

## 7. LA ZONE « A »

### 7.1. Caractère de la zone

Elle correspond aux espaces agricoles, qu'ils soient utilisés au titre des cultures ou des pâturages. Sont également inclus, les bâtiments liés aux exploitations agricoles.

La zone A comprend un secteur Ah correspondant à des secteurs agricoles partiellement urbanisés où l'extension des constructions existantes est autorisée, ainsi que les abris de jardins, les garages et les piscines.

La zone A est également concernée en totalité par un aléa retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du PLU. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

### 7.2. Les articles

#### 7.2.1 ARTICLE A1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

##### Est interdit :

- ▲ Les constructions à usage d'habitation non liées aux activités agricoles.
- ▲ Les constructions et installations à usage industriel, de commerce, d'artisanat, de bureau ou de services non liées aux activités agricoles.
- ▲ Les constructions à usage hôtelier, de vente ou de restauration non liées aux activités agricoles.
- ▲ Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les parcs résidentiels d'attractions et de loisirs non liées aux activités agricoles.
- ▲ Les carrières, décharges et dépôts de toute nature non liés aux activités agricoles.
- ▲ Les champs de panneaux photovoltaïques au sol
- ▲ 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).

#### 7.2.2 ARTICLE A2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- ▲ Les constructions liées à l'exercice de l'activité agricole (bâtiments agricoles et logement de l'exploitant) doivent se conformer au principe de gestion économe de l'espace défini dans l'article L. 110 du Code de l'Urbanisme. Elles doivent être regroupées autour du site d'exploitation et ne doivent en aucun cas favoriser la dispersion de l'urbanisation.
- ▲ 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).
- ▲ Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient directement liées et strictement indispensables à l'exercice de l'exploitation agricole. Elles devront justifier de la nécessité d'une présence permanente. L'exploitant doit donc apporter les éléments justifiant à la fois de son activité agricole et des besoins de la construction. Afin de permettre à l'autorité compétente d'apprécier ces éléments, le demandeur intéressé devra fournir les renseignements et les justificatifs nécessaires dans un dossier spécifique joint à la demande d'autorisation d'occupation du sol qui s'appuieront sur les critères de surface, de viabilité et de pérennité de l'exploitation (pour consultation des services compétents, Directions Départementale des Territoires, Chambre d'Agriculture).
- ▲ Le logement de fonction doit être implanté à proximité immédiate du siège d'activité de l'exploitation et ne doit pas

créer de mitage de l'espace agricole environnant.

- Elles doivent être nécessaires et strictement indispensables à l'exercice de l'exploitation agricole, et justifier de l'absolue nécessité d'une présence permanente
    - Elles doivent être édifiées à 100m maximum des bâtiments d'activité de l'exploitation agricole.
- 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 sont comptées à partir des limites des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) (selon le cas, 50m ou 100m en référence au Règlement Sanitaire Départementale ou à la législation sur les installations classées).
    - De leur intégration optimale dans le paysage.
- 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.
- Les unités de méthanisation, à condition qu'elles soient considérées comme appartenant à l'activité agricole selon la réglementation en vigueur.
- Les panneaux solaires intégrés aux toitures des bâtiments agricoles.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- Les infrastructures de transport sont autorisées en prévision de l'élargissement de l'autoroute.
- Dans les secteurs Ah : pour les constructions existantes, l'adaptation, la réfection ou une extension mesurée (inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher), à condition qu'elle n'engendre pas un changement d'affectation des locaux vers une activité industrielle ou artisanale (excepté pour l'artisanat d'art qui reste autorisé).
- Dans les secteurs Ah uniquement, sont également autorisés les garages et les abris de jardin et à animaux domestiques, ainsi que les piscines non couvertes.

## 2.3. RÈGLE 3 ACCESSIBILITÉ

### Accès :

- ▲ Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée), directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, en bon état de viabilité et :
  - adaptée à l'importance et à la destination des constructions ou terrains desservis,
  - permettant d'assurer la sécurité publique,
  - permettant l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité,
  - aménagée pour apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- ▲ Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...).
- ▲ Les accès individuels nouveaux hors agglomération sur les routes départementales sont interdits.

### Voirie :

- ▲ Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, avec un minimum de 5m d'emprise.
- ▲ Les sentiers piétons doivent être conservés.

## 2.4. ARTICLE A4 - DESSEMENT DES RÉSEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

### Alimentation en eau potable :

- ▲ Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- ▲ A défaut de branchement possible sur le réseau public, l'alimentation en eau des bâtiments peut être assurée par captage, forage ou puits particuliers. Ces dispositifs sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dès sa réalisation ou son renforcement.

### Assainissement et eaux pluviales

#### Eaux usées domestiques et non domestiques :

- ▲ Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- ▲ En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel et conçus de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.
- ▲ Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être conforme au règlement d'assainissement de la Communauté de Communes de Rives de Moselle.
- ▲ Les eaux usées non domestiques doivent être traitées individuellement avant rejet dans le réseau collectif.
- ▲ Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

#### Eaux pluviales :

- ▲ Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément des eaux usées à l'intérieur d'une même propriété.

- ▲ Pour les voiries nouvelles, il est conseillé que les aménagements fassent appel majoritairement à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltration...
- ▲ S'il s'avère nécessaire de réaliser des surverses pour ces ouvrages hydrauliques, les aménagements garantiront et maîtriseront l'écoulement des eaux pluviales excédentaires dans le réseau public ou dans le milieu naturel.
- ▲ Il est conseillé que les eaux pluviales des parcelles privées soient recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné.
- ▲ La mise en place de système de récupération des eaux pluviales, pour l'arrosage du jardin par exemple, est autorisée sous forme de réservoir.

#### Réseau divers :

- ▲ Tout ensemble d'habitations ou d'activités nécessitant la réalisation de voie nouvelle, les réseaux électriques, téléphoniques et numériques seront aménagés en souterrain, à la charge du propriétaire ou de l'aménageur. Dans ce cas, les branchements privés doivent l'être également.

### 7.2.5. ARTICLE A5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

### 7.2.6. ARTICLE A6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- ▲ Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
- ▲ Toutefois, une implantation différente peut être autorisée lorsque la nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante.
- ▲ Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- ▲ Dans les secteurs Ah, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existante à modifier ou à créer.
- ▲ En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle d'implantation définie ci-dessus.

### 7.2.7. ARTICLE A7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- ▲ A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, 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 la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- ▲ En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle d'implantation définie ci-dessus.
- ▲ Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### 7.2.8. ARTICLE A8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescription.

- ▲ L'emprise au sol de toutes les annexes est limitée à 40m<sup>2</sup>.
- ▲ En secteur Ah, l'emprise au sol totale des annexes et des garages non accolés à la construction principale ne doit pas dépasser 30 m<sup>2</sup> surface de plancher. L'emprise au sol totale des piscines ne doit pas dépasser 30m<sup>2</sup>.

#### ARTICLE 11 HAUTEUR ET IMPLANTATION

- ▲ La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisées ne doit pas dépasser un étage au-dessus du rez-de-chaussée (R+1) à concurrence de 6m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout de toit.
- ▲ En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale de la construction projetée pourra être majorée de maximum 2,80 mètres pour permettre la réalisation d'un attique. Dans ce cas, la façade sur rue de l'attique sera en retrait de minimum 2,50 mètres par rapport à la façade avant et arrière du reste de la construction.
- ▲ La hauteur maximale des constructions annexes à l'habitation non accolées au bâtiment principal est fixée à 2m50 mètres.
- ▲ La hauteur maximale des constructions et installations agricoles est fixée à 12 mètres.
- ▲ La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture ou à l'acrotère.
- ▲ Dans le cas d'extension ou d'aménagement de constructions dont la hauteur est supérieure à celle autorisée par les paragraphes ci-dessus, la hauteur existante peut être maintenue sans être dépassée.
- ▲ Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux silos nécessaires aux activités agricoles ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### ARTICLE 12 EFFETS EXTERIEUR

##### Concernant les constructions à usage d'habitation et les annexes :

###### Aspect :

- ▲ Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent être enduits dans les teintes du nuancier communal.
- ▲ Les murs-pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- ▲ Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.
- ▲ Les tôles galvanisées sont interdites.

###### Volume et toitures :

- ▲ Les toitures des constructions principales à usage d'habitation autorisées à l'article A2 sur front de rue seront soit :
  - à deux pans avec faitage sensiblement parallèle à la voie d'accès, pente entre 25° et 35° ;
  - en toitures terrasses, végétalisées ou non.
- ▲ Les constructions annexes ne sont pas concernées par cette règle.
- ▲ Les toitures à pans des constructions principales à usage d'habitation autorisées à l'article A2 doivent être recouvertes de tuiles rouges ou de matériaux d'aspect similaire.

###### Les éléments de façade, percement et balcon :

- ▲ La mise à nu de maçonnerie de pierres destinées à être enduite (moellons) est interdite, de même que les matériaux neufs destinés à être recouvert ne pourront être laissés à l'état brut.
- ▲ La pierre de taille et la brique doivent rester apparentes.

- ^ Les menuiseries en bois devront être peintes, lasurées ou vernies.
- ^ Les fenêtres de toit sont limitées à 2 par pans de toiture et doivent respecter les alignements et l'ordonnancement des ouvertures existantes.
- ^ Les dispositifs techniques (type pompe à chaleur, climatiseur...) sont interdits en façade sur rue.

Menuiseries :

Pas de prescriptions

Clôtures :

Clôtures sur rue des constructions principales à usage d'habitation autorisées au paragraphe 2.1 de l'article A2 :

- ^ Aucune clôture ne pourra être implantée dans la bande de terrain située entre l'alignement de la façade principale et l'alignement de la rue.
- ^ La clôture sera implantée dans le prolongement de la façade principale.
- ^ La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1m20.

Clôtures séparatives des constructions principales à usage d'habitation autorisées au paragraphe 2.1 de l'article A2 :

- ^ Les clôtures seront implantées à l'arrière de la façade principale et seront constituées :
  - o Soit d'une haie vive
  - o Soit d'un grillage plastifié vert, doublé ou non d'une haie vive.
- ^ La hauteur des clôtures ne dépassera pas 2m.

Les vérandas :

- ^ Les vérandas sont autorisées à condition de ne pas être réalisées en front de rue.
- ^ En cas d'implantation latérale, les vérandas ne doivent pas être visibles de la voie.

Concernant les constructions à usage d'activité :

Dispositions générales :

- ^ Les murs-pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Aspect :

- ^ Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.
- ^ Sont interdits :
  - o Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.
  - o Le ton blanc pur intégral et les matériaux de types brillants.
  - o Les effets de rayure et de fort contraste.

Toiture :

- ^ Les techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires...) ou de techniques durables (toitures végétalisées) sont autorisées.
- ^ Les bacs aciers non laqués sont interdits.

Clôtures :

- ^ Les clôtures pleines réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.