


ADUJ...
11 DEC. 2009
COURRIER ARRIVÉ

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> |
|---|--|

111 111 111 111 111 111 111 111
111 111 111 111 111 111 111 111
111 111 111 111 111 111 111 111
111 111 111 111 111 111 111 111
111 111 111 111 111 111 111 111
111 111 111 111 111 111 111 111
111 111 111 111 111 111 111 111
111 111 111 111 111 111 111 111
111 111 111 111 111 111 111 111
111 111 111 111 111 111 111 111

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 flots 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.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE 1

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE AU

La zone AU 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.

La zone AU est composée de trois secteurs : AUa, AUb, AUc. Les secteurs AUa et AUb correspondent à la zone d'aménagement concerté « des Coteaux », créée par délibération du conseil municipal en date du 23 septembre 2002.

La zone est concernée par le risque de pollution industrielle du sol. Tout demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée sous réserve de prescription spéciale.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**Article AU 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.
- 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.
- Les constructions à usage commercial ou artisanal.

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

Dans les secteurs AUa et AUb, les opérations d'aménagement à usage principal d'habitation sont autorisées à la condition de porter sur l'ensemble des secteurs.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU 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.
- Dans une bande de 5 m de profondeur, comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées communes, les rampes d'accès aux garages ou parkings ne doivent pas présenter une pente supérieure à 12 %. Au-delà de la bande de 5 m, la pente ne peut être supérieure à 15 %.

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 AU 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.
- Les lignes de distribution d'énergie, les lignes téléphoniques nouvelles et les lignes de télédistribution doivent être réalisées en souterrain.

Article AU 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescriptions.

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

Les bâtiments doivent observer un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

Les bâtiments doivent observer un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement des sentes piétonnes.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul.

Aucune construction dont la superficie au sol est supérieure à 12 m² ou d'une hauteur hors tout supérieure à 3 m ne peut être implantée au-delà de la limite d'un recul d'implantation reporté au document graphique.

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

7.1 – Dans le secteur AUa

Dans une bande de 20 m, comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les bâtiments peuvent s'implanter sur une seule limite séparative ; 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 3m ($L \geq H/2$ en tout point de la construction).

Au-delà de la bande de 20 m, toute construction dont la superficie au sol est supérieure à 12 m² ou d'une hauteur hors tout supérieure à 3 m doit être implantée avec un recul égal à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

7.2 – Dans les secteurs AUb et AUc

Dans une bande de 20 m, comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les bâtiments peuvent s'implanter en limite ou en recul ; 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 3m ($L \geq H/2$ en tout point de la construction).

Au-delà de la bande de 20 m, toute construction dont la superficie au sol est supérieure à 12 m² ou d'une hauteur hors tout supérieure à 3 m doit être implantée avec un recul égal à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère (hauteur mesurée à partir du sol naturel au droit du point du polygone d'implantation le plus proche de la limite séparative).

7.3 – Dans tous les secteurs

Aucune construction dont la superficie au sol est supérieure à 12 m² ou d'une hauteur hors tout supérieure à 3 m ne peut être implantée au-delà de la limite d'un recul d'implantation reporté au document graphique.

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

Les constructions dont la superficie au sol est supérieure à 12 m², non contiguës, doivent respecter en tout point une distance minimale de 5 m les unes par rapport aux autres.

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

Article AU 9 : Emprise au sol

9.1 – Dans le secteur AUa

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 25 % de la superficie de l'unité foncière.

9.2 – Dans le secteur AUb

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 30 % de la superficie de l'unité foncière.

9.3 – Dans le secteur AUc

Pas de prescription.

9.4 – Dans l'ensemble de la zone AU

L'emprise des abris de jardins, dépendances sera limitée par unité foncière à 20 m² extensions comprises et pour les garages isolés de la construction principale dont l'emprise sera limitée par unité foncière à 30 m² extensions comprises .

Article AU 10 : Hauteur des constructions

10.1 – Dans les secteurs AUa

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.

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

10.2 – Dans les secteurs AUb et AUc

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 10 m à l'égout de toiture.

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

Article AU 11 : Aspect extérieur

11.1 - Couverture

- La couverture des bâtiments doit être réalisée au moyen d'une toiture ayant, au moins, deux pentes.

- Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 15 % de la superficie de la toiture.

- Dans le secteur AUa, les toitures inclinées doivent former un angle, par rapport à l'horizontale, compris entre 19 et 30 degrés. Dans les secteurs AUb et AUc, les toitures inclinées doivent former un angle, par rapport à l'horizontale, compris entre 19 et 35 degrés.

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

11.2 - Matériaux

- Dans le secteur AUa, les matériaux de toitures sont en tuile présentant la coloration de la terre cuite traditionnelle à dominante rouge. Dans les secteurs AUb et AUc, les matériaux de toitures sont en tuile présentant la coloration de la terre cuite traditionnelle à dominante rouge ou grise.

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

- Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits pour le ton général des façades.
- Les murs de matériaux à enduire laissés bruts, les parements rapportés à joints sont interdits.

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

11.3 – Adaptation au terrain

L'adaptation des constructions au terrain est faite de façon à limiter au maximum le changement de configuration naturelle du terrain.

La hauteur des remblais est limitée à 0,80 m, sans changer l'altimétrie du terrain en limite de propriété.

La profondeur des excavations est limitée à 1,00 m, sans changer l'altimétrie du terrain en limite de propriété.

11.4- Clôtures

En bordure de voies :

Les clôtures devront être aussi simples que possible.

La construction de murs, murets, en limite du domaine public, sera comprise entre 0,10 et 0,80 m de hauteur maximum par rapport au niveau naturel. Tout mur ou muret devra être enduit.

Les entrées de parcelles adopteront un portail inséré entre 2 murs bahuts d'une hauteur comprise entre 1,20 et 1,60 par 2,50 m de longueur maximale, qui intégreront si possible les compteurs et les boîtes à lettres.

En limites séparatives et fond de parcelles :

Les clôtures se composeront d'un grillage de couleur verte doublé ou non d'une haie vive.

Article AU 12 : Stationnement des véhicules

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, dont au moins un emplacement externe aux constructions ;
- pour les autres constructions, il est procédé à un examen particulier.

Article AU 13 : Espaces libres et plantations

30 % au moins de la superficie de chaque parcelle objet du permis de construire doit être aménagé en espace vert planté. Au moins deux arbres de haute tige doivent être plantés en fond de parcelle et un arbre de haute tige en façade.

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.

Toutes les plantations réalisées sur la parcelle (haies ou plantations libres,...) seront composées d'essences locales (troènes, charmillles, aubépines, etc...).

Les haies uniformes basées sur une seule espèce sont interdites.

Les résineux sont interdits en haies.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article AU 14 : Possibilités maximales d'occupation des sols****14.1 – Dans le secteur AUa**

La superficie hors œuvre nette de planchers constructibles maximale pour l'ensemble du secteur est de 13 000 m².

14.2 – Dans le secteur AUb

La superficie hors œuvre nette de planchers constructibles maximale pour l'ensemble du secteur est de 6 750 m².

14.3 – Dans le secteur AUc

Pas de prescription.

Article AU 15 : Dépassement des possibilités maximales d'occupation des sols

Sans objet.