Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 057-215700675-20261023-D_2026_57-DE

DÉPARTEMENT DE LA MOSELLE / COMMUNE DE BERTRANGE

HOLEA
Urbanisme réglementaire et stratégie territoriale

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÈGLEMENT ÉCRIT

Modification simplifiée n°1

VERSION INTÉGRÉE APRÈS APPROBATION

PLU INITIAL	Approuvé le 24 octobre 2017
MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1	Approuvée le 21 octobre 2026 (délibération n°57)

DOCUMENT INITIAL
OTE Ingénierie – Territoires Durables Conseil (2017)

ACTUALISATION DU RÈGLEMENT
HOLEA (EHHOLE SARL) · Gauthier Mosbach, urbaniste et géographe (2026)

VISA DE LA COMMUNE
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal du 21 octobre 2026 approuvant la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de Bertrange.

Le Maire : Jean-Luc PERRIN
Signature et cachet de la commune :

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 057-215700675-20261023-D_2026_57-DE

REPÈRES DOCUMENTAIRES

Ce fascicule constitue la version intégrée du règlement écrit du PLU de Bertrange, mise à jour à la suite de la modification simplifiée n°1 approuvée le 21 octobre 2026. Les dispositions non concernées par cette procédure sont reproduites sans changement de fond.

Règlement établi sur la base de la partie réglementaire du Code de l'urbanisme en vigueur avant le 1er janvier 2016 (mention du document initial).

Historique du document

Étape	Date	Référence
PLU initial	24 octobre 2017	Approbation par délibération du Conseil municipal
Modification simplifiée n°1	21 octobre 2026	Délibération n°57 du Conseil municipal (extrait établi le 22 octobre 2026)

Organisation du règlement

TITRE I Dispositions générales

TITRE II Dispositions applicables aux zones urbaines (UA, UB, UC, UE, UJ, UX)

TITRE III Dispositions applicables aux zones à urbaniser (1AU, 1AUE, 1AUX, 1AUZ, 2AU)

TITRE IV Dispositions applicables aux zones agricoles

TITRE V Dispositions applicables aux zones naturelles ou forestières

Crédits documentaires

Document initial : OTE Ingénierie – Territoires Durables Conseil. Version modifiée : HOLEA, société EHHOLE SARL. La nouvelle mise en page facilite la lecture sans modifier les dispositions en dehors des points explicitement approuvés.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 057-215700675-20261023-D_2026_57-DE

SOMMAIRE

TITRE I / Dispositions générales 4
Article 5 / Lexique 6
TITRE II / Zones urbaines 14
Secteur UA 14
Secteurs UB, UBi, UBa et UBb 20
Secteur UC 25
Secteur UE 29
Secteur UJ 32
Secteurs UX et UXi 35
TITRE III / Zones à urbaniser 38
Secteur 1AU 38
Secteur 1AUE 43
Secteur 1AUX 46
Zone 1AUZ 49
Zone 2AU 54
TITRE IV / Zones agricoles 56
TITRE V / Zones naturelles et forestières 59

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 057-215700675-20261023-D_2026_57-DE

TITRE I / DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1- Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de BERTRANGE-IMELDANGE du département de la Moselle (n° INSEE : 57067).

Article 2- Division du territoire en zones

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

LES ZONES URBAINES

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

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

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

- UA, UAi ;
- UB, UBa, UBb ; UBi
- UC ;
- UE ;
- UX ;
- UJ.

LES ZONES A URBANISER

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone à urbaniser n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

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

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

- 1AU ;
- 1AUE ;
- 1AUX ;
- 1AUZ ;
- 2AU ;

LES ZONES AGRICOLES

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone agricole, seules peuvent être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

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

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 057-215700675-20261023-D_2026_57-DE

- A, Aa, Ai

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone naturelle et forestière, seules peuvent être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

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

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

- N, Nj

LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE LIMITEES (STECAL)

A titre exceptionnel, peuvent être délimités, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lesquels peuvent être autorisées

- des constructions ;
- des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ;
- des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise, dans ce cas, les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Dans les zones agricoles, naturelles et forestières, en dehors des STECAL, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Le secteur relevant du régime des STECAL est le secteur Nj.

LES AUTRES PERIMETRES

Les emplacements réservés

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

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

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

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

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

Article 3- Risques à prendre en compte sur le territoire communal

La commune de Bertrange est concernée par les risques suivants :

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 057-215700675-20261023-D_2026_57-DE

- Risque d'inondation : la commune de Bertrange est concernée par le champ d[illegible] ; ce risque a fait l'objet d'un Plan de Prévention du Risque d'Inondation annexé au PLU et dont les limites sont reportées sur le plan de zonage ;
- Aléa retrait-gonflement d'argiles : la commune de Bertrange est concernée par un niveau d'aléa faible à moyen ; ce risque est cartographié dans le rapport de présentation et les recommandations s'y rapportant sont annexées au rapport de présentation ;

Article 4- Patrimoine archéologique

Le ban communal de Bertrange est susceptible d'être concerné par la présence d'éléments du patrimoine archéologique. Tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir, d'aménagement et d'autorisation d'installation et de travaux divers d'une emprise au sol terrassée supérieure à 3 000 m^2 (y compris parkings et voiries) doivent être transmis au Préfet de région pour examiner la nécessité de réaliser des sondages préalables.

Article 5- Lexique

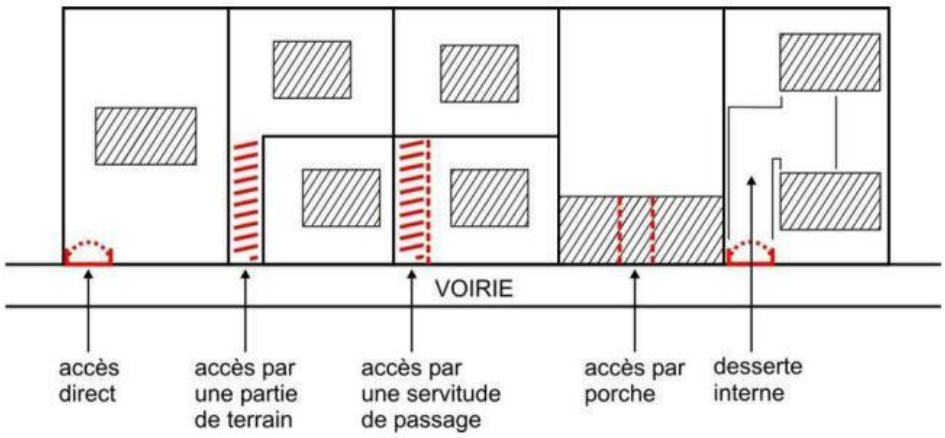
Avertissement : les définitions présentes dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document et identifiés par un astérisque *.

ACCES

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

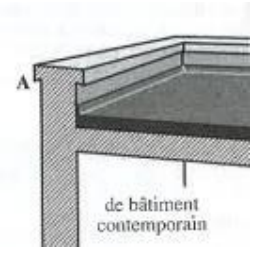
- du terrain (portail), dit "accès direct",
- ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit "accès indirect",

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



ACROTERE

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



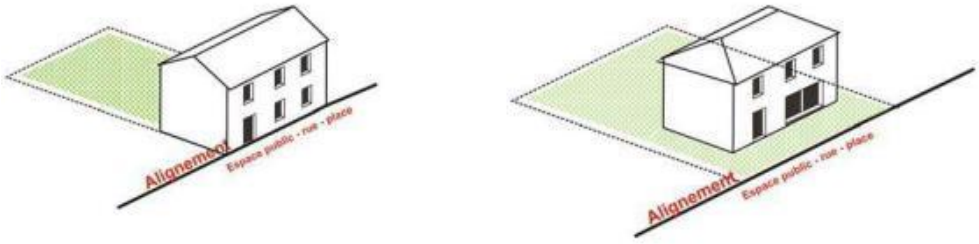
AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 057-215700675-20261023-D_2026_57-DE

ALIGNEMENT

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



ANNEXE

Il s'agit d'une construction

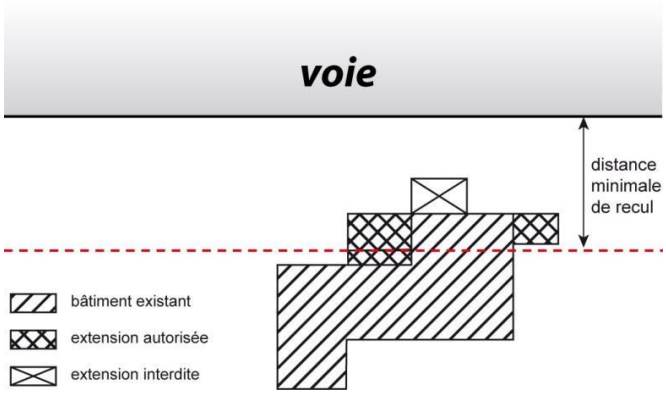
- située sur le même terrain qu'une construction principale ;
- détachée du volume principal (pas d'accès direct au bâtiment principal) ;
- qui n'a pas un usage d'habitation.

Ainsi constitue notamment une annexe, un garage extérieur à la construction principale, un abri de jardin, une remise à bois, un local poubelles, ...

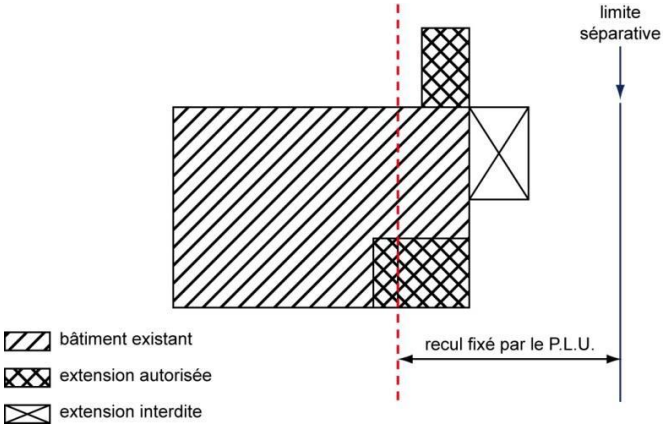
AGGRAVATION DE LA NON CONFORMITE

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

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

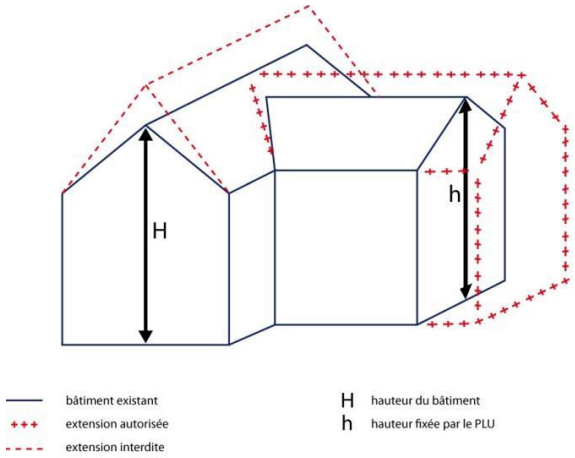


↳par rapport à la limite séparative tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au- delà de la façade la plus proche de la limite séparative



Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 057-215700675-20261023-D_2026_57-DE

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

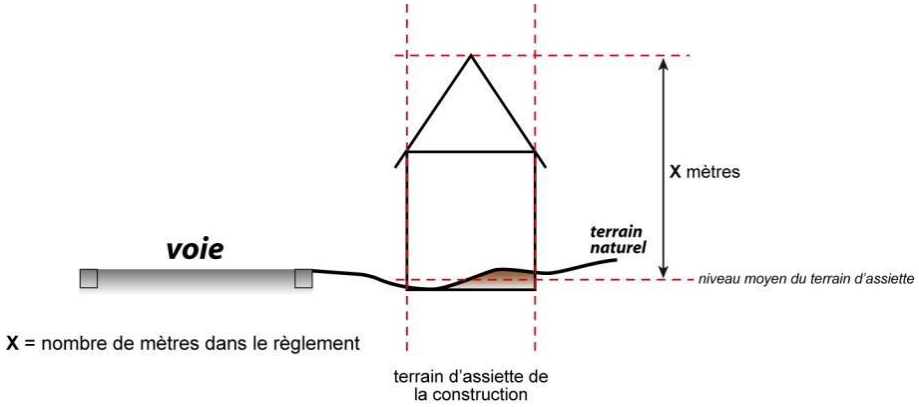


CALCUL DE LA HAUTEUR

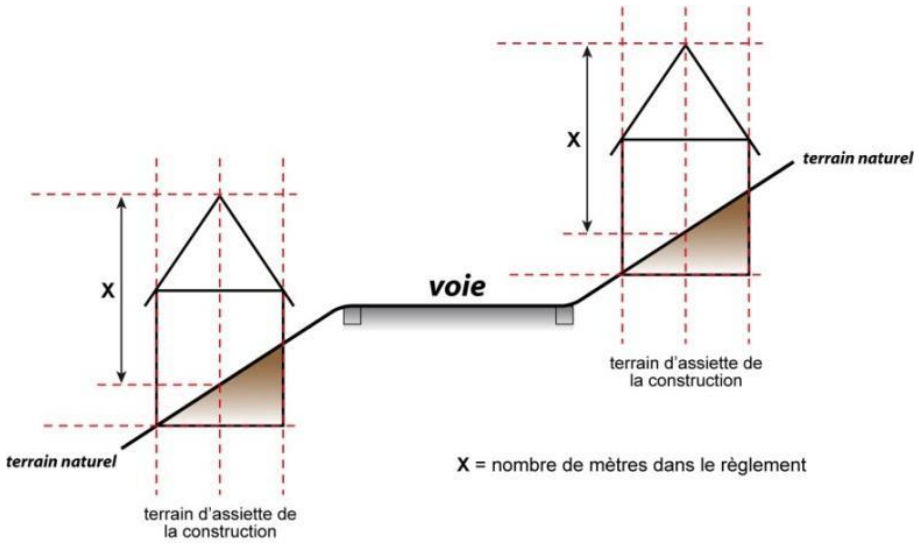
La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Elle est calculée par différence entre le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction et le point le plus haut du plan de toiture (faîtage ou sommet de l'acrotère) :

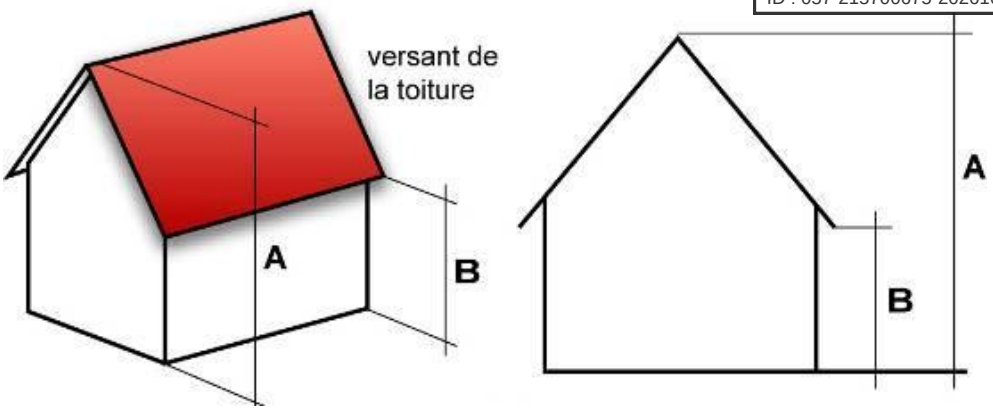
Sur un terrain naturel plat



Sur un terrain naturel en pente

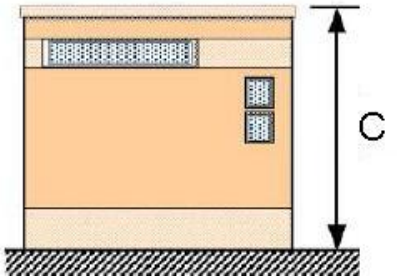


Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 057-215700675-20261023-D_2026_57-DE



A = Hauteur au fâitage

B = Hauteur à l'égoût de la toiture



C = Hauteur au sommet de l'acrotère

CAMPING

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

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

CARPORT

Un carport est un abri ouvert pour la voiture. Il est composé de poteaux qui portent un toit.



CHAUSSEE

Partie d'une voie aménagée pour la circulation des véhicules, par opposition aux trottoirs.

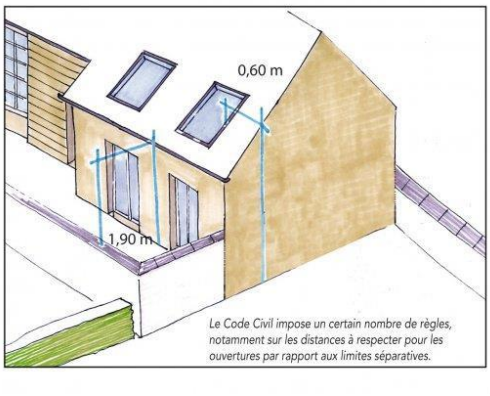
CODE CIVIL

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

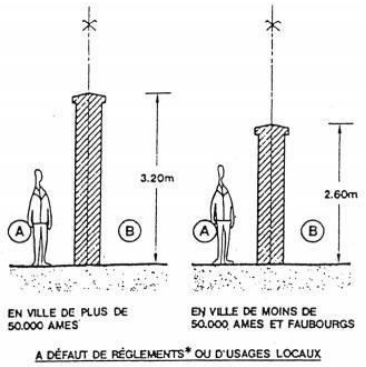
- au droit de vue : Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue. Afin de protéger la vie privée, il est interdit de créer des vues sur les propriétés

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 057-215700675-20261023-D_2026_57-DE

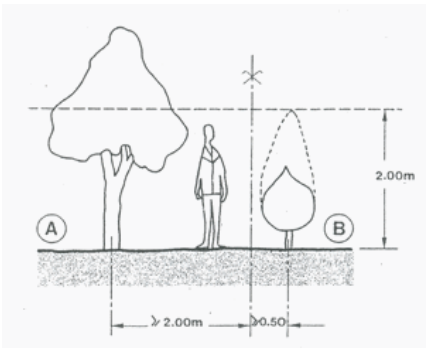
voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le code civil : 1,9[illegible] pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques (articles 678 et 679).



• aux clôtures : Le droit de clôturer sa propriété, posé par l'article 647 du code civil, est un droit facultatif pour le propriétaire. Ce droit est imprescriptible. A défaut de réglementation particulière (article 10 du PLU) ou de convention entre les parties, le mur séparatif doit avoir une hauteur d'au moins 3,20 m dans les villes de 50 000 habitants et plus et 2,60 m dans les autres (article 663).



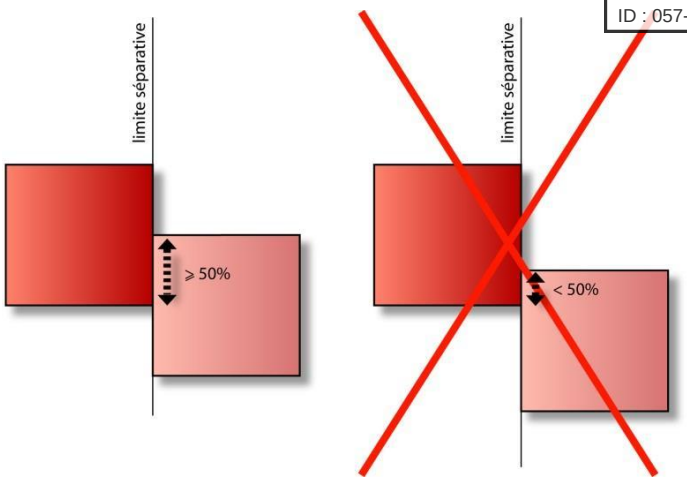
• aux plantations : Une distance minimale entre la limite de propriété et les plantations doit être respectée : deux mètres pour les plantations de plus de deux mètres de haut et de 50 centimètres pour les autres (article 671). La distance se calcule du centre de l'arbre à la ligne séparative et s'il y a un mur mitoyen au milieu du mur.



CONTIGÜITE

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 057-215700675-20261023-D_2026_57-DE

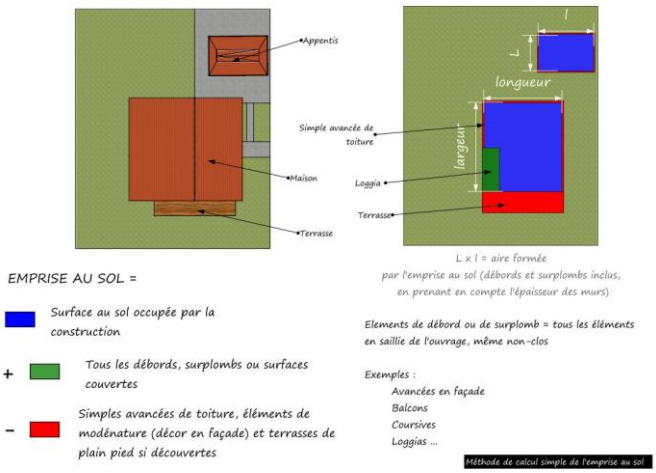


EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est définie comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Ne sont toutefois pas pris en compte pour la détermination de l'emprise au sol :

- les éléments de modénature (ex : bandeaux, corniches, ...) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions ;
- les simples prolongements de toiture sans dispositif de soutien.



EXTENSION

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

FAITAGE

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

HABITATION LEGERE DE LOISIRS

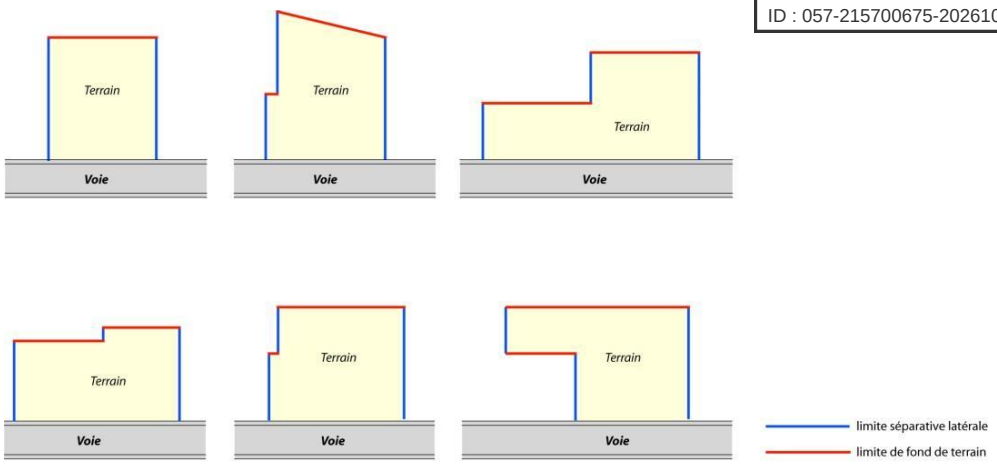
Les HLL correspondent à des constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs qui peuvent être implantées dans les parcs résidentiels de loisirs (PRL) spécialement aménagés à cet effet ou dans les terrains de camping.

LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre deux unités foncières privées ; elles sont de deux types :

- les limites du terrain globalement perpendiculaires à la voie, constituent les limites séparatives latérales ;
- les limites globalement parallèles à la voie constituent les limites séparatives de fond de parcelles.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 057-215700675-20261023-D_2026_57-DE



LUCARNE

Ouvrage établi en saillie sur une toiture et permettant d'éclairer et de ventiler le comble, d'accéder à la couverture, etc.

MUR DE SOUTENEMENT

Un mur de soutènement est un ouvrage ayant pour fonction de retenir des terres et d'empêcher leur glissement ou leur éboulement. Il se distingue d'une clôture par sa fonction. Les dispositions du présent règlement relatives aux murs de soutènement ne font pas obstacle aux prescriptions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI), ni à toute autre servitude d'utilité publique ou réglementation applicable aux remblais, exhaussements ou aménagements qui leur sont associés. Le mur de soutènement n'est pas pris en compte dans le calcul de la hauteur d'une éventuelle clôture aménagée à son sommet.

NU DE LA FAÇADE

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

PERIMETRE DE RECIPROCITE

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

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

REZ-DE-CHAUSSEE

Etage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur (définition issue de la 7ème édition du Dicobat).

REZ-DE-VOIRIE

Le rez-de-voirie correspond au niveau de la chaussée ou d'une dalle destinée à la circulation de véhicules (définition issue de la 7ème édition du Dicobat).

UNITE FONCIERE

C'est l'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 notamment la chaussée, et lorsqu'ils existent les trottoirs ou les aménagements cyclables.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 057-215700675-20261023-D_2026_57-DE

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 057-215700675-20261023-D_2026_57-DE

TITRE II / DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur UA

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur UA est une zone urbaine, englobant le tissu ancien de la ville, dans laquelle la capacité des équipements existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

Il s'agit d'une zone à caractère multifonctionnel dans la limite toutefois de la compatibilité des activités avec la proximité d'habitat.

Le secteur UA comprend un sous-secteur UAi qui couvre le secteur de Bertrange.

Il correspond au secteur soumis au risque d'inondation et repéré sur le plan de zonage par une trame particulière. L'occupation et l'utilisation du sol doit respecter, outre le présent règlement, les dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation du bassin versant de la Moselle annexé au PLU.

Le secteur UA comporte également des secteurs affectés par des nuisances acoustiques et repérés sur un plan spécifique annexé au PLU. La construction d'habitations y est soumise à un renforcement de l'isolation acoustique.

Extrait du rapport de présentation

Article 1- UA - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les étangs et les carrières ;
2. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
3. Le camping ;

Article 2- UA - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions et installations à destination artisanale, agricole ou industrielle à condition que l'activité n'engendre pas de risques et de nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations ;
2. Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité artisanale, commerciale ou agricole et implantés sur la même unité foncière ;
3. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés :
   - à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière ;
   - ou à un chantier ;
4. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises et adaptés à la topographie du terrain ou à des fouilles archéologiques ;

DANS LE SECTEUR UAI

5. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition d'être nécessaires :
   - à la mise en conformité avec des prescriptions supra-communales d'ordre législatif ou règlementaire ;
   - à la réduction des conséquences du risque d'inondation ;
   - au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux (pylônes, postes de transformations,…) ;
6. L'aménagement, la réfection des constructions existantes et leur extension à condition que le premier niveau de plancher aménageable soit implanté au-dessus de la cote de référence, elle-même augmentée d'une marge de sécurité de 30 centimètres ;
7. Les constructions neuves, à condition que le premier niveau de plancher aménageable soit implanté au-dessus de la cote de référence, elle-même augmentée d'une marge de sécurité de 30 centimètres et qu'elles assurent la continuité du bâti ;
8. Les clôtures, à condition qu'elles offrent une perméabilité hydraulique (les fondations ne doivent pas dépasser le terrain naturel) ;

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 057-215700675-20261023-D_2026_57-DE

Article 3- UA - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;
2. L'emprise minimale des accès est fixée à 3,50 mètres ;
3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;

VOIRIE

4. Les voies nouvelles publiques ou privées sont interdites. Seule l'amélioration des voies existantes est autorisée.

Article 4- UA - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

2. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées ;
3. Tout nouveau branchement doit être équipé d'un clapet anti-retour ;

Eaux usées non domestiques

4. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur ;

Eaux pluviales

5. Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovation de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires ;
6. En cas d'impossibilité de gestion à la parcelle, les eaux pluviales pourront exceptionnellement être dirigées vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit précisée dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, en fonction de la capacité des réseaux existants ;
7. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur ;
8. La mise en place d'un stockage pour une valorisation des eaux pluviales est recommandée ;

RESEAUX SECS

9. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également ;
10. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour réaliser des branchements lors de l'enfouissement des réseaux ;

Article 5- UA - Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

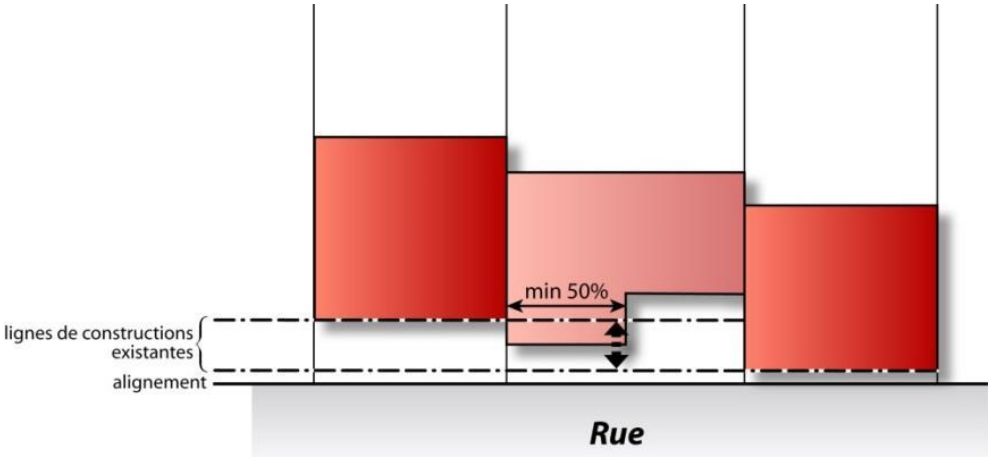
Article 6- UA - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :
   - aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ;

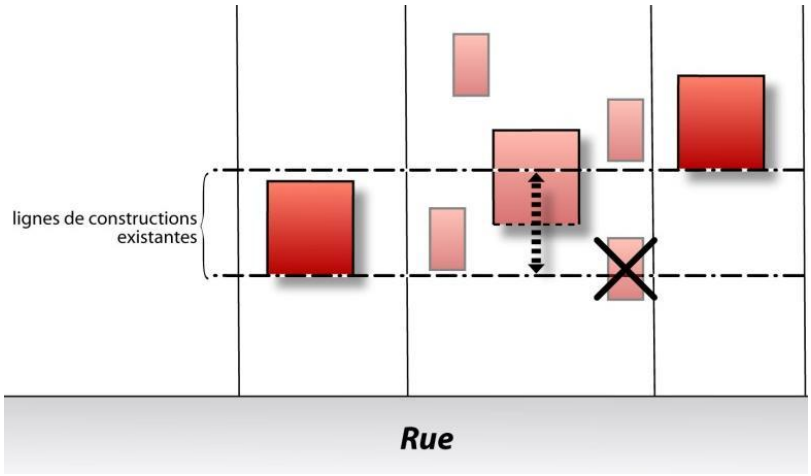
Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 057-215700675-20261023-D_2026_57-DE

- au nu de la façade du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies ;

2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupé mais lot par lot ;
3. La moitié au moins du nu de la façade* sur rue de toute construction principale doit s'implanter dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines existant de part et d'autre ;



4. En cas d'implantation à l'angle de deux voies*, les dispositions précédentes s'appliqueront par rapport à la voie* principale. Par rapport à la rue secondaire, un recul maximum de 12 mètres est admis sans que la construction puisse s'implanter à l'avant de la construction voisine implantée le long de la voie* secondaire ;
5. Les constructions annexes de l'unité foncière* s'implanteront dans le prolongement ou à l'arrière de la ligne des constructions principales existantes la plus proche de l'alignement* ;



EXCEPTIONS

6. Les règles du présent article 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 telle que définie dans le lexique ;

Article 7- UA - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point nu de la façade ;
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupé mais lot par lot ;

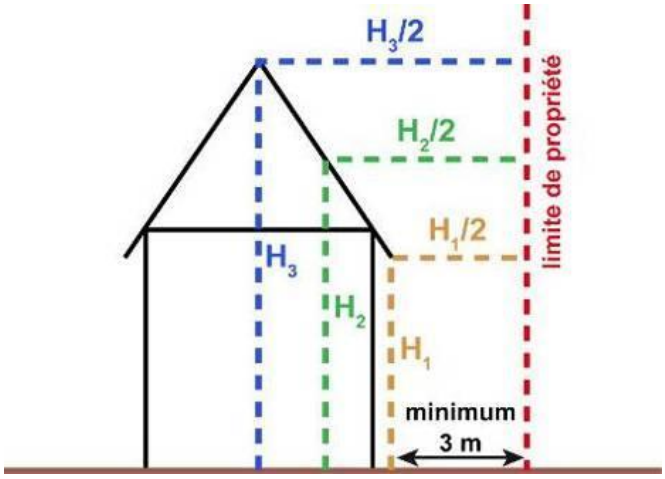
SUR UNE PROFONDEUR DE 10 METRES PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT DE VOIES

3. Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre ;
4. Cette disposition ne s'applique pas aux propriétés qui présentent une façade sur rue d'une longueur supérieure à 10 mètres, dans ce cas, les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative latérale ;

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 057-215700675-20261023-D_2026_57-DE

ENTRE 10 METRES ET 25 METRES

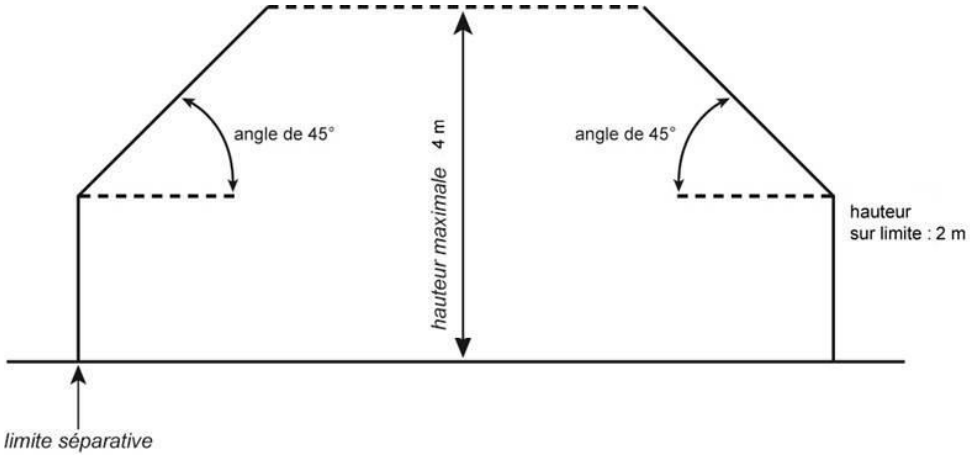
5. Les constructions doivent s'implanter soit sur limite séparative latérale, soit en respectant un recul, compté horizontalement de tout point de la construction principale au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapproché, au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ;



H/2 = minimum 3 mètres

DANS LE RESTE DE LA ZONE

6. Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 2 mètres de hauteur mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel au droit de la limite de propriété au niveau de l'assiette de la construction et d'une oblique avec un angle de 45° prenant appui sur le point haut de la verticale ;



EXCEPTIONS

7. Les règles du présent article 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 telle que définie dans le lexique ;

Article 8- UA - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

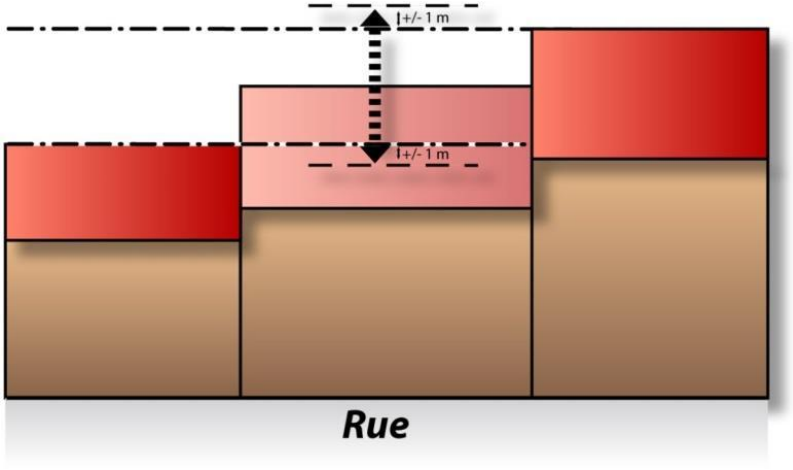
Article 9- UA - Emprise au sol des constructions

Au-delà de 25 mètres par rapport à la limite d'emprise publique, sur laquelle la propriété prend son accès principal, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20 m² d'un seul tenant ;

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 057-215700675-20261023-D_2026_57-DE

Article 10- UA - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement :
2. La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres au faîtage ;
3. La hauteur au faîtage doit de plus être comprise entre les hauteurs des constructions voisines plus ou moins 1 mètre ;



4. Si la hauteur au faitage d'une construction voisine dépasse 8 mètres, l'alinéa 2 ne s'applique pas ;
5. Au-delà de 25 mètres par rapport à l'alignement de la voie sur laquelle l'unité foncière prend son accès principal, la hauteur des constructions est limitée à 4 mètres hors tout ;

CLOTURE

6. Sur limite séparative, la hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres, mesurés à partir du niveau du terrain naturel ou au-dessus d'un éventuel mur de soutènement ;
7. A l'alignement*, la hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètre. La hauteur des murs pleins est limitée à 0,5 mètre ;

EXCEPTIONS

8. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
   - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
   - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylône,...) ;
   - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Article 11- UA - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

TOITURES

2. Les toitures principales des constructions à destination d'habitation (hors annexes) seront à deux pans et les pentes seront comprises entre 30° et 45° ;
3. Le faîtage sera parallèle à la voie sur laquelle la construction prend accès ;
4. L'implantation de lucarnes*, côté rue, est interdite ;

FAÇADES

5. Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, plaques de plâtre) ne devront pas être laissés bruts ;

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 057-215700675-20261023-D_2026_57-DE

6. Lors de travaux de réhabilitation, les caractéristiques des percements doivent être respectées (rythme et proportion des percements) ;
7. Les volets en bois, lorsqu'ils existent, doivent être conservés et les volets roulants devront présenter un caisson intérieur ;
8. Les terrasses et balcons en saillie sont interdits en façade sur rue ;
9. Les paraboles ainsi que les climatiseurs sont interdits en façade sur rue ;

MATERIAUX

10. Sur une même construction, à l'exception des vérandas, auvents, pergolas ou marquises,
    - les menuiseries des fenêtres seront en matériaux et d'aspect similaires ;
    - les toitures seront en matériaux et d'aspect similaires ;

Article 12- UA - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés ;
2. Pour chaque tranche entamée de 80 m^2 de surface de plancher à destination d'habitation, une place de stationnement doit être créée ;
3. Les extensions de moins de 40 m^2 de surface de plancher qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire ;
4. Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,5 m^2 par tranche entière de 100 m^2 de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux ;

Article 13- UA - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues ;

Article 14- UA - Coefficient d'occupation du sol

Article non règlementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 15- UA - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Article 16- UA - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 057-215700675-20261023-D_2026_57-DE

Chapitre 2 - Dispositions applicables aux secteurs UB, UBi, UBa et UBb

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur UB correspond aux extensions récentes de la commune (hors secteurs de lotissement), secteur principalement dévolu à l'habitation et certaines activités ainsi que leurs dépendances.

Dans le secteur UB, la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions.

Le secteur UB comprend un sous-secteur UBa, qui couvre le secteur de la Vallée Radieuse, et un sous-secteur UBb qui couvre les abords de la route de Stuckange.

Il comporte des secteurs soumis au risque d'inondation et repérés sur le plan de zonage par des trames particulières. L'occupation et l'utilisation du sol doit respecter, outre le présent règlement, les dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation du bassin versant de la Moselle annexé au PLU.

Il comporte également des secteurs affectés à des nuisances acoustiques et repérés sur un plan spécifique annexé au PLU. La construction d'habitations y est soumise à un renforcement de l'isolation acoustique.

Extrait du rapport de présentation

Article 1- UB - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les dépôts de déchets ;
2. Les carrières ;
3. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
4. Le camping ;
5. Les constructions à destination agricole ;

Article 2- UB - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions et installations à destination artisanale ou industrielle à condition que l'activité n'engendre pas de risques et de nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations ;
2. Les entrepôts, à condition qu'ils soient liés à une activité artisanale ou industrielle et implantés sur la même unité foncière ;
3. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés :
   - à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière ;
   - ou à un chantier ;

DANS LE SECTEUR UBI

4. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition d'être nécessaires :
   - à la mise en conformité avec des prescriptions supra-communales d'ordre législatif ou règlementaire ;
   - à la réduction des conséquences du risque d'inondation ;
   - au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux (pylônes, postes de transformations,...) ;
5. L'aménagement, la réfection des constructions existantes et leur extension à condition que le premier niveau de plancher aménageable soit implanté au-dessus de la cote de référence, elle-même augmentée d'une marge de sécurité de 30 centimètres ;
6. Les constructions neuves à condition que le premier niveau de plancher aménageable soit implanté au-dessus de la cote de référence, elle-même augmentée d'une marge de sécurité de 30 centimètres et qu'elles assurent la continuité du bâti ;
7. Les clôtures à condition qu'elles offrent une perméabilité hydraulique (les fondations ne doivent pas dépasser le terrain naturel) ;

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 057-215700675-20261023-D_2026_57-DE

Article 3- UB - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;
2. L'emprise minimale des accès est fixée à 3,50 mètres ;
3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;

VOIRIE

4. Les voies nouvelles publiques ou privées sont interdites. Seule l'amélioration des voies existantes est autorisée.

Article 4- UB - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

2. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées ;

Eau usées non domestiques

3. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur ;
4. La construction ou l'installation pourra être assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la règlementation en vigueur et reste dans l'obligation de se raccorder au réseau public lorsqu'il est mis en place ;

Eaux pluviales

5. Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovation de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires ;
6. En cas d'impossibilité de gestion à la parcelle, les eaux pluviales pourront exceptionnellement être dirigées vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit précisée dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, en fonction de la capacité des réseaux existants ;
7. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur ;
8. La mise en place d'un stockage pour une valorisation des eaux pluviales est recommandée ;

RESEAU SECS

9. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également ;
10. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour réaliser des branchements lors de l'enfouissement des réseaux ;

Article 5- UB - Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

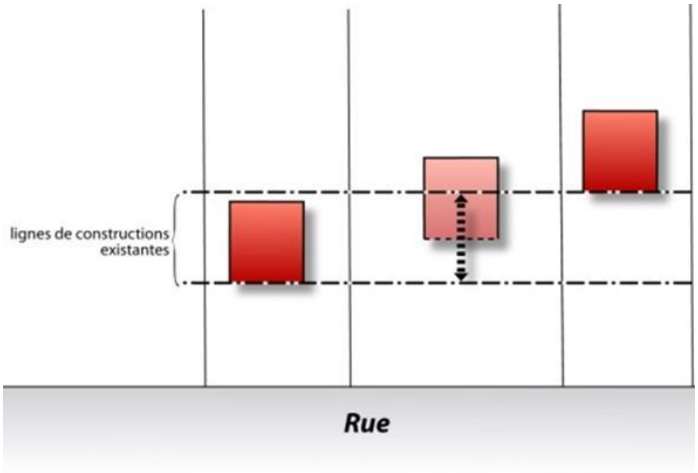
Article 6- UB - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :

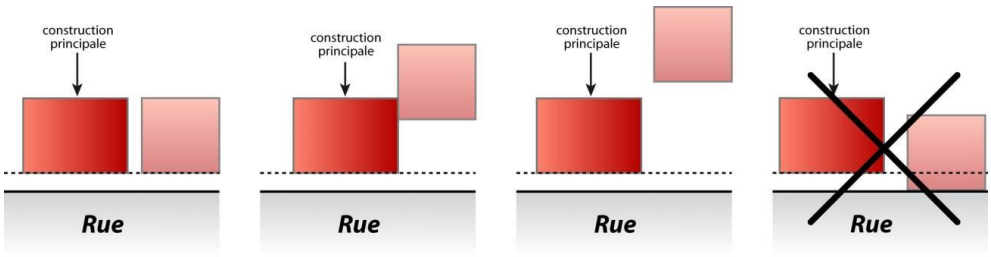
Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 057-215700675-20261023-D_2026_57-DE

- aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ;
- au nu de la façade du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies ;

2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupé mais lot par lot ;
3. La totalité du nu de la façade sur rue d'une construction principale devra, soit être alignée sur la façade sur rue de l'une ou l'autre des constructions adjacentes, soit être implantée dans la bande formée par le prolongement des façades de ces deux constructions ;



4. Les constructions annexes de l'unité foncière s'implanteront, accolées ou non, dans le prolongement ou à l'arrière de la façade sur rue de la construction principale visée précédemment ;



EXCEPTIONS

5. Les règles du présent article 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 telle que définie dans le lexique ;

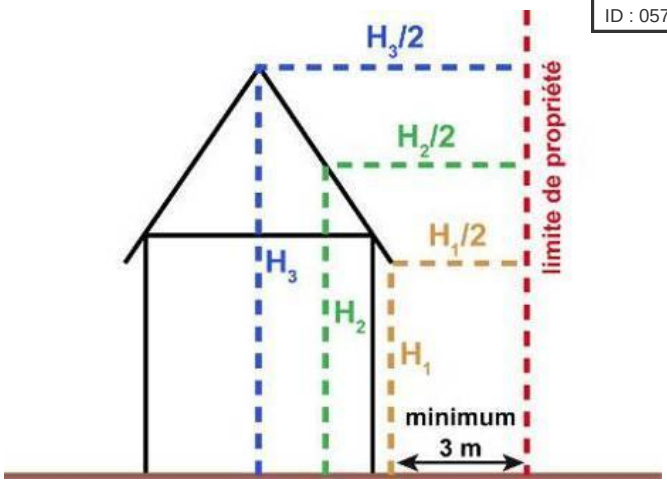
Article 7- UB Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade ;
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupé mais lot par lot ;

DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTE LA ZONE A L'EXCEPTION DU SECTEUR UBA

3. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction principale au point de la limite séparative latérale 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 trois mètres ;

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 057-215700675-20261023-D_2026_57-DE



H/2 = minimum 3 mètres

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLE AU SECTEUR UBA

4. Les constructions s'implanteront sur au moins une limite séparative latérale ;
5. Par rapport aux autres limites séparatives, les constructions s'implanteront sur limite séparative ou en respectant un recul minimal de 1 mètre par rapport à limite séparative ;

RECUL PAR RAPPORT AU COURS D'EAU DE LA SEE

6. En bordure du cours d'eau, aucune opération ou utilisation du sol ne peut être autorisée à moins de 6 mètres des berges ;

EXCEPTIONS

7. Les règles du présent article 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 telle que définie dans le lexique ;

Article 8- UB - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Article 9- UB - Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol des annexes ne doit pas dépasser 30 m^2 d'un seul tenant ;

DISPOSITIONS PARTICULIERE APPLICABLES AU SECTEUR UBA

2. L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière ;

Article 10- UB - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
2. La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage ou 10 mètres au sommet de l'acrotère ;

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX SECTEURS UBA ET UBB

3. La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 m au faîtage et 7 m au sommet de l'acrotère ;

CLOTURES

4. Sur limite séparative, la hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres, mesurés à partir du niveau du terrain naturel ou au-dessus d'un éventuel mur de soutènement ;
5. A l'alignement*, la hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètre. La hauteur des murs pleins est limitée à 0,5 mètre ;

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 057-215700675-20261023-D_2026_57-DE

EXCEPTIONS

6. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
   - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
   - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylône,...) ;
   - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Article 11- UB - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

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

TOITURES

2. En cas d'extension d'un bâtiment existant (sauf les vérandas, auvents, pergolas ou marquises), l'aspect et la couleur de la couverture seront identiques à l'existant ;

FAÇADES

3. Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, plaques de plâtre) ne devront pas être laissés bruts ;
4. Les paraboles ainsi que les climatiseurs sont interdits en façade sur rue ;

MATERIAUX

5. Sur une même construction, à l'exception des vérandas, auvents, pergolas ou marquises,
   - les menuiseries des fenêtres seront en matériaux et d'aspect similaires ;
   - les toitures seront en matériaux et d'aspect similaires ;

Article 12- UB - Obligations imposées en matières de réalisation d'aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés ;
2. Pour chaque tranche entamée de 80 m^2 de surface de plancher à destination d'habitation, une place de stationnement doit être créée ;
3. Les extensions de moins de 40 m^2 qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire ;
4. Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,5 m^2 par tranche entière de 100 m^2 de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux ;

Article 13- UB - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues ;

Article 14- UB - Coefficient d'occupation du sol

Article non règlementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 15- UB - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 057-215700675-20261023-D_2026_57-DE

Article 16- UB - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 057-215700675-20261023-D_2026_57-DE

Chapitre 3 - Dispositions applicables aux secteurs UC

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur UC correspond à des secteurs bâtis à destination d'habitations pavillonnaires résultant de l'extension urbaine récente de la commune de Bertrange-Imeldange.

Il comporte des secteurs affectés à des nuisances acoustiques et repérés sur un plan spécifique annexé au PLU. La construction d'habitations y est soumise à un renforcement de l'isolation acoustique.

Extrait du rapport de présentation

Article 1- UC - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les dépôts de déchets ;
2. Les carrières ;
3. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
4. Le camping ;
5. Les constructions à destination agricole ;

Article 2- UC - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions et installations à destination artisanale ou industrielle à condition que l'activité n'engendre pas de risques et de nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations ;
2. Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité artisanale ou industrielle et implantés sur une même unité foncière ;
3. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés :
   - à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière ;
   - ou à un chantier ;

Article 3- UC - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;
2. L'emprise minimale des accès est fixée à 3,50 mètres ;
3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;
4. Les accès sur l'avenue des Anges sont interdits ;

VOIRIE

5. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation présentent une largeur minimale de 6 mètres de chaussée ;
6. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées en partie terminale sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour ;

Article 4- UC - Condition de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

2. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées ;

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 057-215700675-20261023-D_2026_57-DE

Eaux usées non domestiques

3. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur ;

Eaux pluviales

4. Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovation de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires ;
5. En cas d'impossibilité de gestion à la parcelle, les eaux pluviales pourront exceptionnellement être dirigées vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit précisée dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, en fonction de la capacité des réseaux existants ;
6. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur ;
7. La mise en place d'un stockage pour une valorisation des eaux pluviales est recommandée ;

RESEAUX SECS

8. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également ;
9. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour réaliser des branchements lors de l'enfouissement des réseaux ;

Article 5- UC - Superficie minimale des terrains constructibles

Article non règlementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 6- UC - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ;
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupé mais lot par lot ;
3. Les constructions principales s'implanteront en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies existantes ou à créer ;
4. Les constructions annexes destinées :
    - au stationnement des véhicules automobiles ou cyclables ;
    - à l'entreposage des conteneurs à déchets ;
    - aux équipements techniques liés à la gestion des réseaux ;

peuvent s'implanter à l'alignement* des voies existantes ou à créer ou en respectant un recul minimum de 3 mètres ;

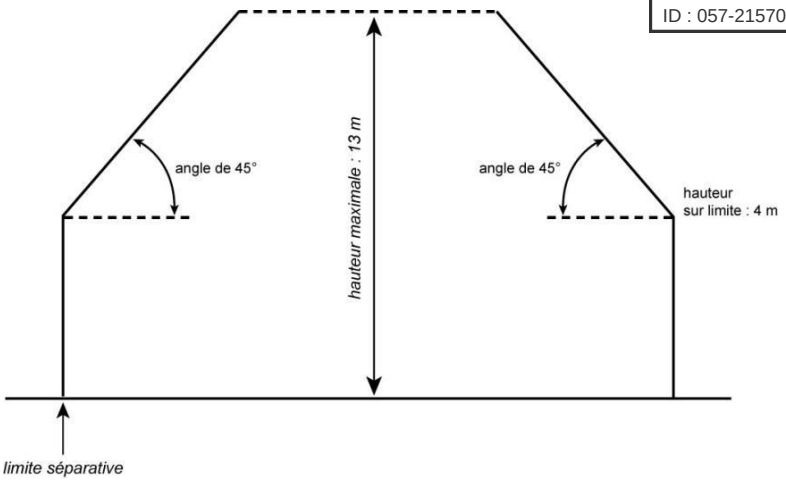
EXCEPTIONS

5. Les règles du présent article 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 telle que définie dans le lexique ;

Article 7- UC - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade ;
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupé mais lot par lot ;
3. Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 4 m de hauteur mesurée à partir du niveau du terrain naturel au droit de la limite de propriété au niveau de l'assiette de la construction et d'une oblique avec un angle de 45° prenant appui sur le point haut de la verticale ;

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 057-215700675-20261023-D_2026_57-DE



4. A l'intérieur de ce gabarit, le nu de la façade des constructions s'implante sur limite séparative ou en respectant un recul minimal de 1 m ;
5. Dans le cas de constructions contigües*, le respect du gabarit au droit de limite séparative* sur laquelle s'établit la contiguïté* n'est pas obligatoire ;

RECUL PAR RAPPORT AU COURS D'EAU DE LA SEE

6. En bordure du cours d'eau, aucune opération ou utilisation du sol ne peut être autorisée à moins de 6 mètres des berges ;

EXCEPTIONS

7. Les règles du présent article 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 telle que définie dans le lexique ;

Article 8- UC - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Article 9- UC - Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol cumulée des constructions ne dépassera pas 50% de la superficie de l'unité foncière ;
2. L'emprise au sol des constructions annexes est limitée à 20 m^2 ;

Article 10- UC - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
2. La hauteur maximale des constructions est limitée à 13 m au faîtage ou 10 m au sommet de l'acrotère ;

CLOTURES

3. Sur limite séparative, la hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres, mesurés à partir du niveau du terrain naturel ou au-dessus d'un éventuel mur de soutènement ;
4. A l'alignement*, la hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètre. La hauteur des murs pleins est limitée à 0,5 mètre.

EXCEPTIONS

5. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
   - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
   - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylône,...) ;
   - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 057-215700675-20261023-D_2026_57-DE

Article 11- UC - Aspects extérieur des constructions et aménagement de leur abords

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

TOITURE

2. Les toits devront présenter une pente maximum de 45 degrés ;

FAÇADES

3. Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, plaques de plâtre) ne devront pas être laissés bruts ;
4. Les paraboles ainsi que les climatiseurs sont interdits en façade sur rue ;

MATERIAUX

5. Sur une même construction, à l'exception des vérandas, auvents, pergolas ou marquises,
   - les menuiseries des fenêtres seront en matériaux et d'aspect similaires ;
   - les toitures seront en matériaux et d'aspect similaires ;

Article 12- UC - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés ;
2. Pour chaque tranche entamée de 80 m^2 de surface de plancher à destination d'habitation, une place de stationnement doit être créée ;
3. Les extensions de moins de 40 m^2 qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire ;
4. Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,5 m^2 par tranche entière de 100 m^2 de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux ;

Article 13- UC - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues ;

Article 14- UC - Coefficient d'occupation du sol

Article non règlementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 15- UC - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Article 16- UC - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 057-215700675-20261023-D_2026_57-DE

Chapitre 4 - Dispositions applicables au secteur UE

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur de zone UE accueille principalement les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

Extrait du rapport de présentation

Article 1- UE - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2 – UE sont interdites ;

Article 2- UE - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol à condition, soit :
   - d'avoir une vocation scolaire, culturelle, cultuelle, sportive ou de loisirs ;
   - d'être nécessaire aux services publics ou d'intérêt général ou à l'exploitation des réseaux et voies ;
2. Les constructions à usage d'habitation à condition d'être liées au gardiennage ou à l'entretien d'un équipement répondant au premier alinéa ;
3. Les clôtures, à condition de respecter les dispositions de l'article 10-UE ;

Article 3- UE - Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Tout nouvel accès individuel est interdit, hors agglomération, sur les routes départementales ;

Article 4- UE - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

2. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées ;

Eaux usées non domestiques

3. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur ;

Eaux pluviales

4. Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovation de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires ;
5. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur ;

RESEAUX SECS

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

Article 5- UE - Superficie minimale des terrains constructibles

Article non règlementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 057-215700675-20261023-D_2026_57-DE

Article 6- UE - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ;
2. Toute construction doit respecter un recul minimum de 25 mètres par rapport à l'alignement* de la RD1 ;

EXCEPTIONS

3. Les règles du présent article 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 telle que définie dans le lexique ;

Article 7- UE - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Le nu de la façade des constructions doit s'implanter :
   - soit sur limite séparative ;
   - soit en respectant un recul minimal de 3 mètres ;

EXCEPTIONS

2. Les règles du présent article 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 telle que définie dans le lexique ;

Article 8- UE - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Article 9- UE - Emprise au sol des constructions

Non règlementé

Article 10- UE - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
2. La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres hors tout ;
3. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres, mesurés par rapport au niveau du terrain naturel ;

EXCEPTIONS

4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
   - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
   - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylône,...) ;
   - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Article 11- UE - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Article 12- UE - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies* et emprises publiques ;

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 057-215700675-20261023-D_2026_57-DE

Article 13- UE - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

Article 14- UE - Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 15- UE - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Article 16- UE - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 057-215700675-20261023-D_2026_57-DE

Chapitre 5 - Dispositions applicables au secteur UJ

CARACTERE DU SECTEUR

La zone UJ correspond à des secteurs de jardins, dans lesquels seules peuvent être admises des constructions annexes de taille et de hauteur limitées.

Extrait du rapport de présentation

Article 1- UJ - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions sauf celles mentionnées à l'article 2-UJ sont interdites ;

Article 2- UJ - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis dans la zone à condition d'être nécessaires :
   - soit aux services publics ou d'intérêt général ;
   - soit à l'exploitation des réseaux et voies ;
2. Une seule construction par unité foncière à condition de présenter une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et une hauteur hors-tout de moins de 3 m ;

Article 3- UJ - Accès et voirie

Non règlementé

Article 4- UJ - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

2. 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 de la réglementation en vigueur ;
3. En l'absence de réseau public, la construction devra bénéficier d'un système d'assainissement autonome respectant la réglementation en vigueur ;

Eaux pluviales

4. Les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ;
5. En cas d'impossibilité technique prouvée, les eaux pluviales pourront être rejetées dans le réseau collectif, sous réserve d'un débit de fuite validé par le service en charge de la gestion du réseau d'assainissement ;
6. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté, conformément à la réglementation en vigueur ;

RESEAUX SECS

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

Article 5- UJ - Caractéristiques des terrains

Article non règlementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 6- UJ - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voiries

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :
   - aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ;

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 057-215700675-20261023-D_2026_57-DE

- au nu de la façade du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, b[illegible] dans la limite de 1 m (un mètre) de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies ;

2. Les constructions s'implanteront en respectant un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement* ;

EXCEPTIONS

3. Les règles du présent article 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 telle que définie dans le lexique ;

Article 7- UJ - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voiries

1. Le nu de la façade des constructions doit s'implanter :
   - soit sur limite séparative ;
   - soit en respectant un recul minimal de 1 mètre ;

EXCEPTIONS

2. Les règles du présent article 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 telle que définie dans le lexique ;

Article 8- UJ - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Article 9- UJ - Emprise au sol

1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 20 m^2 d'un seul tenant par unité foncière ;

Article 10- UJ - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres hors-tout ;

CLOTURES

3. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres, mesurés à partir du niveau du terrain naturel ou au-dessus d'un éventuel mur de soutènement ;

EXCEPTIONS

4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
   - aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
   - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
   - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylône,...) ;

Article 11- UJ - Aspect extérieur des constructions

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 ;

Article 12- UJ – Obligation imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non règlementé

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 057-215700675-20261023-D_2026_57-DE

Article 13- UJ - Obligation imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces non bâtis de l'unité foncière intégrés dans le secteur UJ devront rester perméables aux eaux pluviales ;

Article 14- UJ - Coefficient d'occupation des sols

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 15- UJ - Obligations imposées aux constructions, travaux, installation et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Article 16- UJ - Obligations imposées aux constructions, travaux, installation et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 057-215700675-20261023-D_2026_57-DE

Chapitre 6 - Dispositions applicables aux secteurs UX et UXi

CARACTERE DE SECTEUR

Le secteur de zone UX accueille principalement les constructions et installations liées à des activités industrielles, artisanales, de bureaux ou commerciales, de l'hébergement hôtelier.

Il comporte des secteurs soumis au risque d'inondation et repérés sur le plan de zonage par des trames particulières. L'occupation et l'utilisation du sol doit respecter, outre le présent règlement, les dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation du bassin versant de la Moselle annexé au PLU.

Extrait du rapport de présentation

Article 1- UX - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les étangs et carrières ;
2. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
3. Le camping ;
4. Les constructions et installations agricoles ;

Article 2- UX - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :
   - qu'elles soient nécessaires aux personnels, dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à une activité implantée dans la zone ;
   - que, sauf dans le cas où une impossibilité relevant de la sécurité l'empêcherait, elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activités ;
   - que leur surface de plancher n'excède pas 100 m^2 et 30% de la surface de plancher dédiée à l'activité ;
2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques ;
3. Dans le secteur UXi : des constructions peuvent être admises à condition que le niveau des pièces susceptibles d'abriter des personnes et des biens soit implanté au-dessus de la cote de référence augmentée d'une marge de 30 centimètres ;

Article 3- UX - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;
2. L'emprise minimale des accès est fixée à 3,50 mètres ;
3. Aucun nouvel accès sur la RD 61 n'est autorisé ;

VOIRIE

4. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation présentent une largeur minimale de 8 mètres de chaussée ;
5. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées en partie terminale sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour ;

Article 4- UX - Condition de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 057-215700675-20261023-D_2026_57-DE

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

2. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur ;

Eaux pluviales

3. Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovation de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires ;
4. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur ;
5. La mise en place d'un stockage pour une valorisation des eaux pluviales est recommandée ;

Article 5- UX - Superficie minimale des terrains constructibles

Article non règlementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 6- UX - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ;
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupé mais lot par lot ;
3. Toute construction doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* ;

RECUL PAR RAPPORT AU COURS D'EAU DE LA SEE

4. En bordure du cours d'eau, aucune opération ou utilisation du sol ne peut être autorisée à moins de 6 mètres des berges ;

EXCEPTIONS

5. Les règles du présent article 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 telle que définie dans le lexique ;

Article 7- UX - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade ;
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupé mais lot par lot ;
3. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction principale au point de la limite séparative latérale 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 trois mètres ;

EXCEPTIONS

4. Les règles du présent article 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 telle que définie dans le lexique ;

Article 8- UX - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 057-215700675-20261023-D_2026_57-DE

Article 9- UX - Emprise au sol

Non règlementé

Article 10- UX - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
2. La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres hors tout ;

EXCEPTIONS

3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
    - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
    - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylône,...) ;
    - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Article 11- UX - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Article 12- UX - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques ;

Article 13- UX - Obligations imposées en matières de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues ;

Article 14- UX - Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 15- UX - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matières de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Article 16- UX - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matières d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 057-215700675-20261023-D_2026_57-DE

TITRE III / DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Chapitre 1 - Dispositions applicables aux secteurs 1AU

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur 1AU correspond à des zones à caractère naturel ou agricole de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le secteur est destiné 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 principalement résidentiel de la zone.

Extrait du rapport de présentation

Article 1- 1AU - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les dépôts de déchets ;
2. Les carrières ;
3. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
4. Le camping ;
5. Les constructions à destination agricole ;

Article 2- 1AU - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions et installations à destination industrielle ou artisanale à condition que l'activité n'engendre pas de risques et de nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations ;
2. Les constructions à destination de commerce à condition que la surface de plancher n'excède pas 500 m^2 ;
3. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés :
   - à une activité existante ;
   - ou à un chantier ;

et d'être situés sur la même unité foncière ;

4. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises et adaptés à la topographie du terrain ou à des fouilles archéologiques ;

CONDITIONS D'URBANISATION DE LA ZONE

5. L'urbanisation de chaque secteur ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement réalisée sur l'ensemble du secteur ou par phase en cohérence avec l'éventuelle programmation mise en avant au sein des orientations d'aménagement et de programmation ;
6. Chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour son secteur d'implantation ;
7. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles ;
8. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité ;
9. Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation de voies publiques 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 ;

Article 3- 1AU - Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;
2. La largeur minimale des accès est fixée à 3,50 mètres ;

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 057-215700675-20261023-D_2026_57-DE

3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;
4. Tout nouvel accès individuel est interdit, hors agglomération, sur les routes départementales ;

VOIRIE

5. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation présentent une largeur minimale de 6 mètres d'emprise (chaussée et trottoirs éventuels) ;
6. Les voies nouvelles en impasse desservant plus de 6 logements doivent être aménagées en partie terminale sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire demi- tour.

Article 4- 1AU - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

ASSAINISSEMENT

2. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs ;

Eaux usées domestiques

3. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées ;

Eaux usées non domestiques

4. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur ;

Eaux pluviales

5. Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovation de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts, ...) que celles des eaux des parcelles et terrains privés ;
6. En cas d'impossibilité de gestion à la parcelle, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial. Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet ou le cas échéant du réseau pluvial récepteur est à solliciter ;
7. En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit précisée dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, en fonction de la capacité des réseaux existants ;
8. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur ;
9. La mise en place d'un stockage pour une valorisation des eaux pluviales est recommandée ;

RESEAUX SECS

10. Les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également ;
11. Dans le périmètre des lotissements ou opérations groupées, les réseaux secs doivent être réalisés en souterrain ;
12. En cas de réseau aérien, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles ;

Article 5- 1AU - Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 057-215700675-20261023-D_2026_57-DE

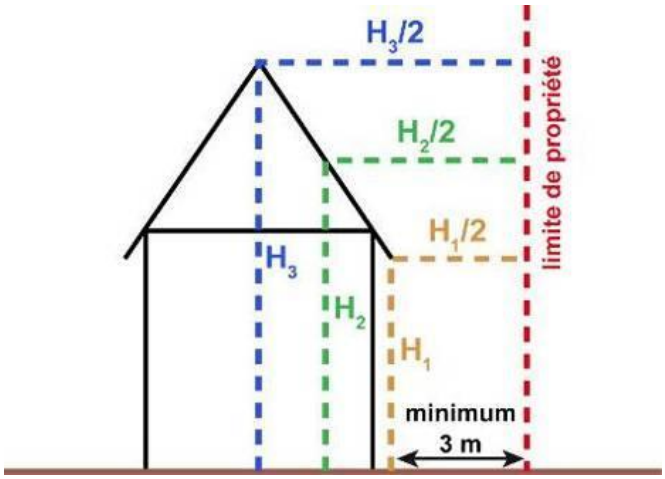
Article 6- 1AU - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :
   - aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ;
   - au nu de la façade du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m (un mètre) de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies ;
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot ;
3. Toute construction doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;
4. Les constructions annexes destinées :
   - au stationnement des véhicules automobiles ou cyclables ;
   - à l'entreposage des conteneurs à déchets ;
   - aux équipements techniques liés à la gestion des réseaux ;

peuvent s'implanter à l'alignement* des voies existantes ou à créer ou en respectant un recul minimum de 3 mètres ;

Article 7- 1AU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction principale au point de la limite séparative latérale 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 trois mètres ;



H/2 = minimum 3 mètres

RECUL PAR RAPPORT AUX RUISSEAUX ET COURS D'EAU

2. En bordure de la See, aucune opération ou utilisation du sol ne peut être autorisée à moins de 6 mètres des berges ;

EXCEPTIONS

3. Les règles d'implantation ne sont pas applicables lorsque celles-ci sont destinées aux constructions indispensables au fonctionnement des services publics et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques ;

Article 8- 1AU - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Article 9- 1AU - Emprise au sol des constructions

Non règlementé

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 057-215700675-20261023-D_2026_57-DE

Article 10- 1AU – Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
2. A défaut de précision au niveau des OAP, la hauteur maximale des constructions est limitée à 13 m au faîtage ou 10 m au sommet de l'acrotère ;

CLOTURES

3. Sur limite séparative, la hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres, mesurés à partir du niveau du terrain naturel ou au-dessus d'un éventuel mur de soutènement ;
4. A l'alignement* des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètre. La hauteur des murs pleins est limitée à 0,5 mètre ;

EXCEPTIONS

5. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
   - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
   - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...) ;

Article 11- 1AU - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

TOITURE

2. Les toits devront présenter une pente maximum de 45 degrés ;

FAÇADES

3. Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, plaques de plâtre) ne devront pas être laissés bruts ;
4. Les paraboles ainsi que les unités extérieures (climatiseurs, pompes à chaleur…) sont interdits en façade sur rue, leur impact visuel devra être limité dans tous les cas (couleurs, caches…).

MATERIAUX

5. Sur une même construction, à l'exception des vérandas, auvents, pergolas ou marquises, une unité d'aspect sera recherchée au niveau des menuiseries et de la toiture.

Article 12- 1AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés ;
2. Pour chaque tranche entamée de 80 m^2 de surface de plancher à destination d'habitation, une place de stationnement doit être créée ;
3. Les extensions de moins de 40 m^2 qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire ;
4. Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,5 m^2 par tranche entière de 100 m^2 de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux ;

Article 13- 1AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues ;
2. 90 % de la surface non bâtie devra rester perméable aux eaux pluviales.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 057-215700675-20261023-D_2026_57-DE

Article 14- 1AU - Coefficient d'occupation du sol

Article non règlementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 15- 1AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

1. Toute opération devra prévoir des dispositifs de gestion des eaux de pluie soit à la parcelle, soit à l'échelle de l'ensemble de l'opération ;

Article 16- 1AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

1. Toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gaines, fourreaux…) ;

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 057-215700675-20261023-D_2026_57-DE

Chapitre 2 - Disposition applicables au secteur 1AUE

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur de la zone 1AUE est principalement dédié à l'accueil de nouvelles constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

Extrait du rapport de présentation

Article 1- 1AUE - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2 – 1AUE sont interdites ;

Article 2- 1AUE - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol à condition soit :
   - d'avoir une vocation scolaire, culturelle, sportive ou de loisirs ;
   - d'être nécessaire aux services publics ou d'intérêt général ou à l'exploitation des réseaux et voies ;
2. Les constructions à usage d'habitation à condition d'être liées au gardiennage ou à l'entretien d'un équipement répondant au premier alinéa ;
3. Les clôtures à condition de respecter les dispositions de l'article 10-1AUE ;

Article 3- 1AUE - Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non règlementé

Article 4- 1AUE - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

2. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées ;

Eaux usées non domestiques

3. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur ;

Eaux pluviales

4. Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovation de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires ;
5. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur ;

RESEAUX SECS

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

Article 5- 1AUE - Superficie minimale des terrains constructibles

Article non règlementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 057-215700675-20261023-D_2026_57-DE

Article 6- 1AUE - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ;
2. Toute construction doit respecter un recul minimum de 25 mètres par rapport à l'alignement* de la RD1 ;

EXCEPTIONS

3. Les règles du présent article 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 telle que définie dans le lexique ;

Article 7- 1AUE - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Le nu de la façade des constructions doit s'implanter :
   - soit sur limite séparative ;
   - soit en respectant un recul minimal de 3 mètres ;

EXCEPTIONS

2. Les règles du présent article 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 telle que définie dans le lexique ;

Article 8- 1AUE - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Article 9- 1AUE - Emprise au sol des constructions

Non règlementé

Article 10- 1AUE - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
2. La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres hors tout ;
3. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres mesurés par rapport au niveau du terrain naturel ;

EXCEPTIONS

4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
   - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
   - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylône,...) ;

Article 11- 1AUE - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Article 12- 1AUE - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies* et emprises publiques ;

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 057-215700675-20261023-D_2026_57-DE

Article 13- 1AUE - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues ;

Article 14- 1AUE - Coefficient d'occupation du sol

Article non règlementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 15- 1AUE - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Article 16- 1AUE - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 057-215700675-20261023-D_2026_57-DE

Chapitre 3 - Dispositions applicables au secteur 1AUX

CARACTERE DU SECTEUR

La zone 1AUX correspond à des secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone est destinée à accueillir principalement des constructions et installations liées à des activités industrielles, artisanales, de bureaux ou commerciales, de l'hébergement hôtelier.

Extrait du rapport de présentation

Article 1- 1AUX - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les étangs et les carrières ;
2. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
3. Le camping ;
4. Les constructions et installations agricoles ;

Article 2- 1AUX - Occupation et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1. Les constructions à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :
   - qu'elles soient nécessaires aux personnels, dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à une activité implantée dans la zone ;
   - que, sauf dans le cas où une impossibilité relevant de la sécurité l'empêcherait, elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activités ;
   - que leur surface de plancher n'excède pas 100 m^2 et 30% de la surface de plancher dédiée à l'activité ;
2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques ;

CONDITIONS D'URBANISATION DE LA ZONE

3. L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement ;
4. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles ;
5. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité ;
6. Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation de voies publiques 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 de la zone ;

Article 3- 1AUX - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;
2. L'emprise minimale des accès est fixée à 3,50 mètres ;
3. Tout nouvel accès individuel est interdit, hors agglomération, sur les routes départementales ;

VOIRIE

4. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation présentent une largeur minimale de 8 mètres de chaussée ;
5. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées en partie terminale sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour ;

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 057-215700675-20261023-D_2026_57-DE

Article 4- 1AUX - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

2. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées ;

Eaux usées non domestiques

3. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur ;

Eaux pluviales

4. Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovation de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires ;
5. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur ;
6. La mise en place d'un stockage pour une valorisation des eaux pluviales est recommandée ;

Article 5- 1AUX - Superficie minimale des terrains constructibles

Article non règlementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 6- 1AUX - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ;
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupé mais lot par lot ;
3. Toute construction doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* ;

Article 7- 1AUX - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade ;
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupé mais lot par lot ;
3. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction principale au point de la limite séparative latérale 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 trois mètres ;

RECUL PAR RAPPORT AU COURS D'EAU DE LA SEE

4. En bordure du cours d'eau, aucune opération ou utilisation du sol ne peut être autorisée à moins de 6 mètres des berges ;

Article 8- 1AUX - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 057-215700675-20261023-D_2026_57-DE

Article 9- 1AUX - Emprise au sol des constructions

Non règlementé

Article 10- 1AUX - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
2. La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres hors tout ;

EXCEPTIONS

3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
    - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
    - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylône,...) ;

Article 11- 1AUX - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Article 12- 1AUX - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques ;

Article 13- 1AUX - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues ;

Article 14- 1AUX - Coefficient d'occupation du sol

Article non règlementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 15- 1AUX - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute opération devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluie, soit à la parcelle, soit à l'échelle de l'ensemble de l'opération ;

Article 16- 1AUX - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gaines, fourreaux...) ;

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 057-215700675-20261023-D_2026_57-DE

Chapitre 4 - Dispositions applicables à la zone 1AUZ

CARACTERE DU SECTEUR

La zone 1AUZ est destinée à l'accueil d'activités économiques à vocation industrielle ou tertiaire.

Extrait du rapport de présentation

Article 1- 1AUZ - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les étangs et les carrières ;
2. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
3. Le camping ;
4. Les constructions et installations agricoles ;
5. Les dépôts et stockages de déchets ;

Article 2- 1AUZ - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les équipements publics ou d'intérêt général à condition d'être liés à la vocation industrielle de la zone ;
2. Les constructions à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :
   - qu'elles soient nécessaires aux personnels, dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à une activité implantée dans la zone ;
   - que, sauf dans le cas où une impossibilité relevant de la sécurité l'empêcherait, elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activités ;
   - que leur surface de plancher n'excède pas 100 m^2 et 30% de la surface de plancher dédiée à l'activité dans le lot considéré ;
3. Les dépôts de carburant à condition d'être nécessaires aux activités industrielles ou tertiaires implantées dans la zone ;
4. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques ;

CONDITIONS D'URBANISATION DE LA ZONE

5. L'urbanisation de chacun des secteurs ne peut être réalisée que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement ;
6. Chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation ;
7. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles ;
8. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité ;
9. Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation de voies publiques 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 de la zone ;

Article 3- 1AUZ - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les voies réservées aux circulations piétonnes ou cyclables ;
3. Aucun accès direct n'est autorisé sur l'autoroute A31 ;
4. L'accès doit être aménagé de telle manière que soit assurée la sécurité des usagers de la route et que ses caractéristiques satisfassent aux règles minimales de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile et la collecte des ordures ménagères ;

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 057-215700675-20261023-D_2026_57-DE

5. L'accès ou les voies privées doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne laissent apparaître aucune parcelle enclavée ou inutilisable. Ainsi, des accès privatifs communs à deux ou plusieurs lots seront réalisés chaque fois que les projets le permettront et auront une chaussée de 6 m de large au minimum ;
6. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;

VOIRIE

7. Toutes les voies de desserte des lots auront une largeur minimum de 6 mètres de chaussée et une emprise de 10 mètres minimum ;
8. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées en partie terminale sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour (diamètre de chaussée 20 m minimum) ;

Article 4- 1AUZ - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. La desserte en eau devra être assurée dans des conditions conformes aux règlements des Services Concessionnaires ;
2. Les captages privés d'eau sont interdits ;

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

3. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées. La desserte devra être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prescriptions du règlement sanitaire départemental en vigueur ;

Eaux usées non domestiques

4. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur. Une rétention de ces effluents pour limiter le débit de rejet pourra également être imposée en accord avec la police de l'Eau ;

Eaux pluviales

5. Les eaux de ruissellement des aires d'évolution et de stationnement doivent être raccordées après traitement au réseau d'eaux pluviales existant dans la zone ;
6. Les eaux de toiture seront raccordées sur le réseau d'eaux pluviales ;

RESEAUX SECS

7. Les réseaux et branchements doivent être enterrés ;

Article 5- 1AUZ - Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 6- 1AUZ - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ;
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupé mais lot par lot ;
3. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal de :
   - 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A31 ;
   - 100 mètres par rapport à l'axe de la RD654 et de ses voies de raccordement à l'A31 ;
   - 5 mètres par rapport à l'alignement* des autres voies ;

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 057-215700675-20261023-D_2026_57-DE

EXCEPTIONS

4. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent également s'implanter à une distance maximale de 1,50 mètre par rapport à l'alignement* des voies ;

Article 7- 1AUZ - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La distance comptée horizontalement de tout point de la limite du terrain la plus rapprochée sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée au point le plus haut de l'acrotère ou de l'égout de tout, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ;
2. Toutefois, si deux projets d'implantation sur des terrains voisins présentent un plan masse formant un ensemble architectural cohérent, les bâtiments pourront être jointifs ;

RECUL PAR RAPPORT AUX LISIERES FORESTIERES

3. En bordure des massifs forestiers, aucune opération ou utilisation du sol ne peut être autorisée à moins de 10 mètres de la lisière forestière ;

EXCEPTIONS

4. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent s'implanter sur limite ou à une distance minimale de 0,50 mètre par rapport aux limites séparatives ;

Article 8- 1AUZ - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9- 1AUZ - Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 50% de la superficie de la zone ;
2. L'emprise au sol des constructions à destination d'habitation est limitée à 10% de la superficie totale de la zone ;

Article 10- 1AUZ - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 40 mètres hors tout ;

EXCEPTIONS

3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
   - aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
   - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
   - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...)
   - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation telle que définie au lexique.

Article 11- 1AUZ - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

PRINCIPES GENERAUX

2. Les bâtiments devront avoir des proportions harmonieuses et créer des ensembles cohérents avec l'existant ;
3. Les matériaux et couleurs utilisés en façades et couverture seront déterminés dès la demande de permis de construire et choisis de telle sorte qu'ils conservent un aspect de qualité dans le temps ;
4. Les façades nobles du ou des bâtiments s'édifieront préférentiellement le long de l'A31 ou de la RD654 ;

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 057-215700675-20261023-D_2026_57-DE

EDICULES TECHNIQUES ET TOITURES

5. Les matériaux utilisés en couverture ne seront pas brillants ou réfléchissants ;
6. Les transformateurs, compteurs et installations diverses devront être intégrés autant que possible dans les bâtiments. Dans le cas contraire, ces installations seront traitées en édicules intégrés dans la composition architecturale de l'ensemble ;
7. En dehors des antennes spécifiques à l'activité du constructeur, l'implantation d'antennes visibles à l'extérieur est interdite lorsque, sur le plan technique, une autre solution peut être envisagée ;
8. Les édicules en toiture seront obligatoirement carénés ;

EXTENSIONS FUTURES ET ANNEXES

9. Elles sont soumises aux mêmes conditions d'aspect extérieur. Dans tous les cas, les constructions à caractère provisoire sont interdites ;

CLOTURES

10. Sauf réglementation particulière imposant une hauteur supérieure, la hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel ;
11. La hauteur des murs bahuts ou des murs pleins est limitée à 0,50 mètre ;
12. Les clôtures seront constituées de grillage, surmonté ou non de fils barbelés, doublé ou non d'une haie ;

Article 12- 1AUZ - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques ;
2. Les aires de stationnement correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié ;
3. D'une manière générale, le stationnement sera organisé à l'intérieur des lots non visibles des voies publiques, de l'A31 et de la RD654. Dans le cas d'impossibilité, le stationnement en limite des voies publiques de la ZAC est admis sous réserve qu'il soit en recul dudit domaine public d'au moins 3 m et fortement paysager conformément aux principes fixés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;

Article 13- 1AUZ - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues ;
2. 10% de l'unité foncière au moins, distincts des aires de stationnement, de circulation et de stockage, seront traités en espaces verts ;
3. Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre à hautes tiges pour 8 places ;
4. Dans le cas de réalisation de plate-forme, les talus auront une pente maximum conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
5. Les essences des plantations choisies dans la liste annexée au présent chapitre du règlement et leur positionnement s'insèreront dans le volet paysager de la demande de permis de construire ;

ZONES DE STOCKAGE ET DECHETS INDUSTRIELS

6. Le dépôt de déchets est interdit sur l'ensemble des zones libres ;
7. Les ordures domestiques seront stockées avant ramassage dans un enclos. Cet enclos sera réalisé en parfaite harmonie avec le projet d'immeubles (unité de matériaux) ou intégré dans un merlon fortement paysager conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation ;

ZONE DE STOCKAGE ET DE MANUTENTION A L'AIR LIBRE

8. Les matériaux et produits industriels stockés à l'extérieur devront être non visibles depuis l'A31 et la RD654 ou masqués par un merlon fortement paysager conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation ;

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 057-215700675-20261023-D_2026_57-DE

Article 14- 1AUZ - Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 15- 1AUZ - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16- 1AUZ - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 057-215700675-20261023-D_2026_57-DE

Chapitre 5 - Dispositions applicables à la zone 2AU

CARACTERE DU SECTEUR

La zone 2AU correspond à des secteurs à caractère naturel ou agricole 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 urbanisées qu'à l'issue d'une modification ou d'une révision du PLU.

Extrait du rapport de présentation

Article 1- 2AU - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 – 2AU sont interdites ;

Article 2- 2AU - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourent aux missions des services publics et de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone ;
2. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés ;
3. Les clôtures à condition de respecter les dispositions de l'article 10-2AU ;

Article 3- 2AU - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non règlementé

Article 4- 2AU - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Non règlementé

Article 5- 2AU - Superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé

Article 6- 2AU - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :
   - aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ;
   - au nu de la façade du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies ;
2. Toute construction s'implantera en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement* des voies ;

EXCEPTIONS

3. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter entre l'alignement* et le recul prescrit ;

Article 7- 2AU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Le nu de la façade des constructions s'implante en respectant un recul minimal de 2 mètres ;

RECUL PAR RAPPORT AU COURS D'EAU DE LA SEE

2. En bordure du cours d'eau, aucune opération ou utilisation du sol ne peut être autorisée à moins de 6 mètres des berges ;

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 057-215700675-20261023-D_2026_57-DE

EXCEPTIONS

3. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter entre l'alignement* et le recul prescrit ;

Article 8- 2AU - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Article 9- 2AU - Emprise au sol des constructions

Non règlementé

Article 10- 2AU - Hauteur maximale des constructions

Non règlementé

Article 11- 2AU - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Article 12- 2AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non règlementé

Article 13- 2AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non règlementé

Article 14- 2AU - Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé

Article 15- 2AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16- 2AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 057-215700675-20261023-D_2026_57-DE

TITRE IV / DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CARACTERE DE LA ZONE

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

Elle comprend des secteurs AA et Ai qui en raison du caractère inondable ou de motifs d'ordre paysager sont inconstructibles.

Extrait du rapport de présentation

Article 1- A - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2-A ;

Article 2- A - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

DANS TOUTE LA ZONE

1. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourent aux missions des services publics ;
2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone, ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres ;
3. Les constructions, installations et aménagements liés aux activités fluviales ;
4. Les clôtures à condition de respecter les règles de hauteur édictées à l'article 10-A ;

DANS TOUTE LA ZONE A L'EXCEPTION DU SECTEUR AA

5. 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 et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la règlementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public ;
6. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à un exploitant agricole à titre principal et que la construction soit implantée à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole existant ou construit concomitamment ;
7. Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier (ferme auberge, gîte rural, ferme pédagogique, accueil d'étudiants à la ferme, ...) à la transformation des produits agricoles et au commerce (vente directe de produits à la ferme) à condition que ces activités soient liées à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire ;
8. 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 ;

DANS LE SECTEUR AI

9. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition d'être nécessaires :
   - à la mise en conformité avec des prescriptions supra-communales d'ordres législatif ou règlementaire ;
   - à la réduction des conséquences du risque d'inondation ;
   - au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux (pylônes, postes de transformations,...) ;
10. Les constructions autorisées dans la zone et par le PPRi, à condition que le premier niveau de plancher aménageable soit implanté au-dessus de la cote de référence, elle-même augmentée d'une marge de sécurité de 30 centimètres ;

Article 3- A - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Aucun nouvel accès ne peut être créé directement sur une route départementale ;

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 057-215700675-20261023-D_2026_57-DE

Article 4- A - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public ;
2. En l'absence de réseau collectif de distribution d'eau potable, le captage, forage ou puits particulier devra préalablement être autorisé et réalisé dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur ;

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

3. Toute construction ou installation qui le nécessite sera assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la règlementation en vigueur et reste dans l'obligation de se raccorder au réseau public lorsqu'il est mis en place ;

RESEAUX SECS

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

Article 5- A - Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 6- A - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ;
2. Toute construction doit respecter un recul minimum de :
   - 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A31 ;
   - 75 mètres par rapport à l'axe de la RD1 ;
   - 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales ;
   - 5 mètres par rapport à l'alignement* des autres voies ;

EXCEPTIONS

3. Les règles du présent article 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 telle que définie dans le lexique ;
4. Les constructions indispensables au fonctionnement des services publics et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques peuvent s'implanter en respectant un recul maximal de 3 mètres par rapport à l'alignement* des voies ;

Article 7- A - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Le nu de la façade des constructions s'implantera en respectant un recul minimal de 5 m par rapport aux limites séparatives ;

LISIERE DES FORETS

2. Toute construction doit être édifiée à une distance au moins égale à 30 mètres des lisières forestières ;

RECUL PAR RAPPORT AU COURS D'EAU DE LA SEE

3. En bordure du cours d'eau, aucune opération ou utilisation du sol ne peut être autorisée à moins de 6 mètres des berges ;

EXCEPTIONS

4. Les règles du présent article 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 telle que définie dans le lexique ;

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 057-215700675-20261023-D_2026_57-DE

5. Les constructions indispensables au fonctionnement des services publics et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques peuvent s'implanter en respectant un recul maximal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives ;

Article 8- A - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Article 9- A - Emprise au sol des constructions

Non règlementé

Article 10- A - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres hors-tout ;

EXCEPTIONS

3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
   - aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
   - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
   - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylône,...) ;
   - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation qui nuise à l'unité architecturale du quartier ;

Article 11- A - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Article 12- A - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées sur l'emprise foncière de la construction et correspondant aux besoins qu'elle entraîne ;

Article 13- A - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les abords des constructions seront aménagés ou plantés et entretenus ;

Article 14- A - Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 15- A - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16- A - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 057-215700675-20261023-D_2026_57-DE

TITRE V / DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU FORESTIÈRES

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle et forestière 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 N est réputée inconstructible.

Elle comprend cependant un secteur de zone NJ correspondant à une emprise de jardins familiaux.

Extrait du rapport de présentation

Article 1- N - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 – N sont interdites ;

Article 2- N - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

DANS TOUTE LA ZONE

1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis dans la zone à condition d'être nécessaires :
   - soit aux services publics ou d'intérêt général ;
   - soit à l'exploitation des réseaux et voies ;
   - soit à l'exploitation forestière ;
2. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés ;
3. Les clôtures à condition de respecter les règles de hauteur édictées à l'article 10-N ;

DANS LE SECTEUR NJ

4. Les constructions à condition de respecter les règles d'emprise au sol édictées à l'article 9-N et de hauteur fixées à l'article 10-N ;

Article 3- N - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

Aucun nouvel accès ne peut être créé directement sur une route départementale ;

Article 4- N - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;
2. En l'absence de réseau collectif de distribution d'eau potable, le captage, forage ou puits particulier devront préalablement être autorisés et réalisés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur ;

ASSAINISSEMENT

3. Toute construction ou installation qui le nécessite sera assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la règlementation en vigueur et reste dans l'obligation de se raccorder au réseau public lorsqu'il est mis en place ;

RESEAUX SECS

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 057-215700675-20261023-D_2026_57-DE

Article 5- N - Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 6- N - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ;
2. Toute construction doit respecter un recul minimum de :
   - 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales,
   - 5 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

EXCEPTIONS

3. Les règles du présent article 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 telle que définie dans le lexique ;
4. Les constructions indispensables au fonctionnement des services publics et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques peuvent s'implanter en respectant un recul maximal de 3 mètres par rapport à l'alignement* des voies ;

Article 7- N - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Le nu de la façade des constructions s'implante :
   - soit sur limite séparative ;
   - soit en respectant un recul minimal de 3 m ;

RECUL PAR RAPPORT AU COURS D'EAU DE LA SEE

2. En bordure du cours d'eau, aucune opération ou utilisation du sol ne peut être autorisée à moins de 6 mètres des berges ;

EXCEPTIONS

3. Les règles du présent article 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 telle que définie dans le lexique ;

Article 8- N - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9- N - Emprise au sol des constructions

Dans le secteur NJ, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20m^2 d'un seul tenant ;

Article 10- N - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 m hors-tout ;

CLOTURES

3. La hauteur maximale des clôtures est de 2 m mesurés à partir du niveau du terrain naturel ;

EXCEPTIONS

4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
   - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
   - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylône,...) ;

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 057-215700675-20261023-D_2026_57-DE

- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Article 11- N - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
2. Les façades des constructions seront soit en matériaux conçus pour rester apparents (bois, pierre, brique, bardage, ...), soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non ;
3. Les toitures des constructions seront soit en matériaux conçus pour rester apparents (tuiles, bois, bardage, ...), soit végétalisées ;

Article 12- N - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies* et emprises publiques ;

Article 13- N - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé

Article 14- N - Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 15- N - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16- N - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé