

# Commune de SEINGBOUSE

## 4. Dispositions générales

## 5. Règlement

### Du Plan Local d'Urbanisme



#### **MODIFICATION SIMPLIFIEE n°1**

Dossier approuvé vu pour être annexé à  
la délibération du Conseil Municipal du :

Le Maire

# SOMMAIRE

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>4</b>
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN .....	4
2. PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS .....	4
3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	4
4. ADAPTATIONS MINEURES.....	4
5. RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS PAR SINISTRE.....	4
6. TRAVAUX SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON-CONFORMES AUX REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	5
7. LEXIQUE.....	6
<b>TITRE II - REGLEMENT PAR ZONES.....</b>	<b>10</b>
CHAPITRE I - ZONE U .....	10
CHAPITRE II - ZONE UEh .....	18
CHAPITRE III - ZONE UX.....	23
CHAPITRE IV - ZONE 1AU.....	28
CHAPITRE V - ZONE 2AU .....	34
CHAPITRE VI - ZONE A .....	38
CHAPITRE VII - ZONE N .....	45



# TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

## 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SEINGBOUSE (Moselle).

## 2. PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 2.1. Les règles d'ordre public définies par le Code de l'Urbanisme demeurent applicables.
- 2.2. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites aux plans des servitudes et énumérées sur la liste jointe au dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme.
- 2.3. La réglementation parasismique. En effet, la commune de SEINGBOUSE est concernée par un aléa sismique très faible

## 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. de SEINGBOUSE définit :

- une zone urbaine U
- une zone urbaine UE
- une zone urbaine UX
- une zone à urbaniser 1AU
- une zone à urbaniser 2 AU
- une zone agricole A
- une zone naturelle N

Ces zones sont délimitées sur les plans de zonage. Elles peuvent comporter des sous-zones.

## 4. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

## 5. RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS PAR SINISTRE

Conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme "la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié".

Le plan local d'urbanisme autorise en toutes zones, dans un délai de trois ans, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans sauf si ce bâtiment revêt un caractère dangereux pour l'écoulement et la sécurité de la circulation.

## **6. TRAVAUX SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON-CONFORMES AUX REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le projet ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## 7. LEXIQUE

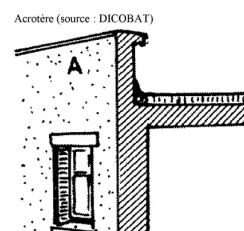
Tous les termes du présent règlement marqués par un astérisque « \* » sont définis ci-dessous.

### ACCES

L'accès, pour les véhicules motorisés, est le 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

Muret plein ou à claire-voie établi à la périphérie de toiture plate d'un bâtiment.



### AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DU SOL

Creusement et surélévation de terrain, soumis à procédure à condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.

### 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) par rapport à la voie lorsqu'une distance minimale est imposée.

– par rapport à la limite séparative

Tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la limite séparative la plus proche lorsqu'un recul est imposé.

– par rapport à la hauteur

Toute surélévation du bâtiment existant au-delà de la limite de hauteur fixée par le règlement.

### ALIGNEMENT

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

### CONSTRUCTION PRINCIPALE

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions, ou, le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

## EMPRISE AU SOL

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

## FAÇADE \*

Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment.

Le nu de la façade se définit par le plan vertical de façade le plus rapproché de la limite séparative ou de l'alignement compté à partir du revêtement extérieur fini, hormis les éléments de composition.

## FAITAGE

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées ou, par extension, ligne supérieure d'un plan de toiture.

## LIMITES SEPARATIVES

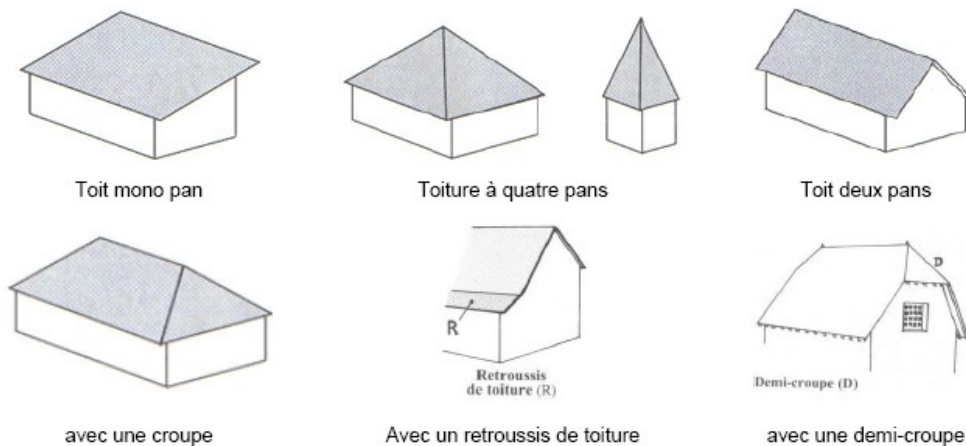
Les limites séparatives correspondent aux limites entre deux unités foncières privées distinctes.

## TERRAIN NATUREL

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

## TOITURES

On distingue plusieurs typologies de toitures



Source : Dicobat

Une toiture est considérée comme plate lorsque la pente reste inférieure à 10% ou 6°.

## UNITE FONCIERE

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

## VOIE

Une voie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend la chaussée, les trottoirs, les aménagements cyclables.

Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.



# TITRE II - REGLEMENT PAR ZONES

## CHAPITRE I - ZONE U

*Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au TITRE I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.*

### **Caractère de la zone**

La zone U correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

La zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles. Il est donc utile de rappeler que des règles constructives existent pour permettre de minorer significativement le risque de survenance d'un sinistre. Elles sont consultables auprès de la Direction Des Territoires de la Moselle. Un fascicule de recommandations est téléchargeable sur le portail des services de l'Etat en Moselle, [www.moselle.gouv.fr](http://www.moselle.gouv.fr), thème Sécurité, Défense et Risques > Risques majeurs > Risques Naturels et Miniers.

Elle comprend les secteurs suivants :

- Ua : centre ancien
- Ub : extension urbaine « au coup par coup » (linéaire)
- Uc : extension urbaine sous forme organisée (lotissement)

Le secteur Ua comporte des servitudes architecturales particulières définies dans ce règlement et représentées sur les documents graphiques.

La zone est concernée par des limitations du droit à construire dans les secteurs concernés par le passage de canalisations de transport de matières dangereuses. Ces limitations sont rappelées en annexe.

### **Articles**

#### **U 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1. Les constructions ou installations agricoles nouvelles
- 1.2. Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, de matériaux et de déchets
- 1.3. Les habitations légères de loisirs
- 1.4. Le camping
- 1.5. L'ouverture de carrière, gravière ou la création d'étangs

#### **U 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- 2.1. Les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone ;

- 2.2. les constructions ou installations destinées à l'activité, l'industrie, l'artisanat ou au commerce à condition que l'activité ne crée pas de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone ;
- 2.3. les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et compatibles avec la proximité de l'habitat ;
- 2.4. les démolitions à condition d'avoir été préalablement autorisées par un permis ;

### **U 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées ouvertes a la circulation publique et accès aux voies ouvertes au public**

#### **ACCES\***

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.
- 3.2. Tout accès des véhicules à la voie doit présenter des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'il supporte et aux opérations qu'il doit desservir.
- 3.3. Les accès individuels nouveaux sont interdits hors agglomération le long de la Route Départementale RD 29D.

#### **VOIRIES**

- 3.4. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.5. Les voies\* nouvelles ouvertes à la circulation publique devront présenter une largeur minimale de 4 mètres.

### **U 4 : Desserte par les réseaux**

#### **RESEAUX DE DISTRIBUTION D'EAU**

- 4.1. Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

#### **RESEAUX D'ASSAINISSEMENT**

- 4.2. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs. Cette disposition ne s'applique pas en cas de transformation, extension sans changement de destination, d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

#### **Eaux usées**

##### ***Eaux usées domestiques***

- 4.3. Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

##### ***Eaux usées non domestiques ou industrielles***

- 4.4. Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

#### Eaux pluviales

- 4.5. En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.
- 4.6. Les techniques alternatives au "tout tuyau" doivent être favorisées en recherchant des usages multifonctions des ouvrages de gestion des eaux.

#### RESEAUX D'ELECTRICITE, DE TELEPHONE ET DE TELEDISTRIBUTION

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

### U 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

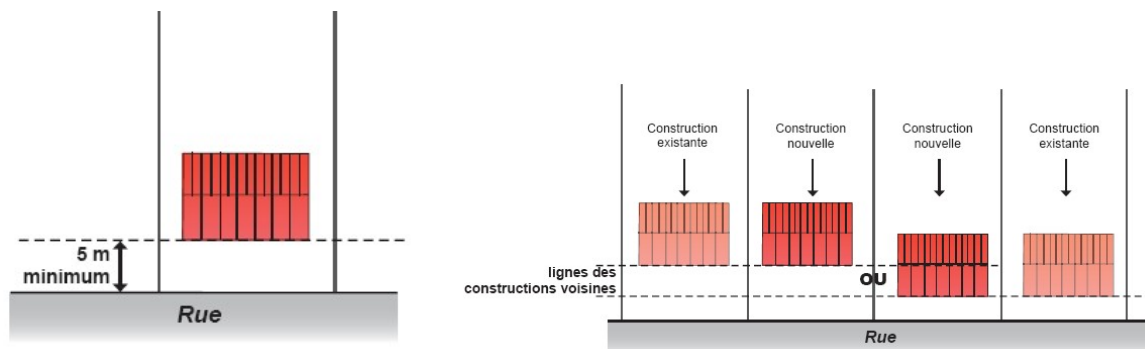
### U 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

*L'ensemble des dispositions s'applique également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.*

#### DISPOSITIONS APPLICABLES EN SECTEUR Ua UNIQUEMENT

##### CONSTRUCTION SITUEE EN PREMIERE LIGNE

- 6.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres depuis la limite d'emprise publique sauf si les lignes des constructions voisines se situe à moins de 5 mètres ou s'il existe une servitude architecturale particulière. Dans ces cas, la ligne des constructions voisines ou de la servitude architecturale particulière doit être respectée pour les constructions situées en première ligne.



##### CONSTRUCTION NON SITUEE EN PREMIERE LIGNE

- 6.2. La construction d'habitation en seconde ligne n'est possible que si une construction est préexistante ou construite simultanément.
- 6.3. La façade avant de la construction devra s'implanter à l'arrière de la construction située en première ligne.

## CONSTRUCTIONS EXISTANTES

- 6.4. L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité de l'alignement existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité\*.

## DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES SECTEURS Ub et Uc UNIQUEMENT

- 6.5. Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres depuis la limite d'emprise publique sauf si les lignes des constructions voisines se situent à moins de 5 mètres.
- 6.6. Dans ce cas, la ligne des constructions voisines doit être respectée pour les constructions situées en première ligne.

## U 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

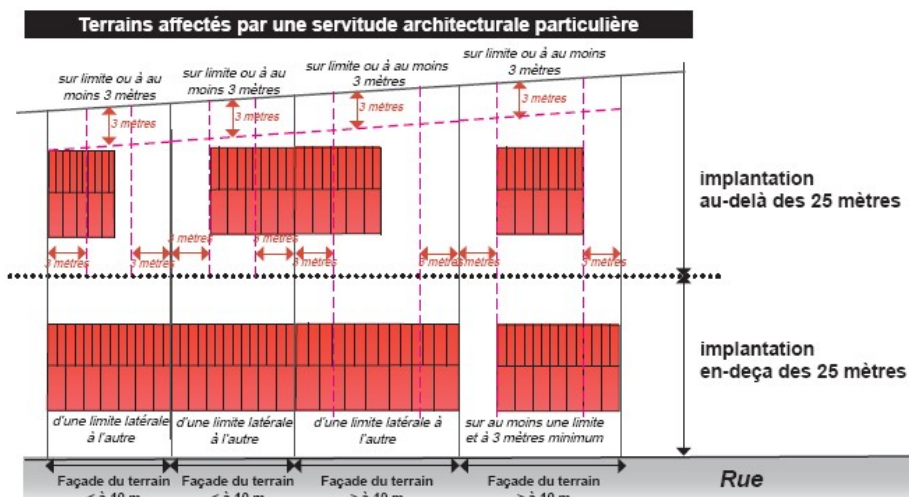
Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives. Lorsque la parcelle voisine est une voie privée ouverte à la circulation générale, les règles de prospect applicables (par rapport aux limites de cette voie) sont celles définies à l'article 6.

## DISPOSITIONS APPLICABLES EN SECTEUR Ua et Ub UNIQUEMENT

### HORS TERRAINS AFFECTÉS D'UNE SERVITUDE ARCHITECTURALE PARTICULIÈRE

- 7.1. L'implantation des constructions doit se faire sur limite séparative ou en respectant un recul minimal de :
- 3 mètres en Ua
  - un mètre en Ub

### TERRAINS AFFECTÉS D'UNE SERVITUDE ARCHITECTURALE PARTICULIÈRE



- 7.2. Sur une profondeur de 25 mètres, la façade sur rue des constructions doit être édifiée d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. La distance comptée horizontalement de tout point

de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

- 7.3. Au-delà de cette profondeur de 25 mètres, les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à 3 mètres.

#### CONSTRUCTIONS EXISTANTES

- 7.4. L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité de l'alignement existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

#### DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES SECTEURS U<sub>c</sub> UNIQUEMENT

- 7.5. L'implantation des constructions doit se faire sur limite séparative ou en respectant un recul minimal de un mètre.

#### DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 7.6. Ces règles 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.

#### **U 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

Non réglementé

#### **U 9 : Emprise au sol des constructions**

Non réglementé

#### **U 10 : Hauteur maximum des constructions**

*La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction.*

#### DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES SECTEURS U<sub>a</sub> et U<sub>b</sub> UNIQUEMENT

- 10.2. La hauteur maximale des constructions est fixée à :
- 8 mètres à l'égout de la toiture ou au pied de l'acrotère (celui-ci ne pouvant dépasser 50 cm de haut)
  - 13 mètres au faîtage

*Acrotère (Source : Dicobat)*



- 10.3.** Lorsque la toiture est plate (moins de 10% de pente), la hauteur de l'acrotère devra se placer à au moins un mètre en-dessous du niveau de l'égout de toiture.

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES EN SECTEUR U<sub>c</sub> UNIQUEMENT**

- 10.4.** La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 9 mètres à l'égout de toiture
- 9 mètres au pied de l'acrotère
- 12 mètres au faîtage

- 10.5.** Lorsque la toiture est plate (moins de 10% de pente), la hauteur de l'acrotère devra se placer à au moins un mètre en-dessous du niveau de l'égout de toiture.

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE**

- 10.6.** Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, silos, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée mais leur implantation est conditionnée à une insertion fine dans le site,
- 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,
- aux équipements publics.

### **U 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

#### **DISPOSITIONS GENERALES**

- 11.1.** L'autorisation de construire 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES EN SECTEUR U<sub>a</sub> UNIQUEMENT**

## TOITURES ET FAÇADES

**11.2.** Les toitures devront être recouvertes de matériau non vernissé.

Sur les terrains dont une façade sur rue est affectée d'une «servitude architecturale particulière» (cf. indication figurant sur le plan de zonage):

- Le sens du faîtage des bâtiments implantés façade sur rue devra toujours être parallèle au sens de la rue.
- La toiture devra être réalisée en tuiles ou en matériaux dont la coloration rappelle la terre cuite, et comportera toujours 2 pans. Les équipements de toiture à vocation énergétique (ex : panneaux photovoltaïques) sont toutefois autorisés.
- La pente des toitures des volumes principaux à usage d'habitation au sein de l'unité foncière sera comprise entre 35° et 45°.
- Les toitures-terrasses, c'est-à-dire les bâtiments à toit plat accessible ou non, sont autorisées pour les annexes ou volumes secondaires de la construction d'habitation.

**11.3.** Les constructions de type rondins ou similaires, non conformes au paysage local ou ne s'intégrant pas au cadre bâti déjà existant sont interdites.

**11.4.** Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, notamment dans les proportions des ouvertures et l'emploi des matériaux en façade.

## BALCONS ET ENCORBELLEMENTS

**11.5.** Les balcons en saillies sont interdits sur les façades donnant sur l'espace public.

## CLOTURES

**11.6.** La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,5 mètre sur façade et 2 mètres sur les autres côtés, sauf s'il s'agit de murs de soutènement nécessités par la configuration du terrain ou de porches à l'ancienne. L'implantation de toutes clôtures ou petites délimitations maçonnées, comme les murets, est interdite sur les usoirs.

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

**11.7.** La création de talus ou remblais artificiels est interdite.

## DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES SECTEURS Ub et Uc UNIQUEMENT

### TOITURES ET FAÇADES

**11.8.** Les toitures devront être recouvertes de matériau non vernissé.

### CLOTURES

**11.9.** La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,5 mètre sur façade et 2 mètres sur les autres côtés, sauf si il s'agit de murs de soutènement nécessités par la configuration du terrain.

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

**11.10.** La création de talus ou remblais artificiels est interdite.

## **U 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

12.1. Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement\* situées hors du domaine public.

12.2. Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :

### **POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION**

Pour chaque tranche entamée de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher, deux places de stationnement doivent être créées, avec un maximum exigé de 4 places par logement, à l'exception du secteur Ua où le maximum est fixé à 2 places.

Les extensions de moins de 30 m<sup>2</sup> qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire

### **POUR LES COMMERCES**

- 2 places par 50 m<sup>2</sup> de surface de vente jusqu'à 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente
- 1,5 place par 50 m<sup>2</sup> de surface de vente au-delà de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente

### **POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS**

En fonction des besoins de la construction à implanter.

## **U 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE SECTEUR Ua UNIQUEMENT**

13.1. Les espaces non bâtis devront rester perméables aux eaux pluviales, être aménagés et plantés.

### **DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES SECTEURS Ub et Uc UNIQUEMENT**

13.2. Les espaces non bâtis devront être aménagés et plantés.

13.3. 50% des espaces non bâtis doivent rester perméables aux eaux pluviales et végétalisés.

## **U 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## **U 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

## **U 16 : Obligations en matière de réseaux de communication électroniques**

Non réglementé.

## CHAPITRE II - ZONE UEh

*Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au TITRE I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.*

### Caractère de la zone

La zone UEh correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir ~~principalement de l'habitat et~~ des constructions à usage d'équipements publics, et aux occupations et utilisations qui y sont nécessaires.

La zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles. Il est donc utile de rappeler que des règles constructives existent pour permettre de minorer significativement le risque de survenance d'un sinistre. Elles sont consultables auprès de la Direction Des Territoires de la Moselle. Un fascicule de recommandations est téléchargeable sur le portail des services de l'Etat en Moselle, [www.moselle.gouv.fr](http://www.moselle.gouv.fr), thème Sécurité, Défense et Risques > Risques majeurs > Risques Naturels et Miniers.

~~La zone UE correspond à la partie vouée aux équipements et à leur développement sur la commune.~~

La zone UEh correspond aux terrains dédiés aux équipements publics et au développement de l'habitat, notamment celui adapté aux séniors.

### Articles

#### UEh 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. A l'exception de celles indiquées en article 2 du présent règlement, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

#### UEh 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1. Les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone ;
- 2.2. Les constructions destinées à l'habitat ;
- 2.3. Les constructions destinées à l'activité, aux services, à l'artisanat ou au commerce à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone et de ne pas créer de nuisances ;
- 2.4. Les constructions ou installations liées aux équipements publics ou d'intérêt public ;
- 2.5. Les infrastructures et installations techniques nécessaires au fonctionnement de la zone ;
- 2.6. Les installations et équipements techniques favorisant la production d'énergie propre, les économies d'énergies, la gestion des eaux pluviales et la réduction de l'imperméabilisation des sols ;
- 2.7. Les logements de service à condition d'être liés et nécessaires au fonctionnement de la zone ;
- 2.8. ~~Le camping à condition de se placer dans les secteurs aménagés à cet effet.~~

### **UEh 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et accès aux voies ouvertes au public**

#### **ACCES\***

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.
- 3.2. Tout accès des véhicules à la voie doit présenter des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'il supporte et aux opérations qu'il doit desservir.

#### **VOIRIES**

- 3.3. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.4. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique devront présenter une largeur minimale de 5 mètres.
- 3.5. Les chemins ouverts à la circulation piétonne devront avoir une largeur minimale de 2 mètres.

### **UEh 4 : Desserte par les réseaux**

#### **RESEAUX DE DISTRIBUTION D'EAU**

- 4.1. Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

#### **RESEAUX D'ASSAINISSEMENT**

- 4.2. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs. Cette disposition ne s'applique pas en cas de transformation, extension sans changement de destination, d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

#### **Eaux usées**

##### ***Eaux usées domestiques***

- 4.3. Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

##### ***Eaux usées non domestiques ou industrielles***

- 4.4. Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

#### **Eaux pluviales**

- 4.5. En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.
- 4.6. Les techniques alternatives au "tout tuyau" doivent être favorisées en recherchant des usages multifonctions des ouvrages de gestion des eaux.

## RESEAUX D'ELECTRICITE, DE TELEPHONE ET DE TELEDISTRIBUTION

4.7. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

### **UEh 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

### **UEh 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

*L'ensemble des dispositions s'applique également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.*

6.1. Toute construction ou installation doit être édifiée à l'alignement ou avec un recul minimal de **2 5** mètres depuis la limite d'emprise publique.

### **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

6.2. Ces règles 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.

### **UEh 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives. Lorsque la parcelle voisine est une voie privée ouverte à la circulation générale, les règles de prospect applicables (par rapport aux limites de cette voie) sont celles définies à l'article 6.*

7.1. L'implantation des constructions doit se faire sur limite séparative ou en respectant un recul minimal de ~~un~~ **3** mètres.

### **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

7.2. Ces règles 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.

### **UEh 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

Non réglementé

### **UEh 9 : Emprise au sol des constructions**

Non réglementé

### **UEh 10 : Hauteur maximum des constructions**

~~Non réglementé~~

*La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction.*

**10.1.** La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 8 mètres à l'égout de la toiture ou du pied de l'acrotère (celui-ci ne pouvant dépasser 50 cm de haut).
- 13 mètres au faîtage.

**10.2.** Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics.

*Acrotère (Source : Dicobat)*

### **UEh 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

**11.1.** L'autorisation de construire 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **TOITURES ET FAÇADES**

**11.2.** Les toitures devront être recouvertes de matériau non vernissé.

**11.3.** Les toitures plates ou à faibles pentes sont autorisées.

**11.4.** Les toitures-terrasses, c'est-à-dire les bâtiments à toit plat accessible ou non, sont également autorisées pour les annexes ou volumes secondaires de la construction d'habitation.

**11.5.** Les toitures végétalisées sont autorisées.

**11.6.** Les toitures réalisées en tuiles ou en matériaux imitant les tuiles admettront une coloration terre cuite de brun à rouge.

**11.7.** Les équipements de toiture à vocation énergétique (ex : panneaux photovoltaïques) sont autorisés dans la mesure où ces équipements ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'au paysage urbain.

#### **BALCONS ET ENCORBELLEMENTS**

**11.8.** Les balcons en saillies sont interdits sur les façades donnant sur l'espace public.

#### **CLOTURES**

**11.9.** La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres sur façade et à 2 mètres sur les autres côtés, sauf s'il s'agit de murs de soutènement nécessités par la configuration du terrain ou de porches à l'ancienne.

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

**11.10.** La création de talus ou de remblais artificiels est autorisée dans la mesure où les travaux de terrassements ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'au paysage urbain.

## **UEh 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

- 12.1. Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement\* situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.
- 12.2. Les stationnements dédiés aux constructions, bordant la voie publique et directement accessibles depuis la voirie publique, sont autorisés à condition que ceux-ci n'engendrent pas de nuisances aux circulations publiques et n'induisent pas des problèmes de visibilité et de sécurité au droit des entrées / sorties de la zone desservie.
- 12.3. Les normes applicables selon les besoins des constructions destinées à l'habitat sont les suivantes :
- A minima, 1 place de stationnement par logement.
  - A minima, 0,5 place de stationnement réservée aux visiteurs par logement créé.
  - Les extensions de moins de 30 m<sup>2</sup> qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire.

## **UEh 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

- 13.1. Tout projet devra proposer un aménagement paysager.
- 13.2. 40% des espaces non bâtis doivent rester perméables aux eaux pluviales et végétalisés.

## **UEh 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## **UEh 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

## **UEh 16 : Obligations en matière de réseaux de communication électroniques**

Non réglementé.

## **CHAPITRE III - ZONE UX**

*Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au TITRE I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.*

### **Caractère de la zone**

La zone UX est une zone urbaine équipée.

La zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles. Il est donc utile de rappeler que des règles constructives existent pour permettre de minorer significativement le risque de survenance d'un sinistre. Elles sont consultables auprès de la Direction Des Territoires de la Moselle. Un fascicule de recommandations est téléchargeable sur le portail des services de l'Etat en Moselle, [www.moselle.gouv.fr](http://www.moselle.gouv.fr), thème Sécurité, Défense et Risques > Risques majeurs > Risques Naturels et Miniers.

Elle accueille principalement les constructions et installations liées à des activités industrielles et artisanales.

La zone est concernée par des limitations du droit à construire dans les secteurs concernés par le passage de canalisations de transport de matières dangereuses. Ces limitations sont rappelées en annexe.

### **Articles**

#### **UX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1. A l'exception de celles indiquées en article 2 du présent règlement, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.
- 1.2. Les constructions et aménagements à usage d'activités agricoles ;
- 1.3. Les carrières ;
- 1.4. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
- 1.5. Le camping
- 1.6. Les dépôts de matériaux à l'exception de ceux liés à une activité implantée dans la zone ou à une occupation temporaire induite par un chantier

#### **UX 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- 2.1. Les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone ;
- 2.2. Les équipements, infrastructures liées aux réseaux ou à la desserte de la zone ;
- 2.3. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone
- 2.4. Les constructions à usage d'habitation à condition
  - qu'il s'agisse d'un logement de fonction ou de gardiennage pour des personnels dont la présence permanente sur place est indispensable ;

- qu'elles soient, sauf raison de sécurité, intégrées au volume du bâtiment d'activités ;

### **UX 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et accès aux voies ouvertes au public**

#### **ACCES\***

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.
- 3.2. Tout accès des véhicules à la voie doit présenter des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'il supporte et aux opérations qu'il doit desservir.
- 3.3. Les accès individuels nouveaux sont interdits hors agglomération le long de la Route Départementale RD 29D.
- 3.4.

#### **VOIRIES**

- 3.5. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.6. Les voies\* nouvelles ouvertes à la circulation publique devront présenter une largeur minimale de 5 mètres.

### **UX 4 : Desserte par les réseaux**

#### **RESEAUX DE DISTRIBUTION D'EAU**

- 4.1. Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

#### **RESEAUX D'ASSAINISSEMENT**

- 4.2. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs. Cette disposition ne s'applique pas en cas de transformation, extension sans changement de destination, d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

#### **Eaux usées**

##### ***Eaux usées domestiques***

- 4.3. Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

##### ***Eaux usées non domestiques ou industrielles***

- 4.4. Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

#### **Eaux pluviales**

- 4.5. En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

- 4.6. Les techniques alternatives au "tout tuyau" doivent être favorisées en recherchant des usages multifonctions des ouvrages de gestion des eaux.

#### **RESEAUX D'ELECTRICITE, DE TELEPHONE ET DE TELEDISTRIBUTION**

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

#### **UX 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

## **UX 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

*L'ensemble des dispositions s'applique également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.*

- 6.1. Toute construction ou installation doit être édifiée à l'alignement ou avec un recul minimal de 5 mètres depuis la limite d'emprise publique.
- 6.2. La façade sur rue des constructions devra être implantée à plus de 10 mètres du bord de la chaussée de la RD29D.

### **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

- 6.3. Ces règles 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.

## **UX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives. Lorsque la parcelle voisine est une voie privée ouverte à la circulation générale, les règles de prospect applicables (par rapport aux limites de cette voie) sont celles définies à l'article 6.*

- 7.1. La construction doit se placer sur limite séparative ou en respectant une distance minimale de 2 mètres depuis la limite séparative.
- 7.2. Pour des raisons de sécurité, une distance minimale de 4 mètres peut être imposée.

### **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

- 7.3. Ces règles 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.

## **UX 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

- 8.1. Pour des raisons de sécurité, une distance minimale de 4 mètres entre deux constructions non contiguës peut être imposée.

## **UX 9 : Emprise au sol des constructions**

Non réglementé

## **UX 10 : Hauteur maximum des constructions**

*La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction.*

- 10.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 20 mètres hors tout.

## **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

**10.2.** Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, silos, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée mais leur implantation est conditionnée à une insertion fine dans le site,
- 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.
- aux équipements publics.

### **UX 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

**11.1.** L'autorisation de construire 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **UX 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

**12.1.** Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

### **UX 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

**13.1.** Les espaces non bâtis devront rester perméables aux eaux pluviales, être aménagés et plantés.

### **UX 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

### **UX 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **UX 16 : Obligations en matière de réseaux de communication électroniques**

Non réglementé.

## **CHAPITRE IV - ZONE 1AU**

*Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au TITRE I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.*

### **Caractère de la zone**

La zone 1AU correspond à des secteurs naturels destinés à être urbanisés dans le cadre d'opérations d'aménagement. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation. Les équipements existent au droit de la zone.

La zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles. Il est donc utile de rappeler que des règles constructives existent pour permettre de minorer significativement le risque de survenance d'un sinistre. Elles sont consultables auprès de la Direction Des Territoires de la Moselle. Un fascicule de recommandations est téléchargeable sur le portail des services de l'Etat en Moselle, [www.moselle.gouv.fr](http://www.moselle.gouv.fr), thème Sécurité, Défense et Risques > Risques majeurs > Risques Naturels et Miniers.

La zone 1AU correspond aux secteurs identifiés sur le plan de zonage de la commune.

### **Articles**

#### **1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1. Les constructions et aménagements à usage agricole,
- 1.2. Les entrepôts,
- 1.3. Les dépôts à ciel ouvert de toute nature sauf s'ils sont liés à une activité implantée dans la zone ou à une occupation temporaire induite par un chantier ;
- 1.4. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables),
- 1.5. Le camping,
- 1.6. L'ouverture de carrière, gravière ou la création d'étangs.

#### **1AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- 2.1. Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions et installations admises dans la zone.
- 2.2. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être liées à l'habitation ou aux activités urbaines admises dans la zone et qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci.

### **CONDITIONS DE L'URBANISATION**

- 2.3. Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation de voies publique et de réseaux d'intérêt général ne sont pas soumises aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent des secteurs.
- 2.4. L'urbanisation de chaque secteur et les constructions et installations admises dans la zone ne peuvent se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement.
- 2.5. Il est précisé que l'urbanisation par tranches successives ne pourra être autorisée que si le projet est compatible avec l'aménagement cohérent de chacune des zones conformément aux orientations d'aménagement et de programmation définies.
- 2.6. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- 2.7. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.
- 2.8. Le terrain d'opération doit être contigu à l'espace bâti existant.

#### **CONDITIONS PARTICULIERES**

- 2.9. L'opération doit respecter les principes édictés par les orientations d'aménagement et de programmation et porter sur la totalité du secteur.

### **1AU 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et accès aux voies ouvertes au public**

#### **ACCES\***

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.
- 3.2. Tout accès des véhicules à la voie doit présenter des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'il supporte et aux opérations qu'il doit desservir.

#### **VOIRIES**

- 3.3. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.4. Les voies\* nouvelles ouvertes à la circulation publique devront présenter une largeur minimale de 4 mètres.

### **1AU 4 : Desserte par les réseaux**

#### **RESEAUX DE DISTRIBUTION D'EAU**

- 4.1. Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

#### **RESEAUX D'ASSAINISSEMENT**

- 4.2. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs. Cette disposition ne s'applique pas en cas de transformation, extension sans changement de destination, d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

## Eaux usées

### *Eaux usées domestiques*

- 4.3. Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

### *Eaux usées non domestiques ou industrielles*

- 4.4. Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

## Eaux pluviales

- 4.5. En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.
- 4.6. Les techniques alternatives au "tout tuyau" doivent être favorisées en recherchant des usages multifonctions des ouvrages de gestion des eaux.

## RESEAUX D'ELECTRICITE, DE TELEPHONE ET DE TELEDISTRIBUTION

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

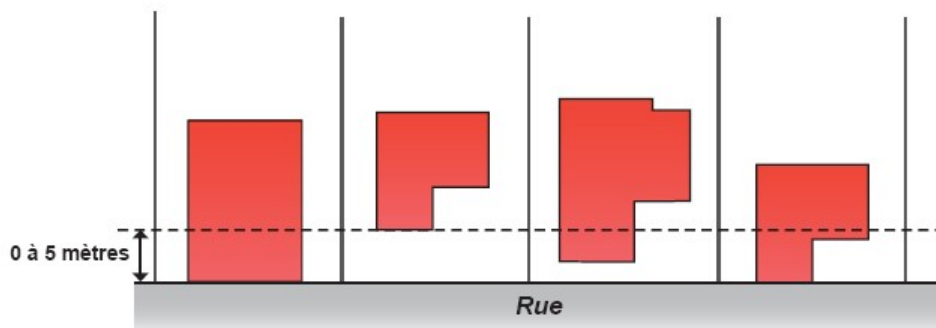
## 1AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

## 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

*L'ensemble des dispositions s'applique également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.*

- 6.1. Au moins la moitié de la surface de la façade sur rue des constructions principales situées en première ligne devra s'implanter à une distance comprise en 0 et 5 mètres de la limite d'emprise publique.

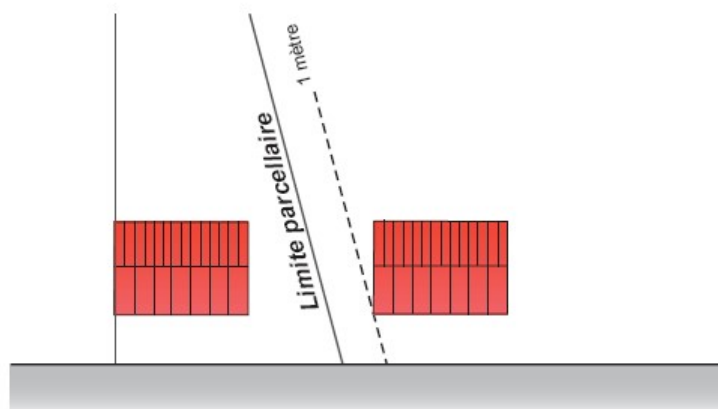


- 6.2. Toutes les autres constructions devront respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.

### **1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives. Lorsque la parcelle voisine est une voie privée ouverte à la circulation générale, les règles de prospect applicables (par rapport aux limites de cette voie) sont celles définies à l'article 6.*

- 7.1. L'implantation des constructions doit se faire sur limite séparative ou en respectant un recul minimal de un mètre.



### **1AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

Non réglementé

### **1AU 9 : Emprise au sol des constructions**

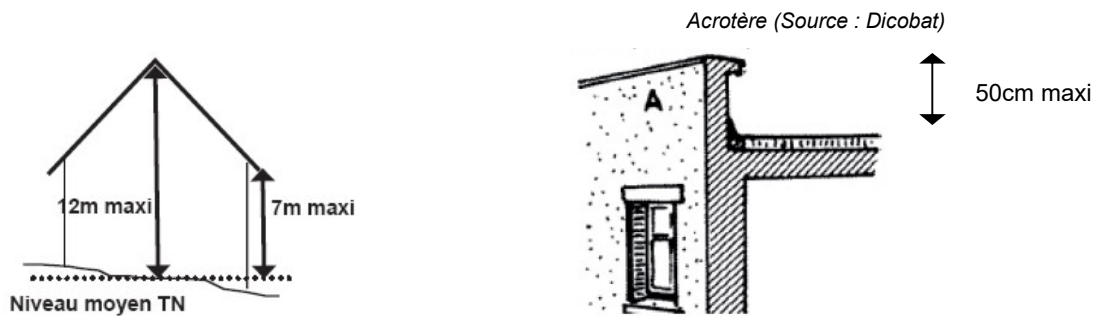
Non réglementé

### **1AU 10 : Hauteur maximum des constructions**

*La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction.*

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE**

- 10.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à :
- 7 mètres à l'égout de la toiture
  - 9 mètres au pied de l'acrotère
  - 12 mètres au faîtage



**10.2.** Lorsque la toiture est plate (moins de 10% de pente), la hauteur de l'acrotère devra se placer au moins un mètre en-dessous du niveau de l'égout de toiture.

### DISPOSITIONS PARTICULIERES

**10.3.** Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, silos, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée mais leur implantation est conditionnée à une insertion fine dans le site,
- aux équipements publics.

## 1AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### DISPOSITIONS GENERALES

**11.1.** L'autorisation de construire 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### TOITURES ET FAÇADES

**11.2.** Les toitures devront être recouvertes de matériau non vernissé.

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

**11.3.** La création de talus ou remblais artificiels est interdite.

### CLOTURES

**11.4.** La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres, sauf si il s'agit de murs de soutènement nécessités par la configuration du terrain.

## 1AU 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

**12.1.** Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement\* situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

**12.2.** Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :

## **POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION**

Pour chaque tranche entamée de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher, deux places de stationnement doivent être créées, avec un maximum exigé de 4 places par logement.

Les extensions de moins de 30 m<sup>2</sup> qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire

## **POUR LES COMMERCES**

- 2 places par 50 m<sup>2</sup> de surface de vente jusqu'à 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente
- 1,5 place par 50 m<sup>2</sup> de surface de vente au-delà de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente

## **POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS**

En fonction des besoins de la construction à implanter.

### **1AU 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

13.1. Les espaces non bâtis devront être aménagés et plantés.

13.2. 50% des espaces non bâtis doivent rester perméables aux eaux pluviales et végétalisés.

### **1AU 14: Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

### **1AU 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **1AU 16 : Obligations en matière de réseaux de communication électroniques**

Non réglementé.

## **CHAPITRE V - ZONE 2AU**

*Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au TITRE I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.*

### **Caractère de la zone**

La zone 2AU correspond à des secteurs à caractère naturel de la commune et constitue une réserve foncière pour une urbanisation à long terme.

Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec le caractère de la zone.

La zone 2AU est non constructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'à l'issue d'une modification ou d'une révision du PLU.

La zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles. Il est donc utile de rappeler que des règles constructives existent pour permettre de minorer significativement le risque de survenance d'un sinistre. Elles sont consultables auprès de la Direction Des Territoires de la Moselle. Un fascicule de recommandations est téléchargeable sur le portail des services de l'Etat en Moselle, [www.moselle.gouv.fr](http://www.moselle.gouv.fr), thème Sécurité, Défense et Risques > Risques majeurs > Risques Naturels et Miniers.

### **Articles**

#### **2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

1.1. A l'exception de celles indiquées en article 2, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

#### **2AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- 2.1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis,  
A condition d'être nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation des voies et réseaux et de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone.
- 2.2. Pour la zone, les opérations futures devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

#### **2AU 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et accès aux voies ouvertes au public**

Non réglementé

#### **2AU 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Non réglementé

#### **2AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

#### **2AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

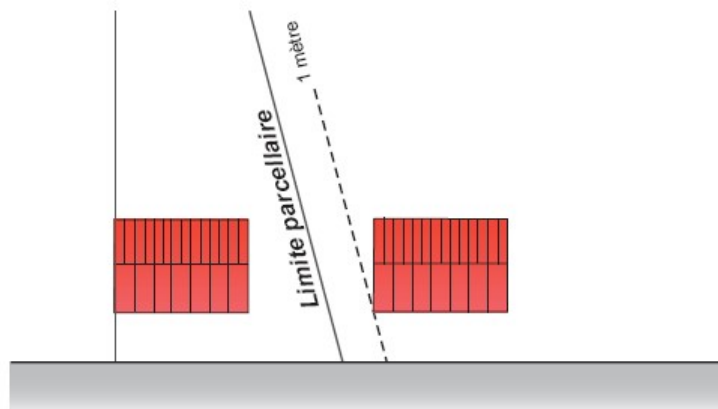
L'ensemble des dispositions s'applique également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.

- 6.1. Au moins la moitié de la surface de la façade sur rue des constructions principales situées en première ligne devra s'implanter à une distance comprise en 0 et 5 mètres de la limite d'emprise publique.
- 6.2. Toutes les autres constructions devront respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.

## **2AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives. Lorsque la parcelle voisine est une voie privée ouverte à la circulation générale, les règles de prospect applicables (par rapport aux limites de cette voie) sont celles définies à l'article 6.

- 7.1. L'implantation des constructions doit se faire sur limite séparative ou en respectant un recul minimal de un mètre.



## **2AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

## **2AU 9 : Emprise au sol des constructions**

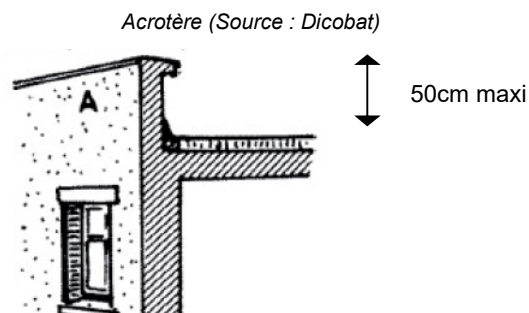
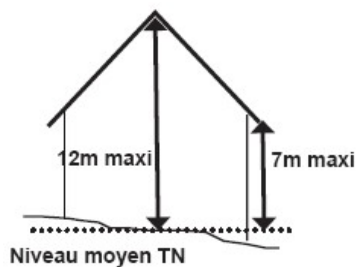
Non réglementé

## **2AU 10 : Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction.

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE**

- 10.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à :
  - 7 mètres à l'égout de la toiture
  - 9 mètres au pied de l'acrotère
  - 12 mètres au faîtage



- 10.2.** Lorsque la toiture est plate (moins de 10% de pente), la hauteur de l'acrotère devra se placer au moins un mètre en-dessous du niveau de l'égout de toiture.

#### DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 10.3.** Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, silos, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée mais leur implantation est conditionnée à une insertion fine dans le site,
- aux équipements publics.

### **2AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

#### DISPOSITION GENERALE

- 11.1.** L'autorisation de construire 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### TOITURES ET FAÇADES

- 11.2.** Les toitures devront être recouvertes de matériau non vernissé.

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 11.3.** La création de talus ou remblais artificiels est interdite.

#### CLOTURES

- 11.4. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres, sauf si il s'agit de murs de soutènement nécessités par la configuration du terrain.

**2AU 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Non réglementé

**2AU 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

- 13.1. Les espaces non bâtis devront être aménagés et plantés.

- 13.2. 50% des espaces non bâtis doivent rester perméables aux eaux pluviales et végétalisés.

**2AU 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

**2AU 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**2AU 16 : Obligations en matière de réseaux de communication électroniques**

Non réglementé.

## CHAPITRE VI - ZONE A

*Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au TITRE I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.*

### **Caractère de la zone**

La zone A correspond à des secteurs protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone comporte **un secteur Aa** réputé inconstructible.

La zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles. Il est donc utile de rappeler que des règles constructives existent pour permettre de minorer significativement le risque de survenance d'un sinistre. Elles sont consultables auprès de la Direction Des Territoires de la Moselle. Un fascicule de recommandations est téléchargeable sur le portail des services de l'Etat en Moselle, [www.moselle.gouv.fr](http://www.moselle.gouv.fr), thème Sécurité, Défense et Risques > Risques majeurs > Risques Naturels et Miniers.

La zone est concernée par des limitations du droit à construire dans les secteurs concernés par le passage de canalisations de transport de matières dangereuses. Ces limitations sont rappelées en annexe.

### **Articles**

#### **A1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

##### **DANS LE SECTEUR Aa :**

- 1.1. A l'exception de celles indiquées en article 2, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

##### **DANS LE SECTEUR A :**

- 1.2. Les constructions à usage d'habitation non liées aux activités agricoles.
- 1.3. Les constructions et installations à usage industriel, de commerce, d'artisanat, de bureau ou de services non liées aux activités agricoles.
- 1.4. Les constructions à usage hôtelier, de vente ou de restauration non liées aux activités agricoles.
- 1.5. Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les parcs résidentiels d'attractions et de loisirs non liées aux activités agricoles.
- 1.6. Les carrières, décharges et dépôts de toute nature non liés aux activités agricoles.
- 1.7. Les champs de panneaux photovoltaïques au sol
- 1.8. Toute construction d'habitation ou de mur dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau (loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques).

#### **A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières**

##### **SONT ADMIS SOUS CONDITIONS DANS LA ZONE A SAUF DANS LE SECTEUR Aa :**

- 2.1. Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en

vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public (ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U et AU).

- 2.2. Les constructions à usage d'habitation, leurs dépendances, annexes et abris de jardin, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole.
- 2.3. Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public (ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U et AU).
- 2.4. Les constructions destinées aux activités équestres, à l'hébergement hôtelier (ferme auberge, chambre d'hôtes, gîte rural, ferme pédagogique, accueil d'étudiants à la ferme), à la transformation et au commerce de produits agricoles locaux (locaux de transformation et de vente directe de produits à la ferme) à condition que ces activités soient liées à une exploitation agricole, soient situées à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole, et en demeurent l'accessoire.
- 2.5. Les unités de méthanisation, à condition qu'elles soient considérées comme appartenant à l'activité agricole selon la réglementation en vigueur.
- 2.6. Les panneaux solaires intégrés aux toitures des bâtiments agricoles.
- 2.7. Pour les constructions existantes à usage autre qu'agricole, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée à condition qu'elle n'engendre pas un changement d'affectation des locaux, excepté pour développer une activité agricole.
- 2.8. Les constructions d'habitation et d'activités autorisées dans la zone à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.

#### **SONT ADMIS SOUS CONDITIONS DANS TOUTE LA ZONE A:**

- 2.9. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2.10. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole, aux infrastructures de transport (y compris les pistes piétonnes et cyclables) ou aux fouilles archéologiques.

### **A 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et accès aux voies ouvertes au public**

#### **I - Voirie**

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 3.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation motorisée doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.

#### **II - Accès**

- 3.3. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant
  - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,5 mètres.

- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- 3.4. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les voies piétonnes, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express, les autoroutes.
- 3.5. La création d'accès individuels nouveaux hors agglomération sur l'A4, la RD 110E, la RD 29d et la RD910 est interdite.

#### **A 4 : Desserte par les réseaux**

##### **RESEAUX DE DISTRIBUTION D'EAU**

- 4.1. Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public ou par puits privés sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

##### **RESEAUX D'ASSAINISSEMENT**

- 4.2. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs. Cette disposition ne s'applique pas en cas de transformation, extension sans changement de destination, d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

##### **Eaux usées**

###### ***Eaux usées domestiques***

- 4.3. Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respect du règlement d'assainissement en vigueur.
- L'assainissement autonome est admis en respect de la réglementation en vigueur.

###### ***Eaux usées non domestiques ou industrielles***

- 4.4. Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

##### **Eaux pluviales**

- 4.5. En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.
- 4.6. Les techniques alternatives au "tout tuyau" doivent être favorisées en recherchant des usages multifonctions des ouvrages de gestion des eaux.

##### **RESEAUX D'ELECTRICITE, DE TELEPHONE ET DE TELEDISTRIBUTION**

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

#### **A 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

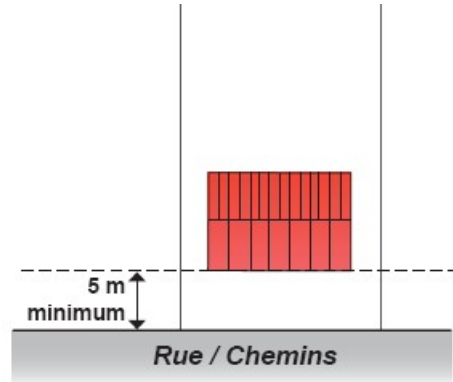
Non réglementé

#### **A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

*L'ensemble des dispositions s'applique également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.*

#### **DISPOSITIONS GENERALES**

- 6.1.** Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres depuis la limite d'emprise publique.



- 6.2.** La façade sur rue des constructions devra être implantée à plus de 10 mètres du bord de la chaussée des routes départementales.

#### **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

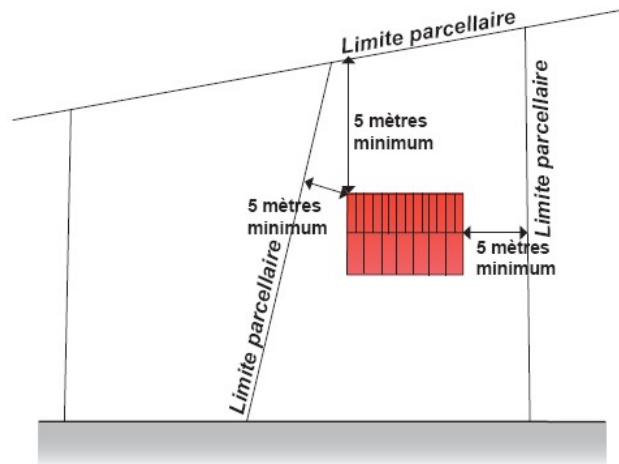
- 6.3.** Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements ou transformations des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

#### **A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives. Lorsque la parcelle voisine est une voie privée ouverte à la circulation générale, les règles de prospect applicables (par rapport aux limites de cette voie) sont celles définies à l'article 6.*

#### **DISPOSITIONS GENERALES**

- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à 5 mètres.



### DISPOSITIONS PARTICULIERES

7.2. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements ou transformations 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.

### CAS DES COURS D'EAU ET FOSSES

7.3. Les constructions et installations nouvelles doivent respecter une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

### **A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

8.1. Une distance de 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des questions de sécurité.

### **A 9 : Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

### **A 10 : Hauteur maximum des constructions**

*La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction.*

### DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE

10.1. Pour les constructions à usage agricole, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

10.2. Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres.

### DISPOSITIONS PARTICULIERES

10.3. Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, silos, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée mais leur implantation est conditionnée à une insertion fine dans le site,
- 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.
- aux équipements publics.

## **A 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **DISPOSITION GENERALE**

- 11.1. L'autorisation de construire 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **TOITURES ET FAÇADES**

- 11.2. Les constructions agricoles devront présenter une toiture à deux pans au moins, avec un angle supérieur à 20°.
- 11.3. Les constructions à usage d'habitation devront présenter une toiture à deux pans, avec un angle compris entre 45 et 52° ou une toiture plate (moins de 6°).
- 11.4. Les matériaux de surfaces extérieures des bâtiments à implanter devront être traités de manière à optimiser l'insertion des bâtiments dans leur environnement en évitant les teintes vives. Ils devront être d'aspect naturel, non réfléchissants et dans des teintes qui s'insèrent dans leur environnement proche.
- 11.5. Les dispositifs d'énergie renouvelable sont autorisés sur les bâtiments nécessaires à l'exploitation.

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- 11.6. La création de talus ou remblais artificiels est interdite.

## **A 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

- 12.1. Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

## **A 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

- 13.1. Les espaces non bâtis devront être aménagés et plantés.
- 13.2. Tout projet devra faire l'objet d'un aménagement paysager et de plantations permettant l'insertion paysagère des constructions.

**A 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

**A 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**A 16 : Obligations en matière de réseaux de communication électroniques**

Non réglementé.

## CHAPITRE VII - ZONE N

*Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au TITRE I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.*

### Caractère de la zone

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison 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.

La zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles. Il est donc utile de rappeler que des règles constructives existent pour permettre de minorer significativement le risque de survenance d'un sinistre. Elles sont consultables auprès de la Direction Des Territoires de la Moselle. Un fascicule de recommandations est téléchargeable sur le portail des services de l'Etat en Moselle, [www.moselle.gouv.fr](http://www.moselle.gouv.fr), thème Sécurité, Défense et Risques > Risques majeurs > Risques Naturels et Miniers.

Elle comprend 1 sous-secteur secteur :

- Le **secteur Nj** qui correspond à des espaces périvillageois (jardins, vergers, etc) fortement liés aux zones d'habitat, où la construction est admise mais fortement encadrée ;

La zone est concernée par des limitations du droit à construire dans les secteurs concernés par le passage de canalisations de transport de matières dangereuses. Ces limitations sont rappelées en annexe.

### Articles

#### **N1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1. A l'exception de celles indiquées en article 2, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

#### **N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

##### **DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUTE LA ZONE**

- 2.1. Les équipements d'intérêt général ;
- 2.2. Les opérations inscrites en emplacements réservés ;
- 2.3. La création de chemins à condition d'être nécessaires à l'exploitation forestière ou agricole des terres ;
- 2.4. L'extension des constructions existantes à condition qu'elle n'engendre pas une augmentation supérieure à 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ;
- 2.5. La réhabilitation ou la transformation des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas de changement d'affectation.

##### **DISPOSITIONS APPLICABLES EN SECTEUR Nj UNIQUEMENT**

- 2.6. Les annexes à l'habitation non accolées ou non intégrées à la construction principale, telles que les constructions légères de type annexes, garages ou abris ;  
À condition qu'elles n'excèdent pas 20m<sup>2</sup> de surface de plancher; qu'elles soient d'un seul niveau et qu'elles soient inférieures à 4 mètres de hauteur.

### **N 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et accès aux voies ouvertes au public**

#### **ACCES\***

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.
- 3.2. Tout accès nouveau hors agglomération est interdit sur les routes départementales

#### **VOIRIES**

- 3.3. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **N 4 : Desserte par les réseaux**

#### **RESEAUX DE DISTRIBUTION D'EAU**

- 4.1. Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public ou par puits privés sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

#### **RESEAUX D'ASSAINISSEMENT**

- 4.2. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs. Cette disposition ne s'applique pas en cas de transformation, extension sans changement de destination, d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

#### **Eaux usées**

##### ***Eaux usées domestiques***

- 4.3. Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respect du règlement d'assainissement en vigueur.  
L'assainissement autonome est admis en respect de la réglementation en vigueur.

##### ***Eaux usées non domestiques ou industrielles***

- 4.4. Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

#### **Eaux pluviales**

- 4.5. En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.
- 4.6. Les techniques alternatives au "tout tuyau" doivent être favorisées en recherchant des usages multifonctions des ouvrages de gestion des eaux.

#### **RESEAUX D'ELECTRICITE, DE TELEPHONE ET DE TELEDISTRIBUTION**

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

### **N 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

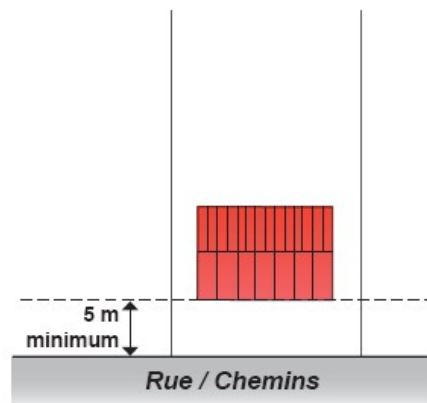
Non réglementé

## **N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

*L'ensemble des dispositions s'applique également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.*

### **DISPOSITIONS GENERALES**

- 6.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres depuis la limite d'emprise publique.



- 6.2. La façade sur rue des constructions devra être implantée à plus de 10 mètres du bord de la chaussée des routes départementales.

### **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

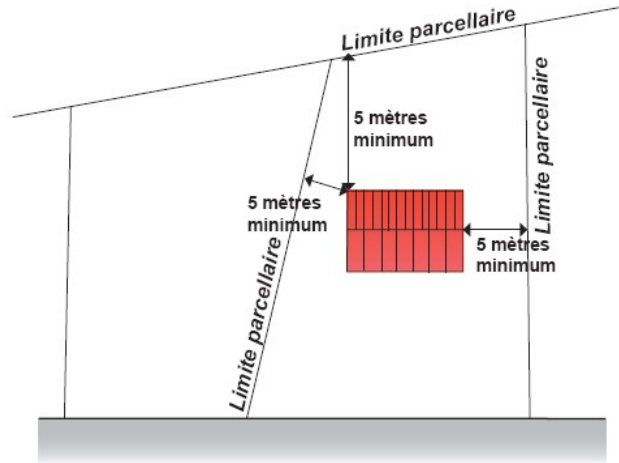
- 6.3. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements ou transformations des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

## **N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives. Lorsque la parcelle voisine est une voie privée ouverte à la circulation générale, les règles de prospect applicables (par rapport aux limites de cette voie) sont celles définies à l'article 6.*

### **DISPOSITIONS GENERALES**

- 7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à 5 mètres.



## DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 7.2. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements ou transformations 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.

## CAS DES COURS D'EAU ET FOSSES

- 7.3. Les constructions et installations nouvelles doivent respecter une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

### **N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

Non réglementé

### **N 9 : Emprise au sol des constructions**

#### DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUTE LA ZONE

- 9.1. L'augmentation de l'emprise au sol des constructions existantes est limitée à 20% de celle existante à la date d'approbation du PLU.

#### DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nj UNIQUEMENT

- 9.2. L'emprise au sol cumulée de toutes les constructions (y compris celles qui existent à la date d'approbation du PLU) est limitée à 60m<sup>2</sup> par unité foncière.

### **N 10 : Hauteur maximum des constructions**

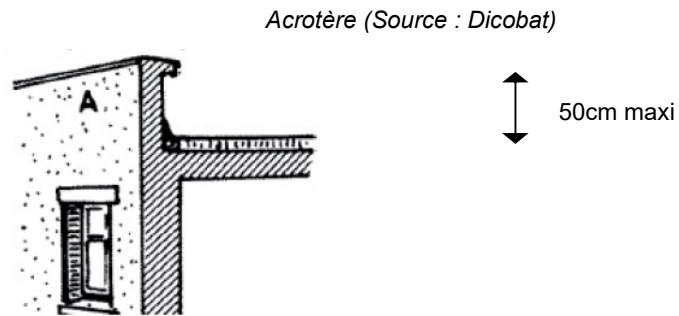
*La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction.*

#### DISPOSITIONS POUR TOUTE LA ZONE N

- 10.1. La hauteur des extensions éventuelles est limitée à la hauteur maximale de la construction existante.

#### DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nj UNIQUEMENT

- 10.2.** La hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres à l'égout de la toiture ou à l'acrotère.
- 10.3.** La hauteur maximale hors tout est fixée à 4 mètres.
- 10.4.** Pour les constructions existantes qui sont non-conformes à cette règle, l'extension du bâtiment peut se faire à condition de ne pas engendrer une aggravation de la non-conformité.
- 10.5.** La hauteur maximale des constructions est fixée à :
- 8 mètres à l'égout de la toiture ou au pied de l'acrotère (celui-ci ne pouvant dépasser 50 cm de haut)
  - 13 mètres au faîtage



- 10.6.** Lorsque la toiture est plate (moins de 10% de pente), la hauteur de l'acrotère devra se placer à au moins un mètre en-dessous du niveau de l'égout de toiture.
- 10.2.** En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U., dont la hauteur dépasse les valeurs fixées à l'article 10.6., la hauteur maximale est limitée à celle de la construction existante.
- 10.3.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur.

#### **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

- 10.7.** Ces règles ne s'appliquent pas :
- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, silos, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée mais leur implantation est conditionnée à une insertion fine dans le site,
  - 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.
  - aux équipements publics.

### **N 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

#### **DISPOSITIONS GENERALES**

- 11.1.** L'autorisation de construire 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **TOITURES ET FAÇADES**

- 11.2. Les constructions à usage d'habitation devront présenter une toiture à deux pans, avec un angle compris entre 35 et 45° ou une toiture plate (moins de 6°).
- 11.3. Les matériaux de surfaces extérieures des bâtiments à implanter devront être traités de manière à optimiser l'insertion des bâtiments dans leur environnement en évitant les teintes vives. Ils devront être d'aspect naturel, non réfléchissants et dans des teintes qui s'insèrent dans leur environnement proche.
- 11.4. Les dispositifs d'énergie renouvelable sont autorisés sur les bâtiments nécessaires à l'exploitation.

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- 11.5. La création de talus ou remblais artificiels est interdite.

## **N 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

- 12.1. Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

## **N 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

- 13.1. Les espaces non bâtis devront être aménagés et plantés.
- 13.2. Tout projet devra faire l'objet d'un aménagement paysager et de plantations permettant l'insertion paysagère des constructions.

## **N 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## **N 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

## **N 16 : Obligations en matière de réseaux de communication électroniques**

Non réglementé.

# **ANNEXE : Servitude relative aux canalisations de matières dangereuses**

## **Pipelines d'hydrocarbures (TOTAL PETROCHEMICALS)**

La canalisation de transport d'hydrocarbures liquides reliant **Oberhoffen S/M à Carling**, qui a été déclarée d'utilité publique, traverse le territoire communal. Les bandes de dangers suivantes sont à prendre en compte dans le document d'urbanisme :

- ☞ Zone des effets très graves de 155 m de part et d'autre de la canalisation. Dans cette zone sont proscrits les ERP > 100 personnes.
- ☞ Zone des effets graves de 155 m de part et d'autre de la canalisation. Dans cette zone sont proscrits les ERP de catégorie 1 à 3.
- ☞ Zone des effets significatifs de 320 m de part et d'autre de la canalisation. Dans cette zone les projets de construction ou d'extension de bâtiments doivent nous être soumis pour avis.

## **Ouvrages de transport d'hydrogène et d'azote (AIR LIQUIDE)**

### **Désignation**

Produit	Désignation du tronçon	DN	Pression nominale	Type de pose
Hydrogène	H2 Antenne PILKINGTON DN 50	50	100 bars	Enterré
Azote	N2 Antenne PILKINGTON DN 200	200	64 bars	Enterré

### **Société ayant institué la servitude**

Des conventions amiables ayant fait l'objet de mesures de publicité foncière ont été signées avec la société industrielle des gaz de l'air et les propriétaires des terrains traversés par les canalisations.  
Service responsable des servitudes : AIR LIQUIDE France Industries, Services Canalisations, BP 313, 94503 CHAMPIGNY SUR MARNE Cedex.

### **Effet de la servitude**

Les propriétaires concernés sont tenus de respecter les clauses des conventions, en particulier la clause non aedificandi sur une bande minimale de 4 mètres de largeur axée sur la canalisation.

Produit	Désignation du tronçon	DN	Type de pose	Distance de sécurité	
				Effets irréversibles (3 kW/ml)	Effets létaux (5 kW/ml)
Hydrogène	H2 Antenne PILKINGTON DN 50	50	Enterré	43	37
Azote	N2 Antenne PILKINGTON DN 200	200	Enterré	8	3

Le tableau ci-dessus indique aussi les distances associées aux effets létaux, car celles-ci correspondent aux servitudes d'utilité publique qui, en application de l'article R 555-30. b) du Code de l'environnement.

Les distances de sécurité exposées dans le tableau ci-avant sont issues de calculs génériques réalisés en France par Air Liquide et pris en compte dans les études de sécurité (nouvelle dénomination : études de dangers). Elles répondent à la définition des zones de dangers fixée par l'arrêté ministériel du 29 septembre 2005 relatif à l'évaluation et la prise en compte de la probabilité d'occurrence, de la cinétique, de l'intensité des effets et de la gravité des conséquences des accidents potentiels dans les études de dangers des installations classées soumises à autorisation.

Ces ouvrages ont chacun fait l'objet d'une étude de sécurité remise à la DREAL dont la référence est :

- pour la canalisation H2: AL-SIG08-A72-090959 révision 4 du 20/09/2010, complétée par un addendum AL-SIG08-A72-100731 révision 2 du 24/02/2011 ;
- pour la canalisation N2: AL-SIG08-A72-090966 révision 2 du 20/09/2010, complétée par un addendum AL-SIG08-A72-100737 révision 3 du 04/05/2011.

### **Canalisations de transport de gaz haute pression**

Le territoire communal de FAREBERSVILLER est traversé les Canalisations de transport de gaz haute pression :

- **SAINT-AVOLD – OETING – SPICHEREN – DN300**
- **BENING-LES SAINT AVOLD – FAREBERSVILLER – DN150**

### **Conventions de servitude**

Les conventions de servitudes amiables faisant l'objet de mesures de publicité foncière ont été signées avec les propriétaires des terrains traversés par notre canalisation pour instituer par voie contractuelle une servitude non aedificandi portant sur une bande de :

SAINT AVOLD - OETING - SPICHEREN - DN 300

*4m a gauche et 4m a droite*

BENING -LES SAINT AVOLD-FAREBERSVILLER - DN 150

*2m a gauche et 4m a droite dans le sens Bening-Les-Saint-Avold- Farebersviller*

A l'intérieur de cette bande, les propriétaires se sont entre autre engagés à:

- ne procéder à aucune modification du profil du terrain, construction, plantation d'arbres, d'arbustes ou façon culturale de plus de 2,70 m de haut ou descendant à plus de 0,80 m de profondeur.

- s'abstenir a tout acte de nature a nuire au bon fonctionnement, a l'entretien et a la conservation de l'ouvrage.

En particulier, ces dispositions entraînent les prescriptions suivantes :

A l'intérieur de la bande de servitude, aucune modification du profil du terrain ne peut titre réalisé sans accord préalable de GRTgaz. La couverture minimale à respecter au dessus de la génératrice supérieure de la canalisation est de 1 mètre.

Des mesures conservatoires devront être prises en cas de création de chemins de roulement au croisement avec la canalisation. En fonction de la charge résiduelle future au dessus de celle-ci, une protection devra être effectuée par des dalles en béton ou par des caniveaux. Elle devra être capable de supporter les surcharges prévisibles. Les notes de calcul devront être soumises a l'agrément de GRTgaz.

Les parkings ou stockages de matériaux au dessus des gazoducs et à l'intérieur des bandes de servitude sont à proscrire.

Lors de la pose d'autres canalisations ou de câbles à proximité, sont demandées les cotes minimales entre les génératrices les plus voisines soient conformes aux recommandations jointes en annexe. La charge financière résultant de ces travaux sera entièrement supportée par l'aménageur.

### **Contraintes d'urbanisation**

L'arrêté du 4 août 2006, portant règlement de sécurité pour les canalisations de transport de gaz combustible, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques classe les emplacements où sont situées les canalisations en trois catégories A, B et C par ordre d'urbanisation croissante. Pour la catégorie concernée par la canalisation, la densité d'occupation et l'occupation totale autour des canalisations sont limitées comme suit:

#### **Pour une canalisation de gaz combustible DN 300 PMS- 47 bars**

##### **en catégorie A :**

- Dans un cercle centre sur la canalisation et de rayon égal a la distance des Effets Létaux Significatifs soit 55 mètres, le nombre de logements ou de locaux correspond à une densité d'occupation inférieure à 8 personnes par hectare et à une occupation totale inférieure à 30 personnes.
- il n'y a ni logement ni local susceptible d'occupation humaine permanente a moins de 10 mètres des canalisations ;
- la canalisation n'est pas située dans le domaine public national, départemental, ferroviaire, fluvial ou concédé ;
- la canalisation n'est pas située en unité urbaine au sens de l'INSEE et ne sont situées ni dans une zone U ou AU d'une commune couverte par un plan local d'urbanisme, ni dans une zone U, NA ou NB d'une commune couverte par un plan d'occupation des sols encore en vigueur, ni dans les secteurs ou les constructions sont autorisées d'une commune

couverte par une carte communale, ni dans les parties actuellement urbanisées d'une commune qui n'est couverte par aucun document d'urbanisme.

en catégorie B:

- dans un cercle centre sur la canalisation et de rayon égal à la distance des Effets Létaux Significatifs soit 55 mètres, le nombre de logements ou de locaux correspond a une densité d'occupation inférieure a 80 personnes par hectare et a une occupation totale inférieure a 300 personnes.

Pour une canalisation de gaz combustible DN 150 PMS- 67,7 bar

en catégorie A

- dans un cercle centre sur la canalisation et de rayon égal a la distance des Effets Létaux Significatifs soit 20 mètres, le nombre de logements ou de locaux correspond a une densité d'occupation inférieure a 8 personnes par hectare et a une occupation totale inférieure a 30 personnes.
- il n'y a ni logement ni local susceptible d'occupation humaine permanente a moins de 10 mètres des canalisations ;
- la canalisation n'est pas située dans le domaine public national, départemental, ferroviaire, fluvial ou concédé ;
- la canalisation n'est pas située en unité urbaine au sens de l'INSEE et ne sont situées ni dans une zone U ou AU d'une commune couverte par un plan local d'urbanisme, ni dans une zone U, NA ou NB d'une commune couverte par un plan d'occupation des sols encore en vigueur, ni dans les secteurs ou les constructions sont autorisées d'une commune couverte par une carte communale, ni dans les parties actuellement urbanisées d'une commune qui n'est couverte par aucun document d'urbanisme ;

Au sens de l'article 7 du présent arrêté, un logement est considéré comme occupé par 2,5 personnes en moyenne.

Limite de construction

Conformément au guide GESIP 2008/01 (Groupe d'Etudes et de Sécurité des Industries Pétrolières et chimiques), GRTgaz demande de ne pas construire de logement a moins de 10 mètres d'une canalisation dans le cas d'une canalisation de catégorie A et pas a moins de 5 mètres d'une canalisation dans le cas d'une canalisation de catégorie B.

Dans le cercle glissant des Effets Irréversibles (IRE), zone de dangers significatifs, centré sur chaque canalisation et de rayon égal à 105 mètres pour le DN 300 et 45 mètres pour le DN 150, GRTgaz doit être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction

IMPORTANT: résumé de l'article 8 de l'arrêté du 4 août 2006

La canalisation est implantée de telle sorte qu'il n'existe dans la zone des Premiers Effets Létaux (soit dans un cercle glissant centre sur la canalisation de 80 mètres de rayon pour le DN 300 et 30

mètres pour le DN 150), ni établissement recevant du public relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie, ni immeuble de grande hauteur, ni installation nucléaire de base, et en outre dans la zone des Effets Létaux Significatifs (soit dans un cercle glissant centre sur la canalisation de 55 mètres de rayon pour le DN 300 et 20 mètres pour le DN 150) aucun établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes.

A noter que si cela concerne un établissement réputé recevoir des personnels à mobilité réduite ou nulle pour une canalisation de DN 150 mm le rayon du cercle glissant est porté à 45 mètres.

**Etablissement recevant du public susceptible de recevoir moins de 100 personnes (ERP<100)**

Pour une canalisation de catégorie A, un ERP<100 ne peut pas être implanté à moins de 10 mètres de la canalisation.

Pour une canalisation de catégorie B, un ERP<100 ne peut pas être implantés à moins de 5 mètres de la canalisation.

De même aucune activité ni aucun obstacle ne doit compromettre l'intégrité de la canalisation ou s'opposer à l'accès des moyens d'intervention, dans la bande de servitude.

**Déclaration d'intention de commencement de travaux**

De plus, en application des dispositions du décret 2011-1241 du 5 octobre 2011, l'ouverture d'un chantier à proximité d'un ouvrage souterrain est soumise pour des raisons de sécurité, à déclaration, dès lors que les travaux doivent être exécutés à moins de 50 mètres de la conduite.

Le chef de projet doit établir une Demande préalable de Travaux (DT) à l'aide du téléservice ([www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr](http://www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr)) et l'entreprise chargée des travaux est tenue de réaliser une DICT via le téléservice en notifiant le numéro de consultation de la DT ainsi que celui de la DICT.