

ADUF...
11 DEC. 2009
COURRIER ARRIVE

11 DEC 2009

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 :

| | |
|---|--|
| <p>ESpace & TERRitoires</p> <hr/> <p><small>Etudes et conseils en urbanisme et aménagement</small></p> | <p>ESpace & TERRitoires</p> <p>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</p> |
|---|--|

PLU de Messein
2019

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 AU 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 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.
- La zone Ni correspond au « crassier », zone située hors risque d'inondation qui accueille une activité de traitement de matériaux (tri, concassage...). Seule la poursuite de cette activité est autorisée dans ce secteur.

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.

CHAPITRE 2

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 1AUx**CARACTÈRE DE LA ZONE**

La zone 1AUx est partiellement concernée par le plan de prévention des risques naturels inondations, 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**I – Rappels**

. Lorsque, compte-tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés.

(Article L.421.5. du Code de l'Urbanisme).

II – Sont soumis à autorisation compte tenu de l'existence du PLU.

. Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

. Les installations et travaux divers (articles R.442.2 du Code de l'Urbanisme)

III – Permis de démolir

Néant

IV – Zones de bruit

. Application de l'arrêté préfectoral du 31 Août 1998.

ARTICLE 1AUx1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I – Sont interdits :

1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

- . à usage d'habitation,
- . à usage agricole et forestière

2. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES

- . les caravanes isolées
- . les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

3. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

- . les habitations légères de loisirs
- . les parcs résidentiels de loisirs

4. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- . les parcs d'attractions,
- . les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100m² et de 2m de dénivelées non nécessaires à la desserte ou au fonctionnement des installations autorisées.
- . l'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

ARTICLE 1AUx2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

I – Sont admis sous conditions

- . Les équipements d'infrastructure et les constructions liés à ceux-ci, ainsi que les équipements de superstructure et les constructions liées à la réalisation de ceux-ci, en cohérence avec le fonctionnement et la vocation de la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUx3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 ACCES

3.1.1 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 ou le stationnement peut être interdit.

3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération dans le sens de l'économie d'espace et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et à assurer la sécurité des usagers.

3.2 VOIRIE

3.2.1 Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.3 Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 10 mètres d'emprise.

3.2.4 Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AUx4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. EAU POTABLE

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

4.2. ASSAINISSEMENT

4.2.1 Eaux usées

Le raccordement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle raccordable au réseau.

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain dans le cadre de la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1AUx5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 1AUx6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des alignements des voies de desserte existantes ou à créer et emprises publiques.

ARTICLE 1AUx7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En cas de retrait par rapport à la limite séparative, la distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m ($L \geq H/2$ en tout point de la construction).

ARTICLE 1AUx8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Si les constructions ne sont pas contiguës, la distance entre deux constructions devra être égale à 5 mètres au moins.

ARTICLE 1AUx9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions sera limitée à 80 %.

ARTICLE 1AUx10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONSHauteur absolue :

- a) La hauteur absolue des constructions est mesurée du point le plus haut du polygone d'implantation à l'acrotère.
- b) La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 16 mètres à l'exception des infrastructures liées à l'activité du bâtiment.

ARTICLE 1AUx11 : ASPECT EXTERIEUR

Aux termes de l'article R. 111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou ne peut 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 les 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.

Les matériaux de maçonnerie (parpaing, agglomérés, briques creuses) destinés à être enduits ne devront pas être laissés bruts.

ARTICLE 1AUx12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations tel qu'il ressort de l'article 12.2 doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes.

12.2 Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

| Type d'occupation du sol d'emplacements | Nombre |
|---|--------|
| - <u>Constructions à usage de bureau</u> pour 100m ² de surfaces de planchers hors œuvre | 3 |
| - <u>Etablissements commerciaux</u> lorsque ces établissements comportent moins de 50 m ² de surface de planchers hors œuvre | 1 |

au-delà, et pour chaque 50 m2 supplémentaires jusqu'à 500 m2 en tout 1

au-delà de 500 m2 de planchers hors œuvre, examen particulier

| | |
|---|---|
| - <u>Etablissements industriels</u> par 100 m2 de surface hors œuvre | 2 |
| - <u>Etablissements artisanaux</u> pour 100 m2 de surface hors œuvre | 3 |

12.3 Des aires d'évolution nécessaires au chargement et au déchargement de marchandises seront envisagées en fonction des besoins.

ARTICLE 1AUx13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Les aires de stationnement de plus de 1000 m2 doivent être entourées d'écrans boisés. Lorsque la superficie excédera 2000 m2, elles seront divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives en unités ayant au plus 1000 m2 de superficie.

13.2 Les aires de dépôts et de stockage doivent être masquées des lieux avoisinants immédiats.

13.3 Les marges de recul par rapport aux voies seront aménagées en espaces verts, ou en aires de stationnement dans le respect du 13.1.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUx14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

CHAPITRE 3

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 2AU

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 2AU 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

Toutes les constructions sont interdites sauf :

- les équipements d'intérêt général ;
- les équipements d'infrastructures ;
- les modifications, extensions ou adjonctions à une construction existante à la date d'approbation de la révision du POS, limitée à 20 m² de surface hors œuvre brute (SHOB) nouvelle.

Article 2AU 2 : Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

Pas de prescription.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article 2AU 3 : Accès et voirie

Sans objet.

Article 2AU 4 : Desserte par les réseaux

Sans objet.

Article 2AU 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescriptions.

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

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul.

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

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul.

Article 2AU 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 2AU 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article 2AU 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir de tout point du terrain naturel avant travaux au droit du polygone d'implantation, ne doit pas excéder 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

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

Article 2AU 11 : Aspect extérieur

Pas de prescription.

Article 2AU 12 : Stationnement des véhicules

Pas de prescription.

Article 2AU 13 : Espaces libres et plantations

Sans objet.

SECTION 3 - POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Pas de prescription.

