcs d'attraction, de golfs ;
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, résidences mobiles de loisirs ;
- Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage.

## Section 2 - UA - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.

### 2.1.- UA - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

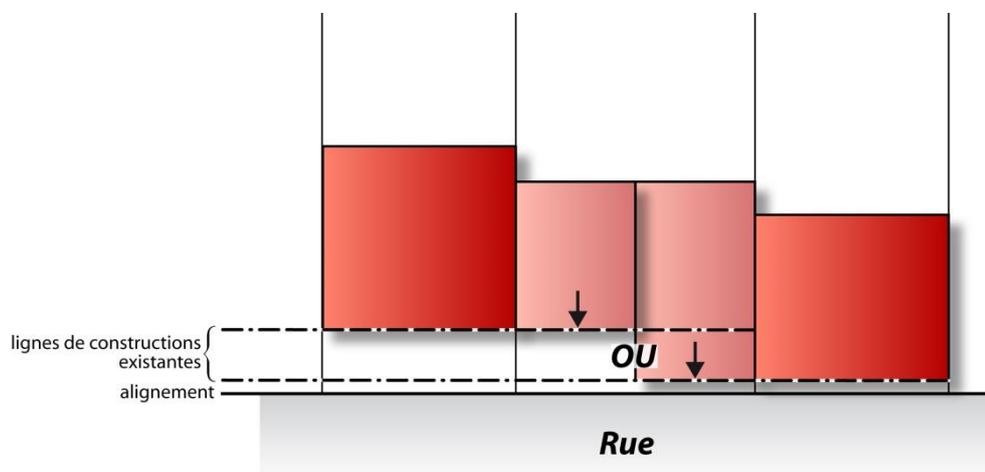
- 2.1.1. Le seuil du rez-de-chaussée ne pourra être situé ni à plus ni à moins de 0,50 mètre du sol naturel au nu de la construction (ou du niveau du trottoir au droit de la construction).
- 2.1.2. Les remblais en butte sont interdits. Toutefois, des remblais de raccordement entre le rez-de-chaussée et le terrain naturel sont autorisés. A l'arrière et sur les côtés de la construction, la pente de ces remblais de raccordement n'excédera pas 10 %.

#### Implantation générale des constructions

- 2.1.3. Les constructions y compris les annexes destinées au stationnement des véhicules automobiles ou des cycles auront un faitage parallèle à la rue ;

#### Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.4. La totalité du nu de la façade sur rue d'au moins une construction de chaque unité foncière doit être édifiée sur les lignes de constructions existantes d'une des constructions voisines ;



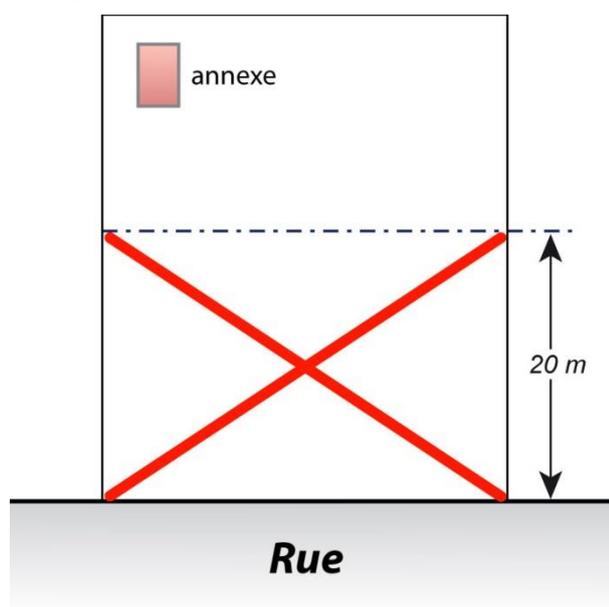
*Schéma illustratif de la règle*

- 2.1.5. En l'absence de constructions voisines, le nu de la façade de la construction s'implante à une distance maximale de 5 mètres par rapport à l'alignement ;
- 2.1.6. Lorsqu'une parcelle comporte déjà un bâtiment existant, implanté conformément à la règle des 2 alinéas précédents, les autres nouvelles constructions de l'unité foncière s'implantent :
  - soit en respectant la règle de l'alinéa 2.1.3 ;
  - soit en retrait de la construction existante ;

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

- 2.1.7. A l'exception de celles destinées au stationnement des véhicules automobiles, les annexes s'implanteront en retrait de 10 mètres minimum par rapport à la façade avant de la construction ;
- 2.1.8. En l'absence de constructions principale sur l'unité foncière, aucune annexe ne pourra s'implanter à moins de 20 mètres de l'alignement ;



*Schéma illustratif de la règle*

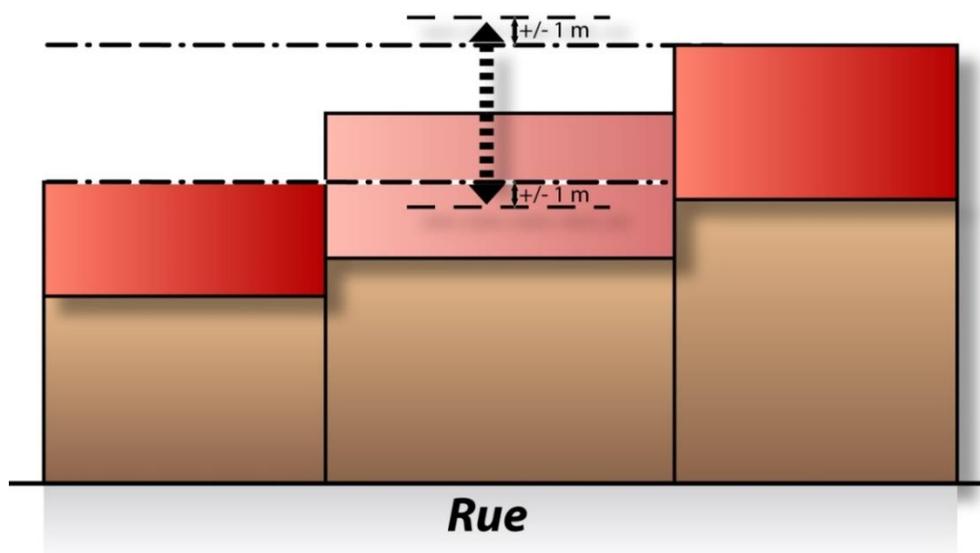
- 2.1.9. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas :
- aux constructions à édifier sur les parcelles situées en retrait de la voie et qui ne disposent que d'un accès sur cette voie ;
  - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;
  - aux constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux ;
  - aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;
  - aux constructions édifiées à l'angle de deux ou plusieurs voies ; dans ce cas, l'implantation par rapport aux voies publiques ou privées s'applique par rapport à la voie principale ;
  - aux annexes situées à l'arrière d'une construction existante ;
  - en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démoli et non conforme aux prescriptions du présent règlement ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;

### **Implantation par rapport aux limites séparatives**

- 2.1.10. Sur une profondeur de 20 mètres par rapport à la limite du domaine public, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre ;
- 2.1.11. La règle de l'alinéa précédent ne s'applique pas aux propriétés qui présentent une façade sur rue d'une largeur supérieure à 20 mètres ; dans ce cas les constructions s'implantent sur au moins une limite séparative latérale et respectent un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'autre limite séparative latérale ;
- 2.1.12. Au-delà de 20 mètres par rapport à la limite du domaine public, les constructions s'implanteront soit :
- sur limite(s) séparative(s) ;
  - en respectant un recul minimum de 2 mètres ;
- 2.1.13. Le bord du bassin des piscines couvertes ou non ouvertes s'implantera à une distance au moins égale à 1 mètre de la limite séparative ;
- 2.1.14. Les annexes s'implanteront à une distance au moins égale à 0,50 mètre de la limite séparative ;
- 2.1.15. Les règles des alinéas précédents ne s'appliquent pas :
- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante telle que définie dans le lexique ;
  - aux équipements publics et d'intérêt général ;
  - en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démolé et non conforme aux prescriptions du présent règlement ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;

### **Hauteur des constructions**

- 2.1.16. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.17. La hauteur maximale des constructions ne peut être supérieure de plus de 1 mètre à la construction voisine la plus haute ou être inférieure de plus de 1 mètre à la construction voisine la moins élevée. Dans tous les cas, la hauteur maximale de la construction principale n'excédera pas 11 mètres au faîtage ;



*Schéma illustratif de la règle*

2.1.18. La hauteur maximale des annexes n'excèdera pas 3,5 mètres hors tout ;

2.1.19. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...) ;
- aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;
- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

## 2.2.- **UA** - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.2.1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;

2.2.2. Les affouillements et exhaussements du sol sont limités :

- aux constructions, usage et affectation du sol admis dans la zone ;
- aux fouilles archéologiques ;
- aux compensations hydrauliques ou environnementales ;
- aux protections contre les risques et les nuisances ;
- en zone inondable repérée au plan de règlement, à ceux nécessaires à la réalisation d'un projet et s'ils sont compensés en volume ;

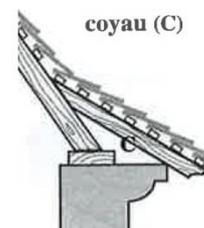
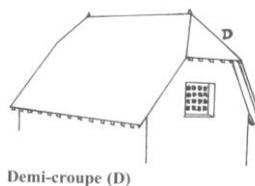
2.2.3. Les pastiches d'architecture archaïque ou étrangère à la région sont proscrits.

### **Caractéristiques architecturales des façades des constructions**

- 2.2.4. Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits ou bardés ne devront pas être laissés bruts ;
- 2.2.5. Les couleurs vives et contrastées sur les façades sont interdites ;
- 2.2.6. Les couleurs générales des façades seront à choisir préférentiellement parmi les nuances de blanc perlé, ivoire, ivoire clair, beige.
- 2.2.7. Les baguettes d'angles visibles pour les arêtes sont interdites ;
- 2.2.8. Les doublages extérieurs en panneaux plastiques, fibrociment, les fausses pierres, les chainages d'angles et le carrelage sont interdits ;
- 2.2.9. Les balcons en saillie sont interdits ;
- 2.2.10. Les caissons des volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur ;
- 2.2.11. La couleur des huisseries (hors porte d'entrée sur rue ou de service et de garage) est équivalente à la teinte blanc crème ;
- 2.2.12. Les portes d'entrées sur rue seront de teintes sombres sans pouvoir être noires ;
- 2.2.13. Les volets pourront admettre une teinte pastel ou sombre en harmonie avec la façade ;

### **Caractéristiques architecturales des toitures des constructions**

- 2.2.14. Les toitures principales des constructions d'une emprise au sol supérieure à 30 m<sup>2</sup> respecteront les caractéristiques suivantes :
- deux pans avec des pentes comprises entre 25 et 45° ;
  - le faitage sera parallèle à la voie le long de laquelle elle est implantée ;
  - elles auront l'aspect de tuiles et leur couleur devra rappeler celle de la terre cuite rouge à rouge brun ;
- 2.2.15. Une toiture plate peut être néanmoins être autorisée pour une superficie n'excédant pas 30 % de l'emprise bâtie de l'unité foncière ;
- 2.2.16. Des adaptations des pentes peuvent être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, ...) ;



- 2.2.17. Les matériaux brillants et la tôle ondulée sont interdits hors panneaux solaires ou produits verriers ;
- 2.2.18. Toutes les ouvertures en toiture sont limitées à 2 par pan de toiture avec une surface maximum par ouverture de 0,80x1,0 mètre. Toutefois, l'augmentation du nombre d'ouvertures ou la réalisation d'une verrière de dimension plus importante peut être envisagée selon son intégration sur la toiture et dans le paysage ;

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

- 2.2.19. Sur un même pan de toiture, les ouvertures sont implantées dans le tiers inférieur de la toiture et axées sur les ouvertures des étages inférieurs ou sur les trumeaux ;
- 2.2.20. La superposition et la multiplication de châssis de toit sont interdites ;
- 2.2.21. Toutes les ouvertures en toiture auront les mêmes caractéristiques architecturales par pan ;
- 2.2.22. Les panneaux solaires ne doivent pas être visibles depuis la rue principale ;

**Caractéristiques architecturales des clôtures**

- 2.2.23. Les usoirs publics existants et les anciens usoirs privatisés devront rester libres de toute construction de mur, muret ou clôture, tant en bordure sur rue qu'en limite parcellaire.
- 2.2.24. Les clôtures sur l'alignement seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,65 mètre éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie ;
- 2.2.25. Les clôtures sur limites séparatives seront constituées d'une clôture non opaque ;
- 2.2.26. Les murs pleins sont interdits. La reconstruction d'un mur plein existant à valeur patrimoniale est toutefois autorisée ;
- 2.2.27. La hauteur maximale des clôtures n'excèdera pas 2 mètres ;

**2.3.- UA - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**Part des surfaces non imperméabilisées**

- 2.3.1. Au minimum 20% de la surface non affectée à la construction et au stationnement devront rester perméables aux eaux pluviales ;

**Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement**

- 2.3.2. L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière est à privilégier. En cas d'impossibilité, une rétention parcellaire est à prévoir avec une régulation du débit rejeté au réseau public conformément aux prescriptions du gestionnaire du réseau ;

**2.4.- UA - STATIONNEMENT**

- 2.4.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;
- 2.4.2. Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, 1 place de stationnement est exigée par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un maximum de 3 places de stationnement par logement ;
- 2.4.3. Pour les réhabilitations et transformations à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement sont exigées sans condition de surface de plancher ;
- 2.4.4. Les projets comportant 2 logements ou plus devront en outre comporter des espaces de stationnement destinés aux bicyclettes, en nombre suffisant pour répondre aux besoins. Ainsi, il devra être prévu 0,75 m<sup>2</sup> d'espace de stationnement pour les deux roues par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## Section 3 - UA - Equipements et réseaux

### 3.1.- UA - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

- 3.1.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- 3.1.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publiques de plus de 49 mètres de longueur et se terminant en impasse doivent présenter une place de retournement dans leur partie terminale ;

#### **Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

- 3.1.3. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;
- 3.1.4. L'accès doit faire partie intégrante de l'unité foncière ;
- 3.1.5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;
- 3.1.6. Les accès depuis la rue auront en tout point une largeur minimum de 3 mètres ;
- 3.1.7. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables et/ou les sentiers touristiques ;

#### **Conditions permettant une bonne desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets**

- 3.1.8. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères ;

### 3.2.- UA - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau**

- 3.2.1. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante et si le terrain concerné par ladite construction ou installation est situé dans le périmètre « assainissement collectif » du plan de zonage d'assainissement. Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou groupé).

**Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie**

- 3.2.2. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également ;

**Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**

- 3.2.3. Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ;

**Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- 3.2.4. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

## Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur UB

Le règlement du secteur UB est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent article. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

### Section 1 - UB - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

#### 1.1.- UB - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

##### Dispositions générales

Les activités sont admises à condition d'être compatibles avec la proximité d'habitation ;

##### Dispositions particulières

Les constructions ou installations ni interdites ni soumises à conditions dans le tableau ci-dessous sont de fait autorisées.

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Exploitation agricole et forestière			
• Exploitation agricole		X	Elles n'engendrent pas ou n'augmentent pas le périmètre de réciprocité.
• Exploitation forestière	X		
Habitation			
• Logement			
• Hébergement			
Commerce et activité de service			
• Artisanat et commerce de détail			
• Restauration			
• Commerce de gros	X		
• Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
• Hébergement hôtelier et touristique			
• Cinéma			

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>			
• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
• Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
• Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
• Salles d'art et de spectacles			
• Equipements sportifs			
• Autres équipements recevant du public			
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>			
• Industrie		X	Elles constituent soit : <ul style="list-style-type: none"> <li>■ une extension ou une annexe d'une construction à destination industrielle existante ;</li> <li>■ la transformation d'une construction existante ;</li> <li>■ une nouvelle construction artisanale du secteur de la construction ou de l'industrie.</li> </ul>
• Entrepôt		X	Elles sont liées à une activité artisanale ou commerciale implantée sur une même unité foncière.
• Bureau			
• Centre de congrès et d'exposition	X		

**Usages et affectations des sols interdits**

- Les caveaux et les monuments funéraires ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les châssis et les serres ;
- Les plateformes et fosses nécessaires à l'exploitation agricole ;
- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de terrain ;
- L'aménagement de terrains pour résidences démontables, de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, de parcs d'attraction, de golfs ;
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, résidences mobiles de loisirs ;
- Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage.

## Section 2 - UB - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.

### 2.1.- UB - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

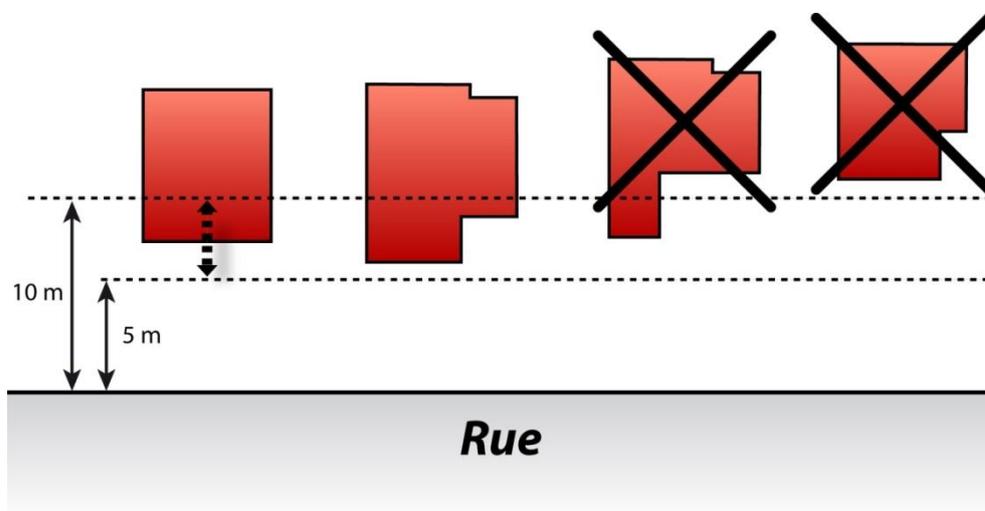
- 2.1.1. Le seuil du rez-de-chaussée ne pourra être situé ni à plus ni à moins de 0,50 mètre du sol naturel au nu de la construction (ou du niveau du trottoir au droit de la construction).
- 2.1.2. Les remblais en butte sont interdits. Toutefois, des remblais de raccordement entre le rez-de-chaussée et le terrain naturel sont autorisés. A l'arrière et sur les côtés de la construction, la pente de ces remblais de raccordement n'excédera pas 10 %.

#### Implantation générale des constructions

- 2.1.3. Dans les secteurs UB1 et UB2, la façade la plus longue des constructions doit être orientée parallèlement à la rue ;

#### Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

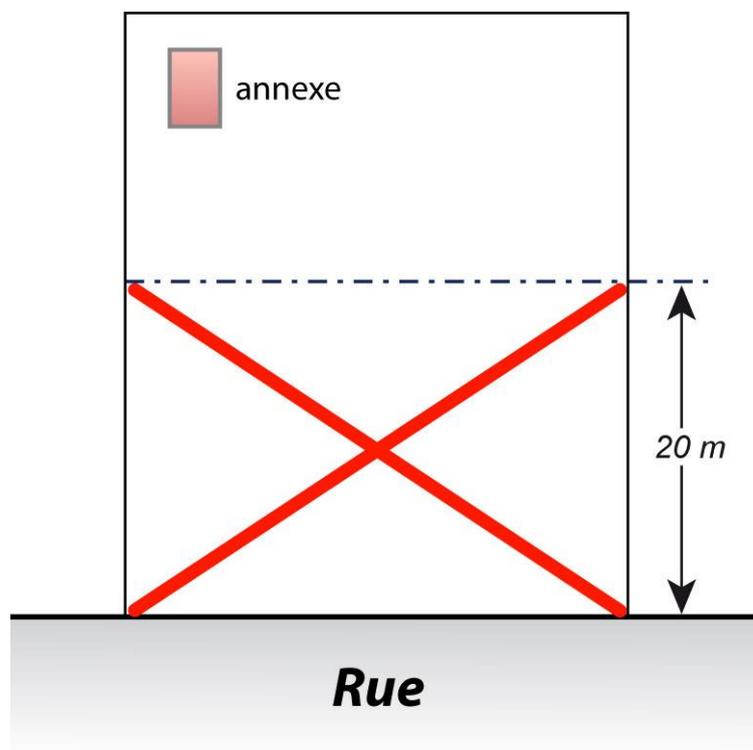
- 2.1.4. Dans les secteurs UB1 et UB2, la totalité du nu de la façade sur rue d'au moins une construction principale de chaque unité foncière doit s'implanter dans une bande comprise entre 5 et 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;



*Schéma illustratif de la règle*

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- 2.1.5. Dans le secteur UB3, la totalité du nu de la façade sur rue des constructions doit s'implanter à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;
- 2.1.6. Lorsqu'une parcelle comporte déjà un bâtiment existant, implanté conformément aux règles des alinéas précédents, les nouvelles constructions devront être implantées :
- soit en respectant la règle de l'alinéa 2.1.3 dans les secteurs UB1 et UB2 et la règle de l'alinéa 2.1.4 dans le secteur UB3 ;
  - soit en retrait de la construction existante ;
- 2.1.7. Dans le secteur UB1, à l'exception de celles destinées au stationnement des véhicules automobiles, les annexes s'implanteront en retrait de 10 mètres minimum par rapport à la façade avant de la construction ;
- 2.1.8. Dans le secteur UB1, en l'absence de constructions, aucune annexe ne pourra s'implanter à moins de 20 mètres de l'alignement ;



*Schéma illustratif de la règle*

- 2.1.9. Dans les secteurs UB2 et UB3, les carports peuvent s'implanter à l'avant de la façade sur rue de la construction principale ;
- 2.1.10. Dans le secteur UB3, le long de la RD33 :
- en agglomération, le recul minimal des carports, compté depuis la limite cadastrale du domaine public routier départemental est fixé à 5 mètres ;
  - hors agglomération, le recul minimal de toute construction, compté depuis la limite cadastrale du domaine public routier départemental est fixé à 10 mètres ;

2.1.11. Dans le secteur UB3, le recul des éoliennes par rapport à la limite cadastrale du domaine public routier départemental devra correspondre à la hauteur totale de l'éolienne (mat+pâles). Cette prescription est inscrite dans le nouveau Règlement du Domaine Public Routier du Département de la Moselle ;

2.1.12. Les règles des alinéas précédents ne s'appliquent pas :

- aux constructions à édifier sur les parcelles situées en retrait de la voie et qui ne disposent que d'un accès sur cette voie ;
- 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 situation existante ;
- aux constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux ;
- aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;
- aux constructions édifiées à l'angle de deux ou plusieurs voies ; dans ce cas, l'implantation par rapport aux voies publiques ou privées s'applique par rapport à la voie principale ;

### **Implantation par rapport aux limites séparatives**

#### Dans les secteurs UB1 et UB2

2.1.13. Sur une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement des voies, les constructions peuvent s'implanter sur limites ou à une distance d'au minimum 2 mètres par rapport à la limite ;

2.1.14. Au-delà de 20 mètres, les constructions s'implanteront en respectant un recul, compté horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieur à 2 mètres ;

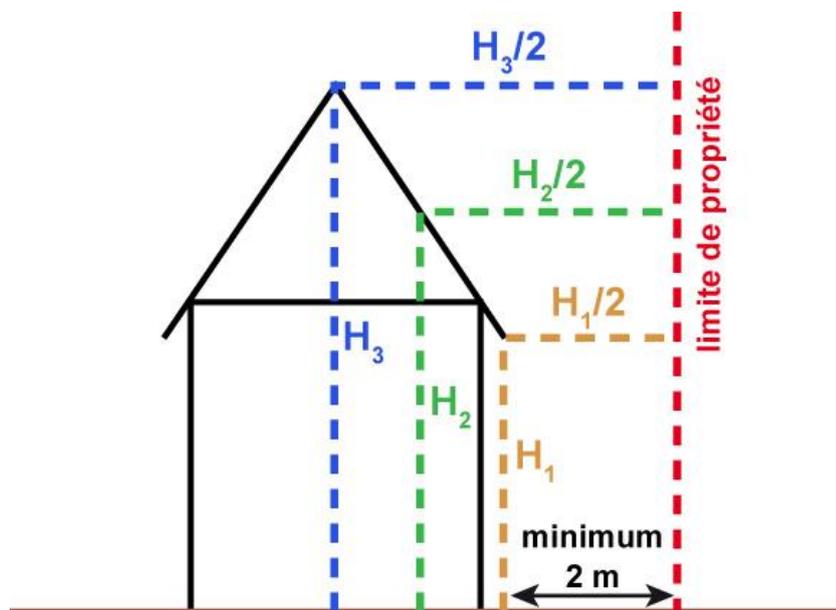
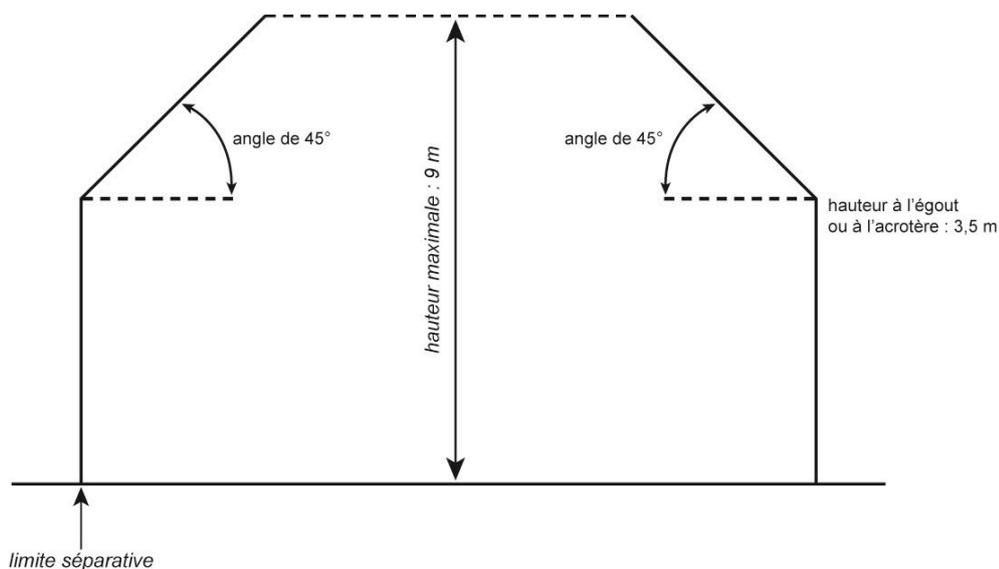


Schéma illustratif de la règle

Dans le secteur UB3

- 2.1.15. Les constructions doivent être comprise dans un gabarit formé par une verticale de 3,5 mètres de hauteur mesurée en tout point des limites séparatives de l'unité foncière d'assiette de la construction et d'une oblique de 45° prenant en appui sur le point de la verticale ;



- 2.1.16. Dans le secteur UB3, la longueur maximale des constructions implantées sur limite séparative ne doit pas excéder 7 mètres par limite ;
- 2.1.17. Le bord du bassin des piscines couvertes et non couvertes s'implantera à une distance au moins égale à 1 mètre de la limite séparative ;
- 2.1.18. Les annexes s'implanteront à une distance au moins égale à 0,50 mètre de la limite séparative ;
- 2.1.19. Les dispositions des alinéas précédents 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 situation existante ;
  - en cas de constructions contiguës, au droit de la limite séparative sur laquelle s'établit la contiguïté ;
  - en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démoli et non conforme aux prescriptions du présent règlement ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;

**Hauteur des constructions**

- 2.1.20. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.21. La hauteur maximale des constructions n'excèdera pas :
- 9 mètres au faitage ;
  - 8 mètres au sommet de l'acrotère ;

2.1.22. La hauteur des annexes n'excèdera pas 3,5 mètres hors tout ;

2.1.23. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...) ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

## 2.2.- UB - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.2.1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;

2.2.2. Les affouillements et exhaussements du sol sont limités :

- aux constructions, usage et affectation du sol admis dans la zone ;
- aux fouilles archéologiques ;
- aux compensations hydrauliques ou environnementales ;
- aux protections contre les risques et les nuisances ;
- en zone inondable repérée au plan de règlement, à ceux nécessaires à la réalisation d'un projet et s'ils sont compensés en volume ;

2.2.3. Les pastiches d'architecture archaïque ou étrangère à la région sont proscrits.

### **Caractéristiques architecturales des façades des constructions**

2.2.4. Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits ou bardés ne devront pas être laissés bruts ;

2.2.5. Les couleurs vives et contrastées sur les façades sont interdites ;

#### Dans le secteur UB1 :

2.2.6. Les couleurs générales des façades seront à choisir préférentiellement parmi les nuances de blanc perlé, ivoire, ivoire clair, beige.

2.2.7. Les doublages extérieurs en panneaux plastiques, fibrociment, les fausses pierres, les chainages d'angles et le carrelage sont interdits ;

### **Caractéristiques architecturales des toitures des constructions**

#### Dans le secteur UB1 :

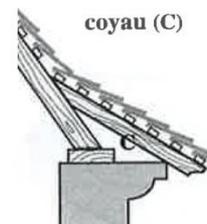
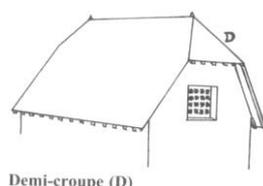
2.2.8. Les toitures des volumes des bâtiments à destination d'habitation seront à deux ou quatre pans avec une pente comprise entre 30 et 45° ;

2.2.9. La règle de l'alinéa précédent ne s'applique pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

2.2.10. Une toiture plate peut être néanmoins être autorisée pour une superficie n'excédant pas 30 % de l'emprise bâtie de l'unité foncière ;

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

- 2.2.11. Des adaptations des pentes peuvent être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, ...);



- 2.2.12. Une toiture à un pan avec une pente minimum de 30° peut être admise pour les constructions dont la largeur de la façade sur rue est inférieure ou égale à 5 mètres ou pour les constructions situées à plus de 20 mètres de l'alignement ;
- 2.2.13. A l'exception des vérandas et auvents, la couverture des volumes principaux sera réalisée en tuiles ou en matériau qui rappelle l'aspect des tuiles et de façon homogène ; la couleur des toitures des constructions devra rappeler celle de la terre cuite rouge à rouge brun ;
- 2.2.14. Les matériaux brillants et la tôle ondulée sont interdits hors panneaux solaires ou produits verriers ;
- 2.2.15. En cas d'extension d'un bâtiment présentant une pente ou une teinte de toiture non-conformes, une pente ou une couleur identiques à l'existant sont autorisées ;
- 2.2.16. Toutes les ouvertures en toiture sont limitées à 2 par pan avec une surface maximum par ouverture de 0,80x1,0 mètre. Toutefois, l'augmentation du nombre d'ouvertures ou la réalisation d'une verrière de dimension plus importante peut être envisagée selon son intégration sur la toiture et dans le paysage ;
- 2.2.17. La superposition et la multiplication de châssis de toit sont interdites ;

**Caractéristiques architecturales des clôtures**

- 2.2.18. Les clôtures sur l'alignement seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,65 mètre éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie ;
- 2.2.19. Les murs pleins sont interdits. La reconstruction d'un mur plein existant à valeur patrimoniale est toutefois autorisée ;
- 2.2.20. La hauteur maximale des clôtures n'excèdera pas :
- 1,5 mètre sur l'alignement ;
  - 2 mètres pour les autres limites ;

**2.3.- UB - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**Part des surfaces non imperméabilisées**

- 2.3.1. Au minimum 20% de la surface non affectée à la construction et au stationnement devra rester perméable aux eaux pluviales ;

**Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement**

- 2.3.2. L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière est à privilégier. En cas d'impossibilité, une rétention parcellaire est à prévoir avec une régulation du débit rejeté au réseau public conformément aux prescriptions du gestionnaire du réseau ;

**2.4.- UB - STATIONNEMENT**

- 2.4.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;
- 2.4.2. Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, 1 place de stationnement est exigée par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un maximum de 3 places de stationnement par logement ;
- 2.4.3. Pour les réhabilitations et transformations à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement sont exigées sans condition de surface de plancher ;
- 2.4.4. Les projets comportant 2 logements ou plus devront en outre comporter des espaces de stationnement destinés aux bicyclettes, en nombre suffisant pour répondre aux besoins. Ainsi, il devra être prévu 0,75 m<sup>2</sup> d'espace de stationnement pour les deux roues par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Section 3 - UB - Equipements et réseaux**

**3.1.- UB - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

**Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

- 3.1.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- 3.1.2. Aucune voie nouvelle, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, ne peut avoir une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres ;
- 3.1.3. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publiques de plus de 49 mètres de longueur et se terminant en impasse doivent présenter une place de retournement dans leur partie terminale ;

**Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

- 3.1.4. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;
- 3.1.5. L'accès doit faire partie intégrante de l'unité foncière ;
- 3.1.6. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;
- 3.1.7. Les accès automobiles depuis la rue auront en tout point une largeur minimum de 3 mètres ;

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

- 3.1.8. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables et/ou les sentiers touristiques ;

*Dans le secteur UB3 :*

- 3.1.9. La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation ;
- 3.1.10. Concernant les accès admis hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation ;

**Conditions permettant une bonne desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets**

- 3.1.11. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères ;

**3.2.- UB - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau**

- 3.2.1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

**Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie**

- 3.2.2. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également ;

**Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**

- 3.2.3. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante et si le terrain concerné par ladite construction ou installation est situé dans le périmètre « assainissement collectif » du plan de zonage d'assainissement. Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou groupé).

**Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- 3.2.4. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

## Chapitre 3 - Dispositions applicables au secteur UJ

### Section 1 - UJ - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Le règlement du secteur UJ est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

#### 1.1.- UJ - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### **Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières :**

Les constructions ou installations ni interdites ni soumises à conditions dans le tableau ci-dessous sont de fait autorisées.

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Exploitation agricole et forestière			
• Exploitation agricole	X		
• Exploitation forestière	X		
Habitation			
• Logement		X	Elles constituent une construction non raccordée aux réseaux (eau, assainissement, électricité) et présentent une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m <sup>2</sup> et une hauteur totale limitée à 3 mètres.
• Hébergement	X		
Commerce et activité de service			
• Artisanat et commerce de détail	X		
• Restauration	X		
• Commerce de gros	X		
• Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
• Hébergement hôtelier et touristique	X		
• Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
• Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
• Salles d'art et de spectacles	X		
• Equipements sportifs	X		
• Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
• Industrie	X		
• Entrepôt	X		
• Bureau	X		
• Centre de congrès et d'exposition	X		

**Usages et affectations du sol interdits :**

- Les terrasses de plain-pied ;
- Les caveaux et les monuments funéraires ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les châssis et les serres ;
- Les plateformes et fosses nécessaires à l'exploitation agricole ;
- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de terrain ;
- L'aménagement de terrains pour résidences démontables, de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, de parcs d'attraction, de golfs, d'aires de jeux et de sport, d'aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, résidences mobiles de loisirs ;
- Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage.

**Section 2 - UJ - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**2.1.- UJ - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

**Implantation par rapport aux limites séparatives**

- 2.1.1. Les constructions s'implanteront à une distance minimale de 0,5 mètre par rapport à la limite séparative ;

**Emprise au sol**

- 2.1.2. L'emprise au sol cumulée des constructions n'excèdera pas 20 m<sup>2</sup> ;

**Hauteur des constructions**

- 2.1.3. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.4. La hauteur totale des constructions est limitée à 3 mètres ;

**2.2.- UJ - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

- 2.2.1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 2.2.2. Les affouillements et exhaussements du sol sont limités :
- aux constructions, usage et affectation du sol admis dans la zone ;
  - aux fouilles archéologiques ;
  - aux compensations hydrauliques ou environnementales ;
  - aux protections contre les risques et les nuisances ;
  - en zone inondable repérée au plan de règlement, à ceux nécessaires à la réalisation d'un projet et s'ils sont compensés en volume ;

**Caractéristiques architecturales des façades des constructions**

- 2.2.3. Les pastiches d'architecture archaïque ou étrangère à la région sont proscrits.
- 2.2.4. Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits ou bardés ne devront pas être laissés bruts ;
- 2.2.5. Les couleurs vives et contrastées sur les façades sont interdites.

**Caractéristiques architecturales des clôtures**

- 2.2.6. Les murs pleins sont interdits.
- 2.2.7. La hauteur maximale des clôtures n'excèdera pas 2 mètres.

## Chapitre 4 - Dispositions applicables au secteur UE

Le règlement du secteur UE est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

### Section 1 - UE - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

#### 1.1.- UE - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### **Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières**

Les constructions ou installations ni interdites ni soumises à conditions dans le tableau ci-dessous sont de fait autorisées.

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Exploitation agricole et forestière			
• Exploitation agricole	X		
• Exploitation forestière	X		
Habitation			
• Logement		X	Elles sont nécessaires à la surveillance ou au gardiennage d'une construction, d'une activité, d'un usage ou d'une affectation admis dans la zone.
• Hébergement	X		
Commerce et activité de service			
• Artisanat et commerce de détail	X		
• Restauration	X		
• Commerce de gros	X		
• Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
• Hébergement hôtelier et touristique	X		
• Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
• Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
• Salles d'art et de spectacles			
• Equipements sportifs			
• Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
• Industrie	X		
• Entrepôt	X		
• Bureau	X		
• Centre de congrès et d'exposition	X		

**Usages et affectations des sols interdits**

- Les habitations légères de loisirs ;
- Les châssis et les serres ;
- Les plateformes et fosses nécessaires à l'exploitation agricole ;
- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de terrain ;
- L'aménagement de terrains pour résidences démontables, de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, de parcs d'attraction, de golfs,
- Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage.

**Section 2 - UE - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**2.1.- UE VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- 2.1.1. Hors agglomération, le recul minimal des constructions, compté depuis la limite cadastrale du domaine public routier départemental est fixé à 10 mètres ;
- 2.1.2. Le recul des éoliennes par rapport à la limite cadastrale du domaine public routier départemental devra correspondre à la hauteur totale de l'éolienne (mat+pâles). Cette prescription est inscrite dans le nouveau Règlement du Domaine Public Routier du Département de la Moselle ;

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

**2.2.- UE QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

2.2.1. Les pastiches d'architecture archaïque ou étrangère à la région sont proscrits.

2.2.2. Les affouillements et exhaussements du sol sont limités :

- aux constructions, usage et affectation du sol admis dans la zone ;
- aux fouilles archéologiques ;
- aux compensations hydrauliques ou environnementales ;
- aux protections contre les risques et les nuisances ;
- en zone inondable repérée au plan de règlement, à ceux nécessaires à la réalisation d'un projet et s'ils sont compensés en volume ;

**Caractéristiques architecturales des clôtures**

2.2.3. Les murs pleins sont interdits.

2.2.4. La hauteur maximale des clôtures n'excèdera pas 2 mètres.

**2.3.- UE - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement**

2.3.1. L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière est à privilégier. En cas d'impossibilité, une rétention parcellaire est à prévoir avec une régulation du débit rejeté au réseau public conformément aux prescriptions du gestionnaire du réseau ;

**2.4.- UE - STATIONNEMENT**

2.4.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne.

**Section 3 - UE - Equipements et réseaux**

**3.1.- UE - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

**Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

3.1.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir ;

**Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

3.1.2. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;

3.1.3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être

autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;

- 3.1.4. La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation ;
- 3.1.5. Concernant les accès admis hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation ;

**Conditions permettant une bonne desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets**

- 3.1.6. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères ;

**3.2.- UE - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau**

- 3.2.1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

**Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie**

- 3.2.2. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également ;

**Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**

- 3.2.3. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante et si le terrain concerné par ladite construction ou installation est situé dans le périmètre « assainissement collectif » du plan de zonage d'assainissement. Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou groupé).
- 3.2.4. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur ;

**Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- 3.2.5. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

Titre II - **Dispositions applicables  
aux zones A Urbaniser**

Le règlement du secteur 1AU est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

## Section 1 - 1AU - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

### 1.1.- 1AU - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

##### Dispositions générales

- Les activités sont admises à condition d'être compatibles avec la proximité d'habitation ;
- L'aménagement de chaque secteur et les constructions qui s'y implantent doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation qui s'y rapportent ;

##### Dispositions particulières

Les constructions ou installations ni interdites ni soumises à conditions dans le tableau ci-dessous sont de fait autorisées.

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Exploitation agricole et forestière			
• Exploitation agricole	X		
• Exploitation forestière	X		
Habitation			
• Logement			
• Hébergement			
Commerce et activité de service			
• Artisanat et commerce de détail			
• Restauration	X		
• Commerce de gros	X		
• Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
• Hébergement hôtelier et touristique			
• Cinéma	X		

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
• Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
• Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
• Salles d'art et de spectacles			
• Equipements sportifs			
• Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
• Industrie	X		
• Entrepôt		X	Elles sont liées à une activité artisanale ou commerciale implantée sur la même unité foncière.
• Bureau			
• Centre de congrès et d'exposition	X		

**Usages et affectations des sols interdits**

- Les caveaux et les monuments funéraires ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les châssis et les serres ;
- Les plateformes et fosses nécessaires à l'exploitation agricole ;
- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de terrain ;
- L'aménagement de terrains pour résidences démontables, de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, de parcs d'attraction, de golfs ;
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, résidences mobiles de loisirs ;
- Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage.

## Section 2 - 1AU - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.

### 2.1.- 1AU - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

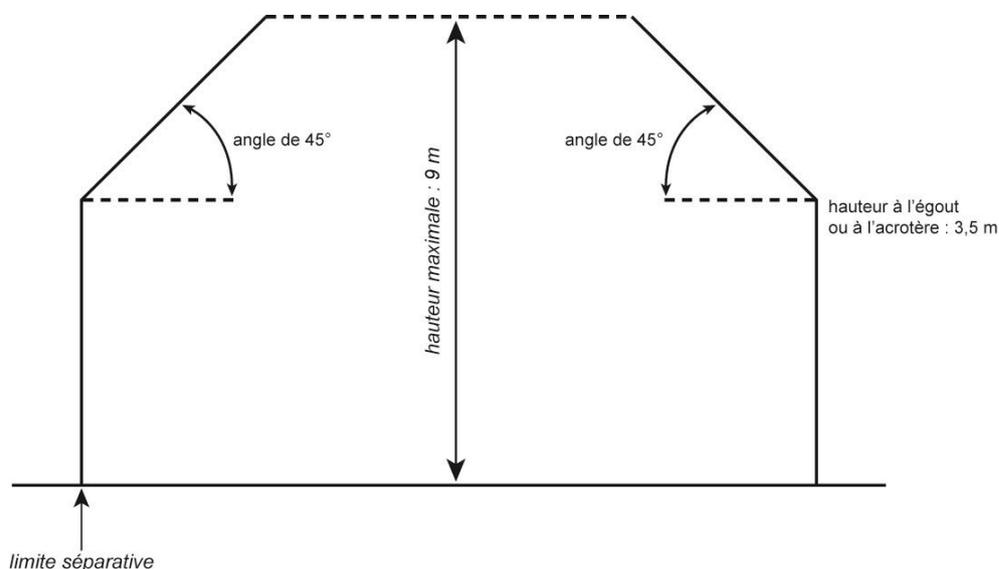
- 2.1.1. Le seuil du rez-de-chaussée ne pourra être situé ni à plus ni à moins de 0,50 mètre du sol naturel au nu de la construction (ou du niveau du trottoir au droit de la construction).
- 2.1.2. Les remblais en butte sont interdits. Toutefois, des remblais de raccordement entre le rez-de-chaussée et le terrain naturel sont autorisés. A l'arrière et sur les côtés de la construction, la pente de ces remblais de raccordement n'excédera pas 10 %.

#### Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.3. Le recul minimal des constructions, compté depuis la limite cadastrale du domaine public routier départemental (RD 33), est fixé à 10 mètres.

#### Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.4. Les constructions doivent être comprises dans un gabarit formé par une verticale de 3,5 mètres de hauteur mesurée en tout point des limites séparatives de l'unité foncière d'assiette de la construction et d'une oblique de 45° prenant en appui sur le point de la verticale ;



- 2.1.5. La longueur maximale des constructions implantées sur limite séparative ne doit pas excéder 7 mètres par limite ;
- 2.1.6. Le bord du bassin des piscines couvertes ou non couvertes s'implantera à une distance au moins égale à 1 mètre de la limite séparative ;
- 2.1.7. Les annexes s'implanteront à une distance au moins égale à 0,50 mètre de la limite séparative ;

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

---

2.1.8. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas en cas de constructions contiguës, au droit de la limite séparative sur laquelle s'établit la contiguïté ;

**Hauteur des constructions**

2.1.9. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;

2.1.10. La hauteur maximale des constructions n'excèdera pas :

- 9 mètres au faitage ;
- 8 mètres au sommet de l'acrotère ;

2.1.11. La hauteur des annexes n'excèdera pas 3,5 mètres hors tout ;

2.1.12. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...) ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;

**2.2.- 1AU - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

2.2.1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;

2.2.2. Les affouillements et exhaussements du sol sont limités :

- aux constructions, usage et affectation du sol admis dans la zone ;
- aux fouilles archéologiques ;
- aux compensations hydrauliques ou environnementales ;
- aux protections contre les risques et les nuisances ;
- en zone inondable repérée au plan de règlement, à ceux nécessaires à la réalisation d'un projet et s'ils sont compensés en volume ;

2.2.3. Les pastiches d'architecture archaïque ou étrangère à la région sont proscrits.

**Caractéristiques architecturales des façades des constructions**

2.2.4. Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits ou bardés ne devront pas être laissés bruts ;

2.2.5. Les couleurs vives et contrastées sur les façades sont interdites ;

**Caractéristiques architecturales des clôtures**

2.2.6. La hauteur maximale des clôtures n'excèdera pas :

- 1,5 mètre sur l'alignement ;
- 2 mètres pour les autres limites ;

## 2.3.- 1AU - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### **Part des surfaces non imperméabilisées**

- 2.3.1. La moitié de la surface de l'unité foncière intégrée à la zone 1AU, non affectée à la construction doit rester perméable aux eaux pluviales ;

### **Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement**

- 2.3.2. L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière est à privilégier. En cas d'impossibilité, une rétention parcellaire est à prévoir avec une régulation du débit rejeté au réseau public conformément aux prescriptions du gestionnaire du réseau ;

## 2.4.- 1AU - STATIONNEMENT

- 2.4.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;
- 2.4.2. Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement est exigée par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un maximum de 3 places de stationnement par logement ;
- 2.4.3. Les projets comportant 2 logements ou plus devront en outre comporter des espaces de stationnement destinés aux bicyclettes, en nombre suffisant pour répondre aux besoins. Ainsi, il devra être prévu 0,75 m<sup>2</sup> d'espace de stationnement pour les deux roues par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## Section 3 - 1AU - Equipements et réseaux

### 3.1.- 1AU - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

- 3.1.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- 3.1.2. Aucune voie nouvelle, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, ne peut avoir une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres ;
- 3.1.3. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publiques de plus de 49 mètres de longueur et se terminant en impasse doivent présenter une place de retournement dans leur partie terminale ;

#### **Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

---

- 3.1.4. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;
- 3.1.5. L'accès doit faire partie intégrante de l'unité foncière ;
- 3.1.6. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;
- 3.1.7. Les accès automobiles depuis la rue auront en tout point une largeur minimum de 3 mètres ;
- 3.1.8. Aucun nouvel accès sur la RD 33 hors agglomération ne sera autorisé.
- 3.1.9. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables et/ou les sentiers touristiques ;

**Conditions permettant une bonne desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets**

- 3.1.10. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères ;

**3.2.- 1AU - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau**

- 3.2.1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

**Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie**

- 3.2.2. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également ;

**Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**

- 3.2.3. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante et si le terrain concerné par ladite construction ou installation est situé dans le périmètre « assainissement collectif » du plan de zonage d'assainissement. Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou groupé).

**Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- 3.2.4. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

Titre IV - **Dispositions applicables  
aux zones Agricoles**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

Le règlement du secteur A est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

**Section 1 - A - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités**

**1.1.- A - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

**Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières :**

**Dispositions générales**

Dans le secteur AB, les constructions liées aux abris de chasse sont autorisées à condition de respecter les règles d'emprise au sol et de hauteur prescrites en section 2 ;

**Dispositions particulières**

**En zone AA :**

Les constructions ou installations ni interdites ni soumises à conditions dans le tableau ci-dessous sont de fait autorisées.

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Exploitation agricole et forestière			
• Exploitation agricole	X		
• Exploitation forestière	X		
Habitation			
• Logement	X		
• Hébergement	X		
Commerce et activité de service			
• Artisanat et commerce de détail	X		
• Restauration	X		
• Commerce de gros	X		
• Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
• Hébergement hôtelier et touristique	X		
• Cinéma	X		

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
• Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	Elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière que le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
• Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
• Salles d'art et de spectacles	X		
• Equipements sportifs	X		
• Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
• Industrie	X		
• Entrepôt	X		
• Bureau	X		
• Centre de congrès et d'exposition	X		

**Usages et affectations des sols interdits**

- Les caveaux et les monuments funéraires ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les terrasses de plain-pied ;
- Les murs ;
- Les clôtures ;
- Les châssis et les serres ;
- Les plateformes et les fosses ;
- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de terrain ;
- L'aménagement de terrains pour résidences démontables, de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, de parcs d'attraction, de golfs, d'aires de jeux et de sports ;
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, résidences mobiles de loisirs ;
- Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage.

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

En zone A :

Les constructions ou installations ni interdites ni soumises à conditions dans le tableau ci-dessous sont de fait autorisées.

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Exploitation agricole et forestière			
• Exploitation agricole			
• Exploitation forestière			
Habitation			
• Logement		X	A condition de respecter les conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>■ constituer des locaux accessoires à une activité agricole implantée sur la même unité foncière ;</li> <li>■ permettre le logement ou l'hébergement de personnes dont la présence continue est nécessaire à l'activité de l'exploitation.</li> </ul>
• Hébergement	X		
Commerce et activité de service			
• Artisanat et commerce de détail		X	A condition de constituer des locaux accessoires à une activité agricole implantée sur la même unité foncière.
• Restauration	X		
• Commerce de gros	X		
• Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
• Hébergement hôtelier et touristique	X		
• Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
• Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	Elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière que le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
• Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
• Salles d'art et de spectacles	X		
• Equipements sportifs	X		
• Autres équipements recevant du public	X		

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
• Industrie	X		
• Entrepôt	X		
• Bureau	X		
• Centre de congrès et d'exposition	X		

**Usages et affectations des sols interdits**

- Les caveaux et les monuments funéraires ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de terrain ;
- L'aménagement de terrains pour résidences démontables, de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, de parcs d'attraction, de golfs, d'aires de jeux et de sports ;
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, résidences mobiles de loisirs ;
- Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage.

**Section 2 - A - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**2.1.- A - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- 2.1.1. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et du canal ;
- 2.1.2. La création de talus artificiels est interdite à l'exception de ceux respectant le sens naturel de la pente et étant nécessaires à la construction à implanter ;

**Implantation par rapport aux voies publiques ou privées**

- 2.1.3. Le nu de la façade de toute construction doit respecter :
- un recul minimum de 10 mètres compté depuis la limite cadastrale du domaine public routier départemental ;
  - un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques et des voies privées existantes, à modifier ou à créer ainsi que des chemins ruraux et d'exploitation ;

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

---

2.1.4. Le recul des éoliennes par rapport à la limite cadastrale du domaine public routier départemental devra correspondre à la hauteur totale de l'éolienne (mat+pâles). Cette prescription est inscrite dans le nouveau Règlement du Domaine Public Routier du Département de la Moselle ;

2.1.5. Les dispositions de l'alinéa précédent 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 situation existante ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;

**Implantation par rapport aux limites séparatives**

2.1.6. Toute construction doit être édifiée en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives ;

2.1.7. Les dispositions de l'alinéa précédent 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 situation existante ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;

**Emprise au sol**

2.1.8. Dans le secteur AB, l'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 50 m<sup>2</sup> ;

**Hauteur des constructions**

2.1.9. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;

2.1.10. La hauteur maximale des constructions n'excèdera pas :

- 6 mètres au faîtage pour les constructions à destination de logement ;
- 4 mètres au faîtage pour les annexes aux constructions à destination de logement ;
- 15 mètres au faitage pour les autres constructions ;

2.1.11. Dans le secteur AB, la hauteur maximale des constructions n'excèdera pas 5 mètres hors tout ;

2.1.12. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...) ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

## 2.2.- A - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- 2.2.1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 2.2.2. Les affouillements et exhaussements du sol sont limités :
- aux constructions, usage et affectation du sol admis dans la zone ;
  - aux fouilles archéologiques ;
  - aux compensations hydrauliques ou environnementales ;
  - aux protections contre les risques et les nuisances ;
  - en zone inondable repérée au plan de règlement, à ceux nécessaires à la réalisation d'un projet et s'ils sont compensés en volume ;
- 2.2.3. Les pastiches d'architecture archaïque ou étrangère à la région sont proscrits ;
- 2.2.4. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;

### **Caractéristiques architecturales des façades des constructions**

- 2.2.5. Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits ou bardés ne devront pas être laissés bruts ;
- 2.2.6. Les couleurs vives et contrastées sur les façades sont interdites ;

### **Caractéristiques architecturales des clôtures**

- 2.2.7. Les murs pleins sont interdits.
- 2.2.8. La hauteur maximale des clôtures n'excèdera pas 2 mètres.

## 2.3.- A - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### **Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement**

- 2.3.1. L'infiltration des eaux pluviales par unité foncière est à privilégier. En cas d'impossibilité, une rétention parcellaire est à prévoir avec une régulation du débit limité à 5 litres par seconde et par hectare.

### Section 3 - A - Equipements et réseaux

#### 3.1.- A - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

##### **Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

- 3.1.1. La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation ;
- 3.1.2. Concernant les accès admis hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation ;

#### 3.2.- A - DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau**

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

##### **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie**

- 3.2.2. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également ;

##### **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**

- 3.2.3. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante et si le terrain concerné par ladite construction ou installation est situé dans le périmètre « assainissement collectif » du plan de zonage d'assainissement. Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou groupé) ;
- 3.2.4. Les eaux usées non domestiques ou agricoles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel ni dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans un prétraitement agréé conformément aux réglementations en vigueur.

Titre V - **Dispositions applicables  
aux zones Naturelles et  
forestières**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

Le règlement du secteur N est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

**Section 1 - N - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités**

**1.1.- N - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

**Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières :**

**Dispositions générales**

- L'aménagement et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU sans changement de destination sont autorisés.
- Dans le secteur NJ, les constructions liées aux abris de jardin non raccordés aux réseaux (eau, assainissement, électricité) sont autorisées à condition de respecter les règles d'emprise au sol et de hauteur prescrites en section 2 ;

**Dispositions particulières**

Les constructions ou installations ni interdites ni soumises à conditions dans le tableau ci-dessous sont de fait autorisées.

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Exploitation agricole et forestière			
• Exploitation agricole	X		
• Exploitation forestière			
Habitation			
• Logement		X	<p>L'extension des bâtiments d'habitation existants, sans changement de destination, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.</p> <p>La construction d'une annexe au plus par unité foncière aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• d'être liée à une construction à destination de logement existante à la date d'approbation du présent PLU ;</li> <li>• d'être implantée à une distance maximale de 30 mètres du logement existant ;</li> <li>• que l'emprise au sol n'excède pas 40 m<sup>2</sup> ;</li> <li>• que leur hauteur hors tout n'excède pas 3,5 mètres ;</li> <li>• qu'elle ne soit pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du</li> </ul>

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
			terrain sur lequel elle est implantée et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
• Hébergement	X		
<b>Commerce et activité de service</b>			
• Artisanat et commerce de détail	X		
• Restauration	X		
• Commerce de gros	X		
• Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
• Hébergement hôtelier et touristique	X		
• Cinéma	X		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>			
• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
• Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	Elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière que le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
• Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
• Salles d'art et de spectacles	X		
• Equipements sportifs	X		
• Autres équipements recevant du public	X		
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>			
• Industrie	X		
• Entrepôt	X		
• Bureau	X		
• Centre de congrès et d'exposition	X		

**Usages et affectations du sol interdits :**

- Les terrasses de plain-pied ;
- Les caveaux et les monuments funéraires ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les châssis et les serres ;
- Les plateformes et fosses nécessaires à l'exploitation agricole ;
- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de terrain ;

- L'aménagement de terrains pour résidences démontables, de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, de parcs d'attraction, de golfs, d'aires de jeux et de sport, d'aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, résidences mobiles de loisirs ;
- Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage.

## **Section 2 - N - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.1.- N - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- 2.1.1. Toute construction ou installation doit être édifée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges et des cours d'eau ;
- 2.1.2. Toute construction ou installation doit être édifée à une distance au moins égale à 30 mètres des lisières forestières ;
- 2.1.3. La création de talus artificiels est interdite à l'exception de ceux respectant le sens naturel de la pente et étant nécessaires à la construction à implanter ;

#### **Implantation par rapport aux voies publiques ou privées**

- 2.1.4. Le nu de la façade de toute construction doit respecter un recul minimum :
- de 10 mètres compté depuis la limite cadastrale du domaine public routier départemental ;
  - de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;
- 2.1.5. Le recul des éoliennes par rapport à la limite cadastrale du domaine public routier départemental devra correspondre à la hauteur totale de l'éolienne (mat+pâles). Cette prescription est inscrite dans le nouveau Règlement du Domaine Public Routier du Département de la Moselle ;
- 2.1.6. Les dispositions de l'alinéa précédent 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 situation existante ;
  - aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;

#### **Implantation par rapport aux limites séparatives**

- 2.1.7. Toute construction doit être édifée en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives ;
- 2.1.8. Dans le secteur NJ, les constructions s'implanteront à une distance minimale de 0,5 mètre par rapport à la limite séparative ;

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

2.1.9. Les dispositions de l'alinéa précédent 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 situation existante ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;

**Emprise au sol**

2.1.10. Dans le secteur NJ, l'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 20 m<sup>2</sup> ;

**Hauteur des constructions**

2.1.11. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;

2.1.12. La hauteur maximale des constructions n'excèdera pas ;

- 9 mètres hors tout ;
- 3,5 mètres hors tout pour les annexes ;

2.1.13. Dans le secteur NJ, la hauteur totale des constructions est limitée à 3 mètres hors tout ;

2.1.14. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...) ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

**2.2.- N - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

2.2.1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;

2.2.2. Les affouillements et exhaussements du sol sont limités :

- aux constructions, usage et affectation du sol admis dans la zone ;
- aux fouilles archéologiques ;
- aux compensations hydrauliques ou environnementales ;
- aux protections contre les risques et les nuisances ;
- en zone inondable repérée au plan de règlement, à ceux nécessaires à la réalisation d'un projet et s'ils sont compensés en volume ;

2.2.3. Les pastiches d'architecture archaïque ou étrangère à la région sont proscrits ;

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

**Caractéristiques architecturales des clôtures**

- 2.2.5. Les murs pleins sont interdits.
- 2.2.6. La hauteur maximale des clôtures n'excèdera pas 2 mètres.

**2.3.- N - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement**

- 2.3.1. L'infiltration des eaux pluviales par unité foncière est à privilégier. En cas d'impossibilité, une rétention parcellaire est à prévoir avec une régulation du débit limité à 5 litres par seconde et par hectare.

**Section 3 - N - Equipements et réseaux**

**3.1.- N - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

**Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

- 3.1.1. La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation ;
- 3.1.2. Concernant les accès admis hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation ;

**3.2.- N - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau**

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

**Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie**

- 3.2.2. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également ;

**Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**

- 3.2.3. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante et si le terrain concerné par ladite construction ou installation est situé dans le périmètre « assainissement collectif » du plan de zonage d'assainissement. Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou groupé) ;
- 3.2.4. Les eaux usées non domestiques ou agricoles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel ni dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans un prétraitement agréé conformément aux réglementations en vigueur.