

Nombre de membres élus au Bureau : 47	Membres en fonction : 47	Membres présents : 32	Absent(s) excusé(s) : 11	Absent(s) : 4	Pouvoir(s) : 2
--	--------------------------	-----------------------	--------------------------	---------------	----------------

Date de convocation : 24 novembre 2015

Vote(s) pour : 34  
Vote(s) contre : 0  
Abstention(s) : 0

## **EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU**

### **Séance du Lundi 30 novembre 2015,**

Sous la présidence de Monsieur Jean-Luc BOHL, Président de la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole, Maire de Montigny-lès-Metz.

Secrétaire de séance : Hélène KISSEL.

#### Point n°2015-11-30-BD-11 :

**ZAC du Domaine de Frescaty : Adoption de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS de Moulins-lès-Metz.**

Rapporteur : Monsieur Henri HASSER

Le Bureau,  
Les Commissions entendues,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,  
VU le Code de l'Urbanisme,  
VU la délibération du Conseil de Communauté du 28 avril 2014 portant délégation du Conseil au Bureau,  
VU le POS de Moulins-lès-Metz approuvé par délibération du Conseil Municipal le 30 mai 1989, modifié et révisé,  
VU la délibération du 27 janvier 2014 approuvant le dossier de création de la ZAC du Domaine de Frescaty et lançant la procédure de déclaration de projet par la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole,  
VU la décision du 11 mai 2015 de l'Autorité Environnementale de ne pas soumettre à l'évaluation environnementale la mise en compatibilité du POS de la Commune de Moulins-Lès-Metz,  
VU le dossier de mise en compatibilité du POS de Moulins-lès-Metz,  
VU la délibération du Conseil Municipal de Moulins-lès-Metz en date du 29 septembre 2015 approuvant la mise en compatibilité du plan d'occupation des sols pour permettre la réalisation de la ZAC du Domaine de Frescaty sur son territoire,  
CONSIDERANT que le projet de la ZAC du domaine de Frescaty est actuellement incompatible avec les dispositions actuelles du POS de Moulins-lès-Metz,  
CONSIDERANT la nécessité d'une adéquation des dispositions du POS au nouveau projet d'aménagement de la ZAC du Domaine de Frescaty,

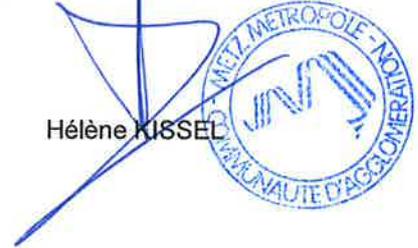
ADOpte la déclaration de projet qui emporte approbation des nouvelles dispositions du POS pour permettre la réalisation de la ZAC du Domaine de Frescaty sur le territoire communal de Moulins-lès-Metz, à savoir :

- Modification apportée au plan de zonage du POS avec notamment la création d'un zonage 1NAZ (zone à urbaniser) sur l'emprise de la ZAC du Domaine de Frescaty, en lieu et place du zonage actuel en zone urbaine (UY1) et en zone naturelle (NDA) qui limitaient strictement les occupations et utilisations du sol autorisées à celles qui ont un rapport avec les activités militaires.

- Suppression de la trame d'espace boisé classé. Toutefois, dans un objectif de préservation des boisements existants, il est prévu de remplacer partiellement les espaces boisés classés par une trame spécifique "secteurs de plantations à réaliser".
- Création de quatre nouveaux emplacements réservés en lien avec les objectifs d'aménagement visés par la ZAC afin de permettre le désenclavement du secteur du Camp de Tournebride et, à terme, l'amélioration de la desserte d'Acticud.

Pour extrait conforme  
Metz, le 1 décembre 2015  
Pour le Président et par délégation  
Le Directeur Général des Services

Hélène KISSEL



COMMUNE DE  
MOULINS - LES - METZ

# POS

## PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

### Mise en compatibilité Avec une déclaration de projet REGLEMENT

Approbation initiale du POS : 30 mai 1989			
REVISION N°1 du POS		DCM	25 juin 1991
Modification N°1		DCM	04 août 1989
	Mise à jour N°1	AM	03 mars 1992
Modification N°2		DCM	30 mai 1995
Modification N°3		DCM	27 janvier 1998
Modification N°4		DCM	30 janvier 2001
	Mise à jour N°2	AM	26 mars 2001
Modification N°5		DCM	28 août 2006
	Mise à jour N°3	AM	31 janvier 2007
Modification N°6		DCM	27 janvier 2009
	Mise à jour N°4	AM	31 mai 2010
Modification N°7		DCM	26 juin 2012
Modification N°7		DCM	26 juin 2012
	Mise à jour N°5	AM	03 avril 2014
	Mise à jour N°6	AM	
Mise en compatibilité N°1			

PROCEDURE EN COURS	
Mise en compatibilité N°1 :	Examen conjoint : <b>21 mai 2015</b>
	Arrêté de mise à l'enquête publique (Metz-Métropole) : <b>28 mai 2015</b>
Date d'édition du document	11 septembre 2015



## SOMMAIRE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	5
DISPOSITIONS APPLICABLES .....	11
Dispositions applicables à la zone UA.....	13
Dispositions applicables à la zone UB.....	19
Dispositions applicables à la zone UC.....	25
Dispositions applicables à la zone UY.....	31
Dispositions applicables à la zone UZ.....	35
Dispositions applicables à la zone 1NAA.....	39
Dispositions applicables à la zone 1NAB.....	45
Dispositions applicables à la zone 1NAC.....	51
Dispositions applicables à la zone 1NAD.....	57
Dispositions applicables à la zone 1NAF.....	67
Dispositions applicables à la zone 1NAX.....	75
Dispositions applicables à la zone 1NAY.....	81
<b>Dispositions applicables à la zone 1NAZ.....</b>	<b>85</b>
Dispositions applicables à la zone NC.....	91
Dispositions applicables à la zone ND.....	95
GRILLE DE PARKING.....	101
DOCUMENTS ANNEXES.....	107
RAPPELS.....	109
DEFINITIONS .....	111



## **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**



Le Plan d'Occupation des Sols initial de la commune de MOULINS LES METZ (soumis au régime juridique du Plan Local d'Urbanisme - PLU - depuis la promulgation de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain) a été approuvé par décision du Conseil Municipal le 25 juin 1991.

#### **DG - ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de MOULINS LES METZ.

#### **DG - ARTICLE 2 - Portée relative du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols**

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111.1 à R.111.27 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R.111.2, R.111.4, R.111.14, R.111.14.2, R.111.15 et R.111.21 du Code de l'Urbanisme qui restent applicables.

#### **Informations reportées au document graphique annexe du POS en application de l'article R123-13 du code de l'urbanisme.**

Les annexes indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

1. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313 - 1 et suivants ;
2. Les zones d'aménagement concerté ;
3. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L. 142 - 1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85 - 729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement et de l'article L. 142 - 3 dans sa rédaction issue de la même loi ;
4. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211 - 1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
5. Les zones délimitées en application de l'article L. 430 - 1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L. 430 - 2 et suivants ;
6. Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n° 80 - 531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;
7. Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1°, 2° et 3° de l'article L. 126 -1 du code rural ;
8. Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre Ier du code minier ;
9. Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109 -1 du code minier ;
10. Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 111 - 5 - 2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
11. Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111 - 10 ;
12. Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332 - 9 ;
13. Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571 - 10 du code de l'environnement ;
14. Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
15. Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 143 - 1 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.

Dans le délai de trois mois suivant la publication du schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale mentionné à l'article L. 312 - 4 du code de l'action sociale et des familles, le préfet le notifie au maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent. Il est tenu compte des mesures prévues par ce plan lors de la plus prochaine révision du plan local d'urbanisme.

#### **DG - ARTICLE 3 - Division de territoire en zones**

. Le territoire de la commune couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, en zones agricoles et zones naturelles et forestières.

##### **1 - LES ZONES URBAINES dites "zones U"**

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

##### **2 - LES ZONES A URBANISER dites "zones NA"**

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone NA ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans

l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

### 3 - LES ZONES AGRICOLES dites "**zones NC**"

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone NC.

### 4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES dites "**zones N**"

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

. Les limites de ces différentes zones figurent sur les documents et règlements graphiques.

. Le plan comporte également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (repérés au plan par un petit quadrillage comportant leur numéro d'opération), les espaces boisés classés (repérés au plan par un quadrillage et un cercle), ainsi que les zones de bruit définies en fonction de l'arrêté du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

### **DG - ARTICLE 4 - Adaptations mineures**

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme 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 (articles 3 à 13 des règlements des différentes zones).

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.

## Rappels :

### Projets dispensés de toute formalité.

#### En raison de leur nature ou de leur faible importance (R. 421-2)

(Sauf en site classé et en secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité)

- Constructions nouvelles d'une hauteur < 12 m ne créant pas de surface de plancher ou créant une SHOB < 2 m<sup>2</sup>
- Habitations légères de loisirs d'une SHON < 35 m<sup>2</sup> implantées dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs autorisé
- Éoliennes d'une hauteur < 12 m
- Piscines dont le bassin a une superficie < 10 m<sup>2</sup>
- Châssis et serres d'une hauteur < 1,80 m
- Les murs d'une hauteur < 2 m (Sauf clôtures expressément soumises à déclaration préalable.)
- Clôtures (Sauf clôtures expressément soumises à déclaration préalable.) y compris celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière
- Mobilier urbain
- Caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière

#### En raison de leur nature (R. 421-3 et R. 421-4)

- Canalisations, lignes et câbles souterrains
- Murs de soutènement (Sauf en secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité)
- Ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime ou fluviale : voies, ponts, infrastructures portuaires ou aéroportuaires (Sauf en secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité)

#### En raison de leur caractère temporaire

(Le constructeur est tenu de remettre les lieux dans leur état initial.) (R. 421-5 à R. 421-7)

- Constructions implantées pour une durée < 3 mois (15 jours en site classé, secteur sauvegardé et périmètre délimité par une délibération de l'autorité compétente en matière de PLU)
- Constructions admises pour une durée < 1 an :
- Relogement d'urgence des victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ou technologique
- Classes démontables dans les établissements scolaires ou universitaires (1 année scolaire)
- Constructions nécessaires au maintien des activités économiques ou des équipements existants implantées à moins de 300 m d'un chantier (3 mois en site classé, secteur sauvegardé et périmètre délimité par une délibération de l'autorité compétente en matière de PLU.)
- Constructions et installations liées à une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive pour la durée de la manifestation (Manifestation limitée à 3 mois en secteur sauvegardé et site classé.)
- Constructions admises pour la durée du chantier :
- Constructions directement nécessaires à la conduite des travaux,
- Installations liées à la commercialisation du bâtiment en cours de construction.

#### Nécessitant le secret pour motif de sécurité (R. 421-8)

- Constructions couvertes par le secret de la défense nationale.
- Constructions situées à l'intérieur des arsenaux de la marine, des aérodromes militaires et des grands camps figurant sur une liste fixée par arrêté.
- Dispositifs techniques nécessaires aux systèmes de radiocommunication numérique de la police et de la gendarmerie nationales.

## Projets soumis à déclaration préalable

Sous réserve des dispenses en vertu d'une autorisation relevant d'une autre législation

### Constructions nouvelles

(Sauf en site classé et secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité) (R. 421-9)

- Constructions ayant pour effet de créer une SHOB > 2 m<sup>2</sup> et < 20 m<sup>2</sup>
- Habitations légères de loisirs (Implantées dans les conditions de l'article R. 111-32 du code de l'urbanisme) d'une SHON > 35 m<sup>2</sup>
- Constructions (autres qu'éoliennes) d'une hauteur > à 12 m créant une SHOB < 2 m<sup>2</sup>
- Ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique d'une tension < 60 000 volts
- Murs d'une hauteur > 2 m
- Piscines d'une superficie < 100 m<sup>2</sup> non couvertes ou dont la couverture (fixe ou mobile) est < à 1,80 m
- Châssis et serres d'une hauteur comprise entre 1,80 m et 4 m et d'une surface au sol < 2 000 m<sup>2</sup> sur une même unité foncière.

### Travaux sur constructions existantes

(Autres que travaux d'entretien et de réparations ordinaires.) (R. 421-17)

- Création d'une SHOB > 2 m<sup>2</sup> et < 20 m<sup>2</sup>
- Transformation de plus de 10 m<sup>2</sup> de SHOB en SHON
- Ravalement
- Modification de l'aspect extérieur d'une construction
- Changement de destination d'une construction entre les différentes destinations définies à l'article R. 123-9 (Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal.)
- Modification ou suppression d'un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager : identifié dans le PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu (En application du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme.). A défaut de PLU, identifié par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique

### Installations et aménagements (R. 421-23)

- Lotissements non soumis à permis d'aménager (Définis à l'article R. 421-9, a, du code de l'urbanisme.)
- Divisions de propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2 du code de l'urbanisme (Sauf divisions dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, d'une opération d'aménagement foncier rural ou encore résultant d'un bail rural consenti à un agriculteur.)
- Terrains ne nécessitant pas de permis d'aménager, aménagés ou mis à disposition des campeurs de façon habituelle
- Installation d'une caravane : pour une durée > 3 mois par an (consécutifs ou non) hors terrain de camping et parc résidentiel de loisirs
- constituant l'habitat permanent des gens du voyage pour une durée > 3 mois consécutifs
- Aires d'accueil des gens du voyage
- Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, contenant 10 à 49 unités
- Affouillements d'une profondeur > 2 m et exhaussements d'une hauteur > 2 m, sur une superficie de 100 m<sup>2</sup> sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire
- Coupes ou abattages d'arbres
- Modification ou suppression d'un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager : identifié dans le PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu (En application du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme). A défaut de PLU, identifié par délibération du conseil municipal après enquête publique

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES DÉLIMITÉES  
AU PLAN DE ZONAGE**



## Dispositions applicables à la zone UA

**UA**    **Moullins Centre - centre ancien**  
Zone située au cœur de Moullins-centre.

Rappels :

- La commune est concernée par un Plan d'Exposition aux Risques (PER Inondation) valant Plan de Prévention des Risques, qui détermine les mesures de prévention à mettre en œuvre contre les risques d'inondation, ainsi que par un Plan d'Exposition aux Bruits (PEB des aéronefs - Aéroport de Metz Frescaty).
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés visés par le Code forestier.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles du Code de l'urbanisme.

## **UA-ARTICLE 1 Occupations et utilisations du sol admises**

- 1.1 Sont notamment admis :
- . Les constructions et installations à usage :
    - d'habitation ainsi que leur dépendances,
    - d'équipements, publics ou caractère public,
    - de bureaux ou de service,
  - . Les équipements publics d'infrastructure.
  - . Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 1.2 Sont admis sous condition :
- . Les constructions et installations à usage de commerce, à condition que la surface de vente n'excède pas 400 m<sup>2</sup>.
  - . Les établissements à usage d'activité, à condition qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère d'habitat et de services tels que : droguerie, boulangerie, dépôts d'hydrocarbure liés à des garages ou stations-service, etc... et sous réserve que des dispositions soient prises pour limiter les nuisances.
  - . Les installations classées, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation générale de la zone et que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances .
  - . La démolition totale ou partielle d'une construction, à condition qu'elle ne présente pas d'intérêt architectural.
  - . Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés.
  - . Les piscines couvertes avec une couverture (bulle, protection) dont la hauteur hors tout mesurée du sol naturel ne dépasse pas 1,20 m.
- 1.3 Dispositions particulières :
- . Lors de la construction de bâtiments situés à proximité d'infrastructures, les nuisances sonores doivent être prises en compte conformément aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992 et de ses décrets d'application du 9 janvier 1995.

## **UA-ARTICLE 2 Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- . Les constructions et installations à caractère provisoire.
- . La création, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements d'affectation d'immeubles ou de locaux soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect, porteraient préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier.
- . Les constructions et installations à usage :
  - industriel,
  - d'entrepôts commerciaux,
  - agricole.
- . Les caravanes isolées, les campings aménagés ou non.
- . Les aires de stockage et dépôts à l'air libre.

## **UA-ARTICLE 3 Accès et voirie**

- 3.1 Accès
- . Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, 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.
    - un accès supplémentaire peut être autorisé afin de permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.
- 3.2 Voirie
- . La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, destinées ou non à être ultérieurement incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes:
    - largeur minimale de plate-forme : 8 m
    - largeur minimale de chaussée : 5 m.

- . Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées notamment dans le cas de voiries tertiaires.
- . Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour. Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 80m, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

#### **UA-ARTICLE 4 Desserte par les réseaux**

- 4.1 Eau potable
- . Toute construction ou installation dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.
- 4.2 Assainissement
- . Toute construction doit être raccordée aux réseaux publics d'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées (système séparatif).
- 4.3 Autres réseaux
- . Tout nouveau réseau de distribution par câbles (électricité, téléphone, télévision...) doit être réalisé par câble souterrain ou par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles.

#### **UA-ARTICLE 5 Caractéristiques des terrains**

- . Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect des constructions à y édifier, ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

#### **UA-ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques (voie, place...)**

- 6.1 Dispositions générales :
- . Toute construction doit être implantée à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière. Une implantation différente peut être autorisée :
    - lorsqu'une nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue.
    - afin de réaliser un décrochement sur tout ou partie de la façade permettant la mise en valeur de l'espace public.
  - . Toute construction doit être réalisée dans une bande de 25 m par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.
    - au delà de la bande de 25 m, les constructions annexes en rez-de-chaussée peuvent être autorisées.
- 6.2 Ne sont pas soumis à ces règles :
- . Les constructions et installations à usage d'équipements, publics ou caractère public.
  - . Les équipements publics d'infrastructure.
  - . Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **UA-ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1 Dispositions générales :
- . Les piscines doivent être implantées en recul de 3,00 m minimum des limites séparatives.
  - . Sur une même unité foncière, les locaux techniques liés aux fonctionnements des piscines sont soumis aux mêmes contraintes que la construction principale.
- 7.2 Dans la bande de constructibilité fixée à l'article 6 :
- . Sur une profondeur de 12 m comptés à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, toute construction doit être implantée sur l'une au moins des limites séparatives latérales du terrain.
  - . Lorsqu'il existe, jouxtant la limite séparative latérale, un mur pignon appartenant à une construction principale de la parcelle voisine, toute construction projetée doit être implantée sur cette limite, sous réserve que l'architecture et la volumétrie de la construction existante permettent la réalisation d'un ensemble de qualité architecturale satisfaisante. Dans le cas de deux murs pignons en attente sur deux limites latérales, l'obligation de jouxter ne s'applique qu'à une limite latérale si la façade sur rue de la parcelle est supérieure à 8 m.
  - . Pour toute partie de construction, réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond d'unité foncière, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L=H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

- 7.3 Au delà de la bande de constructibilité fixée à l'article 6 :
- . Toute partie de construction doit être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond d'unité foncière, et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L=H/2$ ).

**UA-ARTICLE 8 Implantation des constructions sur une même unité foncière**

- . Les constructions non contiguës doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs, sans pouvoir être inférieure à 4,00 m :
  - lorsque ces constructions sont en vis-à-vis avec des façades aveugles, une distance de 4 m peut être considérée comme suffisante,
  - dans le cas de constructions en rez-de-chaussée, une distance inférieure peut être autorisée.
- . Les locaux techniques des piscines doivent être contigus et ou liés à la construction principale.

**UA-ARTICLE 9 Emprise au sol**

- 9.1 Dispositions générales :
- . L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière.
  - . Une emprise supérieure peut être autorisée pour la réalisation de constructions principales soit en raison d'une configuration particulière de la parcelle, soit en vue d'assurer une continuité de façade sur rue, notamment dans le cas de dent creuse et d'immeuble situé à l'angle de deux voies.
- 9.2 Ne sont pas soumis à ces règles :
- . Les constructions et installations à usage d'équipements, publics ou caractère public.
  - . Les équipements publics d'infrastructure.
  - . Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

**UA-ARTICLE 10 Hauteur des constructions**

- . La hauteur des constructions ne doit pas dépasser deux niveaux au-dessus du rez-de-chaussée (R+2) à concurrence de 9,50 m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.
- . Un seul niveau de combles peut être aménagé.
- . La hauteur des constructions annexes en rez-de-chaussée ne doit pas dépasser 3 m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.
- . Ne sont pas soumis à ces règles :
  - les constructions et installations à usage d'équipements, publics ou caractère public.
  - les équipements publics d'infrastructure.
  - les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

**UA-ARTICLE 11 Aspect extérieur**

- 11.1 Dispositions générales
- . Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
  - . Toute construction doit être considérée comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale, à savoir la rue, la place, l'îlot.
  - . Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.
  - . Les éléments saillants de type parabole doivent être non visibles depuis la rue ou l'espace public.
  - . Les éléments saillants de type panneaux solaires ou capteurs photovoltaïques sont interdits en façade sur rue ou visibles depuis l'espace public. Néanmoins :
    - ils peuvent être autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la construction et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité, à la volumétrie de la construction et à la composition des façades.
- 11.2 Façades et matériaux de façade
- . Le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades des constructions voisines.
  - . Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.
  - . L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.
- 11.3 Toitures
- . La toiture des constructions doit être de définition semblable aux autres toitures de la rue ou de l'îlot (orientation des différents pans de toiture, surface, pente, complexité de volumétrie, raccordements, matériaux).

- Les superstructures de type machinerie doivent s'inscrire dans le volume des combles ou, à défaut, dans la volumétrie complexe des raccordements des différentes constructions et cheminées.

#### 11.4 Les ajouts et constructions annexes

- Les murs et toitures de ces constructions doivent être traités avec des matériaux compatibles à ceux de la construction principale.

#### 11.5 Les clôtures

Pour les clôtures sur rue :

- Les parties maçonnées et les différents composants de la clôture devront être réalisés en harmonie avec le traitement du corps de construction principal.
- Lorsqu'il existe une cohérence de traitement des clôtures dans la rue, les nouvelles clôtures devront être édifiées suivant des dispositions similaires.
- Dans les autres cas, les clôtures sur rue et sur espace public:
  - Seront soit végétales, éventuellement doublées d'un grillage, soit formées d'un muret plein enduit d'une hauteur maximale de 0,40 m, éventuellement surmonté d'un barreaudage vertical ou horizontal en bois ou en métal.
  - La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,00 m dans le cas d'une clôture exclusivement végétale, et 1,35 m pour tout autre type de clôture.
  - Les portails et portillons seront réalisés avec un barreaudage vertical à claire-voie ou horizontal, en bois peint ou en métal; ils ne peuvent en aucun cas être accrochés à des piles en maçonnerie.
  - Les clôtures doivent suivre la pente naturelle du terrain. Les redents sont interdits.

Pour les clôtures en limite séparative et dans le cas des clôtures sur espaces verts ou piétons ouverts au public (canal, chemins piétonniers, parcs urbains) :

- Les clôtures en limite séparative doivent être constituées par une haie végétale éventuellement doublée par un grillage ne dépassant pas 2,00 m et posé sans maçonnerie apparente.

### **UA-ARTICLE 12 Stationnement**

- Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public et dans les conditions fixées par la grille de parking à la fin du présent règlement.

### **UA-ARTICLE 13 Espaces libres et plantations**

- Les plantations existantes doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenues lorsque cela est possible.
- Espaces libres de toute construction :
  - 30 % au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être aménagés en espaces verts et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre,
  - le retrait entre l'alignement et la construction doit être obligatoirement aménagé en espace vert planté,
  - toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige dont le nombre est fonction du mode d'organisation des emplacements. Il doit être planté au minimum un arbre pour 6 emplacements.
- Pour toute opération d'habitation réalisée sur une unité foncière de plus de 5 000 m<sup>2</sup>, il doit être aménagé un espace commun d'un seul tenant d'une surface au moins égale à 10% de l'unité foncière,
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

### **UA-ARTICLE 14 Coefficient d'occupation du sol**

- Le coefficient d'occupation du sol (COS) est fixé à 1,1.
- Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure. Toutes les autres constructions affectées aux services publics sont assujetties au COS.

### **UA-ARTICLE 15 Dépassement du COS**

- Conformément aux dispositions des articles L.123-1 et L.332-1 à L.332-5 du Code de l'urbanisme, le dépassement du COS fixé à l'article 14 peut être autorisé dans la limite de 20% et dans le respect des autres articles du règlement pour les motifs suivants :
  - amélioration de l'habitabilité ou réhabilitation des constructions existantes,
  - création de volumes s'harmonisant avec les constructions environnantes dans le cas de dent creuse ou de terrains d'angle,

- nécessité d'assurer la continuité volumétrique d'un front bâti cohérent, sans en dépasser la hauteur,
  - prise en compte de la configuration particulière de la parcelle.
- Ce dépassement est assujéti aux versements prévus par la réglementation en vigueur .

## Dispositions applicables à la zone UB

**UBA Moulins Saint-Pierre**

Secteur situé rue de Chaponost - section est.

**UBB Moulins Saint-Pierre**

Secteur situé rue de Chaponost - section ouest.

**UBC Moulins Saint-Pierre**

Secteur situé entre l'impasse de Jouy, la voie ferrée et la route de Jouy

Rappels :

- . La commune est concernée par un Plan d'Exposition aux Risques (PER Inondation) valant Plan de Prévention des Risques, qui détermine les mesures de prévention à mettre en œuvre contre les risques d'inondation, ainsi que par un Plan d'Exposition aux Bruits (PEB des aéronefs - Aéroport de Metz Frescaty).
- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- . Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés visés par le Code forestier.
- . Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

## **UB-ARTICLE 1 Occupations et utilisations du sol admises**

- 1.1 Sont notamment admis :
- . Les constructions et installations à usage :
    - d'habitation ainsi que leur dépendances,
    - d'équipements, publics ou caractère public,
    - de bureaux ou de service,
  - . Les équipements publics d'infrastructure.
  - . Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 1.2 Sont admis sous condition :
- . Les constructions et installations à usage de commerce, à condition que la surface de vente n'exède pas 400 m<sup>2</sup>.
  - . Les établissements à usage d'activité, à condition qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère d'habitat et de services tels que : droguerie, boulangerie, dépôts d'hydrocarbure liés à des garages ou stations-service, etc... et sous réserve que des dispositions soient prises pour limiter les nuisances.
  - . La démolition totale ou partielle d'une construction, à condition qu'elle ne présente pas d'intérêt architectural.
  - . Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés.
  - . Dans les zones UBA et UBB, les installations classées sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation générale de la zone et que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances .
  - . Les piscines couvertes avec une couverture (bulle, protection) dont la hauteur hors tout mesurée du sol naturel ne dépasse pas 1,20 m.
- 1.3 Dispositions particulières :
- . Lors de la construction de bâtiments situés à proximité d'infrastructures, les nuisances sonores doivent être prises en compte conformément aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992 et de ses décrets d'application du 9 janvier 1995.

## **UB-ARTICLE 2 Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- . Les constructions et installations à caractère provisoire.
- . La création, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements d'affectation d'immeubles ou de locaux soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect, porteraient préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier.
- . Les constructions et installations à usage :
  - industriel,
  - d'entrepôts commerciaux,
  - agricole.
- . Les caravanes isolées, les campings aménagés ou non.
- . Les aires de stockage et dépôts à l'air libre.
- . Dans la zone UBC les installations classées sont interdites.

## **UB-ARTICLE 3 Accès et voirie**

- 3.1 Accès
- . Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, 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.
  - . Un accès supplémentaire peut être autorisé afin de permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.
- 3.2 Voirie
- . La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, destinées ou non à être ultérieurement incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes:
    - largeur minimale de plate-forme : 8 m
    - largeur minimale de chaussée : 5 m.

- . Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées notamment dans le cas de voiries tertiaires.
- . Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour. Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 80 m, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

#### **UB-ARTICLE 4 Desserte par les réseaux**

##### **4.1 Eau potable**

- . Toute construction ou installation dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

##### **4.2 Assainissement**

- . Toute construction doit être raccordée aux réseaux publics d'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées (système séparatif).

##### **4.3 Autres réseaux**

- . Tout nouveau réseau de distribution par câbles (électricité, téléphone, télévision...) doit être réalisé par câble souterrain ou par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles.

#### **UB-ARTICLE 5 Caractéristiques des terrains**

- . Pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'une longueur de façade sur rue au moins égale à 10 m. Une longueur inférieure peut être admise pour les motifs suivants :
  - création de volumes s'harmonisant avec les constructions environnantes,
  - nécessité d'assurer la continuité volumétrique d'un front bâti cohérent, sans en dépasser la hauteur.
- . Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect des constructions à y édifier, ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

#### **UB-ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques (voie, place...)**

##### **6.1 Dispositions générales :**

- . Toute construction doit être implantée en recul de 4 m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière figurant sur les documents graphiques. Une implantation différente peut être autorisée :
  - lorsqu'une nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue.
  - afin de réaliser un décrochement sur tout ou partie de la façade permettant la mise en valeur de l'espace public.
- . Toute construction doit être réalisée dans une bande de 25,00 m par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.
- . Au delà de la bande de 25,00 m, les constructions annexes en rez-de-chaussée peuvent être autorisées.

##### **6.2 Ne sont pas soumis à ces règles :**

- . Les constructions et installations à usage d'équipements, publics ou caractère public.
- . Les équipements publics d'infrastructure.
- . Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **UB-ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### **7.1 Dispositions générales**

- . Les piscines doivent être implantées en recul de 3,00 m minimum des limites séparatives.
- . Sur une même unité foncière, les locaux techniques liés aux fonctionnements des piscines sont soumis aux mêmes contraintes que la construction principale.

##### **7.2 Dans la bande de constructibilité fixée à l'article 6 :**

- . Sur une profondeur de 12 m comptés à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, toute construction doit être implantée sur l'une au moins des limites séparatives latérales du terrain.
- . Lorsqu'il existe, jouxtant la limite séparative latérale, un mur pignon appartenant à une construction

principale de la parcelle voisine, toute construction projetée doit être implantée sur cette limite, sous réserve que l'architecture et la volumétrie de la construction existante permettent la réalisation d'un ensemble de qualité architecturale satisfaisante. Dans le cas de deux murs pignons en attente sur deux limites latérales, l'obligation de jouxter ne s'applique qu'à une limite latérale si la façade sur rue de la parcelle est supérieure à 8 m.

- Pour toute partie de construction, réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond d'unité foncière, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L=H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.3 Au delà de la bande de constructibilité fixée à l'article 6 :

- Toute partie de construction doit être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond d'unité foncière, et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L=H/2$ ).

**UB-ARTICLE 8 Implantation des constructions sur une même unité foncière**

- Les constructions non contiguës doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs, sans pouvoir être inférieure à 4 m.
  - lorsque ces constructions sont en vis-à-vis avec des façades aveugles, une distance de 4 m peut être considérée comme suffisante,
  - dans le cas de constructions en rez-de-chaussée, une distance inférieure peut être autorisée.
- Les locaux techniques des piscines doivent être contigus et ou liés à la construction principale.

**UB-ARTICLE 9 Emprise au sol**

9.1 Dispositions générales :

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière.
- Une emprise supérieure peut être autorisée pour la réalisation de constructions principales soit en raison d'une configuration particulière de la parcelle, soit en vue d'assurer une continuité de façade sur rue, notamment dans le cas de dent creuse et d'immeuble situé à l'angle de deux voies.

9.2 Ne sont pas soumis à ces règles :

- Les constructions et installations à usage d'équipements, publics ou caractère public.
- Les équipements publics d'infrastructure.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

**UB-ARTICLE 10 Hauteur des constructions**

10.1 Dans le secteur UBA

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser trois niveaux au-dessus du rez-de-chaussée (R+3) à concurrence de 12 m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.

10.2 Dans le secteur UBB

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser deux niveaux au-dessus du rez-de-chaussée (R+2) à concurrence de 9 m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.

10.3 Dans le secteur UBC

- La hauteur relative des constructions en limite du domaine public (rue de Jouy) est déterminée en fonction de la hauteur des constructions voisines : elle doit être comprise entre les hauteurs minimum et maximum des deux constructions les plus proches.

10.4 Dans l'ensemble de la zone

- Un seul niveau de combles peut être aménagé.
- La hauteur des constructions annexes en rez-de-chaussée ne doit pas dépasser 3 m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.
- Ne sont pas soumis aux règles de hauteur :
  - les constructions et installations à usage d'équipements, publics ou caractère public.
  - les équipements publics d'infrastructure.
  - les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **UB-ARTICLE 11 Aspect extérieur**

### **11.1 Dispositions générales**

- . Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- . Toute construction doit être considérée comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale, à savoir la rue, la place, l'îlot.
- . Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.
- . Les éléments saillants de type parabole doivent être non visibles depuis la rue ou l'espace public.
- . Les éléments saillants de type panneaux solaires ou capteurs photovoltaïques sont interdits en façade sur rue ou visibles depuis l'espace public. Néanmoins :
  - ils peuvent être autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la construction et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité, à la volumétrie de la construction et à la composition des façades.

### **11.2 Façades et matériaux de façade**

- . Le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades des constructions voisines.
- . Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.
- . L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.

### **11.3 Toitures**

- . La toiture des constructions doit être de définition semblable aux autres toitures de la rue ou de l'îlot (orientation des différents pans de toiture, surface, pente, complexité de volumétrie, raccordements, matériaux).
- . Les superstructures de type machinerie doivent s'inscrire dans le volume des combles ou, à défaut, dans la volumétrie complexe des raccordements des différentes constructions et cheminées.

### **11.4 Les ajouts et constructions annexes**

- . Les murs et toitures de ces constructions doivent être traités avec des matériaux compatibles à ceux de la construction principale.

### **11.5 Les clôtures**

Pour les clôtures sur rue :

- . Les parties maçonnées et les différents composants de la clôture devront être réalisés en harmonie avec le traitement du corps de construction principal.
- . Lorsqu'il existe une cohérence de traitement des clôtures dans la rue, les nouvelles clôtures devront être édifiées suivant des dispositions similaires.
- . Dans les autres cas, les clôtures sur rue et sur espace public:
  - Seront soit végétales, éventuellement doublées d'un grillage, soit formées d'un muret plein enduit d'une hauteur maximale de 0,40 m, éventuellement surmonté d'un barreaudage vertical ou horizontal en bois ou en métal.
  - La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,00 m dans le cas d'une clôture exclusivement végétale, et 1,35 m pour tout autre type de clôture.
  - Les portails et portillons seront réalisés avec un barreaudage vertical à claire-voie ou horizontal, en bois peint ou en métal; ils ne peuvent en aucun cas être accrochés à des piles en maçonnerie.
  - Les clôtures doivent suivre la pente naturelle du terrain. Les redents sont interdits.

Pour les clôtures en limite séparative et dans le cas des clôtures sur espaces verts ou piétons ouverts au public (canal, chemins piétonniers, parcs urbains) :

- . Les clôtures en limite séparative doivent être constituées par une haie végétale éventuellement doublée par un grillage ne dépassant pas 2,00 m et posé sans maçonnerie apparente.

## **UB-ARTICLE 12 Stationnement**

- . Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public et dans les conditions fixées par la grille de parking à la fin du présent règlement.

## **UB-ARTICLE 13 Espaces libres et plantations**

- . Les plantations existantes doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenues lorsque cela est possible.

- . Espaces libres de toute construction :
  - 30 % au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être aménagés en espaces verts et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre,
  - le retrait entre l'alignement et la construction doit être obligatoirement aménagé en espace vert planté,
- . toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige dont le nombre est fonction du mode d'organisation des emplacements. Il doit être planté au minimum un arbre pour 6 emplacements.
- . Pour toute opération d'habitation réalisée sur une unité foncière de plus de 5 000 m<sup>2</sup>, il doit être aménagé un espace commun d'un seul tenant d'une surface au moins égale à 10% de l'unité foncière,
- . Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

**UB-ARTICLE 14 Coefficient d'occupation du sol**

- . Le coefficient d'occupation du sol (COS) est fixé à :
  - dans le secteur UBA : 0,8
  - dans les secteurs UBB et UBC : 0,6.
- . Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure. Toutes les autres constructions affectées aux services publics sont assujetties au COS.

**UB-ARTICLE 15 Dépassement du COS**

- . Conformément aux dispositions des articles L.123-1 et L.332-1 à L.332-5 du Code de l'urbanisme, le dépassement du COS fixé à l'article 14 peut être autorisé dans la limite de 20% et dans le respect des autres articles du règlement pour les motifs suivants :
  - amélioration de l'habitabilité ou réhabilitation des constructions existantes,
  - création de volumes s'harmonisant avec les constructions environnantes dans le cas de dent creuse ou de terrains d'angle,
  - nécessité d'assurer la continuité volumétrique d'un front bâti cohérent, sans en dépasser la hauteur,
  - prise en compte de la configuration particulière de la parcelle.
- . Ce dépassement est assujetti aux versements prévus par la réglementation en vigueur .

## Dispositions applicables à la zone UC

**UCA1 Moulines Centre**

Secteur situé rue du Gravier.

**UCA2 Moulines Centre**

Secteur situé au nord de Moulines Centre.

**UCA3 Moulines Centre**

Secteur situé allée du Château.

**UCA4 Moulines (rue de Frescaty)**

Secteur situé rue de Frescaty.

**UCB Moulines Préville**

Secteur principal de Moulines Préville.

**UCB1 Moulines Préville**

Home de Préville

**UCC Moulines Saint-Pierre**

Secteur situé entre le canal et la rue de Chaponost.

**UCD Moulines Saint-Pierre**

Installations sportives Louis Amand situées entre le RD157b et le Canal de la Moselle

Rappels :

- La commune est concernée par un Plan d'Exposition aux Risques (PER Inondation) valant Plan de Prévention des Risques, qui détermine les mesures de prévention à mettre en œuvre contre les risques d'inondation, ainsi que par un Plan d'Exposition aux Bruits (PEB des aéronefs - Aérodrome de Metz Frescaty).
- La zone 1NAD est partiellement couverte par une servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et des eaux minérales (AS1 Captage Metz-Sud).
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés visés par le Code forestier.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles du Code de l'urbanisme.

## **UC-ARTICLE 1 Occupations et utilisations du sol admises**

### 1.1 Sont notamment admis :

Dans les zones de type UCA, UCB et UCC :

- . les constructions et installations à usage :
  - d'habitation ainsi que leur dépendances,
  - d'équipements, publics et à caractère public ou d'intérêt collectif,
  - de bureaux ou de service,
- . les équipements publics d'infrastructure.
- . les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans la zone UCD :

- . les constructions et installations à vocation sportive.
- . les constructions et installations à caractère provisoire (gradins, chapiteau, ...) destinées aux activités sportives et de loisirs.

### 1.2 Sont admis sous condition :

Dans l'ensemble des zones UC :

- . La démolition totale ou partielle d'une construction, à condition qu'elle ne présente pas d'intérêt architectural.
- . Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés.

Dans les zones de type UCA, UCB, UCC à l'exclusion du sous secteur UCB1:

- . Les constructions et installations à usage de commerce, à condition que la surface de vente n'excède pas 400 m<sup>2</sup>.
- . Les établissements à usage d'activité, à condition qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère d'habitat et de services tels que : droguerie, boulangerie, dépôts d'hydrocarbure liés à des garages ou stations-service, etc... et sous réserve que des dispositions soient prises pour limiter les nuisances.
- . Les installations classées, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation générale de la zone et que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances .
- . Les piscines couvertes avec une couverture (bulle, protection) dont la hauteur hors tout mesurée du sol naturel ne dépasse pas 1,20 m.

### 1.4 Dispositions particulières :

- . Lors de la construction de bâtiments situés à proximité d'infrastructures, les nuisances sonores doivent être prises en compte conformément aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992 et de ses décrets d'application du 9 janvier 1995.

## **UC-ARTICLE 2 Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- . Les constructions et installations à caractère provisoire.
- . La création, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements d'affectation d'immeubles ou de locaux soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect, porteraient préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier.
- . Les constructions et installations à usage :
  - industriel,
  - d'entrepôts commerciaux,
  - agricole.
- . Les caravanes isolées, les campings aménagés ou non.
- . Les aires de stockage et dépôts à l'air libre.

## **UC-ARTICLE 3 Accès et voirie**

### 3.1 Accès

- . Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité

de la circulation et des accès, et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

- . Dans les secteurs UC<sup>A</sup> et UC<sup>B</sup>, aucun accès individuel nouveau n'est autorisé sur la RD6.
- . Dans le secteur UC<sup>D</sup>, aucun accès individuel nouveau n'est autorisé sur la RD157b.
- . Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant.
- . Un accès supplémentaire peut être autorisé afin de permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

### 3.2 Voirie

- . La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, destinées ou non à être ultérieurement incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes:
  - largeur minimale de plate-forme : 8 m
  - largeur minimale de chaussée : 5 m.
- . Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées notamment dans le cas de voiries tertiaires.
- . Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour. Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 80 m, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

## UC-ARTICLE 4 Desserte par les réseaux

### 4.1 Eau potable

- . Toute construction ou installation dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

### 4.2 Assainissement

- . Toute construction doit être raccordée aux réseaux publics d'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées (système séparatif).

### 4.3 Autres réseaux

- . Tout nouveau réseau de distribution par câbles (électricité, téléphone, télévision...) doit être réalisé par câble souterrain ou par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles.

## UC-ARTICLE 5 Caractéristiques des terrains

- . Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect des constructions à y édifier, ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

## UC-ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques (voie, place...)

### 6.1 Dispositions générales :

- . Toute construction doit être implantée en recul de 4,00 m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière figurant sur les documents graphiques. Une implantation différente peut être autorisée :
  - lorsqu'une nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue.
  - afin de réaliser un décrochement sur tout ou partie de la façade permettant la mise en valeur de l'espace public.
- . Toute construction doit être réalisée dans une bande de 25,00 m par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.
  - au delà de la bande de 25,00 m, les constructions annexes en rez-de-chaussée peuvent être autorisées.
- . Ces prescriptions ne s'appliquent pas au sous secteur UCB1.

### 6.2 Ne sont pas soumis à ces règles :

- . Les constructions et installations à usage d'équipements : publics, à caractère public et sportifs.
- . Les équipements publics d'infrastructure.
- . Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **UC-ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1 Dans la bande de constructibilité fixée à l'article 6 :
- . Lorsqu'il existe, jouxtant la limite séparative latérale, un mur pignon appartenant à une construction principale de la parcelle voisine, toute construction projetée doit être implantée sur cette limite, sous réserve que l'architecture et la volumétrie de la construction existante permettent la réalisation d'un ensemble de qualité architecturale satisfaisante. Dans le cas de deux murs pignons en attente sur deux limites latérales, l'obligation de jouxter ne s'applique qu'à une limite latérale.
  - . Pour toute partie de construction, réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond d'unité foncière, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L=H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- 7.2 Au delà de la bande de constructibilité fixée à l'article 6 :
- . Toute partie de construction doit être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond d'unité foncière, et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L=H/2$ ).
- 7.3 Ne sont pas soumis à ces règles les constructions et installations à usage sportif de la zone UCD et les constructions destinées à la prise en charge des personnes âgées dans le sous secteur UCB1.

## **UC-ARTICLE 8 Implantation des constructions sur une même unité foncière**

- . Les constructions non contiguës doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs, sans pouvoir être inférieure à 4,00 m.
  - lorsque ces constructions sont en vis-à-vis avec des façades aveugles, une distance de 4 m peut être considérée comme suffisante,
  - dans le cas de constructions en rez-de-chaussée, une distance inférieure peut être autorisée.
- . Ne sont pas soumis à ces règles les constructions et installations sportives à usage sportif de la zone UCD.
- . Les locaux techniques des piscines doivent être contigus et ou liés à la construction principale.

## **UC-ARTICLE 9 Emprise au sol**

- 9.1 Dispositions générales :
- . L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale de l'unité foncière.
  - . Une emprise supérieure peut être autorisée pour la réalisation de constructions principales soit en raison d'une configuration particulière de la parcelle, soit en vue d'assurer une continuité de façade sur rue, notamment dans le cas de dent creuse et d'immeuble situé à l'angle de deux voies.
- 9.2 Ne sont pas soumis à ces règles :
- . Les constructions et installations à usage d'équipements : publics, à caractère public et sportifs.
  - . Les équipements publics d'infrastructure.
  - . Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **UC-ARTICLE 10 Hauteur des constructions**

- . La hauteur des constructions ne doit pas dépasser deux niveaux au-dessus du rez-de-chaussée (R+2) à concurrence de 9 m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.
- . Un seul niveau de combles peut être aménagé.
- . La hauteur des constructions annexes en rez-de-chaussée ne doit pas dépasser 3 m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.
- . Ne sont pas soumis aux règles de hauteur :
  - les constructions et installations à usage d'équipements : publics, à caractère public et sportifs.
  - les constructions et installations nécessaires à l'activité de la zone UCB1.
  - les équipements publics d'infrastructure.
  - les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **UC-ARTICLE 11 Aspect extérieur**

- 11.1 Dispositions générales
- . Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
  - . Toute construction doit être considérée comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale, à savoir la rue, la place, l'îlot.
  - . Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.
- 11.2 Façades et matériaux de façade

- Le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades des constructions voisines.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.
- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.

### 11.3 Toitures

Dans l'ensemble des zones UC :

- Les superstructures de type machinerie doivent s'inscrire dans le volume des combles ou, à défaut, dans la volumétrie complexe des raccordements des différentes constructions et cheminées.

Dans l'ensemble des zones UC, à l'exception du sous secteur UCB1 :

- La toiture des constructions doit être de définition semblable aux autres toitures de la rue ou de l'îlot (orientation des différents pans de toiture, surface, pente, complexité de volumétrie, raccordements, matériaux).

### 11.4 Les ajouts et constructions annexes

- Les murs et toitures de ces constructions doivent être traités avec des matériaux compatibles à ceux du bâtiment principal.

### 11.5 Les clôtures

Pour les clôtures sur rue :

- Les parties maçonnées et les différents composants de la clôture devront être réalisés en harmonie avec le traitement du corps de construction principal.
- Lorsqu'il existe une cohérence de traitement des clôtures dans la rue, les nouvelles clôtures devront être édifiées suivant des dispositions similaires.
- Dans les autres cas, les clôtures sur rue et sur espace public:
  - Seront soit végétales, éventuellement doublées d'un grillage, soit formées d'un muret plein enduit d'une hauteur maximale de 0,40 m, éventuellement surmonté d'un barreaudage vertical ou horizontal en bois ou en métal.
  - La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,00 m dans le cas d'une clôture exclusivement végétale, et 1,35 m pour tout autre type de clôture.
  - Les portails et portillons seront réalisés avec un barreaudage vertical à claire-voie ou horizontal, en bois peint ou en métal; ils ne peuvent en aucun cas être accrochés à des piles en maçonnerie.
  - Les clôtures doivent suivre la pente naturelle du terrain. Les redents sont interdits.

Pour les clôtures en limite séparative et dans le cas des clôtures sur espaces verts ou piétons ouverts au public (canal, chemins piétonniers, parcs urbains) :

- Les clôtures en limite séparative doivent être constituées par une haie végétale éventuellement doublée par un grillage ne dépassant pas 2,00 m et posé sans maçonnerie apparente.

## UC-ARTICLE 12 Stationnement

- Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public et dans les conditions fixées par la grille de parking à la fin du présent règlement.

## UC-ARTICLE 13 Espaces libres et plantations

- Les plantations existantes doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenues lorsque cela est possible.
- Espaces libres de toute construction :
  - 30 % au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être aménagés en espaces verts et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre,
  - le retrait entre l'alignement et la construction doit être obligatoirement aménagé en espace vert planté,
  - toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige dont le nombre est fonction du mode d'organisation des emplacements. Il doit être planté au minimum un arbre pour 6 emplacements.
- Pour toute opération d'habitation réalisée sur une unité foncière de plus de 5 000 m<sup>2</sup>, il doit être aménagé un espace commun d'un seul tenant d'une surface au moins égale à 10% de l'unité foncière,
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

**UC-ARTICLE 14 Coefficient d'occupation du sol**

- . Le coefficient d'occupation du sol (COS) est fixé à :
  - 1,0 pour les immeubles collectifs à usage d'habitat.
  - 0,6 pour les équipements publics et à caractère public, ou d'intérêt collectif.
  - 0,5 pour les autres constructions.
- . Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure. Toutes les autres constructions affectées aux services publics sont assujetties au COS.

**UC-ARTICLE 15 Dépassement du COS**

- . Conformément aux dispositions des articles L.123-1 et L.332-1 à L.332-5 du Code de l'urbanisme, le dépassement du COS fixé à l'article 14 peut être autorisé dans la limite de 20% et dans le respect des autres articles du règlement pour les motifs suivants :
  - amélioration de l'habitabilité ou réhabilitation des constructions existantes,
  - création de volumes s'harmonisant avec les constructions environnantes dans le cas de dent creuse ou de terrains d'angle,
  - nécessité d'assurer la continuité volumétrique d'un front bâti cohérent, sans en dépasser la hauteur,
  - prise en compte de la configuration particulière de la parcelle.
- . Ce dépassement est assujéti aux versements prévus par la réglementation en vigueur .

## Dispositions applicables à la zone UY

### **UY1 Moulin Tournebride**

Secteur situé au sud de la RN57 et à l'ouest de la RD157d.

Dans ce secteur, les constructions et installations mentionnées à l'article R.422-1 du code de l'urbanisme sont exemptées de permis de construire.

### **UY2 Moulin Tournebride**

Secteur situé au sud de la RN57 et à l'est de la RD157d.

#### Rappels :

- Les constructions couvertes par le secret de la défense nationale ainsi que les installations situées à l'intérieur de l'aérodrome militaire de Metz-Frescaty, telles que définies par le code de l'urbanisme, sont exemptées de permis de construire.

#### Dans les autres cas :

- La commune est concernée par un Plan d'Exposition aux Risques (PER Inondation) valant Plan de Prévention des Risques, qui détermine les mesures de prévention à mettre en œuvre contre les risques d'inondation, ainsi que par un Plan d'Exposition aux Bruits (PEB des aéronefs - Aérodrome de Metz Frescaty).
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés visés par le Code forestier.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles du Code de l'urbanisme.

## **UY-ARTICLE 1 Occupations et utilisations du sol admises**

- 1.1 Sont admis :
- . Les constructions dont le caractère secret est reconnu par décision de portée générale ou particulière du Ministre compétent.
  - . Les constructions et installations directement liées aux activités militaires : dépôt, stockage, production, maintenance et installations techniques diverses.
  - . Les constructions et installations à usage :
    - d'habitation nécessaires au fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
    - d'équipements, publics ou caractère public.
  - . Les équipements publics d'infrastructure.
  - . Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 1.2 Sont admis sous condition :
- . Les installations classées, à condition que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances .
  - . Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés.
- 1.3 Dispositions particulières :
- . Lors de la construction de bâtiments situés à proximité d'infrastructures, les nuisances sonores doivent être prises en compte conformément aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992 et de ses décrets d'application du 9 janvier 1995.

## **UY-ARTICLE 2 Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- . Les constructions et installations non mentionnées à l'article 1.

## **UY-ARTICLE 3 Accès et voirie**

- 3.1 Accès
- . Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- 3.2 Voirie
- . Néant

## **UY-ARTICLE 4 Desserte par les réseaux**

- 4.1 Eau potable
- . Toute construction ou installation dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.
- 4.2 Assainissement
- . Toute construction doit être raccordée aux réseaux publics d'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées (système séparatif).
- 4.3 Autres réseaux
- . Tout nouveau réseau de distribution par câbles (électricité, téléphone, télévision...) doit être réalisé par câble souterrain ou par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles.

## **UY-ARTICLE 5 Caractéristiques des terrains**

- . Néant.

## **UY-ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques (voie, place...)**

- 6.1 Dispositions générales :
- . Toute construction doit être implantée en recul de 10 m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière figurant sur les documents graphiques.

6.2 Ne sont pas soumis à ces règles :

- . Les constructions et installations à usage d'équipements, publics ou caractère public.
- . Les équipements publics d'infrastructure.
- . Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

**UY-ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- . Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond d'unité foncière, et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L=H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

**UY-ARTICLE 8 Implantation des constructions sur une même unité foncière**

- . Les constructions non contiguës doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs, sans pouvoir être inférieure à 4 m.
  - lorsque ces constructions sont en vis-à-vis avec des façades aveugles, une distance de 4 m peut être considérée comme suffisante,
  - dans le cas de constructions en rez-de-chaussée, une distance inférieure peut être autorisée.

**UY-ARTICLE 9 Emprise au sol**

- . Néant.

**UY-ARTICLE 10 Hauteur des constructions**

- . La hauteur des constructions ne doit pas dépasser trois niveaux au-dessus du rez-de-chaussée (R+3) à concurrence de 12 m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.
- . Ne sont pas soumis aux règles de hauteur :
  - les constructions et installations à usage d'équipements, publics ou caractère public.
  - les équipements publics d'infrastructure.
  - les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

**UY-ARTICLE 11 Aspect extérieur**

11.1 Dispositions générales

- . Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

**UY-ARTICLE 12 Stationnement**

- . Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public et dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

**UY-ARTICLE 13 Espaces libres et plantations**

- . Les plantations existantes doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenues lorsque cela est possible.
- . Les marges de recul et les espaces inutilisés doivent être obligatoirement aménagés en espaces vert planté.
- . Les aires de stockage et dépôts à l'air libre autorisés, doivent impérativement être dissimulés.
- . Les de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige dont le nombre est fonction du mode d'organisation des emplacements. Il doit être planté au minimum un arbre pour 6 emplacements.
- . Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

**UY-ARTICLE 14 Coefficient d'occupation du sol**

- . Néant.

**UY-ARTICLE 15 Dépassement du COS**

- . Sans objet.



## Dispositions applicables à la zone UZ

**UZ** **Moulins Saint-Pierre - Trois Haies - Rotonde - Tournebride**  
Zone couvant l'emprise du domaine RFF (SNCF).

Rappels :

- La commune est concernée par un Plan d'Exposition aux Risques (PER Inondation) valant Plan de Prévention des Risques, qui détermine les mesures de prévention à mettre en œuvre contre les risques d'inondation, ainsi que par un Plan d'Exposition aux Bruits (PEB des aéronefs - Aéroport de Metz Frescaty).
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés visés par le Code forestier.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles du Code de l'urbanisme.

**UZ-ARTICLE 1 Occupations et utilisations du sol admises**

- 1.1 Sont admis :
- . Les constructions et installations de toute nature directement liées au bon fonctionnement du service ferroviaire.
  - . Les constructions et installations à usage :
    - d'équipements, publics ou caractère public.
  - . Les clôtures.
  - . Les démolitions.
  - . Les équipements publics d'infrastructure.
  - . Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 1.2 Sont admis sous condition :
- . Les constructions et installations à usage d'habitation, à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises.
  - . Les installations classées, à condition :
    - qu'elles soient liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises,
    - que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances.
  - . Les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme, à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises.
  - . Les aires de stockage et de dépôt liées aux occupations et utilisations admises, à condition qu'elles soient masquées ou qu'elles respectent les obligations de planter formulées à l'article 13.
  - . Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés.
- 1.3 Dispositions particulières :
- . Lors de la construction de bâtiments situés à proximité d'infrastructures, les nuisances sonores doivent être prises en compte conformément aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992 et de ses décrets d'application du 9 janvier 1995.

**UZ-ARTICLE 2 Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- . Les constructions et installations non mentionnées à l'article 1.

**UZ-ARTICLE 3 Accès et voirie**

- 3.1 Accès
- . Le nombre des sorties des véhicules sur le domaine public doit être limité au minimum nécessaire pour assurer une bonne desserte des activités de la zone.

**UZ-ARTICLE 4 Desserte par les réseaux**

- 4.1 Eau potable
- . Toute construction ou installation dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.
- 4.2 Assainissement
- . Toute construction doit être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées lorsque ce réseau existe. Lorsqu'il n'existe pas, les installations doivent être conçues de façon à pouvoir être raccordées au réseau public lorsqu'il sera mis en place. En tout état de cause, l'assainissement de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.
- 4.3 Autres réseaux
- . Tout nouveau réseau de distribution par câbles (électricité, téléphone, télévision...) doit être réalisé par câble souterrain ou par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles.

**UZ-ARTICLE 5 Caractéristiques des terrains**

- . Néant.

**UZ-ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques (rue, place...)**

- 6.1 Dispositions générales :
- . Les constructions doivent être implantées en recul de 4 m minimum par rapport à l'alignement des

voies ouvertes à la circulation automobile.

6.2 Ne sont pas soumis à ces règles :

- . Les constructions et installations à usage d'équipements, publics ou caractère public.
- . Les équipements publics d'infrastructure.
- . Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

**UZ-ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- . A l'exception des constructions indispensables au fonctionnement du service public dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, lorsqu'elle n'est pas implantée en limite latérale ou de fond de parcelle de l'unité foncière, toute construction doit observer un retrait par rapport à cette limite, et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L=H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

**UZ-ARTICLE 8 Implantation des constructions sur une même unité foncière**

- . Néant.

**UZ-ARTICLE 9 Emprise au sol**

- . Néant.

**UZ-ARTICLE 10 Hauteur des constructions**

- . La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6 m au-dessus du sol avant terrassement. Cependant, la hauteur absolue maximum des constructions nouvelles peut atteindre la cote NGF de celle permise par le règlement de la zone urbaine immédiatement voisine si l'application de cette clause permet une hauteur supérieure à 6 m.
- . Ne sont pas soumis aux règles de hauteur :
  - les constructions et installations à usage d'équipements, publics ou caractère public.
  - les équipements publics d'infrastructure.
  - les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

**UZ-ARTICLE 11 Aspect extérieur**

11.1 Principe général

- . Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si la construction par son volume ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, notamment à l'unité architecturale du quartier. Toute construction doit être considérée comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale, à savoir la rue, la place, l'îlot.
- . Des conditions satisfaisantes doivent être garanties en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect général.
- . Il doit être garanti une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle du caractère de la région (les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits).

11.2 Architecture et volumétrie

- . La définition volumétrique et architecturale des constructions doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture des espaces publics. Une attention doit être portée sur les rapports de volumes, de matériaux et de couleurs avec les constructions voisines réalisées ou autorisées.
- . Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.
- . L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.

**UZ-ARTICLE 12 Stationnement**

- . Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public et dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

**UZ-ARTICLE 13 Espaces libres et plantations**

- . Les plantations existantes doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes..

- . Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public autre que SNCF ou des parcelles mitoyennes doivent être maquées par une haie végétale dense composée d'espèces persistantes.

**UZ-ARTICLE 14 Coefficient d'occupation du sol**

- . Néant.

**UZ-ARTICLE 15 Dépassement du COS**

- . Sans objet.

## Dispositions applicables à la zone 1NAA

### **1NAA Moulins Saint-Pierre**

Cette zone se situe en seconde ligne au nord de la Rue de Jouy.

#### Rappels :

- La commune est concernée par un Plan d'Exposition aux Risques (PER Inondation) valant Plan de Prévention des Risques, qui détermine les mesures de prévention à mettre en œuvre contre les risques d'inondation, ainsi que par un Plan d'Exposition aux Bruits (PEB des aéronefs - Aéroport de Metz Frescaty)
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés visés par le Code forestier.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles du Code de l'urbanisme.

## **1NAA-ARTICLE 1 Occupations et utilisations du sol admises**

- 1.1 Sont admis :
- . Les constructions et installations à usage :
    - d'habitation, ainsi que leurs dépendances.
    - de stationnement,
    - d'équipement collectif, public ou à caractère public.
  - . Les lotissements à usage principal d'habitation.
  - . Les clôtures.
  - . Les démolitions.
  - . Les équipements publics d'infrastructure de toute nature.
  - . Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 1.2 Sont admis sous condition :
- . Les locaux à usage de service, à condition :
    - qu'ils soient intégrés à une habitation principale,
    - qu'ils n'excèdent pas en superficie la partie de construction réservée à l'habitat.
  - . Les occupations et utilisations du sol admises dans le présent article, à condition :
    - de ne pas compromettre un développement ultérieur de la zone,
    - de ne pas créer des délaissés de terrains inconstructibles,
  - . Le changement de destination des constructions existantes, à condition qu'il soit compatible avec le caractère résidentiel du quartier.
  - . Les affouillements et exhaussements du sol, à condition :
    - qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols admises dans le présent article.
  - . Les piscines couvertes avec une couverture (bulle, protection) dont la hauteur hors tout mesurée du sol naturel ne dépasse pas 1,20 m.
- 1.3 Prescriptions spéciales :
- . Lors de la construction de bâtiments situés à proximité d'infrastructures, les nuisances sonores doivent être prises en compte conformément aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992 et de ses décrets d'application du 9 janvier 1995.

## **1NAA-ARTICLE 2 Occupations et utilisations du sol interdites**

- 2.1 Sont interdits :
- . Les constructions et installations non mentionnées à l'article 1.
  - . La création, l'agrandissement ou la transformation de constructions, ainsi que les changements d'affectation d'immeubles ou de locaux soumis ou non à permis de construire, qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect, porteraient préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, les qualités urbaines et architecturales du quartier.

## **1NAA-ARTICLE 3 Accès et voirie**

- 3.1 Accès
- . Pour être constructible, les unités foncières doivent disposer d'un accès automobile sur la voie publique ou privée commune.
  - . Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant.
    - des accès supplémentaires peuvent être autorisés afin de permettre un meilleur fonctionnement en terme de circulation, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.
  - . Les caractéristiques des voiries et accès aux immeubles doivent satisfaire aux exigences des réglementations en vigueur, en matière de défense et de lutte contre l'incendie, protection civile... .
- 3.2. Voirie
- . La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, destinées ou non à être ultérieurement incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :
    - largeur minimale de chaussée : 5,00 m
    - largeur minimale de plate-forme : 8,00 m. Lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, les largeurs de chaussée et de plate-forme des voies tertiaires peuvent être réduites.
  - . Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire demi-tour. Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 80 m, il doit être prévu des liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

## **1NAA-ARTICLE 4 Desserte par les réseaux**

- 4.1 Eau potable
- . Toute construction à usage d'habitation ou installation nouvelle dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau. Les

constructions qui ne peuvent être desservies en eau dans ces conditions ne sont pas admises. La desserte en eau doit être assurée dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

#### 4.2 Assainissement

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration.
- L'évacuation des eaux pluviales peut être assurée, en tout ou partie, par infiltration (système public ou privé, collectif ou individuel) dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

#### 4.3 Electricité, téléphone, télédistribution

- Tout nouveau réseau est à réaliser soit par câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant une dissimulation maximum des fils ou câbles.

### 1NAA-ARTICLE 5 Caractéristiques des terrains

- Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.
- En cas de découpage de lots à bâtir dans le cadre d'un lotissement, un plan de composition d'ensemble, un plan d'épannelage des constructions et un guide de recommandations architecturales à l'usage des constructeurs sont exigés.

### 1NAA-ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques (rue, place...)

#### 6.1 Dispositions générales :

- L'implantation des constructions doit s'inscrire dans un schéma de composition structuré et cohérent qui doit prendre en compte notamment :
  - la continuité des voiries en attente situées en bordure de zone,
  - la réalisation d'espaces collectifs de qualité (placette, rue, espace vert, cheminement piéton...).
- Un recul de 5 m minimum doit être respecté.
- Toute construction, à l'exception des constructions et installations de jardin (kiosques, abris de jardin, etc...), doit être implantée dans une bande de 21 m comptés à partir de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

#### 6.2 Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée :
  - afin de permettre la réalisation d'un ensemble architectural cohérent avec les constructions voisines existantes,
  - sur les parcelles de configuration particulière (parcelle d'angle, parcelle enclavée, etc...) où le rapport avec les constructions voisines sera prioritairement examiné.
- - afin de permettre une plus grande diversité des espaces, des rues et espaces de voisinage.

#### 6.3 Ne sont pas soumis à ces règles :

- Les constructions et installations à usage d'équipement collectif, public ou à caractère public.
- Les équipements publics d'infrastructure de toute nature.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### 1NAA-ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 7.1 Dispositions générales :

- Toute construction ou partie de construction doit être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales et de fond d'unité foncière, d'une même opération.
  - une implantation en limite séparative peut être autorisée lorsque un ou plusieurs constructeurs intervenant simultanément sur des unités foncières adjacentes, conviennent d'accoler les constructions.
- Pour toute construction ou partie de construction réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales et de fond d'unité foncière, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de ces limites, doit être au moins égale à la moitié de la différence entre ces deux points ( $L=H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- Les piscines doivent être implantées en recul de 3,00 m minimum des limites séparatives.
- Sur une même unité foncière, les locaux techniques liés au fonctionnement des piscines sont soumis aux mêmes contraintes que la construction principale.

#### 7.2 Dispositions particulières :

- Les constructions et installations de jardin (kiosques, abris de jardin, etc...) doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives, et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L=H/2$ ).
- Une implantation en limite séparative peut être autorisée lorsque un ou plusieurs constructeurs intervenant simultanément sur des unités foncières adjacentes, conviennent d'accoler ces constructions.

## **1NAA-ARTICLE 8 Implantation des constructions sur une même unité foncière**

- . Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi-somme des hauteurs, sans pouvoir être inférieure à 4 m.
- . Une distance inférieure pourra être autorisée pour les constructions annexes en rez-de-chaussée.
- . Les locaux techniques des piscines doivent être contigus et ou liés à la construction principale.

## **1NAA-ARTICLE 9 Emprise au sol**

- 9.1 Dispositions générales :
- . L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière.
- 9.2 Ne sont pas soumis à ces règles :
- . Les constructions et installations à usage d'équipement collectif, public ou à caractère public.
  - . Les équipements publics d'infrastructure de toute nature.
  - . Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **1NAA-ARTICLE 10 Hauteur des constructions**

- 10.1 Dispositions générales :
- . La hauteur des constructions doit tenir compte de la topographie générale du site, et de sa relation avec les volumes et hauteurs des autres constructions implantées à l'intérieur ou à l'extérieur de la zone.
  - . La hauteur des constructions ne doit pas dépasser deux niveaux au-dessus du rez-de-chaussée, hauteur à interpréter de la manière suivante en fonction du mode de couverture :
    - R + 2 niveaux en couverture terrasse,
    - R + 2 niveaux + 1 niveau de comble,
    - R + 2 niveaux + 1 niveau situé en retrait.
- Le niveau de comble pris en compte dans le calcul ci-dessus ne doit pas constituer un étage droit. Il peut, sauf indication contraire visée à l'article 11, être à la Mansart, ou à surcroît, dans ce cas le surcroît ne peut excéder 1,20 m.
- . La hauteur des talus extérieurs ne peut excéder 0,50 m au dessus du terrain naturel.
- 10.2 Dispositions particulières :
- . La hauteur constructions et installations de jardin (kiosques, abris de jardin, etc...) ne doit pas dépasser 2,50 m.
- 10.3 Ne sont pas soumis à ces règles :
- . Les constructions et installations à usage d'équipement collectif, public ou à caractère public.
  - . Les équipements publics d'infrastructure de toute nature.
  - . Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **1NAA-ARTICLE 11 Aspect extérieur**

- 11.1 Principe général
- . Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si la construction par son volume ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, notamment à l'unité architecturale du quartier. Toute construction doit être considérée comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale, à savoir la rue, la place, l'îlot.
  - . Des conditions satisfaisantes doivent être garanties en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect général.
  - . Il doit être garanti une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle du caractère de la région (les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits).
  - . Les éléments saillants de type parabole doivent être non visibles depuis la rue ou l'espace public.
  - . Les éléments saillants de type panneaux solaires ou capteurs photovoltaïques sont interdits en façade sur rue ou visibles depuis l'espace public. Néanmoins :
    - ils peuvent être autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la construction et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité, à la volumétrie de la construction et à la composition des façades.
- 11.2 Architecture et volumétrie
- . La définition volumétrique et architecturale des constructions doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture des espaces publics. Une attention doit être portée sur les rapports de volumes, de matériaux et de couleurs avec les constructions voisines réalisées ou autorisées.
  - . Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.
  - . L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.

### 11.3 Toitures

- Les constructions doivent être couvertes de manière dominante par des toitures en tuiles et des toitures-terrasses. Les matériaux de type zinc, cuivre, et verre, peuvent être utilisés de manière ponctuelle.

### 11.4 Les clôtures

Pour les clôtures sur rue :

- Les parties maçonnées et les différents composants de la clôture devront être réalisés en harmonie avec le traitement du corps de construction principal.
- Lorsqu'il existe une cohérence de traitement des clôtures dans la rue, les nouvelles clôtures devront être édifiées suivant des dispositions similaires.
- Dans les autres cas, les clôtures sur rue et sur espace public:
  - Seront soit végétales, éventuellement doublées d'un grillage, soit formées d'un muret plein enduit d'une hauteur maximale de 0,40 m, éventuellement surmonté d'un barreaudage vertical ou horizontal en bois ou en métal.
  - La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,00 m dans le cas d'une clôture exclusivement végétale, et 1,35 m pour tout autre type de clôture.
  - Les portails et portillons seront réalisés avec un barreaudage vertical à claire-voie ou horizontal, en bois peint ou en métal; ils ne peuvent en aucun cas être accrochés à des piles en maçonnerie.
  - Les clôtures doivent suivre la pente naturelle du terrain. Les redents sont interdits.

Pour les clôtures en limite séparative et dans le cas des clôtures sur espaces verts ou piétons ouverts au public (canal, chemins piétonniers, parcs urbains) :

- Les clôtures en limite séparative doivent être constituées par une haie végétale éventuellement doublée par un grillage ne dépassant pas 2,00 m et posé sans maçonnerie apparente.

## 1NAA-ARTICLE 12 Stationnement

- Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public et dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

## 1NAA-ARTICLE 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

- Toute demande d'autorisation de lotir doit comporter un plan de l'aménagement des espaces extérieurs. Ce plan doit définir les grands principes d'aménagement, et les principaux éléments permettant d'apprécier la qualité spatiale ainsi que l'ambiance des espaces collectifs.
- Toute demande d'autorisation de construire doit comporter un plan détaillé de l'aménagement des espaces extérieurs. Ce plan doit définir en plus des principes d'aménagement :
  - la nature des matériaux utilisés pour le traitement du sol,
  - les essences des plantations à réaliser,
  - les caractéristiques du mobilier urbain (bancs, jeux, locaux-poubelles...),
  - la nature des circulations (automobiles, piétons, véhicules incendie, véhicules d'entretien et véhicules d'enlèvement des ordures ménagères).
- Dans un souci d'équilibre du végétal et du minéral, la demande d'autorisation pourra être refusée en cas d'insuffisance de l'aménagement paysager, lequel doit faire une large place à la végétation.
- Espaces libres de toute construction :
  - 50 % au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être aménagés en espaces verts et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre (les végétaux existants sont pris en compte dans le calcul),
  - ces espaces doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité,
  - les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige dont le nombre est fonction du mode d'organisation des emplacements. Il doit être planté au minimum un arbre pour 6 emplacements.
- Pour toute opération d'habitation réalisée sur une unité foncière de plus de 5 000 m<sup>2</sup>, il doit être aménagé un espace commun d'un seul tenant d'une surface au moins égale à 10% de l'unité foncière.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

## 1NAA-ARTICLE 14 Coefficient d'occupation du sol

- Le coefficient d'occupation du sol (COS) est fixé à 0,60.
- Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure. Toutes les autres constructions affectées aux services publics sont assujetties au COS.

**1NAA-ARTICLE 15      Dépassement du COS**

- Conformément aux dispositions des articles L.123-1 et L.332-1 à L.332-5 du Code de l'urbanisme, le dépassement du COS fixé à l'article 14 peut être autorisé dans la limite de 20% et dans le respect des autres articles du règlement pour les motifs suivants :
  - amélioration de l'habitabilité ou réhabilitation des constructions existantes,
  - création de volumes s'harmonisant avec les constructions environnantes dans le cas de dent creuse ou de terrains d'angle,
  - nécessité d'assurer la continuité volumétrique d'un front bâti cohérent, sans en dépasser la hauteur,
  - prise en compte de la configuration particulière de la parcelle.
- Ce dépassement est assujéti aux versements prévus par la réglementation en vigueur .

## Dispositions applicables à la zone 1NAB

### **1NAB Moulins Centre - Moulins Préville**

Cette zone est divisée en trois secteurs.

**1NAB1** Secteur situé en limite avec Châtel Saint-Germain à Moulins Centre,

**1NAB2** Secteur situé au nord du vieux pont, à Moulins Centre,

**1NAB3** Secteur situé à l'ouest du quartier de Moulins Préville.

#### Rappels :

- La commune est concernée par un Plan d'Exposition aux Risques (PER Inondation) valant Plan de Prévention des Risques, qui détermine les mesures de prévention à mettre en œuvre contre les risques d'inondation, ainsi que par un Plan d'Exposition aux Bruits (PEB des aéronefs - Aéroport de Metz Frescaty)
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés visés par le Code forestier.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles du Code de l'urbanisme.

## **1NAB-ARTICLE 1 Occupations et utilisations du sol admises**

- 1.1 Sont admis :
- . Les constructions et installations à usage :
    - d'habitation, ainsi que leurs dépendances,
    - de bureaux ou de services,
    - de stationnement,
    - d'équipement collectif, public ou à caractère public.
  - . Les lotissements à usage principal d'habitation.
  - . Les clôtures.
  - . Les démolitions.
  - . Les équipements publics d'infrastructure de toute nature.
  - . Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 1.2 Sont admis sous condition :
- . Les locaux à usage d'activité commerciale, de bureau ou de service, à condition :
    - qu'ils soient intégrés dans une construction à usage d'habitation, et qu'ils soient situés en rez-de-chaussée,
    - que la nature de l'activité réponde aux besoins courants des habitants du quartier,
    - de plus, pour les locaux à usage d'activité commerciale, que la surface des locaux destinés à la vente n'excède pas 400 m<sup>2</sup> (SHON).
  - . Les occupations et utilisations du sol admises dans le présent article, à condition :
    - de ne pas compromettre un développement ultérieur de la zone,
    - de ne pas créer des délaissés de terrains inconstructibles,
    - de faire partie d'une opération concernant au moins 50% des terrains de la zone.
  - . Le changement de destination des constructions existantes, à condition qu'il soit compatible avec le caractère résidentiel du quartier.
  - . Les affouillements et exhaussements du sol, à condition :
    - qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols admises dans le présent article.
  - . Les piscines couvertes avec une couverture (bulle, protection) dont la hauteur hors tout mesurée du sol naturel ne dépasse pas 1,20 m.
- 1.3 Prescriptions spéciales :
- . Lors de la construction de bâtiments situés à proximité d'infrastructures, les nuisances sonores doivent être prises en compte conformément aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992 et de ses décrets d'application du 9 janvier 1995.
  - . Les activités visées dans cet article ne sont admises que si elles ne présentent aucune nuisance pour les habitants de la zone et leur environnement (bruits, vibrations ou trépidations, poussières, odeurs, émanations nuisibles, vapeurs ou fumées, altération des eaux, danger d'incendie ou d'explosion, action corrosive, etc...).

## **1NAB-ARTICLE 2 Occupations et utilisations du sol interdites**

- 2.1 Sont interdits :
- . Les constructions et installations non mentionnées à l'article 1.
  - . Les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 1 nécessitant la création d'accès individuels nouveaux hors agglomération sur les routes inscrites au Schéma Routier Départemental (RD6).
  - . La création, l'agrandissement ou la transformation de constructions, ainsi que les changements d'affectation d'immeubles ou de locaux soumis ou non à permis de construire, qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect, porteraient préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, les qualités urbaines et architecturales du quartier.

## **1NAB-ARTICLE 3 Accès et voirie**

- 3.1 Accès
- . Pour être constructible, les unités foncières doivent disposer d'un accès automobile sur la voie publique ou privée commune.
  - . Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant.
    - des accès supplémentaires peuvent être autorisés afin de permettre un meilleur fonctionnement en terme de circulation, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.
  - . Dans le 1NA<sup>B3</sup>, aucun accès nouveau individuel ou groupé n'est autorisé sur la RD6.
  - . Les caractéristiques des voiries et accès aux immeubles doivent satisfaire aux exigences des réglementations en vigueur, en matière de défense et de lutte contre l'incendie, protection civile... .

### 3.2. Voirie

- . La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, destinées ou non à être ultérieurement incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :
  - largeur minimale de chaussée : 5,00 m
  - largeur minimale de plate-forme : 8,00 m. Lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, les largeurs de chaussée et de plate-forme des voies tertiaires peuvent être réduites.
- . Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire demi-tour. Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 80 m, il doit être prévu des liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

## **1NAB-ARTICLE 4 Desserte par les réseaux**

### 4.1 Eau potable

- . Toute construction à usage d'habitation ou installation nouvelle dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau dans ces conditions ne sont pas admises. La desserte en eau doit être assurée dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

### 4.2 Assainissement

- . Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration.
- . L'évacuation des eaux pluviales peut être assurée, en tout ou partie, par infiltration (système public ou privé, collectif ou individuel) dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

### 4.3 Electricité, téléphone, télédistribution

- . Tout nouveau réseau est à réaliser soit par câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant une dissimulation maximum des fils ou câbles.

## **1NAB-ARTICLE 5 Caractéristiques des terrains**

- . Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.
- . En cas de découpage de lots à bâtir dans le cadre d'un lotissement, un plan de composition d'ensemble, un plan d'épannelage des constructions et un guide de recommandations architecturales à l'usage des constructeurs sont exigés.

## **1NAB-ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques (rue, place...)**

### 6.1 Dispositions générales :

- . L'implantation des constructions doit s'inscrire dans un schéma de composition structuré et cohérent qui doit prendre en compte notamment :
  - la continuité des voiries en attente situées en bordure de zone,
  - la réalisation d'espaces collectifs de qualité (placette, rue, espace vert, cheminement piéton...).
- . Un recul de 5 m minimum doit être respecté.

### 6.2 Dispositions particulières :

- . Une implantation différente peut être autorisée :
  - afin de permettre la réalisation d'un ensemble architectural cohérent avec les constructions voisines existantes,
  - sur les parcelles de configuration particulière (parcelle d'angle, parcelle enclavée, etc...) où le rapport avec les constructions voisines sera prioritairement examiné.
  - afin de permettre une plus grande diversité des espaces, des rues et espaces de voisinage.

### 6.3 Ne sont pas soumis à ces règles :

- . Les constructions et installations à usage d'équipement collectif, public ou à caractère public.
- . Les équipements publics d'infrastructure de toute nature.
- . Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **1NAB-ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### 7.1 Dispositions générales :

- . Toute construction ou partie de construction doit être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales et de fond d'unité foncière, d'une même opération.
  - une implantation en limite séparative peut être autorisée lorsque un ou plusieurs constructeurs intervenant simultanément sur des unités foncières adjacentes, conviennent d'accoler les constructions.

- . Pour toute construction ou partie de construction réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales et de fond d'unité foncière, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de ces limites, doit être au moins égale à la moitié de la différence entre ces deux points ( $L=H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 m.
  - . Les piscines doivent être implantées en recul de 3,00 m minimum des limites séparatives.
  - . Sur une même unité foncière, les locaux techniques liés au fonctionnement des piscines sont soumis aux mêmes contraintes que la construction principale.
- 7.2 Dispositions particulières :
- . Les constructions et installations de jardin (kiosques, abris de jardin, etc...) doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives, et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L=H/2$ ).
  - une implantation en limite séparative peut être autorisée lorsque un ou plusieurs constructeurs intervenant simultanément sur des unités foncières adjacentes, conviennent d'accoler ces constructions.

#### **1NAB-ARTICLE 8 Implantation des constructions sur une même unité foncière**

- . Les constructions non contigües doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi-somme des hauteurs, sans pouvoir être inférieure à 4 m.
- . Une distance inférieure pourra être autorisée pour les constructions annexes en rez-de-chaussée.
- . Les locaux techniques des piscines doivent être contigus et ou liés à la construction principale.

#### **1NAB-ARTICLE 9 Emprise au sol**

- 9.1 Dispositions générales :
- . L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière.
- 9.2 Ne sont pas soumis à ces règles :
- . Les constructions et installations à usage d'équipement collectif, public ou à caractère public.
  - . Les équipements publics d'infrastructure de toute nature.
  - . Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **1NAB-ARTICLE 10 Hauteur des constructions**

- 10.1 Dispositions générales :
- . La hauteur des constructions doit tenir compte de la topographie générale du site, et de sa relation avec les volumes et hauteurs des autres constructions implantées à l'intérieur ou à l'extérieur de la zone.
  - . La hauteur des constructions ne doit pas dépasser deux niveaux au-dessus du rez-de-chaussée, hauteur à interpréter de la manière suivante en fonction du mode de couverture :
    - R + 2 niveaux en couverture terrasse,
    - R + 2 niveaux + 1 niveau de comble,
    - R + 2 niveaux + 1 niveau situé en retrait.
- Le niveau de comble pris en compte dans le calcul ci-dessus ne doit pas constituer un étage droit. Il peut, sauf indication contraire visée à l'article 11, être à la Mansart, ou à surcroît, dans ce cas le surcroît ne peut excéder 1,20 m.
- . La hauteur des talus extérieurs ne peut excéder 0,50 m au dessus du terrain naturel.
- 10.2 Dispositions particulières :
- . La hauteur constructions et installations de jardin (kiosques, abris de jardin, etc...) ne doit pas dépasser 2,50 m.
- 10.3 Ne sont pas soumis à ces règles :
- . Les constructions et installations à usage d'équipement collectif, public ou à caractère public.
  - . Les équipements publics d'infrastructure de toute nature.
  - . Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **1NAB-ARTICLE 11 Aspect extérieur**

- 11.1 Principe général
- . Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si la construction par son volume ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, notamment à l'unité architecturale du quartier. Toute construction doit être considérée comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale, à savoir la rue, la place, l'îlot.
  - . Des conditions satisfaisantes doivent être garanties en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect général.

- . Il doit être garanti une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle du caractère de la région (les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits).
- . Les éléments saillants de type parabole doivent être non visibles depuis la rue ou l'espace public.
- . Les éléments saillants de type panneaux solaires ou capteurs photovoltaïques sont interdits en façade sur rue ou visibles depuis l'espace public. Néanmoins :
  - ils peuvent être autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la construction et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité, à la volumétrie de la construction et à la composition des façades.

#### 11.2 Architecture et volumétrie

- . La définition volumétrique et architecturale des constructions doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture des espaces publics. Une attention doit être portée sur les rapports de volumes, de matériaux et de couleurs avec les constructions voisines réalisées ou autorisées.
- . Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.
- . L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.

#### 11.3 Toitures

- . Les constructions doivent être couvertes de manière dominante par des toitures en tuiles et des toitures-terrasses. Les matériaux de type zinc, cuivre, et verre, peuvent être utilisés de manière ponctuelle.

#### 11.4 Les clôtures

Pour les clôtures sur rue :

- . Les parties maçonnées et les différents composants de la clôture devront être réalisés en harmonie avec le traitement du corps de construction principal.
- . Lorsqu'il existe une cohérence de traitement des clôtures dans la rue, les nouvelles clôtures devront être édifiées suivant des dispositions similaires.
- . Dans les autres cas, les clôtures sur rue et sur espace public:
  - Seront soit végétales, éventuellement doublées d'un grillage, soit formées d'un muret plein enduit d'une hauteur maximale de 0,40 m, éventuellement surmonté d'un barreaudage vertical ou horizontal en bois ou en métal.
  - La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,00 m dans le cas d'une clôture exclusivement végétale, et 1,35 m pour tout autre type de clôture.
  - Les portails et portillons seront réalisés avec un barreaudage vertical à claire-voie ou horizontal, en bois peint ou en métal; ils ne peuvent en aucun cas être accrochés à des piles en maçonnerie.
  - Les clôtures doivent suivre la pente naturelle du terrain. Les redents sont interdits.

Pour les clôtures en limite séparative et dans le cas des clôtures sur espaces verts ou piétons ouverts au public (canal, chemins piétonniers, parcs urbains) :

- . Les clôtures en limite séparative doivent être constituées par une haie végétale éventuellement doublée par un grillage ne dépassant pas 2,00 m et posé sans maçonnerie apparente.

### **1NAB-ARTICLE 12 Stationnement**

- . Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public et dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

### **1NAB-ARTICLE 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

- . Toute demande d'autorisation de lotir doit comporter un plan de l'aménagement des espaces extérieurs. Ce plan doit définir les grands principes d'aménagement, et les principaux éléments permettant d'apprécier la qualité spatiale ainsi que l'ambiance des espaces collectifs.
- . Toute demande d'autorisation de construire doit comporter un plan détaillé de l'aménagement des espaces extérieurs. Ce plan doit définir en plus des principes d'aménagement :
  - la nature des matériaux utilisés pour le traitement du sol,
  - les essences des plantations à réaliser,
  - les caractéristiques du mobilier urbain (bancs, jeux, locaux-poubelles...),
  - la nature des circulations (automobiles, piétons, véhicules incendie, véhicules d'entretien et véhicules d'enlèvement des ordures ménagères).
- . Dans un souci d'équilibre du végétal et du minéral, la demande d'autorisation pourra être refusée en cas d'insuffisance de l'aménagement paysager, lequel doit faire une large place à la végétation.

- Espaces libres de toute construction :
  - 50 % au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être aménagés en espaces verts et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre (les végétaux existants sont pris en compte dans le calcul),
  - ces espaces doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité,
  - les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige dont le nombre est fonction du mode d'organisation des emplacements. Il doit être planté au minimum un arbre pour 6 emplacements.
- Pour toute opération d'habitation réalisée sur une unité foncière de plus de 5 000 m<sup>2</sup>, il doit être aménagé un espace commun d'un seul tenant d'une surface au moins égale à 10% de l'unité foncière.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

#### **1NAB-ARTICLE 14 Coefficient d'occupation du sol**

- Le coefficient d'occupation du sol (COS) est fixé à 0,50
- Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure. Toutes les autres constructions affectées aux services publics sont assujetties au COS.

#### **1NAB-ARTICLE 15 Dépassement du COS**

- Conformément aux dispositions des articles L.123-1 et L.332-1 à L.332-5 du Code de l'urbanisme, le dépassement du COS fixé à l'article 14 peut être autorisé dans la limite de 20% et dans le respect des autres articles du règlement pour les motifs suivants :
  - amélioration de l'habitabilité ou réhabilitation des constructions existantes,
  - création de volumes s'harmonisant avec les constructions environnantes dans le cas de dent creuse ou de terrains d'angle,
  - nécessité d'assurer la continuité volumétrique d'un front bâti cohérent, sans en dépasser la hauteur,
  - prise en compte de la configuration particulière de la parcelle.
- Ce dépassement est assujéti aux versements prévus par la réglementation en vigueur .

## Dispositions applicables à la zone 1NAC

### **1NAC Moulins Préville**

Cette zone se situe à l'angle de la RD6 et de la RD 157b, en bordure de Moselle.

#### Rappels :

- La commune est concernée par un Plan d'Exposition aux Risques (PER Inondation) valant Plan de Prévention des Risques, qui détermine les mesures de prévention à mettre en œuvre contre les risques d'inondation, ainsi que par un Plan d'Exposition aux Bruits (PEB des aéronefs - Aéroport de Metz Frescaty)
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés visés par le Code forestier.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles du Code de l'urbanisme.

## **1NAC-ARTICLE 1 Occupations et utilisations du sol admises**

- 1.1 Sont admis :
- . Les constructions et installations à usage :
    - d'habitation, ainsi que leurs dépendances,
    - d'hôtellerie,
    - de commerce,
    - de bureaux ou de services,
    - de stationnement,
    - d'équipement collectif, public ou à caractère public, lié à une activité sportive, culturelle ou touristique.
  - . Les lotissements à usage principal d'habitation.
  - . Les clôtures.
  - . Les démolitions.
  - . Les équipements publics d'infrastructure de toute nature.
  - . Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 1.2 Sont admis sous condition :
- . Les occupations et utilisations du sol admises dans le présent article, à condition :
    - de ne pas compromettre un développement ultérieur de la zone,
    - de ne pas créer des délaissés de terrains inconstructibles,
    - de faire partie d'une opération concernant au moins 50% des terrains de la zone.
  - . Les installations classées, à condition :
    - qu'elles soient liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises,
    - qu'elles soient compatibles avec le caractère et l'intérêt des lieux environnants,
    - que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances.
  - . Les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme, à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises.
  - . Le changement de destination des constructions existantes, à condition qu'il soit compatible avec le caractère résidentiel du quartier.
  - . Les piscines couvertes avec une couverture (bulle, protection) dont la hauteur hors tout mesurée du sol naturel ne dépasse pas 1,20 m.
- 1.3 Prescriptions spéciales :
- . Lors de la construction de bâtiments situés à proximité d'infrastructures, les nuisances sonores doivent être prises en compte conformément aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992 et de ses décrets d'application du 9 janvier 1995.
  - . Les activités visées dans cet article ne sont admises que si elles ne présentent aucune nuisance pour les habitants de la zone et leur environnement (bruits, vibrations ou trépidations, poussières, odeurs, émanations nuisibles, vapeurs ou fumées, altération des eaux, danger d'incendie ou d'explosion, action corrosive, etc...).

## **1NAC-ARTICLE 2 Occupations et utilisations du sol interdites**

- 2.1 Sont interdits :
- . Les constructions et installations non mentionnées à l'article 1.
  - . Les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 1 nécessitant la création d'accès individuels nouveaux hors agglomération sur les routes inscrites au Schéma Routier Départemental (RD 6 et RD 157b).
  - . La création, l'agrandissement ou la transformation de constructions, ainsi que les changements d'affectation d'immeubles ou de locaux soumis ou non à permis de construire, qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect, porteraient préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, les qualités urbaines et architecturales du quartier.

## **1NAC-ARTICLE 3 Accès et voirie**

- 3.1 Accès
- . Pour être constructible, les unités foncières doivent disposer d'un accès automobile sur la voie publique ou privée commune.
  - . Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant.
    - des accès supplémentaires peuvent être autorisés afin de permettre un meilleur fonctionnement en terme de circulation, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.
  - . Les caractéristiques des voiries et accès aux immeubles doivent satisfaire aux exigences des réglementations en vigueur, en matière de défense et de lutte contre l'incendie, protection civile... .
  - . A proximité du carrefour entre la RD 6 et la RD 157b, aucun accès nouveau n'est autorisé.
  - . Le long de la RD 6, aucun accès individuel nouveau n'est autorisé.

3.2. Voirie

- . La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, destinées ou non à être ultérieurement incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :
  - largeur minimale de chaussée : 5,00 m
  - largeur minimale de plate-forme : 8,00 m. Lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, les largeurs de chaussée et de plate-forme des voies tertiaires peuvent être réduites.
- . Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire demi-tour. Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 80 m, il doit être prévu des liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

**1NAC-ARTICLE 4 Desserte par les réseaux**

4.1 Eau potable

- . Toute construction à usage d'habitation ou installation nouvelle dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau dans ces conditions ne sont pas admises. La desserte en eau doit être assurée dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement

- . Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration.
- . L'évacuation des eaux pluviales peut être assurée, en tout ou partie, par infiltration (système public ou privé, collectif ou individuel) dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.3 Electricité, téléphone, télédistribution

- . Tout nouveau réseau est à réaliser soit par câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant une dissimulation maximum des fils ou câbles.

**1NAC-ARTICLE 5 Caractéristiques des terrains**

- . Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.
- . En cas de découpage de lots à bâtir dans le cadre d'un lotissement, un plan de composition d'ensemble, un plan d'épannelage des constructions et un guide de recommandations architecturales à l'usage des constructeurs sont exigés.

**1NAC-ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques (rue, place...)**

6.1 Dispositions générales :

- . L'implantation des constructions doit s'inscrire dans un schéma de composition structuré et cohérent qui doit prendre en compte notamment :
  - la réalisation d'espaces collectifs de qualité (placette, rue, espace vert, cheminement piéton...).
- . Un recul de 5 m minimum doit être respecté.

6.2 Dispositions particulières :

- . Une implantation différente peut être autorisée :
  - afin de permettre la réalisation d'un ensemble architectural cohérent avec les constructions voisines existantes,
  - sur les parcelles de configuration particulière (parcelle d'angle, parcelle enclavée, etc...) où le rapport avec les constructions voisines sera prioritairement examiné.
  - afin de permettre une plus grande diversité des espaces, des rues et espaces de voisinage.

6.3 Ne sont pas soumis à ces règles :

- . Les constructions et installations à usage d'équipement collectif, public ou à caractère public.
- . Les équipements publics d'infrastructure de toute nature.
- . Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**1NAC-ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 Dispositions générales :

- . Toute construction ou partie de construction doit être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales et de fond d'unité foncière, d'une même opération.
  - une implantation en limite séparative peut être autorisée lorsque un ou plusieurs constructeurs intervenant simultanément sur des unités foncières adjacentes, conviennent d'accoler les constructions.

- . Pour toute construction ou partie de construction réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales et de fond d'unité foncière, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de ces limites, doit être au moins égale à la moitié de la différence entre ces deux points ( $L=H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.
- . Les piscines doivent être implantées en recul de 3,00m minimum des limites séparatives.
- . Sur une même unité foncière, les locaux techniques liés au fonctionnement des piscines sont soumis aux mêmes contraintes que la construction principale.

7.2 Dispositions particulières :

- . Les constructions et installations de jardin (kiosques, abris de jardin, etc...) doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives, et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L=H/2$ ).
  - une implantation en limite séparative peut être autorisée lorsque un ou plusieurs constructeurs intervenant simultanément sur des unités foncières adjacentes, conviennent d'accoler ces constructions.

**1NAC-ARTICLE 8 Implantation des constructions sur une même unité foncière**

- . Les constructions non contigües doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi-somme des hauteurs, sans pouvoir être inférieure à 4 m.
- . Une distance inférieure pourra être autorisée pour les constructions annexes en rez-de-chaussée.
- . Les locaux techniques des piscines doivent être contigus et ou liés à la construction principale.

**1NAC-ARTICLE 9 Emprise au sol**

9.1 Dispositions générales :

- . L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

9.2 Ne sont pas soumis à ces règles :

- . Les constructions et installations à usage d'équipement collectif, public ou à caractère public.
- . Les équipements publics d'infrastructure de toute nature.
- . Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**1NAC-ARTICLE 10 Hauteur des constructions**

10.1 Dispositions générales :

- . La hauteur des constructions doit tenir compte de la topographie générale du site, et de sa relation avec les volumes et hauteurs des autres constructions implantées à l'intérieur ou à l'extérieur de la zone.
- . Le long de la RD 157b et à l'angle avec la RD 6, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser cinq niveaux au-dessus du rez-de-chaussée, hauteur à interpréter de la manière suivante en fonction du mode de couverture :
  - R + 5 niveaux en couverture terrasse,
  - R + 5 niveaux + 1 niveau de comble,
  - R + 5 niveaux + 1 niveau situé en retrait.
- . Le long de la RD 6, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser trois niveaux au-dessus du rez-de-chaussée, hauteur à interpréter de la manière suivante en fonction du mode de couverture :
  - R + 3 niveaux en couverture terrasse,
  - R + 3 niveaux + 1 niveau de comble,
  - R + 3 niveaux + 1 niveau situé en retrait.
- . Dans les deux cas visés ci-dessus :
  - Le niveau du rez de chaussée à prendre en compte est le niveau moyen de la chaussée de la RD 6,
  - le niveau de comble pris en compte dans le calcul ci-dessus ne doit pas constituer un étage droit. Il peut, sauf indication contraire visée à l'article 11, être à la Mansart, ou à surcroît, dans ce cas le surcroît ne peut excéder 1,20 m.
- . La hauteur des talus extérieurs ne peut excéder 0,50 m au dessus du terrain naturel.

10.2 Dispositions particulières :

- . La hauteur constructions et installations de jardin (kiosques, abris de jardin, etc...) ne doit pas dépasser 2,50 m.

10.3 Ne sont pas soumis à ces règles :

- . Les constructions et installations à usage d'équipement collectif, public ou à caractère public.
- . Les équipements publics d'infrastructure de toute nature.

- . Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **1NAC-ARTICLE 11 Aspect extérieur**

### **11.1 Principe général**

- . Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si la construction par son volume ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, notamment à l'unité architecturale du quartier. Toute construction doit être considérée comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale, à savoir la rue, la place, l'îlot.
- . Des conditions satisfaisantes doivent être garanties en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect général.
- . Il doit être garanti une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle du caractère de la région (les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits).
- . Les éléments saillants de type parabole doivent être non visibles depuis la rue ou l'espace public.
- . Les éléments saillants de type panneaux solaires ou capteurs photovoltaïques sont interdits en façade sur rue ou visibles depuis l'espace public. Néanmoins :
  - ils peuvent être autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la construction et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité, à la volumétrie de la construction et à la composition des façades.

### **11.2 Architecture et volumétrie**

- . La définition volumétrique et architecturale des constructions doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture des espaces publics. Une attention doit être portée sur les rapports de volumes, de matériaux et de couleurs avec les constructions voisines réalisées ou autorisées.
- . Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.
- . L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.

### **11.3 Toitures**

- . Les constructions doivent être couvertes de manière dominante par des toitures en tuiles et des toitures-terrasses. Les matériaux de type zinc, cuivre, et verre, peuvent être utilisés de manière ponctuelle.

### **11.4 Les clôtures sur rue**

- Dispositions générales :
  - . Les clôtures doivent être constituées par une haie végétale (haie taillée ou haie libre). Elles peuvent être accompagnées d'un grillage posé sans maçonnerie apparente (côté parcelle privative), d'une hauteur maximale de 1,20 m.
  - . La haie végétale, dont la hauteur peut varier entre 0,60 m et 1,50 m, peut également être accompagnée :
    - de claies en bois (châtaignier...),
    - d'un muret enduit,Dans tous les cas la hauteur totale ne peut excéder 1,50 m.
- Dispositions particulières :
  - . Les clôtures peuvent être implantées en retrait de l'alignement afin de réaliser des espaces paysagers privatifs en continuité avec l'espace public.
  - . Les clôtures doivent suivre la pente naturelle du terrain. Les redents sont interdits.
  - . Les portillons et portails doivent être réalisés avec un barreaudage à claire-voie, vertical ou horizontal, de préférence en bois peint ou en métal. Il ne peuvent en aucun cas être accrochés à des piles en maçonnerie.

### **11.5 Les clôtures en limite séparative**

- . Les clôtures en limite séparative doivent être constituées par une haie végétale éventuellement doublée par un grillage ne dépassant pas 1,20 m et posé sans maçonnerie apparente.

Pour les clôtures en limite séparative et dans le cas des clôtures sur espaces verts ou piétons ouverts au public (canal, chemins piétonniers, parcs urbains) :

- . Les clôtures en limite séparative doivent être constituées par une haie végétale éventuellement doublée par un grillage ne dépassant pas 2,00 m et posé sans maçonnerie apparente.

## **1NAC-ARTICLE 12 Stationnement**

- . Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public et dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

### **1NAC-ARTICLE 13      Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

- Toute demande d'autorisation de lotir doit comporter un plan de l'aménagement des espaces extérieurs. Ce plan doit définir les grands principes d'aménagement, et les principaux éléments permettant d'apprécier la qualité spatiale ainsi que l'ambiance des espaces collectifs.
- Toute demande d'autorisation de construire doit comporter un plan détaillé de l'aménagement des espaces extérieurs. Ce plan doit définir en plus des principes d'aménagement :
  - la nature des matériaux utilisés pour le traitement du sol,
  - les essences des plantations à réaliser,
  - les caractéristiques du mobilier urbain (bancs, jeux, locaux-poubelles...),
  - la nature des circulations (automobiles, piétons, véhicules incendie, véhicules d'entretien et véhicules d'enlèvement des ordures ménagères).
- Dans un souci d'équilibre du végétal et du minéral, la demande d'autorisation pourra être refusée en cas d'insuffisance de l'aménagement paysager, lequel doit faire une large place à la végétation.
- Espaces libres de toute construction :
  - 50 % au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être aménagés en espaces verts et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre (les végétaux existants sont pris en compte dans le calcul),
  - ces espaces doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité,
  - les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige dont le nombre est fonction du mode d'organisation des emplacements. Il doit être planté au minimum un arbre pour 6 emplacements.
- Pour toute opération d'habitation réalisée sur une unité foncière de plus de 5 000 m<sup>2</sup>, il doit être aménagé un espace commun d'un seul tenant d'une surface au moins égale à 10% de l'unité foncière.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

### **1NAC-ARTICLE 14      Coefficient d'occupation du sol**

- Le coefficient d'occupation du sol (COS) est fixé à 1.
- Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure. Toutes les autres constructions affectées aux services publics sont assujetties au COS.

### **1NAC-ARTICLE 15      Dépassement du COS**

- Le dépassement de COS n'est pas autorisé.

## Dispositions applicables à la zone 1NAD

### **1NAD Moulines Saint-Pierre - Les Trois Haies**

Cette zone fait l'objet d'un secteur de plan masse dont le document graphique figure à la fin du présent règlement.

Elle comprend 4 secteurs :

**Secteur a** Secteur à vocation d'habitat collectif,

**Secteur b** Secteur à vocation d'habitat individuel groupé sous la forme de maison de ville,

**Secteur c** Secteur à vocation d'habitat individuel, groupé ou non,

**Secteur d** Secteur à vocation d'habitat collectif.

### Rappels :

- . La commune est concernée par un Plan d'Exposition aux Risques (PER Inondation) valant Plan de Prévention des Risques, qui détermine les mesures de prévention à mettre en œuvre contre les risques d'inondation, ainsi que par un Plan d'Exposition aux Bruits (PEB des aéronefs - Aéroport de Metz Frescaty)
- . La zone 1NAD est partiellement couverte par une servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et des eaux minérales (AS1 Captage Metz-Sud).
- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- . Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés visés par le Code forestier.
- . Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles du Code de l'urbanisme.

## 1NAD-ARTICLE 1 Occupations et utilisations du sol admises

Sont admis :

- Dans l'ensemble de la **zone 1NAD** :
    - . Les constructions et installations à usage :
      - de stationnement,
      - d'équipement collectif, public ou à caractère public.
    - . Les lotissements.
    - . Les clôtures.
    - . Les démolitions.
    - . Les équipements publics d'infrastructure de toute nature.
    - . Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
  - Dans les **secteurs a et d** :
    - . Les constructions et installations à usage :
      - d'habitation collective, ainsi que leurs dépendances.
  - Dans le **secteur b** :
    - . Les constructions et installations à usage :
      - d'habitation individuelle groupée, ainsi que leurs dépendances.
  - Dans le **secteur c** :
    - . Les constructions et installations à usage :
      - d'habitation individuelle, ainsi que leurs dépendances,
- 1.2 Sont admis sous condition :
- Dans l'ensemble de la **zone 1NAD** :
    - . Les occupations et utilisations du sol admises dans le présent article, à condition :
      - de ne pas compromettre un développement ultérieur de la zone,
      - de ne pas créer des délaissés de terrains inconstructibles,
    - . Les occupations et utilisations du sol admises dans le présent article, à condition qu'elles participent et s'inscrivent dans une composition structurée et cohérente qui doit prendre en compte notamment :
      - la réalisation d'un espace public sous la forme d'un rond-point permettant de raccorder la zone à la RD157b, et de constituer une "porte" urbaine pour ce quartier.
      - la réalisation d'espaces collectifs de qualité (place, rue, espace vert, cheminement piéton...),
      - une organisation spatiale permettant des relations entre les espaces collectifs de la zone et le quartier Saint-Pierre ainsi que les abords du canal.
    - . Le changement de destination des constructions existantes, à condition qu'il soit compatible avec le caractère résidentiel du quartier.
    - . Les affouillements et exhaussements du sol, à condition :
      - qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols admises dans le présent article.
    - . Les piscines couvertes avec une couverture (bulle, protection) dont la hauteur hors tout mesurée du sol naturel ne dépasse pas 1,20 m.
  - Dans le **secteur a** :
    - . Les locaux à usage d'activité commerciale ou de service, à condition :
      - qu'ils soient intégrés dans une construction à usage d'habitation, et qu'ils soient situés en rez-de-chaussée,
      - que la nature de l'activité répondent aux besoins courants des habitants du quartier.
  - Dans le **secteur b** :
    - . Les locaux à usage de service, à condition :
      - qu'ils soient intégrés dans une construction à usage d'habitation, et qu'ils soient situés en rez-de-chaussée,
      - que la nature de l'activité répondent aux besoins courants des habitants du quartier.
  - Dans le **secteur c** :
    - . Les locaux à usage de service, à condition :
      - qu'ils soient intégrés à une habitation principale,
      - qu'ils n'excèdent pas en superficie la partie de construction réservée à l'habitat.
- 1.4 Prescriptions spéciales :
- . Lors de la construction de bâtiments situés à proximité d'infrastructures, les nuisances sonores doivent être prises en compte conformément aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992 et de ses décrets d'application du 9 janvier 1995.
  - . Les activités visées dans cet article ne sont admises que si elles ne présentent aucune nuisance pour les habitants de la zone et leur environnement (bruits, vibrations ou trépidations, poussières, odeurs, émanations nuisibles, vapeurs ou fumées, altération des eaux, danger d'incendie ou d'explosion, action corrosive, etc...).

## 1NAD-ARTICLE 2 Occupations et utilisations du sol interdites

### 2.1 Sont interdits :

- Dans l'ensemble de la **zone 1NAD** :
  - . Les constructions et installations non mentionnées à l'article 1.
  - . La création, l'agrandissement ou la transformation de constructions, ainsi que les changements d'affectation d'immeubles ou de locaux soumis ou non à permis de construire, qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect, porteraient préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, les qualités urbaines et architecturales du quartier.

## 1NAD-ARTICLE 3 Accès et voirie

### 3.1 Accès

- . Pour être constructible, les unités foncières doivent disposer d'un accès automobile sur la voie publique ou privée commune.
- . Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant.
  - des accès supplémentaires peuvent être autorisés afin de permettre un meilleur fonctionnement en terme de circulation, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.
- . Les caractéristiques des voiries et accès aux immeubles doivent satisfaire aux exigences des réglementations en vigueur, en matière de défense et de lutte contre l'incendie, protection civile... .

### 3.2. Voirie

- . La création des voies principales dont le tracé de principe figure au document graphique est soumise aux conditions suivantes :
  - largeur minimale de chaussée : 5,50 m
  - largeur minimale de plate-forme : 11,50 m
- . La création des autres voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, destinées ou non à être ultérieurement incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :
  - largeur minimale de chaussée : 4,50 m
  - largeur minimale de plate-forme : 8,00 m. Lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, les largeurs de chaussée et de plate-forme des voies tertiaires peuvent être réduites.
- . Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire demi-tour. Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 80 m, il doit être prévu des liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

## 1NAD-ARTICLE 4 Desserte par les réseaux

### 4.1 Eau potable

- . Toute construction à usage d'habitation ou installation nouvelle dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau dans ces conditions ne sont pas admises. La desserte en eau doit être assurée dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

### 4.2 Assainissement

- . Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration.
- . L'évacuation des eaux pluviales peut être assurée, en tout ou partie, par infiltration (système public ou privé, collectif ou individuel) dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

### 4.3 Electricité, téléphone, télédistribution

- . Tout nouveau réseau est à réaliser soit par câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant une dissimulation maximum des fils ou câbles.

## 1NAD-ARTICLE 5 Caractéristiques des terrains

- Dans l'ensemble de la **zone 1NAD** :
  - . Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.
  - . En cas de découpage de lots à bâtir dans le cadre d'un lotissement, un plan de composition d'ensemble, un plan d'épannelage des constructions et un guide de recommandations architecturales à l'usage des constructeurs sont exigés.
- Dans le **secteur c** :
  - . Dans le cas de lotissements :
    - 80% des terrains destinés à la construction doivent avoir une superficie au moins égale à 400 m<sup>2</sup> et avoir une profondeur au moins égale à 28,00 m. Cette disposition ne s'applique pas aux terrains situés en limite directe avec la zone ND,

- 50% des terrains destinés à la construction doivent avoir une superficie au moins égale à 700,00 m<sup>2</sup> et avoir une façade sur rue au moins égale à 20,00 m.

## **1NAD-ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques (rue, place...)**

### 6.1 Dispositions générales :

- Dans le **secteur a** :
  - . L'implantation des constructions doit s'inscrire dans un schéma de composition structuré et cohérent qui doit prendre en compte notamment :
    - des axes de composition permettant de structurer l'ensemble du secteur,
    - la réalisation d'espaces collectifs de qualité (place, rue, espace vert, cheminement piéton...).
  - . Un recul de 10,00 m minimum doit être respecté.
- Dans le **secteur b** :
  - . L'implantation des constructions doit s'inscrire dans un schéma de composition structuré et cohérent qui doit prendre en compte notamment :
    - un ordonnancement de façade lisible et mettant en valeur la typologie particulière des maisons de ville,
    - la réalisation d'espaces collectifs de qualité, et particulièrement la voie principale structurant le secteur.
  - . Un recul de 5,00 m minimum doit être respecté au droit des garages.
- Dans le **secteur c** :
  - . Toute construction doit être implantée en retrait de 5,00 m minimum par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique. Cette distance peut être réduite à 3,00 m lorsqu'existe une sur largeur du domaine public imposée par le respect de servitudes de passage de câbles ou de canalisations souterraines.
  - . Toute construction, à l'exception des constructions et installations de jardin (kiosques, abris de jardin, etc...), doit être implantée dans une bande de 21,00 m comptés à partir de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.
- Dans le **secteur d** :
  - . Toute construction doit être implantée en recul de 10 m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière figurant sur les documents graphiques.
  - . Toute construction doit être réalisée dans une bande de 40 m par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

### 6.2 Dispositions particulières :

- . Une implantation différente peut être autorisée :
  - afin de permettre la réalisation d'un ensemble architectural cohérent avec les constructions voisines existantes,
  - sur les parcelles de configuration particulière (parcelle d'angle, parcelle enclavée, parcelle en limite d'espaces verts, etc...) où le rapport avec les constructions voisines sera prioritairement examiné.
  - afin de permettre une plus grande diversité des espaces, des rues et espaces de voisinage.

### 6.3 Ne sont pas soumis à ces règles :

- . Les constructions et installations à usage d'équipement collectif, public ou à caractère public.
- . Les équipements publics d'infrastructure de toute nature.
- . Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **1NAD-ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### 7.1 Dispositions générales :

- . Les piscines doivent être implantées en recul de 3,00 m minimum des limites séparatives.
- . Sur une même unité foncière, les locaux techniques liés au fonctionnement des piscines sont soumis aux mêmes contraintes que la construction principale.
- Dans le **secteur a** :
  - . Toute construction ou partie de construction doit être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales et de fond d'unité foncière, d'une même opération.
    - une implantation en limite séparative peut être autorisée lorsque un ou plusieurs constructeurs intervenant simultanément sur des unités foncières adjacentes, conviennent d'accoler les constructions.
  - . Pour toute construction ou partie de construction réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales et de fond d'unité foncière, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de ces limites, doit être au moins égale à la moitié de la

différence entre ces deux points ( $L=H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

- Dans le **secteur b** :
    - Toute construction principale, sauf si une telle disposition est de nature à compromettre l'homogénéité de l'urbanisation du secteur, doit être implantée sur au moins l'une des deux limites séparatives latérales de l'unité foncière.
    - Pour toute construction ou partie de construction réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales et de fond d'unité foncière, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de ces limites, doit être au moins égale à la moitié de la différence entre ces deux points ( $L=H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 m.
  - Dans le **secteur c** :
    - Parcelle dont la largeur au droit de l'implantation de la construction est supérieure ou égale à 20 m :
      - Toute construction ou partie de construction doit être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales et de fond d'unité foncière, et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de ces limites, doit être au moins égale à 3 m.
    - Parcelle dont la largeur au droit de l'implantation de la construction est inférieure à 20 m :
      - Toute construction, sauf si une telle disposition était de nature à compromettre l'homogénéité de l'urbanisation du secteur, peut être implantée sur l'une des deux limites séparatives.
      - Pour toute construction ou partie de construction réalisée en retrait par rapport aux limites latérales ou de fond d'unité foncière, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à 3 m.
  - Dans le **secteur d** :
    - Toute construction doit :
      - être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L=H/2$ ), sans être inférieur à trois mètres.
      - être implantée en retrait du fond d'unité foncière à une distance minimum de 8,00 m.
    - Ne sont pas soumis à ces règles, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 7.2 Dispositions particulières :
- Les constructions et installations de jardin (kiosques, abris de jardin, etc...) doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives, et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L=H/2$ ).
    - une implantation en limite séparative peut être autorisée lorsque un ou plusieurs constructeurs intervenant simultanément sur des unités foncières adjacentes, conviennent d'accoler ces constructions.

#### **1NAD-ARTICLE 8 Implantation des constructions sur une même unité foncière**

- Dans le secteur d :
  - toute construction annexe (local poubelle, abris de jardin, locaux techniques des piscines, ...) doit être intégrée à la construction principale.
  - les distances entre deux constructions d'une même unité foncière doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L=H/2$ ) sans être inférieur à six mètres.
- Les locaux techniques des piscines doivent être contigus et ou liés à la construction principale.

#### **1NAD-ARTICLE 9 Emprise au sol**

- 9.1 Dispositions générales :
- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder le pourcentage de la superficie totale de l'unité foncière fixé ci-dessous :
    - Secteurs a et d** : 30%. Dans ces secteurs, une emprise complémentaire de 15% peut être autorisée afin de permettre la réalisation de niveaux de stationnement partiellement enterrés en accompagnement des immeubles.
    - Secteur b** : 40%.
    - Secteur c** : Parcelles ou lot supérieur ou égal à 700 m<sup>2</sup> : 25%.  
Parcelles ou lot inférieur à 700 m<sup>2</sup> : 50%.
  - Les constructions ne peuvent empiéter sur les bandes de protection paysagère figurant au document graphique.
- 9.2 Ne sont pas soumis à ces règles :
- Les constructions et installations à usage d'équipement collectif, public ou à caractère public.
  - Les équipements publics d'infrastructure de toute nature.

- . Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **1NAD-ARTICLE 10 Hauteur des constructions**

### **10.1 Dispositions générales :**

- . La hauteur des constructions doit tenir compte de la topographie générale du site, et de sa relation avec les volumes et hauteurs des autres constructions implantées à l'intérieur ou à l'extérieur de la zone.
- . Le niveau de comble pris en compte dans le calcul ci-dessous ne doit pas constituer un étage droit. Il peut, sauf indication contraire visée à l'article 11, être à la Mansart, ou à surcroît, dans ce cas le surcroît ne peut excéder 1,20 m.

### **10.2 Dispositions par secteurs :**

- Dans le **secteur a** :
  - . La hauteur des constructions ne doit pas dépasser trois niveaux au-dessus du rez-de-chaussée, hauteur à interpréter de manière suivante en fonction du mode de couverture :
    - R + 3 niveaux + 1 niveau de comble,
    - R + 3 niveaux + 1 niveau situé en retrait.
- Dans le **secteur b** :
  - . La hauteur des constructions est fixée à deux niveaux au-dessus du rez-de-chaussée, hauteur à interpréter de manière suivante en fonction du mode de couverture :
    - R + 1 niveau en couverture terrasse,
    - R + 1 niveau + 1 niveau de comble,
    - R + 1 niveau + 1 niveau situé en retrait.
- Dans le **secteur c** :
  - . La hauteur des constructions ne doit pas dépasser un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R+1) à concurrence de 6 m comptés du sol naturel à l'égout du toit.
  - . La hauteur des talus extérieurs ne peut excéder 0,50 m au dessus du terrain naturel.
- Dans le **secteur d** :
  - . La hauteur des constructions ne doit pas dépasser trois niveaux au-dessus du rez-de-chaussée ( R + 3 niveaux).
  - . Un quatrième niveau de plancher accessible peut être réalisé avec un retrait minimum de 1,00 m par rapport à l'ensemble des façades de la construction.

### **10.2 Dispositions particulières :**

- . La hauteur des constructions et installations de jardin (kiosques, abris de jardin, etc...) ne doit pas dépasser 2,50 m.

### **10.3 Ne sont pas soumis à ces règles :**

- . Les constructions et installations à usage d'équipement collectif, public ou à caractère public.
- . Les équipements publics d'infrastructure de toute nature.
- . Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **1NAD-ARTICLE 11 Aspect extérieur**

### **11.1 Principe général**

- . Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si la construction par son volume ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, notamment à l'unité architecturale du quartier. Toute construction doit être considérée comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale, à savoir la rue, la place, l'îlot.
- . Des conditions satisfaisantes doivent être garanties en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect général.
- . Il doit être garanti une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle du caractère de la région (les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits).
- . Les éléments saillants de type parabole doivent être non visibles depuis la rue ou l'espace public.
- . Les éléments saillants de type panneaux solaires ou capteurs photovoltaïques sont interdits en façade sur rue ou visible depuis l'espace public. Néanmoins :
  - ils peuvent être autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la construction et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité, à la volumétrie de la construction et à la composition des façades.

### **11.2 Architecture et volumétrie**

- . La définition volumétrique et architecturale des constructions doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture des espaces publics. Une attention doit être portée sur les rapports de volumes, de matériaux et de couleurs avec les constructions voisines réalisées ou autorisées.
- . Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.

- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.
- **Dans le secteur d** : le rectangle, dans lequel s'inscrit la construction vu en plan, ne peut excéder 30,00 m pour son plus grand côté.

### 11.3 Toitures

- Dans l'ensemble de la **zone 1NAD** :
  - Les constructions doivent être couvertes de manière dominante par des toitures en tuiles et des toitures-terrasses. Les matériaux de type zinc, cuivre, et verre, peuvent être utilisés de manière ponctuelle.
- Dans les **secteurs b, c et d** :
  - Les combles à la Mansart sont interdits.
  - Les superstructures de type machinerie doivent s'inscrire dans le volume des combles ou, à défaut, dans la volumétrie complexe des différentes constructions et cheminées et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

### 11.4 Les clôtures

Pour les clôtures sur rue :

- Les parties maçonnées et les différents composants de la clôture devront être réalisés en harmonie avec le traitement du corps de construction principal.
- Lorsqu'il existe une cohérence de traitement des clôtures dans la rue, les nouvelles clôtures devront être édifiées suivant des dispositions similaires.
- Dans les autres cas, les clôtures sur rue et sur espace public:
  - Seront soit végétales, éventuellement doublées d'un grillage, soit formées d'un muret plein enduit d'une hauteur maximale de 0,40 m, éventuellement surmonté d'un barreaudage vertical ou horizontal en bois ou en métal.
  - La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,00 m dans le cas d'une clôture exclusivement végétale, et 1,35 m pour tout autre type de clôture.
  - Les portails et portillons seront réalisés avec un barreaudage vertical à claire-voie ou horizontal, en bois peint ou en métal; ils ne peuvent en aucun cas être accrochés à des piles en maçonnerie.
  - Les clôtures doivent suivre la pente naturelle du terrain. Les redents sont interdits.

Pour les clôtures en limite séparative et dans le cas des clôtures sur espaces verts ou piétons ouverts au public (canal, chemins piétonniers, parcs urbains) :

- Les clôtures en limite séparative doivent être constituées par une haie végétale éventuellement doublée par un grillage ne dépassant pas 2,00 m et posé sans maçonnerie apparente.

## **1NAD-ARTICLE 12 Stationnement**

- Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public et dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

## **1NAD-ARTICLE 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

### 13.1 Dispositions générales :

- Toute demande d'autorisation de lotir doit comporter un plan de l'aménagement des espaces extérieurs. Ce plan doit définir les grands principes d'aménagement, et les principaux éléments permettant d'apprécier la qualité spatiale ainsi que l'ambiance des espaces collectifs.
- Toute demande d'autorisation de construire doit comporter un plan détaillé de l'aménagement des espaces extérieurs. Ce plan doit définir en plus des principes d'aménagement :
  - la nature des matériaux utilisés pour le traitement du sol,
  - les essences des plantations à réaliser,
  - les caractéristiques du mobilier urbain (bancs, jeux, locaux-poubelles...),
  - la nature des circulations (automobiles, piétons, véhicules incendie, véhicules d'entretien et véhicules d'enlèvement des ordures ménagères).
- Dans un souci d'équilibre du végétal et du minéral, la demande d'autorisation pourra être refusée en cas d'insuffisance de l'aménagement paysager, lequel doit faire une large place à la végétation.
- Espaces libres de toute construction :
  - 30 % au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être aménagés en espaces verts et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre (les végétaux existants sont pris en compte dans le calcul),
  - ces espaces doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité,
  - les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige dont le nombre est fonction du mode d'organisation des emplacements. Il doit être planté au minimum un arbre pour 6 emplacements.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de

l'urbanisme.

13.2 Dispositions particulières :

- Les bandes de protection paysagère ainsi que les espaces paysagers figurant au document graphique doivent faire l'objet d'un traitement à dominante végétale.

**1NAD-ARTICLE 14 Coefficient d'occupation du sol**

- Le coefficient d'occupation du sol (COS) est fixé à :

**Secteur a** : 0,30

**Secteur b** : 0,35

**Secteur c** : Parcelles ou lot supérieur ou égal à 700 m<sup>2</sup> : 0,25.

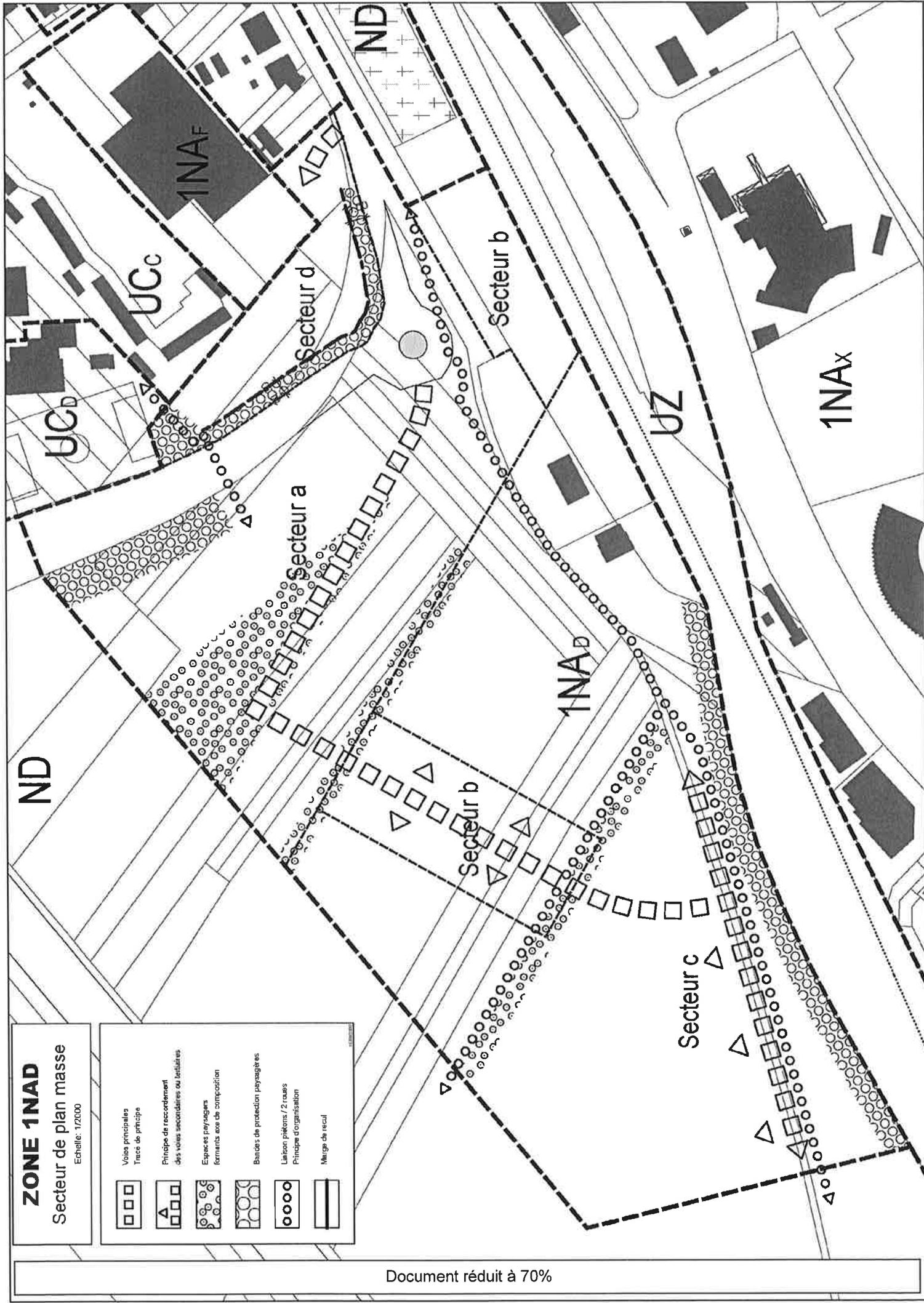
Parcelles ou lot inférieur à 700 m<sup>2</sup> : 0,50.

**Secteur d** : 0,40

- Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure. Toutes les autres constructions affectées aux services publics sont assujetties au COS.

**1NAD-ARTICLE 15 Dépassement du COS**

- Le dépassement de COS n'est pas autorisé.



**ZONE 1NAD**  
Secteur de plan masse  
Echelle: 1/2000

	Voies principales Tracé de principe
	Principe de recotement des voies secondaires ou latérales
	Espaces paysagers fermants axe de composition
	Bandes de protection paysagères
	Liaison pilonnis / 2 roues Principe d'organisation
	Marge de recul



## Dispositions applicables à la zone 1NAF

### **1NAF Moulins Saint-Pierre – rue de Constantine**

Secteur à vocation d'habitat. Cette zone fait l'objet d'un secteur de plan masse dont le document graphique figure à la fin du présent règlement.

La zone 1NAF comporte plusieurs secteurs :

Les secteurs A1, A2, B et C sont destinés à accueillir les programmes de logements et une partie des constructions et installations destinées au stationnement.

Le secteur D est une emprise destinée à accueillir les constructions et installations destinées au stationnement, accès et voirie.

Le secteur E est une emprise à vocation principale d'espaces verts.

#### Rappels :

- La commune est concernée par un Plan d'Exposition aux Risques (PER Inondation) valant Plan de Prévention des Risques, qui détermine les mesures de prévention à mettre en œuvre contre les risques d'inondation, ainsi que par un Plan d'Exposition aux Bruits (PEB des aéronefs - Aéroport de Metz Frescaty)
- La zone 1NAD est partiellement couverte par une servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et des eaux minérales (AS1 Captage Metz-Sud).
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés visés par le Code forestier.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles du Code de l'urbanisme.

## **1NAF-ARTICLE 1 Occupations et utilisations du sol admises**

### 1.1 Sont admis :

#### Dans l'ensemble de la zone 1NAF :

- . Les constructions et installations d'équipements publics, à caractère public, ou d'intérêt collectif.
- . Les équipements publics d'infrastructure.
- . Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- . Les occupations et utilisations du sol admises dans le présent article, à condition :
  - de ne pas compromettre un développement ultérieur de la zone,
  - de ne pas créer des délaissés de terrains inconstructibles,
- . Les occupations et utilisations du sol admises dans le présent article, à condition qu'elles participent et s'inscrivent dans une composition structurée et cohérente qui doit prendre en compte :
  - la réalisation d'espaces collectifs de qualité (place, rue, espace vert, cheminement piéton...),
  - une organisation spatiale permettant des relations douces (piéton, deux-roues) entre la zone et les quartiers avoisinants.

#### Dans les secteurs A1, A2 et B :

- . Les constructions et installations à usage de commerces, à condition que la surface de vente n'excède pas 100 m<sup>2</sup>.
- . Les établissements à usage d'activités et de services, à condition qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie courante des habitants de la zone et sous réserve que des dispositions soient prises pour limiter les nuisances.

#### Dans les secteurs A1, A2, B et C :

- . Les constructions et installations à usage d'habitation.

#### Dans les secteurs D, A1, A2, B et C :

- . Les constructions et installations à usage de stationnement.

### 1.2 Dispositions particulières :

- . Lors de la construction de bâtiments situés à proximité d'infrastructures, les nuisances sonores doivent être prises en compte conformément aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992 et de ses décrets d'application du 9 janvier 1995.
- . Les activités visées dans cet article ne sont admises que si elles ne présentent aucune nuisance pour les habitants de la zone et leur environnement (bruits, vibrations ou trépidations, poussières, odeurs, émanations nuisibles, vapeurs ou fumées, altération des eaux, danger d'incendie ou d'explosion, action corrosive, etc...).

## **1NAF-ARTICLE 2 Occupations et utilisations du sol interdites**

### Sont interdits :

- . Les constructions et installations à caractère provisoire.
- . La création, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations existantes à la date de validité du POS (modification N°6),
- . Les changements d'affectation d'immeubles ou de locaux soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect, porteraient préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier.
- . Les constructions nouvelles et installations à usage :
  - industriel,
  - d'entrepôts commerciaux,
- . Les caravanes isolées, les campings aménagés ou non.
- . Les aires de stockage et dépôts à l'air libre.

## **1NAF-ARTICLE 3 Accès et voirie**

### 3.1 Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, 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.

- un accès supplémentaire peut être autorisé afin de permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

### 3.2 Voirie

La création de voies ou d'espaces communs ouverts à la circulation automobile, destinés ou non à être ultérieurement inclus dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes:

- Deux accès sur la rue de Constantine sont autorisés. Ils sont situés obligatoirement dans le secteur D et A1 (cf. plan masse). La largeur de chaussée doit être comprise entre 5,50 m minimum et 6 m maximum.
- La voirie localisée en secteur C sera obligatoirement aménagée en cour urbaine. La largeur de chaussée de cette voie ne pourra excéder 3,50 m.

## 1NAF-ARTICLE 4 Desserte par les réseaux

### 4.1 Eau potable

- . Toute construction ou installation dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

### 4.2 Assainissement

- . Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration.
- . Tout ou partie de l'évacuation des eaux pluviales peut être réalisée par infiltration à l'air libre suivant les normes en vigueur (noues, fossé, caniveau, ...).

### 4.3 Autres réseaux

- . Tout nouveau réseau de distribution par câble (électricité, téléphone, télévision...) doit être réalisé par câble souterrain ou par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles.

## 1NAF-ARTICLE 5 Caractéristiques des terrains

- . Néant

## 1NAF-ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques (voie, place...)

### 6.1 Dispositions générales :

#### Dans les secteurs A1, A2 :

- . Les règles d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques sont définies graphiquement par le plan masse figurant à la fin du présent règlement.
- . un décrochement de la façade par rapport à l'alignement graphique est autorisé à condition qu'il ne

dépasse pas 30 % de la totalité de la façade de la construction sur rue et que le recul soit inférieur à 5,00 m.

- . Toute construction doit être réalisée dans une bande de 25,00 m par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.
  - au delà de la bande de 25,00 m, les constructions annexes en rez-de-chaussée peuvent être autorisées.

#### Dans le secteur B :

- . Les règles d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques sont définies graphiquement par le plan masse figurant à la fin du présent règlement.
- . Les décrochements de la façade par rapport à l'alignement graphique sont autorisés à condition qu'ils ne dépassent pas 30 % de la totalité de la façade de la construction sur rue et que le recul soit inférieur ou égal à 5,00 m.
- . Toute construction doit être réalisée dans une bande de 15,00 m à partir de l'alignement graphique figurant sur le plan masse à la fin du présent règlement .

#### Dans le secteur C :

- . La façade sur rue des constructions principales doit être implantée en retrait dans une bande de 3 à 5 mètres par rapport à l'emprise public ou à la limite qui s'y substitue

6.2 Ne sont pas soumis à ces règles :

- . Les constructions et installations à usage d'équipements publics ou caractère public.
- . Les équipements publics d'infrastructure.
- . Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

**1NAF-ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 Dispositions générales :

- . Pour toute partie de construction, réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond d'unité foncière, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L=H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

7.2 Dispositions particulières:

- . Les piscines doivent être implantées en recul de 3,00 m minimum des limites séparatives.
- . Sur une même unité foncière, les locaux techniques liés au fonctionnement des piscines sont soumis aux mêmes contraintes que la construction principale.

7.3 Ne sont pas soumis à ces règles :

- . Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**1NAF-ARTICLE 8 Implantation des constructions sur une même unité foncière**

- . Les constructions non contiguës doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

**1NAF-ARTICLE 9 Emprise au sol**

9.1 Dispositions générales :

. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder le pourcentage de la superficie totale de l'unité foncière fixée ci-dessous :

- Secteur A1 : 45%
- Secteur A2 : 45%
- Secteur B : 60%
- Secteur C : 40%

- . Les constructions ne peuvent empiéter sur les bandes de protection paysagère figurant au document graphique.

9.2 Ne sont pas soumis à ces règles :

- . Les constructions et installations à usage d'équipements, publics ou caractère public et sportif.
- . Les équipements publics d'infrastructure.
- . Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

**1NAF-ARTICLE 10 Hauteur des constructions**

Dans les secteurs A1, A2 et B :

- La hauteur des constructions est fixée à deux niveaux au-dessus du rez-de-chaussée (R+2) à concurrence de 9 m, comptés du sol naturel, avant terrassement à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- Un troisième niveau de plancher habitable peut être réalisé soit par l'aménagement d'un seul niveau de combles, soit en attique avec un retrait minimum de 1,00 m par rapport à l'ensemble des façades de la construction.
- La hauteur maximale en tout point de la construction est fixée à 12,00 m maximum comptés du sol naturel.

Dans le secteur C :

- Les constructions repérées ne doivent pas dépasser un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R+1) à concurrence de 6 m comptés du sol naturel, avant terrassement, à l'égout du toit.

- . Ne sont pas soumis aux règles de hauteur :

- les constructions et installations à usage d'équipements publics ou caractère public et sportif.
- les équipements publics d'infrastructure.
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **1NAF-ARTICLE 11 Aspect extérieur**

### **11.1 Dispositions générales**

- . Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- . Toute construction doit être considérée comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale, à savoir la rue, la place, l'îlot.
- . Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.
- . L'implantation en façade ou en toiture, de systèmes de climatisation ou d'installations techniques diverses, y compris postérieurement à la construction des immeubles, est interdite si elle n'est pas compatible avec leurs caractéristiques volumétriques et architecturales ni respectueuse de l'harmonie de leurs façades et de leurs percements.

### **11.2 Façades et matériaux de façade**

- . Le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades des constructions voisines.
- . Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.
- . L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.
- . Les façades ne devront pas présenter de continuité sur un linéaire de plus de 25,00 m.
- . Les éléments architecturaux tels que : redents, décrochements, ruptures volumétriques sont autorisés.

### **11.3 Toitures**

- . Les superstructure de type machinerie doivent s'inscrire dans le volume des combles ou, à défaut, dans la volumétrie complexe des raccordements des différentes constructions et cheminées.
- . Les constructions doivent être couvertes de manière dominante par des toitures en tuiles.
- . L'emploi des toitures-terrasses est autorisé à condition que celles-ci soient végétalisées à plus de 70%.
- . L'utilisation de matériaux innovants est autorisé à condition qu'ils génèrent des économies d'énergies (énergies renouvelables).

### **11.4 Les ajouts et constructions annexes**

- . Les murs et toitures de ces constructions doivent être traités avec des matériaux compatibles à ceux de la construction principale.

### **11.5 Les clôtures**

#### Pour les clôtures sur rue et en limite séparative :

- . Les parties maçonnées et les différents composants de la clôture devront être réalisés en harmonie avec le traitement du corps de bâtiment principal.
- . Lorsqu'il existe une cohérence de traitement des clôtures dans la rue, les nouvelles clôtures devront être édifiées suivant des dispositions similaires.

Dans les autres cas, les clôtures sur rue :

Seront soit végétales, éventuellement doublées d'un grillage, soit formées d'un muret plein enduit d'une hauteur maximale de 0,60 m, éventuellement surmonté d'un barreaudage vertical ou horizontal en bois ou en métal.

- La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,00 m dans le cas d'une clôture exclusivement végétale, et 1,50 m pour tout autre type de clôture.
- Les portails et portillons seront réalisés avec un barreaudage vertical à claire-voie ou horizontal, de préférence en bois peint ou en métal; ils ne peuvent en aucun cas être accrochés à des piles en maçonnerie.
- Les clôtures doivent suivre la pente naturelle du terrain. Les redents sont interdits.

## **1NAF-ARTICLE 12 Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public et dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

### **1NAF-ARTICLE 13      Espaces libres et plantations**

#### 13.1 Dispositions générales :

- . Toute demande d'autorisation doit comporter un plan détaillé de l'aménagement des espaces extérieurs. Ce plan doit définir en plus des principes d'aménagement :
  - la nature des matériaux utilisés pour le traitement du sol,
  - les essences des plantations à réaliser,
  - les caractéristiques du mobilier urbain (bancs, jeux, locaux-poubelles...),
  - la nature des circulations (automobiles, piétons, véhicules incendie, véhicules d'entretien et véhicules d'enlèvement des ordures ménagères).
- . Dans un souci d'équilibre du végétal, du minéral et du développement durable, la demande d'autorisation pourra être refusée en cas d'insuffisance de l'aménagement paysager, lequel doit faire une large place à la végétation.
- . La localisation d'espaces verts communs est définie graphiquement par le plan masse figurant à la fin du présent règlement. Ces espaces ne peuvent pas être construits ni imperméabilisés. Ils doivent être aménagés en espaces verts, espaces de loisirs ou de promenade et être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>.
- . Les espaces libres de construction des secteurs A1, A2, B et C doivent être non-imperméabilisés et être aménagés en espaces verts plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre (les végétaux existants sont pris en compte dans le calcul). Ces espaces doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.
- . Dans le secteur D, les espaces de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour **4** places de stationnement.

### **1NAF-ARTICLE 14      Coefficient d'occupation du sol**

- . Néant.

### **1NAF-ARTICLE 15      Dépassement du COS**

- . Néant.





## Dispositions applicables à la zone 1NAX

### **1NAX Moulines Ronde - Tournebride**

Cette zone se situe au sud de la commune, de part et d'autre de la RN 57.

#### Rappels :

- La commune est concernée par un Plan d'Exposition aux Risques (PER Inondation) valant Plan de Prévention des Risques, qui détermine les mesures de prévention à mettre en œuvre contre les risques d'inondation, ainsi que par un Plan d'Exposition aux Bruits (PEB des aéronefs - Aéroport de Metz Frescaty)
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés visés par le Code forestier.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles du Code de l'urbanisme.

## **1NAX-ARTICLE 1 Occupations et utilisations du sol admises**

- 1.1 Sont admis :
- . Les constructions et installations à usage :
    - d'hôtellerie,
    - de commerce ou d'artisanat,
    - de bureaux ou de services,
    - industriel,
    - d'entrepôts commerciaux,
    - de stationnement,
    - d'équipement collectif, public ou à caractère public.
  - . Les lotissements à usage principal :
    - d'activités.
  - . Les clôtures.
  - . Les démolitions.
  - . Les équipements publics d'infrastructure de toute nature.
  - . Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 1.2 Sont admis sous condition :
- . Les occupations et utilisations du sol admises dans le présent article, à condition :
    - de ne pas compromettre un développement ultérieur de la zone,
    - de ne pas créer des délaissés de terrains inconstructibles.
  - . Les constructions et installations à usage d'habitation, à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises,
  - . Les installations classées, à condition :
    - qu'elles soient compatibles avec le caractère et l'intérêt des lieux environnants,
    - que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances.
  - . Les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme, à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises.
  - . Les aires de stockage et de dépôt liées aux occupations et utilisations admises, à condition qu'elles soient masquées ou qu'elles respectent les obligations de planter formulées à l'article 13.
- 1.3 Prescriptions spéciales :
- . Lors de la construction de bâtiments situés à proximité d'infrastructures, les nuisances sonores doivent être prises en compte conformément aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992 et de ses décrets d'application du 9 janvier 1995.
  - . Les activités visées dans cet article ne sont admises que si elles ne présentent aucune nuisance pour les habitants de la zone et leur environnement (bruits, vibrations ou trépidations, poussières, odeurs, émanations nuisibles, vapeurs ou fumées, altération des eaux, danger d'incendie ou d'explosion, action corrosive, etc...).

## **1NAX-ARTICLE 2 Occupations et utilisations du sol interdites**

- 2.1 Sont interdits :
- . Les constructions et installations à usage :
    - agricole.
  - . Les lotissements à usage principal :
    - d'habitation.
  - . La création, l'agrandissement ou la transformation de constructions, ainsi que les changements d'affectation d'immeubles ou de locaux soumis ou non à permis de construire, qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect, porteraient préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, les qualités urbaines et architecturales du quartier.

## **1NAX-ARTICLE 3 Accès et voirie**

- 3.1 Accès
- . Pour être constructible, les unités foncières doivent disposer d'un accès automobile sur la voie publique ou privée commune.
  - . Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant.
  - . Des accès supplémentaires peuvent être autorisés afin de permettre un meilleur fonctionnement en terme de circulation, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.
  - . Les caractéristiques des voiries et accès aux immeubles doivent satisfaire aux exigences des réglementations en vigueur, en matière de défense et de lutte contre l'incendie, protection civile... .
  - . Aucun accès direct nouveau n'est autorisé sur les bretelles d'autoroute et sur la RN57
  - . Les accès des unités foncières doivent être aménagés de façon à :
    - dégager la visibilité sur la voie
    - permettre aux véhicules lourds d'entrer et de sortir, sans gêner la circulation sur la voie.

### 3.2. Voirie

- . La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, destinées ou non à être ultérieurement incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :
  - largeur minimale de chaussée : 5,00 m
  - largeur minimale de plate-forme : 8,00 m. Lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, les largeurs de chaussée et de plate-forme des voies tertiaires peuvent être réduites.
- . Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire demi-tour. Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 80 m, il doit être prévu des liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

## 1NAX-ARTICLE 4 Desserte par les réseaux

### 4.1 Eau potable

- . Toute construction à usage d'habitation ou installation nouvelle dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau dans ces conditions ne sont pas admises. La desserte en eau doit être assurée dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

### 4.2 Assainissement

- . Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration.
- . L'évacuation des eaux pluviales peut être assurée, en tout ou partie, par infiltration (système public ou privé, collectif ou individuel) dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

### 4.3 Electricité, téléphone, télédistribution

- . Tout nouveau réseau est à réaliser soit par câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant une dissimulation maximum des fils ou câbles.

## 1NAX-ARTICLE 5 Caractéristiques des terrains

- . Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

## 1NAX-ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques (rue, place...)

### 6.1 Dispositions générales :

- . L'implantation des constructions doit s'inscrire dans un schéma de composition structuré et cohérent qui doit prendre en compte notamment :
  - la réalisation d'espaces collectifs de qualité (placette, rue, espace vert, cheminement piéton...).
- . Toute construction doit être implantée en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, et respecter toute marge de recul particulière figurant sur les documents graphiques.

### 6.2 Dispositions spéciales par rapport à l'A 31 et à la RN 57 :

- . Aucune construction destinée à l'habitation ne peut être implantée dans une bande de 50 m mesurée de part et d'autre de l'axe de l'A 31 et de 35 m de l'axe de la RN 57. Cependant, pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation, ces distances peuvent être réduites respectivement à 40 m et 25 m.

### 6.3 Dispositions particulières :

- . Une implantation différente peut être autorisée :
  - afin de permettre la réalisation d'un ensemble architectural cohérent avec les constructions voisines existantes,
  - sur les parcelles de configuration particulière (parcelle d'angle, parcelle enclavée, etc...) où le rapport avec les constructions voisines sera prioritairement examiné.
  - afin de permettre une plus grande diversité des espaces, des rues et espaces de voisinage.

### 6.4 Ne sont pas soumis à ces règles :

- . Les constructions et installations à usage d'équipement collectif, public ou à caractère public.
- . Les équipements publics d'infrastructure de toute nature.
- . Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## 1NAX-ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- . Lorsqu'elle n'est pas implantée en limite latérale de l'unité foncière, toute construction doit observer un retrait par rapport à cette limite, et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L=H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- . Les constructions autres que les constructions annexes en rez-de-chaussée doivent être implantées

en retrait par rapport à la limite de fond de parcelle, et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L=H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 m.

#### **1NAX-ARTICLE 8 Implantation des constructions sur une même unité foncière**

- . Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi-somme des hauteurs, sans pouvoir être inférieure à 4 m.
- . Une distance inférieure pourra être autorisée pour les constructions annexes en rez-de-chaussée.

#### **1NAX-ARTICLE 9 Emprise au sol**

- 9.1 Dispositions générales :
- . L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.
- 9.2 Ne sont pas soumis à ces règles :
- . Les constructions et installations à usage d'équipement collectif, public ou à caractère public.
  - . Les équipements publics d'infrastructure de toute nature.
  - . Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **1NAX-ARTICLE 10 Hauteur des constructions**

- 10.1 Dispositions générales :
- . La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 m comptés du sol naturel à l'égout du toit.
- 10.2 Ne sont pas soumis à ces règles :
- . Les constructions et installations à usage d'équipement collectif, public ou à caractère public.
  - . Les équipements publics d'infrastructure de toute nature.
  - . Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **1NAX-ARTICLE 11 Aspect extérieur**

- 11.1 Principe général
- . Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si la construction par son volume ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, notamment à l'unité architecturale du quartier. Toute construction doit être considérée comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale, à savoir la rue, la place, l'îlot.
  - . Des conditions satisfaisantes doivent être garanties en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect général.
  - . Il doit être garanti une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle du caractère de la région (les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits).
- 11.2 Architecture et volumétrie
- . La définition volumétrique et architecturale des constructions doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture des espaces publics. Une attention doit être portée sur les rapports de volumes, de matériaux et de couleurs avec les constructions voisines réalisées ou autorisées.
  - . Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.
  - . L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.
- 11.3 Les clôtures
- . Les clôtures doivent être végétales. Des clôtures autres que végétales peuvent être autorisées à condition qu'un même type de clôture soit demandé pour l'ensemble des parcelles ou opérations donnant sur un même espace.

#### **1NAX-ARTICLE 12 Stationnement**

- . Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public et dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

#### **1NAX-ARTICLE 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

- Toute demande d'autorisation de lotir doit comporter un plan de l'aménagement des espaces extérieurs. Ce plan doit définir les grands principes d'aménagement, et les principaux éléments permettant d'apprécier la qualité spatiale ainsi que l'ambiance des espaces collectifs.
- Toute demande d'autorisation de construire doit comporter un plan détaillé de l'aménagement des espaces extérieurs. Ce plan doit définir en plus des principes d'aménagement :
  - la nature des matériaux utilisés pour le traitement du sol,
  - les essences des plantations à réaliser,
  - les caractéristiques du mobilier urbain (bancs, jeux, locaux-poubelles...),
  - la nature des circulations (automobiles, piétons, véhicules incendie, véhicules d'entretien et véhicules d'enlèvement des ordures ménagères).
- Dans un souci d'équilibre du végétal et du minéral, la demande d'autorisation pourra être refusée en cas d'insuffisance de l'aménagement paysager, lequel doit faire une large place à la végétation.
- Espaces libres de toute construction :
  - il doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre (les végétaux existants sont pris en compte dans le calcul).
- Toute voirie nouvelle de desserte principale d'une zone doit être traitée en plantations d'alignement.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

#### **1NAX-ARTICLE 14 Coefficient d'occupation du sol**

- Le coefficient d'occupation du sol (COS) est fixé à 1.
- Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure. Toutes les autres constructions affectées aux services publics sont assujetties au COS.

#### **1NAX-ARTICLE 15 Dépassement du COS**

- Conformément aux dispositions des articles L.123-1 et L.332-1 à L.332-5 du Code de l'urbanisme, le dépassement du COS fixé à l'article 14 peut être autorisé dans la limite de 20% et dans le respect des autres articles du règlement pour les motifs suivants :
  - amélioration de l'habitabilité ou réhabilitation des constructions existantes,
  - création de volumes s'harmonisant avec les constructions environnantes dans le cas de dent creuse ou de terrains d'angle,
  - nécessité d'assurer la continuité volumétrique d'un front bâti cohérent, sans en dépasser la hauteur,
  - prise en compte de la configuration particulière de la parcelle.
- Ce dépassement est assujéti aux versements prévus par la réglementation en vigueur .



## Dispositions applicables à la zone 1NAY

### **1NAY Moullins Secteur Rotonde**

Cette zone se situe au sud de la commune et en bordure de la zone de la Rotonde.

#### Rappels :

- . Les constructions couvertes par le secret de la défense nationale, telles que définies par le code de l'urbanisme, sont exemptées de permis de construire.

Dans les autres cas :

- . La commune est concernée par un Plan d'Exposition aux Risques (PER Inondation) valant Plan de Prévention des Risques, qui détermine les mesures de prévention à mettre en œuvre contre les risques d'inondation, ainsi que par un Plan d'Exposition aux Bruits (PEB des aéronefs - Aéroport de Metz Frescaty).
- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- . Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés visés par le Code forestier.
- . Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.

## **1NAY-ARTICLE 1 Occupations et utilisations du sol admises**

- 1.1 Sont admis :
- . Les constructions et installations dont le caractère secret est reconnu par décision de portée générale ou particulière du Ministre compétent.
  - . Les constructions et installations directement liées aux activités militaires : dépôts, stockage, production, maintenance et installations techniques diverses.
  - . Les constructions et installations à usage :
    - de bureaux ou de services,
    - de stationnement,
    - d'équipement collectif, public ou à caractère public.
  - . Les clôtures.
  - . Les démolitions.
  - . Les équipements publics d'infrastructure de toute nature.
  - . Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 1.2 Sont admis sous condition :
- . Les occupations et utilisations du sol admises dans le présent article, à condition :
    - de ne pas compromettre un développement ultérieur de la zone,
    - de ne pas créer des délaissés de terrains inconstructibles.
  - . Les constructions et installations à usage d'habitation, à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises,
  - . Les installations classées, à condition :
    - qu'elles soient compatibles avec le caractère et l'intérêt des lieux environnants,
    - que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances.
  - . Les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme, à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises.
- 1.3 Prescriptions spéciales :
- . Lors de la construction de bâtiments situés à proximité d'infrastructures, les nuisances sonores doivent être prises en compte conformément aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992 et de ses décrets d'application du 9 janvier 1995.

## **1NAY-ARTICLE 2 Occupations et utilisations du sol interdites**

- 2.1 Sont interdits :
- . Les constructions et installations non mentionnées à l'article 1.
  - . La création, l'agrandissement ou la transformation de constructions, ainsi que les changements d'affectation d'immeubles ou de locaux soumis ou non à permis de construire, qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect, porteraient préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, les qualités urbaines et architecturales du quartier.

## **1NAY-ARTICLE 3 Accès et voirie**

- 3.1 Accès
- . Pour être constructible, les unités foncières doivent disposer d'un accès automobile sur la voie publique ou privée commune.
  - . Les caractéristiques des voiries et accès aux immeubles doivent satisfaire aux exigences des réglementations en vigueur, en matière de défense et de lutte contre l'incendie, protection civile... .
- 3.2. Voirie
- . Pas de prescriptions.

## **1NAY-ARTICLE 4 Desserte par les réseaux**

- 4.1 Eau potable
- . Toute construction à usage d'habitation ou installation nouvelle dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau dans ces conditions ne sont pas admises. La desserte en eau doit être assurée dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
- 4.2 Assainissement
- . Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration.
  - . L'évacuation des eaux pluviales peut être assurée, en tout ou partie, par infiltration (système public ou privé, collectif ou individuel) dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.3 Electricité, téléphone, télédistribution

- . Tout nouveau réseau est à réaliser soit par câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant une dissimulation maximum des fils ou câbles.

**1NAY-ARTICLE 5 Caractéristiques des terrains**

- . Néant.

**1NAY-ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques (rue, place...)**

6.1 Dispositions générales :

- . L'implantation des constructions doit s'inscrire dans un schéma de composition structuré et cohérent qui doit prendre en compte notamment :
  - la réalisation d'espaces collectifs de qualité (placette, rue, espace vert, cheminement piéton...).
- . Toute construction doit être implantée en retrait de 10 m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, et respecter toute marge de recul particulière figurant sur les documents graphiques.

6.2 Dispositions particulières :

- . Une implantation différente peut être autorisée :
  - afin de permettre la réalisation d'un ensemble architectural cohérent avec les constructions voisines existantes,
  - sur les parcelles de configuration particulière (parcelle d'angle, parcelle enclavée, etc...) où le rapport avec les constructions voisines sera prioritairement examiné.
  - afin de permettre une plus grande diversité des espaces, des rues et espaces de voisinage.

6.3 Ne sont pas soumis à ces règles :

- . Les constructions et installations à usage d'équipement collectif, public ou à caractère public.
- . Les équipements publics d'infrastructure de toute nature.
- . Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**1NAY-ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- . Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites latérales et de fond de parcelle, et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L=H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

**1NAY-ARTICLE 8 Implantation des constructions sur une même unité foncière**

- . Les constructions non contigües doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi-somme des hauteurs, sans pouvoir être inférieure à 4 m.
- . Une distance inférieure pourra être autorisée pour les constructions annexes en rez-de-chaussée.

**1NAY-ARTICLE 9 Emprise au sol**

- . Néant.

**1NAY-ARTICLE 10 Hauteur des constructions**

10.1 Dispositions générales :

- . La hauteur des constructions ne doit pas dépasser trois niveaux au dessus du rez-de-chaussée (R+3) à concurrence de 12 m comptés du sol naturel à l'égout du toit.

10.2 Ne sont pas soumis à ces règles :

- . Les ouvrages techniques de faible emprise.
- . Les constructions et installations à usage d'équipement collectif, public ou à caractère public.
- . Les équipements publics d'infrastructure de toute nature.
- . Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**1NAY-ARTICLE 11 Aspect extérieur**

11.1 Principe général

- . Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si la construction par son volume ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, notamment à l'unité architecturale du quartier. Toute construction doit être considérée comme un élément devant participer à la définition

d'une composition plus globale, à savoir la rue, la place, l'îlot.

**1NAY-ARTICLE 12 Stationnement**

- Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public et dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

**1NAY-ARTICLE 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

- Toute demande d'autorisation de lotir doit comporter un plan de l'aménagement des espaces extérieurs. Ce plan doit définir les grands principes d'aménagement, et les principaux éléments permettant d'apprécier la qualité spatiale ainsi que l'ambiance des espaces collectifs.
- Toute demande d'autorisation de construire doit comporter un plan détaillé de l'aménagement des espaces extérieurs. Ce plan doit définir en plus des principes d'aménagement :
  - la nature des matériaux utilisés pour le traitement du sol,
  - les essences des plantations à réaliser,
  - les caractéristiques du mobilier urbain (bancs, jeux, locaux-poubelles...),
  - la nature des circulations (automobiles, piétons, véhicules incendie, véhicules d'entretien et véhicules d'enlèvement des ordures ménagères).
- Espaces libres de toute construction :
  - les marges de recul et les espaces inutilisés doivent être obligatoirement aménagés en espace vert planté.
- Les aires de stockage à l'air libre de toutes natures, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles mitoyennes doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense composée d'espèces persistantes.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

**1NAY-ARTICLE 14 Coefficient d'occupation du sol**

- Néant.

**1NAY-ARTICLE 15 Dépassement du COS**

- Sans objet.

## Dispositions applicables à la zone 1NAZ

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au Titre I du Règlement du P.O.S et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.O.S.

### **1NAZ ZAC du Domaine de Frescaty**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future, destinée essentiellement aux activités économiques (à vocations commerciales et de loisirs) située sur plusieurs sites :

- **1NAZ1 et 1NAZ2 Camp de Tournebride**  
Il s'agit d'une zone d'urbanisation future, destinée essentiellement aux activités économiques (à vocations commerciales et de loisirs).  
Cette zone se situe au sud de la commune. En contrebas de la RN57 et à l'ouest de la RD157d.
- **1NAZ3 Résidence du Général**  
Il s'agit d'une zone d'urbanisation future destinée essentiellement à l'implantation, par un changement de destination de l'édifice existant, d'activités de restauration et d'hôtellerie. La réalisation d'une extension ou d'une annexe au bâtiment existant est également envisageable.  
Cette zone se situe au sud de la commune. En bordure de la RD5B et au carrefour avec la RD157d.

### Rappels :

- La commune est concernée par un Plan d'Exposition aux Risques (PER Inondation) valant Plan de Prévention des Risques, qui détermine les mesures de prévention à mettre en œuvre contre les risques d'inondation.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés visés par le Code forestier.

## **1NAZ-ARTICLE 1 Occupations et utilisations du sol admises**

### 1.1 Sont admis

#### Dans l'ensemble de la zone 1NAZ :

- Les constructions et installations à usage de stationnement,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les clôtures.
- La démolition des constructions existantes.

#### Dans la zone 1NAZ1 :

- Les constructions et installations destinées :
  - à l'hébergement hôtelier
  - au commerce
  - à l'artisanat,
  - aux bureaux,
  - à l'industrie
  - à la fonction d'entrepôt.

#### Dans le secteur 1NAZ3 :

- Les constructions et installations destinées :
  - à l'hébergement hôtelier
  - au commerce
  - aux bureaux,

### 1.2 Sont admis sous condition :

#### Dans l'ensemble de la zone 1NAZ :

- Les occupations et utilisations du sol admises dans le présent article, à condition :
  - de ne pas compromettre un développement ultérieur de la zone,
  - de ne pas créer des délaissés de terrains inconstructibles.
  - dans les zones affectées par les nuisances sonores des infrastructures de transport terrestres, de respecter les mesures prises en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit ;

#### Dans les secteurs 1NAZ1 et 1NAZ3:

- Les constructions et installations à usage d'habitation, à condition
  - qu'elles soient liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises,
- - qu'elles soient intégrées dans le volume des bâtiments destinés aux activités autorisées
- Les installations classées, à condition :
  - qu'elles soient compatibles avec le caractère et l'intérêt des lieux environnants,
  - que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances.
- Les aires de stockage et de dépôt liées aux occupations et utilisations du sol admises, à condition qu'elles soient masquées ou qu'elles respectent les obligations de planter formulées à l'article 13.

#### Dans le secteur 1NAZ2 :

- Les constructions et installations à usage sportif et de loisirs d'intérêt collectif à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées dans le secteur 1NAZ1 et qu'elles soient compatibles avec le caractère naturel des espaces environnants

## **1NAZ-ARTICLE 2 Occupations et utilisations du sol interdites**

### 2.1 Sont interdits :

#### Dans l'ensemble de la zone 1NAZ :

- Les constructions et installations à usage agricole.
- La création, l'agrandissement ou la transformation de constructions, ainsi que les changements d'affectation d'immeubles ou de locaux soumis ou non à permis de construire, qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect, porteraient préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, les qualités urbaines et architecturales du quartier.

### **1NAZ-ARTICLE 3 Accès et voirie**

#### 3.1 Accès

- Pour être constructible, les unités foncières doivent disposer d'un accès automobile sur la voie publique ou privée commune.
- Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant.
- Des accès supplémentaires peuvent être autorisés afin de permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.
- Les caractéristiques des voiries et accès aux immeubles doivent satisfaire aux exigences des réglementations en vigueur, en matière de défense et de lutte contre l'incendie, protection civile... .
- Aucun accès direct nouveau n'est autorisé sur les bretelles d'autoroute.
- Les accès des unités foncières doivent être aménagés de façon à :
  - dégager la visibilité sur la voie
  - permettre aux véhicules lourds d'entrer et de sortir, sans gêner la circulation sur la voie.

#### 3.2. Voirie

- La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, destinées ou non à être ultérieurement incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :
  - largeur minimale de chaussée : 5,00 m
  - largeur minimale de plate-forme : 8,00 m. Lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, les largeurs de chaussée et de plate-forme des voies secondaires et tertiaires peuvent être réduites.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire demi-tour. Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 80 m, il doit être prévu des liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

### **1NAZ-ARTICLE 4 Desserte par les réseaux**

#### 4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou installation nouvelle dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau dans ces conditions ne sont pas admises. La desserte en eau doit être assurée dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

#### 4.2 Assainissement

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration.
- L'évacuation des eaux pluviales peut être assurée, en tout ou partie, par infiltration (système public ou privé, collectif ou individuel) dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

#### 4.3 Electricité, téléphone, télédistribution

- Tout nouveau réseau est à réaliser soit par câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant une dissimulation maximum des fils ou câbles.

## **1NAZ-ARTICLE 5 Caractéristiques des terrains**

- Sans objet

## **1NAZ-ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques (rue, places...)**

### 6.1 Dispositions générales :

- L'implantation des constructions doit s'inscrire dans un schéma de composition structuré et cohérent qui doit prendre en compte notamment :
  - la réalisation d'espaces collectifs de qualité (placette, rue, espace vert, cheminement piéton...).
- Toute construction doit être implantée en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, et respecter toute marge de recul particulière figurant sur les documents graphiques.

### 6.2 Dispositions spéciales par rapport à la RD657 :

- Aucune construction destinée à l'habitation ne peut être implantée dans une bande de de 35 m de l'axe de la RD657. Cependant, pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation, ces distances peuvent être réduites respectivement à 25 m.

### 6.3 Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée :
  - afin de permettre la réalisation d'un ensemble architectural cohérent avec les constructions voisines existantes,
  - sur les parcelles de configuration particulière (parcelle d'angle, parcelle enclavée, etc...) où le rapport avec les constructions voisines sera prioritairement examiné.
  - afin de permettre une plus grande diversité des espaces, des rues et espaces de voisinage.

### 6.4 Ne sont pas soumis à ces règles, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **1NAZ-ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distante comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **1NAZ-ARTICLE 8 Implantation des constructions sur une même unité foncière**

- Pas de prescriptions

## **1NAZ-ARTICLE 9 Emprise au sol**

### 9.1 Dispositions générales :

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

### 9.2 Ne sont pas soumis à ces règles, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **1NAZ-ARTICLE 10 Hauteur des constructions**

### 10.1 Dispositions générales :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 m comptés du sol naturel à l'égout du toit.

### 10.2 Ne sont pas soumis à ces règles, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **1NAZ-ARTICLE 11 Aspect extérieur**

### 11.1 Principe général

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si la construction par son volume ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, notamment à l'unité architecturale du quartier. Toute construction doit être considérée comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale, à savoir la rue, la place, l'îlot.
- Des conditions satisfaisantes doivent être garanties en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect général.
- Il doit être garanti une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle du caractère de la région (les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits).

### 11.2 Architecture et volumétrie

- La définition volumétrique et architecturale des constructions doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture des espaces publics. Une attention doit être portée sur les rapports de volumes, de matériaux et de couleurs avec les constructions voisines réalisées ou autorisées.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.
- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.

### 11.3 Les clôtures

- Les clôtures doivent être végétales. Des clôtures autres que végétales peuvent être autorisées à condition qu'un même type de clôture soit demandé pour l'ensemble des parcelles ou opérations donnant sur un même espace.

## **1NAZ-ARTICLE 12 Stationnement**

- Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public et dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

## **1NAZ-ARTICLE 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

- Toute demande d'autorisation de lotir doit comporter un plan de l'aménagement des espaces extérieurs. Ce plan doit définir les grands principes d'aménagement, et les principaux éléments permettant d'apprécier la qualité spatiale ainsi que l'ambiance des espaces collectifs.
- Toute demande d'autorisation de construire doit comporter un plan détaillé de l'aménagement des espaces extérieurs. Ce plan doit définir en plus des principes d'aménagement :
  - la nature des matériaux utilisés pour le traitement du sol,
  - les essences des plantations à réaliser,
  - les caractéristiques du mobilier urbain (bancs, jeux, locaux-poubelles...),
  - la nature des circulations (automobiles, piétons, véhicules incendie, véhicules d'entretien et véhicules d'enlèvement des ordures ménagères).
- Dans un souci d'équilibre du végétal et du minéral, la demande d'autorisation pourra être refusée en cas d'insuffisance de l'aménagement paysager, lequel doit faire une large place à la végétation.
- Espaces libres de toute construction :
  - ils doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre (les végétaux existants sont pris en compte dans le calcul).
  - Les parkings aménagés à l'air libre, s'ils ne sont pas implantés au-dessus d'un sous-sol, doivent être plantés d'arbres à raison d'un plant au moins pour quatre places de stationnement
- Toute voirie nouvelle de desserte principale d'une zone doit être traitée en plantations d'alignement.
- Dans les secteurs de plantation à réaliser repérés au règlement graphique du POS, toute construction est interdite. Toutefois des chemins, voies d'accès et emplacements de stationnement peuvent y être aménagés sous réserve qu'ils soient intégrés dans un aménagement paysager répondant aux dispositions du règlement

## **1NAZ-ARTICLE 14 Coefficient d'occupation du sol**

Possibilité maximale de construction nouvelle :

- Dans les secteurs 1NAZ1 + 1NAZ2 : 31 000m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Dans le secteur 1NAZ3 : 3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

**1NAZ-ARTICLE 15 Dépassement du COS**

Sans objet

## Dispositions applicables à la zone NC

**NC Moulins - Ferme Bradin**

Cette zone se situe à l'est du ban communal.

**NCt Moulins – Ferme Bradin**

Secteur à vocation touristique et patrimoniale autour de la ferme.

Rappels :

- La commune est concernée par un Plan d'Exposition aux Risques (PER Inondation) valant Plan de Prévention des Risques, qui détermine les mesures de prévention à mettre en œuvre contre les risques d'inondation, ainsi que par un Plan d'Exposition aux Bruits (PEB des aéronefs - Aéroport de Metz Frescaty)
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés visés par le Code forestier.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles du Code de l'urbanisme.

## **NC-ARTICLE 1 Occupations et utilisations du sol admises**

- 1.1 Sont admis :
- . Les constructions et installations à usage :
    - agricole,
    - de stationnement,
    - d'équipement collectif, public ou à caractère public.
  - . La confortation, l'amélioration, la mise aux normes et l'extension mineure des constructions existantes à la date de publication du POS.
  - . Les clôtures.
  - . Les équipements publics d'infrastructure de toute nature.
  - . Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans la zone **NC** à l'exclusion du sous secteur **N Ct** :

- . Les démolitions.
- . Les constructions et installations techniques militaires indispensables notamment au fonctionnement de l'aérodrome de Metz Frescaty.

Dans la zone **N Ct** :

- . Les aménagements des constructions existantes et leurs extensions mineures pour les activités de tourisme (restauration et hébergement).

- 1.2 Sont admis sous condition :
- . Les constructions et installations à usage d'habitation, à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises,
  - . Les constructions d'élevage à caractère agricole, à condition qu'elles ne soient pas implantées à une distance des limites avec les zones U et N inférieure à celle prescrite par les textes en vigueur, fixant leur éloignement par rapport aux habitations et établissements recevant du public.

Dans la zone **NC** à l'exclusion du sous secteur **N Ct** :

- . Les installations classées, à condition :
  - qu'elles soient liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises ;
  - qu'elles soient compatibles avec le caractère et l'intérêt des lieux environnants,
  - que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances.
- . Les constructions industrielles, à condition qu'elles ne soient pas implantées à une distance des limites avec les zones U et N inférieure à celle prescrite par les textes en vigueur, fixant leur éloignement par rapport aux habitations et établissements recevant du public.
- . L'établissement d'un puit ou d'un forage, à condition d'avoir été préalablement autorisé par l'autorité sanitaire, et d'être implanté à au moins 35,00 m des limites parcellaires séparant deux fond appartenant à deux propriétaires différents.
- . Les installations et travaux divers définis par le code de l'urbanisme, à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises.

- 1.3 Prescriptions spéciales :
- . Lors de la construction de bâtiments situés à proximité d'infrastructures, les nuisances sonores doivent être prises en compte conformément aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992 et de ses décrets d'application du 9 janvier 1995.

## **NC-ARTICLE 2 Occupations et utilisations du sol interdites**

- 2.1 Sont interdits :
- . Les constructions et installations non mentionnées à l'article 1.
  - . La création, l'agrandissement ou la transformation de constructions, ainsi que les changements d'affectation d'immeubles ou de locaux soumis ou non à permis de construire, qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect, porteraient préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, les qualités urbaines et architecturales du quartier.

## **NC-ARTICLE 3 Accès et voirie**

- 3.1 Accès
- . Pour être constructible, les unités foncières doivent disposer d'un accès automobile sur la voie publique ou privée commune.
  - . Les caractéristiques des voiries et accès aux immeubles doivent satisfaire aux exigences des réglementations en vigueur, en matière de défense et de lutte contre l'incendie, protection civile... .
  - . La création d'accès nouveaux sur les RD inscrites au Schéma Routier Départemental est interdite sauf avis contraire de la commune et des services gestionnaires de ces voies.

**NC-ARTICLE 4 Desserte par les réseaux**

4.1 Eau potable

- . Toute construction à usage d'habitation ou installation nouvelle dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau dans ces conditions ne sont pas admises. La desserte en eau doit être assurée dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement

- . Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration.
- . L'évacuation des eaux pluviales peut être assurée, en tout ou partie, par infiltration (système public ou privé, collectif ou individuel) dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.3 Electricité, téléphone, télédistribution

- . Tout nouveau réseau est à réaliser soit par câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant une dissimulation maximum des fils ou câbles.

**NC-ARTICLE 5 Caractéristiques des terrains**

- . Néant.

**NC-ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques (rue, place...)**

6.1 Dispositions générales :

- . En dehors des parties agglomérées telles que définies par le Code de la Route, toute construction doit être implantée au minimum à 15 m par rapport à l'axe des RD.
- . Dans les autres cas, toute construction doit être implantée en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière figurant sur les documents graphiques.

6.2 Ne sont pas soumis à ces règles :

- . Les constructions et installations à usage d'équipement collectif, public ou à caractère public.
- . Les équipements publics d'infrastructure de toute nature.
- . Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**NC-ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- . Toute construction doit observer un retrait par rapport aux limites séparatives et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L=H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 m.

**NC-ARTICLE 8 Implantation des constructions sur une même unité foncière**

- . Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi-somme des hauteurs, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

**NC-ARTICLE 9 Emprise au sol**

- . Néant.

**NC-ARTICLE 10 Hauteur des constructions**

10.1 Dispositions générales :

- . Aucune construction ne peut avoir une hauteur supérieure à 7 m.

10.2 Ne sont pas soumis à ces règles :

- . Les ouvrages techniques de faible emprise.
- . Les constructions et installations à usage d'équipement collectif, public ou à caractère public.
- . Les équipements publics d'infrastructure de toute nature.
- . Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**NC-ARTICLE 11 Aspect extérieur**

11.1 Principe général

- . Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de

prescriptions spéciales, si la construction par son volume ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, notamment à l'unité architecturale du quartier. Toute construction doit être considérée comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale, à savoir la rue, la place, l'îlot.

- . Des conditions satisfaisantes doivent être garanties en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect général.
- . Il doit être garanti une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle du caractère de la région (les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits).

#### 11.2 Architecture et volumétrie

- . La définition volumétrique et architecturale des constructions doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture des espaces publics. Une attention doit être portée sur les rapports de volumes, de matériaux et de couleurs avec les constructions voisines réalisées ou autorisées.
- . Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.
- . L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.

#### **NC-ARTICLE 12 Stationnement**

- . Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public et dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

#### **NC-ARTICLE 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

- . Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
- . Les aires de stockage à l'air libre de toutes natures, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense composée d'espèces persistantes.

#### **NC-ARTICLE 14 Coefficient d'occupation du sol**

- . Néant.

#### **NC-ARTICLE 15 Dépassement du COS**

- . Sans objet.

## Dispositions applicables à la zone ND

**ND** Cette zone couvre pour l'essentiel les périmètres de protection immédiate et rapprochée des captages situés en rive droite de la Moselle. (AS1 Captage Metz-Sud).

Cette zone ND comprend en outre 5 secteurs de réglementation distincte :

**NDA** Secteur situé en limite méridionale du ban communal et jouxtant l'aérodrome de Frescaty.

**NDB** Secteurs couvrant l'emprise des deux cimetières de la commune.

**NDC** Secteurs couvrant principalement la Moselle et ses berges ainsi que certains sites de l'ancien lit de la Moselle au nord-ouest de la commune.

**NDD** Secteurs répartis dans la zone ND et couvrant des espaces occupés par des jardins familiaux mais aussi par quelques activités industrielles.

**NDE** Secteur situé sur l'ancien lit de la Moselle entre Moulins Centre et Moulins Préville.

Rappels :

- La commune est concernée par un Plan d'Exposition aux Risques (PER Inondation) valant Plan de Prévention des Risques, qui détermine les mesures de prévention à mettre en œuvre contre les risques d'inondation, ainsi que par un Plan d'Exposition aux Bruits (PEB des aéronefs - Aérodrome de Metz Frescaty)
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés visés par le Code forestier.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles du Code de l'urbanisme.

## **ND-ARTICLE 1 Occupations et utilisations du sol admises**

- 1.1 Sont admis :
- Dans l'ensemble de la **zone ND et ses secteurs** :
    - . Les clôtures.
    - . Les démolitions.
    - . Les équipements publics de superstructure ou d'infrastructure de toute nature.
    - . Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
  - Dans la **zone ND** et dans les **secteurs NDA, NDB, NDC et NDD** :
    - . La confortation, l'amélioration, la mise aux normes et l'extension mineure des constructions existantes à la date de publication du POS, à l'exclusion de l'extension même mineure des abris de jardins et autres remises assimilables.
  - Dans le **secteur NDA** :
    - . Les constructions et installations techniques, militaires, indispensables notamment au fonctionnement de l'aérodrome de Metz-Frescaty.
  - Dans le **secteur NDB** :
    - . Les constructions et installations directement liées au fonctionnement des cimetières communaux.
  - Dans le **secteur NDC** :
    - . Les constructions, installations et équipements collectifs ayant un rapport direct avec une activité sportive, touristique, culturelle ou de loisirs.
    - . L'extension (hangars, abris) des constructions existantes à vocation horticole sans pouvoir dépasser 30% de la SHOB totale existante à la date de publication du présent document (modification No 6 du POS).
  - Dans le **secteur NDD** :
    - . Les abris de jardin, sous réserve de l'adoption d'un même modèle sur chacun des secteurs, modèle ayant reçu l'accord de la commune.
  - Dans le **secteur NDE** :
    - . Les constructions légères nécessaires aux activités de découverte de la nature.
- 1.2 Sont admis sous condition :
- . Les constructions et installations à usage d'habitation, à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises.
  - . Les installations classées, à condition :
    - qu'elles soient liées et nécessaires aux occupations et utilisations admises,
    - qu'elles soient compatibles avec le caractère et l'intérêt des lieux environnants,
    - que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances.
  - . Les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme, à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises.
  - . Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols admises.
  - . Les aires de stockage et de dépôt liées aux occupations et utilisations admises, à condition qu'elles soient masquées ou qu'elles respectent les obligations de planter formulées à l'article 13.
  - . Toute construction admise, à condition d'être implantée à au moins 30 m de la lisière des bois soumis au régime forestier.
  - . Tout établissement d'un puits ou d'un forage, à condition d'avoir été préalablement autorisé par l'autorité sanitaire, et d'être implanté à au moins 35 m des limites parcellaires séparant deux fonds appartenant à deux propriétaires différents.
- 1.3 Prescriptions spéciales :
- . Lors de la construction de bâtiments situés à proximité d'infrastructures, les nuisances sonores doivent être prises en compte conformément aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992 et de ses décrets d'application du 9 janvier 1995.
  - . Dans la zone faiblement polluée figurant à titre d'information au plan de zonage, l'avis de l'inspecteur des Installations classées doit être sollicité préalablement à tout projet.

## **ND-ARTICLE 2 Occupations et utilisations du sol interdites**

- 2.1 Sont interdits :
- . Les constructions et installations non mentionnées à l'article 1.
  - . La création, l'agrandissement ou la transformation de constructions, ainsi que les changements

d'affectation d'immeubles ou de locaux soumis ou non à permis de construire, qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect, porteraient préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, les qualités urbaines et architecturales du quartier.

- . Les piscines.

### **ND-ARTICLE 3 Accès et voirie**

#### **3.1 Accès**

- . Pour être constructible, les unités foncières doivent disposer d'un accès automobile sur la voie publique ou privée commune.
- . Les caractéristiques des voiries et accès aux immeubles doivent satisfaire aux exigences des réglementations en vigueur, en matière de défense et de lutte contre l'incendie, protection civile... .
- . Hors agglomération (au sens du Code de la Route), les accès directs individuels nouveaux sont interdits sur la RD6 et la RD157b.

### **ND-ARTICLE 4 Desserte par les réseaux**

#### **4.1 Eau potable**

- . Toute construction à usage d'habitation ou installation nouvelle dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau dans ces conditions ne sont pas admises. La desserte en eau doit être assurée dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

#### **4.2 Assainissement**

- . Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration.
- . L'évacuation des eaux pluviales peut être assurée, en tout ou partie, par infiltration (système public ou privé, collectif ou individuel) dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

#### **4.3 Electricité, téléphone, télédistribution**

- . Tout nouveau réseau est à réaliser soit par câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant une dissimulation maximum des fils ou câbles.

### **ND-ARTICLE 5 Caractéristiques des terrains**

- . Néant.

### **ND-ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques (rue, place...)**

#### **6.1 Dispositions générales :**

- . En dehors des parties agglomérées telles que définies par le Code de la Route, toute construction doit être implantée au minimum à :
  - 40,00 m par rapport à l'axe d'une autoroute (50,00 m pour les immeubles d'habitation)
  - 25,00 m par rapport à l'axe d'une voie classée à grande circulation (35,00 m pour les immeubles d'habitation)
  - 15,00 m par rapport à l'axe des RD.
- . Dans les autres cas, toute construction doit être implantée en recul de 5,00 m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière figurant sur les documents graphiques.

#### **6.2 Ne sont pas soumis à ces règles :**

- . Les constructions et installations à usage d'équipement collectif, public ou à caractère public.
- . Les équipements publics d'infrastructure de toute nature.
- . Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **ND-ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans l'ensemble des zones ND :

- . Toute construction doit observer un retrait par rapport aux limites séparatives et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L=H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

En zone NDC l'implantation des constructions peut être effectuée en limite séparative ou en retrait par rapport à celles-ci. Dans le cas d'un retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L=H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

**ND-ARTICLE 8 Implantation des constructions sur une même unité foncière**

- . Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi-somme des hauteurs, sans pouvoir être inférieure à 4 m.
- . Une distance inférieure pourra être autorisée pour les constructions annexes en rez-de-chaussée.

**ND-ARTICLE 9 Emprise au sol**

- . Néant.

**ND-ARTICLE 10 Hauteur des constructions**

10.1 Dispositions générales :

- . Aucune construction ne peut avoir une hauteur supérieure à 7 m.

10.2 Ne sont pas soumis à ces règles :

- . Les ouvrages techniques de faible emprise.
- . Les constructions et installations à usage d'équipement collectif, public ou à caractère public.
- . Les équipements publics d'infrastructure de toute nature.
- . Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**ND-ARTICLE 11 Aspect extérieur**

11.1 Principe général

- . Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si la construction par son volume ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, notamment à l'unité architecturale du quartier. Toute construction doit être considérée comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale, à savoir la rue, la place, l'îlot.
- . Des conditions satisfaisantes doivent être garanties en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect général.
- . Il doit être garanti une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle du caractère de la région (les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits).

11.2 Architecture et volumétrie

- . La définition volumétrique et architecturale des constructions doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture des espaces publics. Une attention doit être portée sur les rapports de volumes, de matériaux et de couleurs avec les constructions voisines réalisées ou autorisées.
- . Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.
- . L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.

11.3 Les clôtures

- . Les clôtures doivent être végétales. Des clôtures autres que végétales peuvent être autorisées à condition qu'un même type de clôture soit demandé pour l'ensemble des parcelles ou opérations donnant sur un même espace.

**ND-ARTICLE 12 Stationnement**

- . Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public et dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

**ND-ARTICLE 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

- . Les aires de stockage à l'air libre de toutes natures, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense composée d'espèces persistantes.
- . Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
- . Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

**ND-ARTICLE 14 Coefficient d'occupation du sol**

. Néant.

**ND-ARTICLE 15 Dépassement du COS**

. Sans objet.

**Notes :**

## **GRILLE DE PARKING**

### **RÈGLES DE CONSTRUCTION DES PARCS DE STATIONNEMENT**



## CONSTRUCTION DE PARKINGS DEVANT ACCOMPAGNER LES DIFFÉRENTS MODES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Ce présent chapitre a pour objet de fixer les conditions dans lesquelles le Maître d'Ouvrage devra réaliser les parcs de stationnement devant accompagner les différents modes d'occupation et d'utilisation du sol.

### 1. Nombre de place de stationnement à construire

- Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.
- La grille ci-dessous fixe, pour les principaux types d'occupation et d'utilisation du sol, le nombre de places de stationnement (arrondi à l'entier supérieur) qui doivent accompagner les opérations. Les surfaces exprimées correspondent à la surface hors œuvre nette des constructions (SHON).
- Pour les opérations non prévues dans cette grille, il sera demandé la création d'un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins effectifs de ces opérations.
- Pour les programmes de constructions neuves à usage d'habitation de plus de 350,00 m<sup>2</sup> de SHON, le constructeur devra réaliser en plus du quota défini par la grille ci-dessous, des places banalisées et librement accessibles permettant l'accueil de visiteurs à raison d'une place par tranche de 350,00 m<sup>2</sup> de SHON. Dans ce cas, le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.
- La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25,00 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

<b>Type de construction</b>	<b>Nombre de places</b>
<b>Logement (par surface) :</b>	
Pour un logement de 25,00 m <sup>2</sup> jusqu'à 40,00 m <sup>2</sup> inclus	1
De 40,00 m <sup>2</sup> jusqu'à 70,00 m <sup>2</sup> inclus	2
De 70,00 m <sup>2</sup> jusqu'à 100,00 m <sup>2</sup> inclu	2,5
De 100,00 m <sup>2</sup> jusqu'à 170,00 m <sup>2</sup> inclu	3
Au-delà et par tranche de 10,00 m <sup>2</sup> supplémentaire	+ 0,5
<b>Dans la zone 1NAF</b>	
Par tranche de 40,00 m <sup>2</sup>	1
Toutefois, dans le secteur C, il ne pourra être réalisé plus d'une place de stationnement pour 80 m <sup>2</sup> de SHON. Les places complémentaires à réaliser devront être localisées en dehors de ce secteur.	
<b>Autres Logements :</b>	
Foyer et résidences personnes âgées - pour une chambre	0,2
Foyer et résidences pour étudiants - pour une chambre	0,5
<b>Bureaux et locaux professionnels</b>	
Surfaces ouvertes au public - pour 20,00 m <sup>2</sup>	1
Surfaces non ouvertes au public - pour 40,00 m <sup>2</sup>	1
<b>Commerces</b>	
Surface de vente ≤ 100,00 m <sup>2</sup>	
- par tranche de 25 m <sup>2</sup> de surface de vente	1
Surface de vente > 100,00 m <sup>2</sup>	
- par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de vente	5
<b>Établissements recevant du public</b>	
Hôtels - pour une chambre	1,2
Restaurants - par tranche de 10 m <sup>2</sup> de salle à manger	1
Salles de spectacles, établissement de nuit, cinémas	
- pour 5 places assises	1
Établissements hospitaliers - pour 2 lits	1
<b>Établissements industriels, artisanaux et de dépôt</b>	
Etablissements industriels et artisanaux - pour 80, m <sup>2</sup>	1
Activité de dépôt ou entrepôt - pour 200 m <sup>2</sup>	1

## 2. Localisation des parkings à construire

En règle générale, les parkings accompagnant les immeubles à construire devront être réalisés sur l'unité foncière concernée par l'opération.

En cas d'impossibilité d'ordre technique urbanistique ou architectural, les solutions de remplacement définies au paragraphe 3 doivent être utilisées.

### 3. Impossibilité de réaliser les aires de stationnement prévues au paragraphe 2

#### 3.1 Définition de l'impossibilité

Il s'agit soit d'une impossibilité réglementaire ressortissant notamment du paragraphe 2 ci-dessus, soit d'une impossibilité objective résultant de raisons techniques, ou de motifs d'architecture ou d'urbanisme, que le constructeur ne peut surmonter.

Lorsqu'il constate cette impossibilité de réaliser lui-même sur l'unité foncière de l'opération les capacités en stationnement exigées par le paragraphe 1, il appartient au constructeur de proposer la solution de remplacement de son choix parmi les quatre possibilités décrites ci-après.

L'autorité administrative apprécie la réalité de l'impossibilité ainsi que la solution à retenir compte tenu notamment des objectifs généraux en matière de circulation et de stationnement.

Ces prescriptions figurent dans la décision relative au droit d'occuper ou d'utiliser le sol. Le respect des prescriptions est vérifié dans le cadre des contrôles de conformité.

#### 3.2. Les solutions de remplacement

Conformément à l'article L123-1-2 du code de l'urbanisme, lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

##### 3.2.1. Possibilité n° 1 : réalisation d'aires de stationnement dans le voisinage

Le voisinage est à limiter à un rayon de 300 mètres environ (distance susceptible d'être franchie à pied usuellement).

Le constructeur doit apporter la preuve qu'il dispose du terrain et qu'il l'aménagera à l'usage prévu.

Si cet aménagement entraîne l'exécution de travaux, le permis de construire ou, le cas échéant, l'autorisation ou la décision prise sur la déclaration préalable y relative sera requise.

##### 3.2.2. Possibilité n° 2 : acquisition de places dans un parc privé voisin

La proximité de l'opération est à limiter à un rayon de 500 mètres environ.

Dans ce cas, le constructeur doit apporter la preuve de l'acquisition des places (titres d'acquisition sous condition suspensive de l'obtention du permis de construire) ou la preuve qu'il détiendra des places dans un parc de stationnement en cours de construction. Dans ce cas, également, la condition de voisinage immédiat doit être requise.

Les places acquises par ce biais ne doivent pas avoir déjà été comptabilisées par un autre bâtiment soumis à permis de construire.

##### 3.2.3. Possibilité n° 3 : concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation

La proximité de l'opération est à limiter à un rayon de 500 mètres environ.

La concession prévue au Code de l'Urbanisme est un substitut à l'acquisition.

Par long terme, il faut entendre au moins quinze ans, et dans ce cas également, la condition de voisinage immédiat s'impose. Le constructeur doit apporter la preuve de cette concession acquise ; la justification doit être jointe à la demande du permis de construire.

Le parc peut exister, et dans ce cas il convient qu'il dispose de places libres. Il peut être aussi en cours de

réalisation. On considère qu'un parc de stationnement est en cours de réalisation quand les terrains d'assise ont été entièrement acquis par la collectivité et que les moyens de financement ont été précisés. Dans le cas contraire, d'ailleurs, la concession manquerait d'objet.

*3.2.4. Possibilité n° 4 : participation pour la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue*

Cette possibilité n'est utilisable que si aucune des trois solutions précédemment énumérée n'a pu être mise en œuvre.

Lorsque les solutions précédentes n'ont pu être utilisées par le constructeur, celui-ci peut satisfaire à la réglementation du stationnement par le versement de la participation pour non réalisation d'aires de stationnement.

Cette participation est définie par l'**arrêté municipal** pris en application du Code de l'Urbanisme.

Calcul de la participation :

Son montant sera égal au produit de la participation de base par le nombre de places résultant de l'application de la grille du § 1.

## **2 - Stationnement vélo**

### **2.1. Pour les opérations à usage d'habitation**

Pour toute opération d'habitat collectif concernant plus de trois logements, il sera demandé la création d'un garage à vélos (local couvert consacré au stationnement des vélos, fermé, sécurisé et d'accès aisé) et d'une surface d'un mètre carré par logement. Dans l'impossibilité technique de réaliser ce garage à vélos, un local commun devra être désigné à cet usage.

Aucun local ou garage à vélos ne pourra avoir une surface inférieure à 3,00 m<sup>2</sup>.

### **2.2. Pour toutes les autres opérations recevant du public**

Pour toute opération destinée à recevoir du public (hébergement hôtelier, bureaux, commerces, établissements d'enseignement, équipements industriels, de santé, sportifs et culturels) d'une surface atteignant 2000 m<sup>2</sup> de SHON minimale, la réalisation d'une aire stationnement spécifique de 25,00 m<sup>2</sup> est exigée. Ce local intégré à la construction devra être accessible et sécurisé.

Cette aire sera majorée de 25,00 m<sup>2</sup> par tranche de 2500 m<sup>2</sup> de SHON supplémentaire.



**DOCUMENTS ANNEXES**  
**et**  
**INFORMATIONS**



## RAPPELS

### Note :

**Les articles suivants sont tirés du Code de l'Urbanisme et sont rappelés pour information. La réglementation et leur contenu sont susceptibles d'évolutions ou de transformations. Ils sont cités à la date d'élaboration du PLU.**

#### **Article R111-2**

*(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 2 Journal Officiel du 13 octobre 1998)*

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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

#### **Article R111-4**

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)*

*(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)*

*(Décret n° 99-266 du 1 avril 1999 art. 1 Journal Officiel du 9 avril 1999)*

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées 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 difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) À la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) À la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **Article R111-4**

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)*

*(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)*

*(Décret n° 99-266 du 1 avril 1999 art. 1 Journal Officiel du 9 avril 1999)*

*(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)*

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

#### **Article R111-14-2**

*(Décret n° 77-1141 du 12 octobre 1977 Journal Officiel du 13 octobre 1977 en vigueur le 1er janvier 1978)*

*(Abrogé par Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)*

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n. 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

#### **Article R111-15**

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)*

*(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978)*

*(Décret n° 83-812 du 9 septembre 1983 art. 10 Journal Officiel du 11 septembre 1983 date d'entrée en vigueur 1 OCTOBRE 1983)*

*(Décret n° 86-984 du 19 août 1986 art. 7 I Journal Officiel du 27 août 1986)*

*(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 5 Journal Officiel du 13 octobre 1998)*

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des

schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

**Article R111-15**

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)*

*(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)*

*(Décret n° 83-812 du 9 septembre 1983 art. 10 - JO du 11 septembre 1983 date d'entrée en vigueur 1 octobre 1983)*

*(Décret n° 86-984 du 19 août 1986 art. 7 I - JO du 27 août 1986)*

*(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 5 Journal Officiel du 13 octobre 1998)*

*(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)*

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Article R111-21**

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)*

*(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)*

*(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)*

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

## DEFINITIONS

### NOTA :

Les définitions suivantes annexées au présent règlement sont fournies à titre d'informations. Leur commentaire n'est pas exhaustif. Il est indicatif, non contractuel et non opposable.

#### . Les emplacements réservés aux équipements.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan d'occupation des sols en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt public peut, à compter du jour où le Plan est rendu public, même si à cette date une décision de sursis lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité où du service public au bénéfice, duquel le terrain lui a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.

Un propriétaire peut également requérir l'emprise totale d'un bien partiellement réservé lorsque ce bien devient inutilisable dans des conditions normales.

Le propriétaire du terrain, adresse sa demande d'acquisition à la Mairie où se situe le bien, sous pli recommandé avec accusé de réception postal, ou dépose cette demande contre décharge à la Mairie.

Cette demande, outre les éléments permettant d'identifier l'emplacement réservé, doit mentionner les fermiers, locataires ou bénéficiaires de servitude. Les autres ayants droits éventuels seront avisés par affichage sur la voie de presse d'avoir à faire connaître leurs droits à indemnités dans les deux mois suivant la dernière de ces deux mesures de publicité.

Si la commune n'est pas le bénéficiaire de l'emplacement réservé, le Maire transmet cette demande dans les huit jours à la collectivité ou au service public concerné.

Le bénéficiaire de l'emplacement réservé, doit se prononcer dans le délai d'UN AN à compter de la réception en Mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux mois à compter de la réception en Mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable dans ce délai d'un an, le juge d'expropriation est saisi par le propriétaire ou par le bénéficiaire de l'emplacement réservé. Le juge de l'expropriation fixe le prix du bien ainsi que les indemnités auxquelles peuvent prétendre les locataires ou autres ayants droits éventuels et prononce le transfert de propriété. La date de référence du prix sera celle de la publication, de la modification ou de la révision du POS ou PLU instituant l'emplacement réservé.

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint tous les droits et servitudes existants sur le bien cédé au bénéficiaire de l'emplacement réservé.

Le bénéficiaire de l'emplacement réservé ne peut faire usage du bien à d'autres fins que celles pour lesquelles la réserve a été constituée.

Dans l'attente de son utilisation définitive, ce bien peut faire l'objet de concessions temporaires ou de locations précaires.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné ci-dessus, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, l'emplacement réservé cesse d'être opposable un mois après envoi d'une mise en demeure de lever la réserve adressée par le propriétaire au maire de la commune, le Maire étant tenu de transmettre cette mise en demeure au bénéficiaire de l'emplacement réservé, s'il est autre que la commune.

Cette mise en demeure doit être adressée au Maire sous pli recommandé avec accusé de réception ou remis à la mairie contre décharge.

#### . Espaces Boisés Classés

Les plans d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations.

Le classement interdit tous changements d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichements prévu à l'article L.312-1 du Code Forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation au vu de l'Étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes ou l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace

boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants:

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code Forestier.
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n°63-810 du 06 août 1963.
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral après avis du centre régional de la propriété forestière.

Les modalités d'application des deux alinéas précédents sont déterminées par les décrets prévus à l'article L.130-6.

#### **. Constructibilité limitée**

##### **Article L111-1-2 du Code de l'Urbanisme**

(loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 art. 34 | Journal Officiel du 3 juillet 2003)

« En l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale opposable aux tiers, ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :

- 1° L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;
- 2° Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;
- 3° Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes.
- 4° Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 110 et aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre 1er ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application. »

#### **. Haute-tige (Arbre de)**

La hauteur des troncs mesurée, depuis le sol jusqu'à la première branche de la couronne, est variable en fonction des espèces et de leur utilisation. Ces arbres sont répartis en quatre groupes:

- Groupe 1: espèces vigoureuse de première grandeur, hauteur du tronc sous tête: 2,50 mètres.
- Groupe 2: espèce de deuxième grandeur, hauteur du tronc sous tête: 2,55 mètres,
- Groupe 3: espèce de troisième grandeur, hauteur du tronc sous tête: 2,00 mètres,
- Groupe 4: arbres peu vigoureux, hauteur du tronc sous tête: 1,80 mètre.

#### **. Installation Classée**

En France, une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) est une installation exploitée ou détenue par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peut présenter des dangers ou des inconvénients pour :

- \* la commodité des riverains,
- \* la santé,
- \* la sécurité,
- \* la salubrité publique,
- \* l'agriculture,
- \* la protection de la nature et de l'environnement,
- \* la conservation des sites et des monuments.

Dans le but de minimiser les risques relatifs à ces installations, la Loi 76-663 du 19 juillet 1976 définit les procédures relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

#### **. C.O.S. (Coefficient d'Occupation du Sol)**

1° - Sous réserve de ce qui est dit au § ci-dessous, le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. Pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature, la destination et les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol.

2° - Le coefficient d'occupation du sol s'applique à la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire, y compris le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R 332-15 et R 332-16. La surface des constructions existantes conservées sur le terrain, appréciée comme il est dit à l'article L 111-5, est déduite des possibilités de construction.

**. Alignement**

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée.

Il sert en général de référence à l'article 6 des différentes zones pour fixer l'implantation des constructions.

**. Bâtiment annexe – Construction annexe**

Contigu ou non au bâtiment principal, il s'agit d'une construction de volume et d'emprise limités qui n'est pas générateur de SHON et qui est directement lié à la destination de la construction principale.

**. Dent creuse**

Il s'agit d'une parcelle ou d'une unité foncière répondant aux conditions suivantes :

- bâtie ou non, elle est bordée de constructions implantées en limites séparatives dans une même bande de constructibilité ou d'implantation.
- l'absence de construction sur cette parcelle ou unité foncière est de nature à compromettre la continuité et l'unité du front de rue concerné.

**. Densité de la construction**

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée .

La superficie des terrains cédés gratuitement en application des articles R. 332-15 et R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

**. Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume hors œuvre de la construction, à l'exclusion des éléments de saillies et de modénature (balcon, terrasse, débord de toiture) et du sous-sol de la construction).

**. Surface hors œuvre brute (SHOB)**

La surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction. Les modalités pratiques du calcul de cette surface sont précisées par la circulaire du 12 novembre 1990.

**. Surface hors œuvre nette (SHON)**

La surface de plancher hors œuvre nette (SHON) d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute (SHOB) de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors œuvre des constructions ou des parties de constructions aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) D'une surface égale à 5 pour 100 des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation, et dans la limite de cinq mètres carrés par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

**. Secteur de plantations à réaliser**

Dans les secteurs de plantation à réaliser repérés au règlement graphique du POS, toute construction est interdite. Toutefois des chemins, voies d'accès et emplacements de stationnement peuvent y être aménagés sous réserve qu'ils soient intégrés dans un aménagement paysager répondant aux dispositions du règlement.

**Notes :**



**VILLE  
DE  
MOULINS-LÈS-METZ**



Département  
de la Moselle

Arrondissement  
de METZ

Nombre des Membres  
du Conseil Municipal  
élus : 29

Nombre des Membres  
en fonction : 29

Nombre des Membres  
qui ont assisté à  
la séance : 25

Nombre de pouvoirs : 1

Nombre de votants : 26

Convocqués le :  
23/09/2015

**SEANCE DU VINGT-NEUF SEPTEMBRE DEUX MILLE QUINZE à 20 H 00**

Le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la Présidence de Monsieur Jean BAUCHEZ, Maire.

**Etaient présents** : Monsieur Hervé BOURGUIGNON, Madame Amelle CHAMPLON, Madame Claudie FUZEWSKI, Monsieur Francis GUEHERY, Madame Bernadette LAPAQUE, Monsieur Marc PINAULT, Monsieur Frédéric RENAUDAT, Madame Christine SHARP, Adjointe.  
Monsieur Jean-Yves BEGUE, Madame Jeannine BILLOTTE, Madame Aline BLOT, Madame Valérie BOHR, Monsieur Jacques CHAPPELLIER, Monsieur Romuald DUDA, Madame Virginie GELLENONCOURT, Madame Maryse GLEMET, Madame Pascale HOLLE, Monsieur Léo KANNY, Monsieur Bernard KLEIN, Monsieur Michel LEICK, Monsieur Thomas MACCHI, Monsieur Amine NAÏR, Madame Monique SCHALLER, Monsieur Claude WOIRHAYE, Conseillers Municipaux.

**Etaient absents et excusés** :  
Madame Elodie DUMETIER  
Monsieur Thomas HAGEN  
Madame Emilie SCHRAMM.

**Absents ayant donné pouvoir** :  
Monsieur Bernard KLEIN, Conseiller Municipal ayant donné pouvoir à Monsieur Claude WOIRHAYE

**Secrétaire de séance** : Madame Monique SCHALLER

-----

**POINT 2015-77- Mise en compatibilité du POS suite à la déclaration d'intérêt général du projet d'aménagement de la zone d'aménagement concertée du domaine de Frescaty**

Monsieur Jean BAUCHEZ, Maire, rappelle au Conseil Municipal que la Commune de Moulins-Lès-Metz est actuellement dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.), qui est un document d'urbanisme de référence en ce qui concerne les possibilités d'occupation des sols de notre territoire.

Ce POS, approuvé le 30 mai 1989, révisé en 1991, a fait l'objet de sept modifications depuis cette date. Ces différentes étapes ont permis d'adapter le document aux besoins de développement et de mise en valeur du patrimoine bâti et naturel de la Commune.

Suite à l'avis favorable du Commissaire enquêteur, Monsieur PHILLIPE, concernant la déclaration d'intérêt général du projet d'aménagement et la mise en compatibilité du POS de la commune, et au regard des articles R 123-23-3, L.300-6 et L123-14 du code de l'urbanisme, il appartient au conseil municipal d'approuver cette mise en comptabilité.

VU le SCOT de l'Agglomération Messine, approuvé par délibération le 20 novembre 2014 par le Syndicat Mixte du SCOTAM ;

VU le POS de Moulins-Lès-Metz approuvé par délibération du Conseil Municipal le 30 mai 1989, modifié et révisé ;

Vu la délibération du 27 janvier 2014 et la procédure de déclaration de projet menée par la Communauté d'Agglomération de Metz-Métropole pour le projet d'intérêt général de l'aménagement en ZAC d'une partie de l'ancienne BA-128 de Metz-Frescaty sur le territoire communal ;

Vu la décision N°E15000112/67 du 21 mai 2015 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Strasbourg désignant le Commissaire enquêteur, Monsieur Jacques PHILLIPE, à la demande de Monsieur le Préfet de la région Lorraine Préfet de la Moselle en date du 21 mai 2015 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 28 mai 2015 de Monsieur le Préfet de la région Lorraine, Préfet de la Moselle, prescrivant l'ouverture d'une enquête publique du 19 juin au 20 juillet 2015 portant sur l'intérêt général de l'aménagement en ZAC d'une partie de l'ancienne BA-128 de Metz-

Enregistré en Préfecture  
DCTAJ

02 OCT. 2015

Contrôle de légalité

Frescaty et la mise en compatibilité du Plan d'occupation des sols de la Commune de Moulins-Lès-Metz qui en est la conséquence ;

Vu l'examen conjoint des Personnes Publiques Associées (P.P.A) et la décision de ne pas soumettre à l'évaluation environnementale ;

Vu les pièces constituant le dossier d'enquête tenu à la disposition du public en mairie de Moulins-Lès-Metz et en Préfecture de Moselle ;

Vu les pièces constatant l'accomplissement des formalités de publicité et d'affichage de l'annonce de l'enquête publique ;

Vu le procès-verbal de la réunion du 21 mai 2015 où les personnes publiques mentionnées à l'article L.123-16 ont examiné conjointement les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du POS ;

Vu le registre d'enquête publique ouvert en mairie de Moulins-Lès-Metz et en Préfecture de Moselle dans le cadre de cette enquête qui s'est déroulée du 19 juin au 20 juillet 2015 ;

Vu les conclusions, en date du 17 août 2015 de Monsieur le Commissaire Enquêteur et l'avis favorable émis par ce dernier à l'égard de l'intérêt général du projet et de la mise en compatibilité envisagée ;

Vu que le projet de la ZAC du domaine de Frescaty est actuellement incompatible avec les dispositions actuelles du POS de Moulins-Lès-Metz, et ce, malgré les sept procédures de modification de ce dernier, y compris la dernière de 2012

Sur proposition de Monsieur Jean BAUCHEZ, Maire de Moulins-Lès-Metz,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

**APPROUVE** la mise en compatibilité du plan d'occupation des sols pour permettre la réalisation de la ZAC du Domaine de Frescaty sur le territoire communal à savoir :

- Une modification apportée au plan de zonage du POS avec notamment la création d'un zonage 1NAZ (zone à urbaniser) sur l'emprise de la ZAC du domaine de Frescaty, en lieu et à la place du zonage actuel en zone urbaine (UY1) et en zone naturelle (NDA) qui limitaient strictement les occupation et utilisations du sol autorisées à celles qui ont un rapport avec les activités militaires.
- Dans cette nouvelle zone 1NAZ, trois secteurs sont distingués, correspondant chacun à une délimitation à l'intérieure de laquelle certaines dispositions du règlement écrit sont identifiées. Deux (1NAZ1 et 1NAZ2) de ces secteurs concernent le camp de Tournebride ; le troisième concerne le site de la résidence du Général (1NAZ3).
- Une suppression de la trame d'espace boisé classé dans les emprises du secteur 1NAZ3, soit 43 273 m<sup>2</sup> d'espace boisé classé car ce classement selon l'article L.130-1 du code de l'urbanisme : «interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ». Toutefois, dans un objectif de préservation des boisements existant, il est prévu, dans le secteur 1NAZ3, de remplacer partiellement les espaces boisés classés par une trame spécifique « de secteurs de plantations à réaliser » sur 35 463 m<sup>2</sup>.
- La création de quatre nouveaux emplacements réservés situés en dehors du périmètre de la ZAC du Domaine de Frescaty, dans la zone 1NAX du POS de Moulins lès Metz en lien avec les objectifs d'aménagement visés par la ZAC :
  - n° 4.1 : cet emplacement réservé a pour objet d'améliorer les conditions de desserte de la ZAC depuis la RD 657.
  - n° 4.2 : cet emplacement réservé a pour objet d'améliorer les conditions de desserte de la ZAC depuis la RD 157d.
  - n° 4.3 : cet emplacement réservé concerne la voie de raccordement à la rue des Gravières nord. Il est situé dans le prolongement de l'accès au magasin Kiabi aménagé au niveau du carrefour giratoire existant sur la commune d'Augny.

- n° 4.4 : cet emplacement est réservé pour l'aménagement d'une voie de raccordement à la rue des Gravières sud. Il est également situé dans le prolongement d'un autre accès à aménager au niveau du carrefour giratoire sud existant sur la commune d'Augny.
- Une mise en compatibilité du règlement du POS avec notamment la création du nouveau zonage 1NAZ spécifique à la ZAC du domaine de Frescaty et l'écriture des trois nouveaux secteurs 1NAZ1, 1NAZ2 et 1NAZ3 répondant à différents objectifs du projet de la ZAC.

**INFORME** que le dossier de mise en compatibilité du POS est tenu à la disposition du public :

- à la mairie de Moulins-Lès-Metz ;
- à la Sous-Préfecture de l'arrondissement de Metz-Campagne ;
- que la présente délibération fera l'objet :
  - o Conformément à l'article R.123-25 du Code de l'urbanisme, d'un **affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.**
  - o d'une publication au recueil des actes administratifs ;
  - o sera notifiée avec un exemplaire de la mise en compatibilité du POS de la commune de Moulins-Lès-Metz à Monsieur le Préfet de la région Lorraine Préfet de la Moselle et à Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération de Metz-Métropole ;

**DONNE** pouvoir au Maire ou à son représentant pour prendre toutes les mesures nécessaires à la bonne exécution de cette délibération.

**Approuvé à l'unanimité.**

FAIT ET DELIBERE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS  
 POUR EXTRAIT CONFORME  
 MOULINS-LES-METZ, le 29/09/2015



Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte. En outre, il informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Strasbourg dans un délai de 2 mois à compter de la présente notification.

PUBLIE LE :  
**30 SEP. 2015**

TRANSMIS EN SOUS-PREFECTURE LE :  
**- 2 OCT. 2015**

