



DEPARTEMENT DE LA MEURTHE-ET-MOSELLE

Projet :

MESSEIN PLU

Mission :

REVISION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Document :

Règlement

Document conforme à la délibération du Conseil Municipal approuvant le projet de révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme en date du : 14/11/08



ESpace &  
TERRitoires

Etudes et conseils en urbanisme et aménagement

ESpace & TERRitoires

Centre d'Affaires Ariane  
240 rue de Cumène BP 45  
54 230 NEUVES-MAISONS  
Tel : 03.83.50.53.87 • Fax : 03.83.50.53.78

PLU de Messein

TITRE I

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### Article 1 : Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Messein.

### Article 2 : Portée du présent règlement à l'égard d'autres dispositions réglementaires relatives à l'occupation du sol

Les articles L. 421-1, L. 421-4 et L. 421-5 du Code de l'urbanisme restent applicables nonobstant les dispositions de ce PLU.

S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières, et qui sont reportées sur le plan des servitudes annexé au dossier de PLU.

### Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser et en zones naturelles et forestières.

#### 3.1 – Zones urbaines

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

- La zone UA correspondant à la partie centrale du village et couvrant l'urbanisation traditionnelle édifiée principalement en continu.
- La zone UB correspond à la proche périphérie du centre et recouvrant une urbanisation mixte regroupant à la fois quelques collectifs bas, ainsi que des constructions individuelles isolées ou mitoyennes édifiées le plus souvent au coup par coup. Elle comprend un secteur UBa non desservi par un réseau public d'assainissement.
- La zone UC correspond aux extensions périphériques et recouvre des secteurs constitués surtout d'habitat individuel isolé édifié principalement sous forme de lotissements, quelques fois au coup par coup.
- La zone UX correspond à la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Breuil dont le règlement de zone est intégré au PLU. Elle accueille des constructions liées aux secteurs d'activités industrielles ou tertiaires. Elle comprend des secteurs UXa, UXb, UXc qui reprennent les îlots du plan d'aménagement de zone.

- La zone UY correspond à l'extrémité de la zone d'activités de Neuves-Maisons sur laquelle est implantée l'usine sidérurgique.

### 3.2 – Zones à urbaniser

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :

- La zone 1AU comprend trois secteurs :
  - les secteurs AUa et AUb urbanisables dans le cadre de la zone d'aménagement concerté « des Coteaux »,
  - le secteur AUc destiné à accueillir des logements sociaux.
- La zone 1AUx réservée au développement de l'urbanisation à vocation d'activité.
- La zone 2AU réservée à une urbanisation à moyen terme, pour de l'habitat, dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté, d'une modification ou d'une révision du PLU.

### 3.3 – Zones naturelles

Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement recouvrent les secteurs dans lesquels des risques naturels (inondation, mouvements de terrain) ont été signalés ou des secteurs dans lesquels la commune entend préserver les paysages naturels.

Les zones naturelles sont :

- La zone Na correspond en majeure partie aux zones de risques de mouvements de terrains signalés par le plan de prévention des risques naturels prévisibles « mouvements de terrains ». Elle comprend une coupure verte entre l'urbanisation de Messein et celle de Neuves-Maisons que la commune entend préserver.
- La zone Nb correspond partiellement à une zone de risques de mouvements de terrain. Elle peut accueillir un équipement collectif de sport ou loisirs dans la limite de la réglementation du PPR.
- La zone Nc correspond au centre de loisirs des Milleries. Elle peut accueillir des constructions liées aux activités collectives de sport et loisirs.
- La zone Nd correspond à une zone sur laquelle s'exercent des activités agricoles. Elle peut accueillir des constructions liées à ces activités.
- La zone Ne abrite des constructions qui peuvent faire l'objet d'une réhabilitation. Elle peut accueillir des activités tertiaires.

- La zone Nf correspond à un secteur construit de la zone inondable identifiée par le plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPR) « inondations de la moyenne Moselle ». Elle autorise des extensions limitées des constructions existantes dans les limites de la réglementation du PPR.
- La zone Ng correspond à la zone inondable identifiée par le PPR inondations. Les constructions y sont limitées par la réglementation du PPR.
- La zone Nh correspond à un secteur non affecté par les risques d'inondation au sein de la zone Ng. Les constructions liées aux activités y sont autorisées.

### 3.4 – Documents graphiques

Les limites de ces différentes zones et secteurs figurent sur les documents graphiques ainsi que les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ces emplacements réservés figurent aux documents graphiques avec leur numéro d'opération.

### **Article 4 : Adaptations mineures**

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

PLU de Messein

**TITRE II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES URBAINES**

## CHAPITRE 1

### RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UA

La zone UA est partiellement concernée par le plan de prévention des risques naturels mouvements de terrains annexé au plan local d'urbanisme qui peut limiter la constructibilité des terrains.

#### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

###### 1.1 - Rappel

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et R. 442-5 du Code de l'urbanisme.

###### 1.2 - Sont interdits

- Les constructions à usage agricole et les abris de jardin dont l'emprise au sol excède 15 m<sup>2</sup>,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains de caravanes,
- Les terrains de camping,
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités, les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur de plus de 2 mètres,
- Les carrières.

##### Article UA 2 : Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

Les constructions à usage industriel et artisanal sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances au voisinage des habitations, telles que bruits, trépidations, trafic important, odeurs...

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article UA 3 : Accès et voirie

#### 3.1 - Accès

- Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par une voie publique, à moins que son propriétaire ne produise un acte authentique lui conférant un passage suffisant sur fonds voisin ou voie privée.
- Les accès doivent être aménagés dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité et la sécurité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois, un deuxième accès peut être autorisé, afin d'aménager une entrée et une sortie, lorsque les caractéristiques de la voie et l'importance de la construction à édifier le justifient.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### 3.2 - Voirie

- À l'extrémité des voies en impasse, un espace doit être aménagé afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- Si la voirie a une longueur supérieure à 40 m, il doit y être aménagée une surlargeur permettant le croisement des véhicules.

### Article UA 4 : Desserte par les réseaux

#### 4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 4.2 - Eaux usées et eaux pluviales

- Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.



#### 4.3 - Électricité, téléphone et télédistribution

- Les branchements à ces différents réseaux doivent être réalisés en souterrain pour toute construction ou installation nouvelle qui le requiert, ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, lorsque ces réseaux sont déjà enterrés, sauf impossibilité technique.
- Les lignes de distribution d'énergie, les lignes téléphoniques nouvelles et les lignes de télédistribution doivent être réalisées en souterrain, sauf impossibilité technique.

#### **Article UA 5 : Caractéristiques des terrains**

Pas de prescriptions.

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

##### 6.1 – Disposition générale

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait du domaine public.

##### 6.2 – Retrait par rapport à la RD 115

Par rapport à l'axe de la RD 115, les constructions nouvelles doivent observer un recul de 25 m.

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

##### 7.1 – Entre 0 et 5 m de la limite du domaine public

Le long des voies automobiles publiques et privées ouvertes à la circulation publique et dans une bande de 5 m comptée à partir de l'alignement, les constructions doivent s'implanter de limite à limite, en ordre continu le long de ces voies. Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'adjonction aux constructions existantes qui ne respectent pas celle-ci.

Toutefois, pour les terrains situés à l'angle de deux voies publiques, les constructions édifiées sur rue peuvent être implantées sur une seule des limites séparatives. Il en va de même pour les terrains présentant un linéaire de façade supérieur à 20 m.

##### 7.2 – Entre 5 et 20 m de la limite du domaine public

Au-delà de la bande de 5 m et jusqu'à une profondeur de 20 m comptée à partir de l'alignement des voies automobiles publiques ou de la limite d'emplacement réservé qui s'y substitue, toute construction peut être implantée en limite séparative ou à une distance égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère avec un minimum de 3 m.

### 7.3 – Au-delà de 20 m de la limite du domaine public

Au-delà de 20 m, toute construction d'une hauteur hors tout supérieure à 3,5 m doit être implantée avec un recul égal à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

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

Les constructions peuvent être implantées ou non en contiguïté les unes par rapport aux autres.

### **Article UA 9 : Emprise au sol**

Pas de prescriptions.

### **Article UA 10 : Hauteur des constructions**

#### 10.1 – Dispositions générales

La hauteur des constructions, calculée à partir du niveau du sol naturel avant travaux, ne doit pas excéder :

- 9 m à l'égout de toiture et 13 m au faîtage dans le cas général,
- 6 m à l'égout de toiture et 10 m au faîtage le long des voies automobiles publiques dont la plate-forme est égale ou inférieure à 6 m.

Cette règle de hauteur ne concerne pas les ouvrages ponctuels de superstructure tels que cheminées, clochers et ouvrages techniques divers.

#### 10.2 – Constructions existantes

Dans la limite de la hauteur préexistante au faîtage, cette règle ne s'applique pas pour les cas de modification, extension ou adjonction de faible ampleur portant sur les constructions existant à la date de révision du PLU.

### **Article UA 11 : Aspect extérieur**

#### 11.1 – Rappels

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

### 11.2 - Couverture

Pour les bâtiments édifiés le long d'une voie automobile publique, la couverture doit être réalisée au moyen d'une toiture à deux pentes dont la faîtière sera parallèle à cette voie.

### 11.3 - Percements

Les proportions des percements, hormis par les portes de garages et les commerces doivent être telles que les ouvertures pratiquées dans les façades le long des voies publiques soient dans tous les cas plus hautes que larges.

### 11.4 – Continuité du bâti

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies publiques, lorsque la construction ne jouxte qu'une des limites séparatives, la continuité doit être assurée par un mur plein d'au moins 2 mètres de hauteur situé au ras de l'alignement.

### 11.5 - Volets

Les façades sur rues seront munies de volets extérieurs en bois.

### 11.6 – Voûtes existantes

Les parties voûtées en façade sur rue devront être conservées.

### 11.7 – Ouvertures sur rue

Les pavés translucides, « jours de souffrance », sont interdits en façade sur rue.

### 11.8 – Saillies sur toiture

Les aménagements de combles sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent pas de saillies sur les toitures.

### 11.9 - Toitures

Les matériaux de toitures seront en tuile présentant la coloration de la terre cuite traditionnelle.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de constructions ayant vocation à rester perméable à la lumière (serre, véranda, verrière...).

La pose en toiture-couverture d'installations relatives à la production de bioénergie (chauffe-eau, capteurs solaires...) est autorisée.

### 11.10 – Couleurs des façades

Le ton général des façades est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable qui les compose.

### 11.11 – Aspects extérieurs

Les copies de modèles de bâtiments étrangers à la région, les murs de matériaux à enduire laissés bruts, les parements rapportés à joints sont interdits.

## Article UA 12 : Stationnement des véhicules

### 12.1 – Dispositions générales

En cas de réhabilitation ou transformation, les surfaces intérieures existantes affectées au stationnement doivent être conservées et à défaut de places existantes, une place nouvelle intérieure devra être créée.

### 12.2 - Reconstructions

En cas de reconstruction après démolition, un emplacement intérieur pour le stationnement devra être aménagé par logement sauf en cas d'impossibilité technique telle que la largeur de la rue insuffisante.

### 12.3 – Dispositions générales

Des places de stationnement réservées aux véhicules doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes:

- constructions à usage d'habitation : 1 emplacement par logement,
- constructions à usage d'activités commerciales et artisanales : 1 emplacement pour 100 m<sup>2</sup> de SHON. Au-delà de 400 m<sup>2</sup> de SHON, le nombre d'emplacements résultant de ce calcul pourra être modifié pour tenir compte des particularités de l'opération,
- salles de réunion, de spectacle, de conférence, etc. : 1 emplacement pour 6 places,
- établissements d'enseignement du 1<sup>er</sup> degré : 1 emplacement par classe,
- établissement d'enseignement du second degré : 2 emplacements par classe,
- pour les constructions à usage autre que d'habitat, une aire de stationnement, dont la capacité est déterminée en fonction de la taille de l'immeuble et de sa vocation, doit être aménagée pour les véhicules à deux roues.

### 12.4 – Cas particuliers

Pour les autres cas, il est procédé à un examen particulier.

### 12.5 – Impossibilité physique de réalisation

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le plan local d'urbanisme, en matière de réalisation d'aires de stationnement, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 250 m depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

### 12.6. – Extensions de constructions existantes

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

### 12.6. - Exceptions

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas précédents ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements),
- extensions de bâtiments existants à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface hors œuvre nette des planchers existants.

### **Article UA 13 : Espaces libres et plantations**

Les aires de stationnement au sol de plus de 300 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Lors de la construction d'immeubles, il doit être laissé 20 % au moins de la superficie du terrain en terrain naturel.

## **SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UA 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)**

Pas de prescription.