


ARRIVÉE
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>
---	--

1111 1111 1111 1111 1111 1111
1111 1111 1111 1111 1111 1111
1111 1111 1111 1111 1111 1111
1111 1111 1111 1111 1111 1111
1111 1111 1111 1111 1111 1111
1111 1111 1111 1111 1111 1111
1111 1111 1111 1111 1111 1111
1111 1111 1111 1111 1111 1111
1111 1111 1111 1111 1111 1111
1111 1111 1111 1111 1111 1111

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.

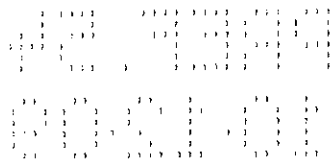
Article 3 : Division du territoire en zones

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.

CHAPITRE 4

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UX

La zone UX correspond à la zone d'aménagement concerté créée par arrêté préfectoral du 22 février 1990 dite « ZAC du Breuil ».

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

Article UX 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 industrielles ou artisanales qui par leur objet ou leur importance sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- 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 exclusif d'habitation.



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

Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence correspond aux fonctions de surveillance des entreprises implantées dans la zone.

Les travaux de confortation et d'extension des constructions existantes.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article UX 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. Dans tous les cas, la largeur de l'accès ne peut être inférieure à 3,50 m.
- 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

- Les voiries publiques nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur de plate-forme minimale de 8 m. La largeur minimale de la chaussée est de 5 m.
- 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 UX 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 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 UX 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescriptions.

Article UX 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 peut être implantée à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, il doit être au minimum de 3 m.
- Les constructions doivent être implantées à 21 m minimum de l'axe des routes départementales ou nationales.

Article UX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de l'îlot de propriété

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 3 m.

Article UX 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 UX 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol maximale est fixée à 50 %.

Article UX 10 : Hauteur des constructions

10.1 – Face à l'alignement

- En bordure des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, la hauteur relative de tout point de la construction par rapport à la hauteur de la chaussée mesurée à l'axe de la voie ne doit pas excéder une fois la distance comptée horizontalement de ce point au point le plus proche de la construction, soit : $H = L$.

- En bordure des cheminements réservés aux piétons et deux roues, la hauteur relative de tout point de la construction par rapport à la hauteur de la chaussée mesurée à l'axe du cheminement ne doit pas excéder deux fois la distance comptée horizontalement de ce point au point le plus proche de la construction, soit $H = 2 L$ ou $L = H/2$.

10.2 – Par rapport aux limites séparatives

Lorsque la construction n'est pas édifiée en limite séparative, la hauteur relative de tout point de la construction par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder deux fois la distance mesurée à l'horizontale entre la limite séparative et le point le plus proche de la construction, soit : $H = 2 L$ ou $L = H/2$.

Ces règles de hauteur ne concernent pas les ouvrages ponctuels de superstructure tels que cheminées et ouvrages techniques divers.

Article UX 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 UX 12 : Stationnement des véhicules

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 :

- logement de fonction : 1 emplacement par logement ;
- construction à usage d'activités industrielles et artisanales : 1 emplacement pour 2 emplois ;
- construction à usage de bureaux : 3 emplacements pour 100 m² de SHON ;
- construction à usage de commerce et de diffusion de produits en gros et demi-gros : 3 emplacements pour 100 m² de SHON ;
- construction à usage d'hôtel et de restaurant : 1 emplacement par chambre, 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant ;

12.2 – Stationnement des véhicules utilitaires

Aux emplacements à aménager pour les véhicules particuliers s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires qui seront déterminés dans chaque cas particulier.

12.3 – Cas particuliers

La règle applicable aux constructions et installations non prévues au 12.1 sera celle des constructions et installations les plus directement assimilables.

Article UX 13 : Espaces libres et plantations

13.1 - Plantations

Des écrans boisés seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1 000 m² et lorsque leur surface excède 2 000 m², ils sont divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

13.2 – Espaces verts

Les espaces de plus de 3 000 m² doivent avoir plus de 10 % de leur superficie plantée d'arbres d'ornement ou d'essences forestières qui pourront être groupés en bosquet.

SECTION 3 - POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Article UX 14 : Surface hors œuvre nette (SHON) constructible

La SHON totale constructible est de 145 000 m² dont :

- 110 000 m² pour la zone UXa ;
- 10 000 m² pour la zone UXb ;
- 25 000 m² pour la zone UXc.