



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 du Plan Local d'Urbanisme en date du : 14/11/08

[Signature]



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 2

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UB

Les zones UB sont partiellement concernées 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 I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UB 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 suivants du Code de l'urbanisme.
- Les défrichements, à l'exception de ceux prévus à l'article L. 311.2 du Code forestier, sont soumis à autorisation.

1.2 - Sont interdits

- Les constructions à usage agricole et les abris de jardin dont l'emprise au sol excède 15 m²,
- 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 m² et d'une hauteur de plus de 2 mètres,
- Les carrières.

Article UB 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 II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 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.
- Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

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 sur largeur permettant le croisement des véhicules.

Article UB 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. Dans le secteur UBa, l'assainissement individuel est autorisé dans le respect de la réglementation correspondante.
- 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 toute restauration d'immeuble existant, lorsque ces réseaux sont déjà enterrés, sauf impossibilité technique.
- Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes téléphoniques nouvelles et les lignes de télédistribution doivent être réalisées en souterrain, sauf impossibilité technique.

Article UB 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescriptions.

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

- Le long des voies automobiles publiques et privées ouvertes à la circulation publique, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 2 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'emplacement réservé qui s'y substitue.
- Cette prescription n'est pas applicable aux constructions de moins de 20 m² d'emprise au sol, aux postes de transformation électriques, aux transformations et extensions des constructions existantes à la date de révision du PLU. Elle ne s'oppose pas à l'édification d'autres rangs d'urbanisation dans les conditions fixées à l'article UB 7.
- Dans le secteur de la zone UB situé le long de la rue Leclerc, les constructions nouvelles doivent observer un recul de 25 m par rapport à l'axe de la RD 115.

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

7.1. – Dispositions générales

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. En cas de retrait par rapport à la limite séparative, la distance à observer doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère, soit $L = H/2$ avec un minimum de 3 m.

7.2. – Constructions existantes

Les extensions et transformations mesurées des bâtiments existants à la date d'approbation de la présente révision dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à la condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

7.3 – Constructions de faible hauteur

Les constructions ne dépassant pas 3,5 m de hauteur hors tout peuvent être implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait minimum de 3 m.

Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

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

Article UB 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article UB 10 : Hauteur maximum des constructions

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

- 9 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère,
- 3 m au faîtage.

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

Article UB 11 : Aspect extérieur

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.

Article UB 12 : Stationnement

12.1 – 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 : 2 emplacements par logement,

- constructions à usage d'activités commerciales et artisanales : 1 emplacement pour 100 m² de SHON. Au-delà de 400 m² de SHON, le nombre d'emplacements résultant de ce calcul pourra être modifié pour tenir compte des particularités de l'opération,
- salle de réunion, de spectacle, de conférence, etc. : 1 emplacement pour 6 places,
- établissement d'enseignement du 1^{er} 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.

12.2 – Cas particuliers

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

12.3 – 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.

12.4. – Extension d'une construction

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

12.5. - 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),
- extension 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 UB 13 : Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement au sol de plus de 300 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Pas de prescription.