
TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial

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

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 les suivantes :

- La zone UA correspond à la partie centrale du village et couvre 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 UD correspond au secteur des Milleries. Il s'agit d'un « secteur d'urbanisation intergénérationnel » destiné à accueillir un projet mixte (habitat, équipements publics et multiservices).
- 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 les suivantes :

- 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 est 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 les suivantes :

- 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 pourtour du site des Milleries. Elle peut accueillir des équipements de sports et de loisirs, ainsi que les constructions strictement nécessaires à leur fonctionnement.
- 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.

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UD**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****Article UD 1 : Occupations et utilisations du sol interdites****1.1 – Sont interdits**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf cas visés à l'article 2.
- Les constructions et installations à vocation d'activités industrielles.
- Les bâtiments à vocation agricole.
- Les constructions à usage d'entrepôts.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les abris (de jardin,...) sauf cas visés à l'article 2.
- Les ouvertures de carrières.
- Les dépôts de véhicules usagés.
- Les aires de stockage ou de dépôts de matériels.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les terrains aménagés, permanents ou saisonniers, pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires de camping.
- Les affouillements et exhaussements du sol sauf cas visés à l'article 2.

Article UD 2 : Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières**2.1 – Sont admis sous conditions**

- L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 sont autorisés :
 - ❖ sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone défini dans la notice de présentation du PLU.
 - ❖ sous réserve qu'elles fassent partie d'une opération d'ensemble à vocation dominante d'habitat.
 - ❖ au fur et à mesure de la réalisation des équipements (programmés ou en cours de réalisation) définis ci-dessous :
 - le réseau d'eau
 - le réseau de collecte d'eaux usées
 - le réseau de collecte d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire
 - le réseau d'électricité

- le réseau d'éclairage public
 - la voirie
 - la protection incendie
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration.
- Les abris de jardin, annexes et dépendances dans le respect des articles 7, 9 et 10.
- Les constructions à usage de stationnement.
- Les structures légères dédiées aux loisirs et activités de plein air (kiosque, préau, serre,...) dans le respect des articles 7, 9 et 10.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone, et d'avoir un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction et d'aménagement paysager des espaces libres de la zone.
- Les équipements publics.
- Les constructions à usage de bureaux, de commerces, de services, d'activités artisanales, d'activités tertiaires, etc ...
- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article UD 3 : Accès et voirie

3.1 – Accès

Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies carrossables dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les RD seront subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

3.2 – Voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile devront avoir une largeur minimale de chaussée de 3 mètres.

Les voies automobiles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourant aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Les liaisons douces devront obligatoirement être connectées à l'espace public et au réseau de liaisons douces environnant. Ce réseau interne devra assurer la continuité végétale.

Article UD 4 : Desserte par les réseaux

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles et des déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

4.1 – Eau potable

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

4.2 – Assainissement**4.2.1 Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales et seront prioritairement réalisés par infiltration ou par exutoire naturel lorsque les conditions techniques le permettent. Dans le cas contraire, ils seront raccordés au réseau collecteur s'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain dans le cadre de la réglementation en vigueur, conformément au règlement du service d'assainissement de la Communauté de Communes Moselle & Madon.

4.3 – Électricité, téléphone et télédistribution

Les branchements aux différents réseaux devront 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 UD 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescriptions.

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

6.1 – Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite de l'alignement des voies automobiles.

6.2 – Il est autorisé d'implanter d'autres édifices liés aux constructions principales à vocation d'habitation telles qu'annexes, dépendances, piscines, abris de jardin et constructions à usage de stationnement sur une même unité foncière. Ces édifices devront respecter les conditions fixées aux articles 9 et 10.

6.3 – Une marge de recul de 10 mètres minimum devra être respectée le long de la Rue Saint Maurice pour toutes constructions et installations.

6.4 – Hauteur relative par rapport à l'alignement d'une voie automobile

Pas de prescriptions.

6.5 – Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

7.1 – La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

7.2 – Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

Un recul inconstructible de 20 mètres par rapport à la limite communale de Ludres devra être respecté. Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements légers tels que kiosques, abris de jardins, espaces de loisirs et de jeux, équipements techniques liés à la zone.

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau et à moins de 30 mètres des limites cadastrales des forêts.

Néanmoins, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront s'implanter à l'alignement ou en recul des limites séparatives.

7.3 – Hauteur relative par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière

Pas de prescriptions.

7.4 – En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

7.5 – Les ouvrages techniques et/ou constructions qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite ou en recul des limites séparatives.

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

Pas de prescriptions.

Article UD 9 : Emprise au sol

9.1 – Pas de prescriptions

- sauf pour les abris de jardins, dépendances et annexes de la construction principale (hors cas des constructions à usage de stationnement) dont l'emprise au sol sera limitée à 20 m² extensions comprises.

9.2 – Dans le cas d'une opération groupée, la règle énoncée au précédent alinéa s'appliquera lot par lot.

Article UD 10 : Hauteur des constructions**10.1 – Hauteur maximale**

La hauteur absolue de toute construction ne devra pas excéder 15 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, toutes superstructures comprises, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, cages d'ascenseurs, etc... Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

Pour les abris de jardins, dépendances, constructions à usage de stationnement et annexes de la construction principale, la hauteur est limitée à 3,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, toutes superstructures comprises. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation pour la hauteur définie à l'égout de toiture.

Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments à structure verticale exceptionnelle tels que clocher, château d'eau, pylône, etc... Cet article ne s'applique pas non plus aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Article UD 11 : Aspect extérieur**11.1 – Règle générale**

Le projet 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 – Les constructions pourront adopter une diversité de typologie bâtie (habitat individuel, habitat groupé, habitat intermédiaire, habitat collectif, etc...). Les formes bâties veilleront à s'adapter à la topographie.

11.3 – Sur l'ensemble de la zone, les toitures terrasses et les toitures végétalisées seront autorisées. Les toitures complexes seront également autorisées dans la mesure où elles s'intègrent au mieux dans leur environnement naturel et paysager.

11.4 – Le bardage bois est autorisé en façade.

Article UD 12 : Stationnement des véhicules**12.1 – Normes générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés ou sur des terrains situés à proximité immédiate.

12.2 – Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- Logements : 1 emplacement pour 80 m² de surface de plancher sans minimum par logement
- Bureaux, services, commerces et artisanat : 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher
- Restaurants : 1 emplacement pour 20 m² de salle de restaurant ouverte au public
- Équipements publics : 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher

Dans le cas d'un aménagement d'ensemble, le calcul du nombre de places de stationnement pourra tenir compte d'une mutualisation de certaines places, entre activités et usages diurnes et nocturnes

(ex : logements / restaurants / bureaux). Il s'appuiera sur un comptage dynamique des occupations projetées des espaces.

Cependant, pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 500 m² (bureaux, services), les équipements publics, les édifices recevant du public, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics, il sera procédé à un examen au cas par cas.

12.3 – La règle applicable pour les constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions et installations sont le plus directement assimilables.

Article UD 13 : Espaces libres et plantations

13.1 – Les surfaces libres de toutes constructions devront être aménagées et convenablement entretenues. Les surfaces occupées par des parcs de matériaux, des stocks ou des dépôts de plein air, ainsi que celles réservées aux circulations internes et au stationnement des véhicules, ne seront pas considérées comme espaces verts.

13.2 – Des plantations et/ou des aménagements paysagers devront être réalisés sur une superficie représentant au minimum de 10 % de la surface totale du terrain d'assiette du projet.

13.3 – Les marges de recul par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives devront comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

13.4 – Les aires de stockage à l'air libre seront réduites au maximum. Elles devront être masquées de la voie publique par des haies constituées de plantations d'arbres et d'arbustes suffisamment denses pour former un écran visuel efficace.

Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m². Lorsque la surface excédera 2 000 m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

La continuité visuelle de part et d'autre des voies automobiles devra être assurée par un traitement paysager. Les choix d'implantation devront faire l'objet d'une étude d'aménagement d'ensemble.

13.5 – Les éléments paysagers repérés  au plan (arbres isolés, alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois...), en application de l'article L.123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

13.6 – L'implantation des constructions et aménagements sera étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées au mieux.

13.7 – Toutes les plantations réalisées sur la parcelle (haies vives, plantations libres, prairies fleuries,...) seront composées d'essences végétales et arbustives locales.

13.8 – Les terrains artificialisés devront être traités avec des éléments qui permettent le drainage des eaux de ruissellement et des matériaux infiltrants pour permettre la perméabilité des sols et l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle.

SECTION 3 - POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Article UD 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Pas de prescriptions.

SECTION 4 - CONDITIONS D'AMENAGEMENT

Article UD 15 : Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescriptions.

Article UD 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pas de prescriptions.

