

Titre III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET AUX ZONES NATURELLES

1. Zone A

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 - Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de		X	

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Conditions
	santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

Article 2 - Interdiction et limitation des usages et affectations des sols

Sont interdits :

- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les carrières, décharges, aires de stockage et dépôts à l'air libre ;
- Toute construction et tout mur de clôture à une distance inférieure à 6 mètres de la berge des cours d'eau, ou à une distance de 10 mètres de la berge des cours d'eau dans les communes d'Ars-sur-Moselle, Gravelotte et Vaux (Parc Naturel Régional de Lorraine) ;
- Les constructions destinées à l'hébergement ;
- Le commerce de gros ;
- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les hôtels ;
- Les cinémas ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics suivants : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ; établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ; salles d'art et de spectacles ; équipements sportifs ; lieux de culte ; et autres équipements recevant du public ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ;
- Toute construction et installation non mentionnée dans les destinations et sous-destinations admises ou admises sous conditions (cf. paragraphe suivant) ;
- **Dans le secteur Ap** : les éoliennes, et toute construction et installation non mentionnée dans les destinations et sous-destinations admises ou admises sous conditions (cf. paragraphe suivant).

Sont admis ou admis sous conditions :

- Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les installations classées, dans la mesure où elles sont nécessaires au fonctionnement de l'exploitation 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 ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires aux activités autorisées dans la zone ;

- Les constructions destinées au logement et leurs annexes, à condition qu'elles soient nécessaires et directement liées au fonctionnement d'une exploitation agricole (existante), qu'elles soient situées à moins de 100 mètres (sauf contraintes techniques particulières) des installations agricoles rendant sa présence nécessaire, et à raison de deux logements par exploitation agricole. En cas de contraintes techniques particulières (relief, etc.), les constructions destinées au logement pourront être implantées à plus de 100 mètres des installations agricoles, mais devront se situer à moins de 300 mètres.
- La réfection et l'extension des constructions existantes à usage de logement, dans la limite d'une seule extension, dont l'emprise au sol ne peut excéder 20% de l'emprise au sol initiale de la construction (avant extension), et à condition que l'emprise au sol totale de la construction après extension soit limitée à 200 m². Les annexes sont autorisées à condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 50 mètres de la construction principale et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol au total ;
- Les constructions destinées à l'artisanat, au commerce de détail (vente et transformation), à la restauration, à l'hébergement touristique autre qu'hôtel, à condition qu'elles soient nécessaires et directement liées au fonctionnement d'une exploitation agricole, qu'elles constituent une activité secondaire, et qu'elles soient situées à moins de 100 mètres (sauf contraintes techniques particulières) des installations agricoles rendant leur présence nécessaire ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, ayant pour vocation de produire des énergies renouvelables, à condition :
 - de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées ;
 - et à condition ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages couverts par les trames de protection du patrimoine naturel et paysager inscrites au PLUi ;
- Les autres locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière ;
- Les infrastructures et les ouvrages techniques liés à des équipements publics ;
- **Dans le secteur Ap**, seuls sont autorisés les abris en lien avec une activité agricole (abri pour animaux, matériel, ...), à condition qu'ils soient de dimensions limitées (cf. article 4), ainsi que les infrastructures et les ouvrages techniques liés à des équipements publics ;
- **Dans les secteurs de taille et capacité d'accueil limitées suivants**, sont autorisés :
 - **A 30-1 (Peltre)** : Les constructions à usage hôtelier, de restauration et les terrains de camping à condition qu'ils puissent répondre aux normes d'assainissement et d'accès ; ainsi que les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve d'être destinées au logement des personnes assurant l'activité ou dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone, et les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ; ainsi que les constructions à usage d'hébergement à condition qu'elles soient liées à des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- **Pour les bâtiments existants repérés sur le règlement graphique par la trame** , le changement de destination est autorisé à condition que ce soit pour du logement, des équipements d'intérêt collectif et services publics, de l'hébergement touristique autre qu'hôtel, de l'artisanat et commerces de détails, de la restauration.

Article 3 - Mixité sociale et fonctionnelle *Voir dispositions générales.*

Pas de prescription.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 - Emprise au sol

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

L'emprise au sol des extensions des constructions principales existantes à usage de logement ne peut excéder 20% de l'emprise au sol initiale de la construction (avant extension). L'emprise au sol totale de la construction principale après extension est limitée à 200 m². L'emprise au sol des annexes à une construction principale existante à usage de logement est limitée à 50 m² au total.

Dans le secteur A 17-1 (Lessy) : L'emprise au sol des constructions et installations destinées à l'exploitation agricole, maraîchère et viticole est limitée à 300 m² par unité foncière.

Dans le secteur A 30-1 (Peltre) : L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 10 % de la superficie globale de l'unité foncière.

Dans le secteur Ap : l'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 60 m² par unité foncière.

4.2 – Hauteur

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

La hauteur maximale des constructions principales et des annexes devra être de 7 mètres à l'égout / 10 mètres au faîtage (R+1) pour les constructions destinées au logement, à l'hébergement touristique autre qu'hôtel, à l'artisanat, au commerce de détail ou à la restauration.

La hauteur maximale des constructions devra être de 15 mètres pour les constructions d'activité agricole et forestière.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée, celle-ci pourra atteindre la même hauteur, sans la dépasser.

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les silos à la condition d'assurer la bonne intégration paysagère et environnementale des constructions.

Dans les secteurs A 17-1 (Lessy) et A 30-1 (Peltre) : la hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout / 10 mètres au faîtage (R+1).

Dans le secteur Ap : la hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres au total.

4.3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, la façade sur rue de toute construction principale doit être implantée :

- en recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique (alignement) ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile, ou la limite qui s'y substitue ;
- en retrait de 5 mètres minimum comptés depuis toute autre emprise publique qui n'est pas ouverte à la circulation automobile (parc, place publique, chemin, sentier, piste cyclable, ...).

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles précitées sont autorisées à condition qu'elles s'implantent dans le prolongement de la construction existante ou avec un recul supérieur : la façade sur rue de l'extension sera implantée dans le prolongement de la façade sur rue de la construction principale, ou en recul par rapport à celle-ci.

4.4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres en tout point.

4.5 - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Les annexes à une construction principale existante à usage de logement seront implantées à une distance maximale de 50 mètres de la construction principale.

Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 - Principe général

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Adaptation au terrain :

Les bâtiments les plus hauts seront préférentiellement implantés au niveau des points les plus bas de l'unité foncière.

5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Façades et ouvertures des constructions principales :

Les éléments de façade en pierre naturelle et décors utilisés pour les encadrements doivent être préservés ; ils ne peuvent pas faire l'objet d'une mise en peinture, ni être recouverts.

Les éléments d'architecture et d'ornement de type entrées cochères, cartouches datant la construction, marquises, sculptures et décors de façades ne peuvent pas être supprimés, ni être recouverts.

Lors de modifications ou transformations d'un bâtiment existant présentant des caractéristiques du bâti traditionnel, le rythme des percements et leurs proportions doivent être conservés sur la façade principale sur rue.

Pour les matériaux et revêtements de façades, les teintes neutres et mats seront employées, à l'exception du blanc pur et du noir pur.

5.3 – Caractéristiques des clôtures

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Hauteur maximale autorisée :

- 1,50 mètre en façade sur rue ;
- 2 mètres en limites séparatives.

En cas de parcelle située à l'angle de plusieurs rues, seule la rue sur laquelle donne accès la façade principale constituera la « façade sur rue ». On appliquera les règles relatives aux limites séparatives sur la ou les autres rues.

Dispositifs autorisés :

- soit une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) doublée ou non d'un grillage ;
- soit un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,70 mètre surmonté ou non d'une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) ;
- soit une clôture agricole (piquets en bois associés ou non à un grillage ou des fils de clôture, clôture à chevaux en bois) ;
- soit un mur plein, s'il s'inscrit dans le prolongement d'un mur en pierre existant.

5.4 – Performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions générales.

Article 6 - Traitement environnemental et paysager

6.1 – Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

En dehors de toute construction, voies et voiries, les espaces libres (y compris espaces de stationnement) devront rester perméables et la végétation existante devra être conservée.

6.2 – Obligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Les constructions, et les aires de stationnement qui y sont associées, devront être accompagnées d'un traitement végétal visant à atténuer l'impact de la construction sur le paysage, notamment sous forme d'écran végétal constitué par la plantation d'arbres de hautes tiges.

Les arbres de haute tige situés en dehors de l'emprise de la construction principale projetée doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenus ou remplacés.

L'usage d'essences végétales adaptées (liste en annexe) et diversifiées devra être majoritaire dans les aménagements paysagers. La plantation de haies constituées d'une seule espèce est interdite.

L'espace libre résultant d'un recul de la construction principale par rapport à l'alignement devra également, en dehors des chemins d'accès à la construction principale et ses annexes, faire l'objet d'un traitement végétal, notamment dès lors que la clôture permet une transparence visuelle.

Article 7 – Obligations en matière de stationnement

Voir dispositions générales.

Section 3 : Équipements et réseaux

Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions générales.

Article 9 - Desserte par les réseaux

Voir dispositions générales.