ANNEXE 1

Modification n° 2 du PLU de Montigny-lès-Metz – Approbation

Ajustement apporté au dossier de PLU de la ville de Montigny-lès-Metz, suite à l'enquête publique et avant approbation

Evolution du PLU suite à une observation du public (registre numérique)

- Synthèse de l'observation formulée par un architecte pour le compte de l'Usine d'Electricité de Metz (UEM) :

Dans le cadre du projet d'installation d'une unité de chaudière bois type biomasse au sein du quartier militaire (zonage UM au PLU), le maître d'œuvre du concessionnaire UEM souligne la difficulté, voire l'impossibilité d'appliquer les dispositions de l'article 13 du règlement (Espaces libres et plantations). Celles-ci n'apparaissent pas compatibles avec le type d'équipement projeté, et ne permettent pas de garantir le bon développement d'arbres de haute tige sur le site.

- Analyse de cette contribution

L'article 13 du règlement est identique pour l'ensemble des zones U et 1AU du PLU. Il encadre l'aménagement des espaces libres de construction. Ses dispositions apparaissent adaptées au plus grand nombre des unités foncières caractérisant le tissu urbain de la commune. L'instruction du permis de construire inhérent au projet de la centrale biomasse précitée, révèle en revanche que ces règles peuvent se révéler trop contraignantes dans certains cas et en l'occurrence lorsqu'elles s'appliquent à des projets de constructions peu consommateurs d'emprise au sol et implantés sur des grands terrains. En effet, dans le cas présent, la plantation de 91 arbres de haute tige, apparaît difficile voire impossible à mettre en œuvre, et ne garantit pas un aménagement végétal pérenne et de qualité. Aussi, pour assurer le bon développement des végétaux à planter et tenir compte de la nécessité d'un espacement suffisant entre les arbres, un ajustement de la règle pour les terrains de grande taille et peu bâtis apparaît nécessaire. Cet ajustement mineur permettra de répondre à des situations atypiques (très grands terrains peu bâtis), la règle générale restant a priori adaptée à la grande majorité des parcelles situées sur le ban communal.
Une disposition "dérogatoire" pour ce type de situation particulière, peut venir compléter les dispositions règlementaires de l'ensemble des zones du PLU concernées, à savoir les zones U et AU.

- Pièce ajustée et teneur de l'évolution du PLU

L'article 13 du règlement des zones U et AU est complété comme suit (en **gras** dans le texte) :

Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espace non imperméabilisé dont 50 % au moins en espace vert et recevoir un traitement paysagé à l'exception des cheminements piétons et automobile permettant l'accès à la construction principale et aux espaces de stationnement qui y sont liés. Le retrait entre l'alignement et la construction doit être obligatoirement aménagé en espace planté, excluant toute aire de stationnement engazonné.

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre. ***Dans le cas particulier d'une unité foncière d'une superficie de 5000 m²***

minimum, sur laquelle l'emprise des bâtiments ne dépasse pas 25 % de la superficie totale, les espaces libres de toute construction doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m² d'espace libre.

L'usage d'essences végétales locales devra être privilégié dans les aménagements paysagers.

Les aires de stationnement engazonnées et les toitures végétalisées peuvent être considérées comme des espaces végétalisés ou non imperméabilisés dans la limite de 10 % de la surface de l'unité foncière. Il doit être planté au minimum un arbre pour 6 emplacements de stationnement en surface.

Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense.

Annexe 2

ANNEXE 2

Modification n°2 du PLU de Montigny-lès-Metz – Approbation

METZ METROPOLE

Commune de Montigny-Lès-Metz

Modification N°2 du PLU

Approbation du PLU : 23 mars 2017

Procédure de modification engagée par arrêté du Président de Metz Métropole PT n°17/2019 en date du 09 /09/2019
Projet mis à enquête publique par arrêté du Président de Metz Métropole PT n°02/2020 en date du 10/01/2020

Vu pour être annexé à la délibération du bureau délibérant de la Métropole du 21/09/2020

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MONTIGNY-lès-METZ

MODIFICATION N°2

Edition du document : octobre 2019

Mis à jour : septembre 2020

NOTICE DE PRESENTATION

TABLEAU RECAPITULATIF DES PROCEDURES D'URBANISME
COMMUNE de MONTIGNY-LES-METZ

Approbation initiale du PLU	*DCM*	23/03/2017
Modification simplifiée n°1	DCM	28/06/2017
Modification n°1	DCM	14/12/2017
Modification n°2 du PLU		En cours
Prescription de la procédure	AM	09/09/2019
Prescription de l'enquête publique	AM	10/01/2020

DCM : Délibération du Conseil Municipal
AM : Arrêté Municipal
AMé : Arrêté Métropolitain

1. PREAMBULE 4
1.1 LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR 4
1.2 LES COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE 4
1.3 L'OBJET DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU 5
2. JUSTIFICATIONS DU CHOIX DE LA PROCEDURE 5
2.1 LES TEXTES RELATIFS A LA PROCEDURE 5
A. La révision générale du PLU n'est pas requise 5
B. Le projet entre dans le cadre juridique d'une modification 6
2.2 Les étapes de la procédure 7
3. EXPOSE DES MODIFICATIONS DE LA MODIFICATION N°2 8
3.1 requalification de l'ancien site militaire LIZE 8
A. Situation actuelle 8
B. Le projet 10
- L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 11
- la zone UR 17
3.2. suppression de l'emplacement reservé n°13 28
A. Situation actuelle 29
B. Situation à venir 32
3.3. CHANGEMENT DE ZONAGE : EXTENSION DES ZONES UC ET UD ET REDUCTION DE LA ZONE UE 31
A. Situation actuelle 31
B. Situation à venir 31
(AJUSTEMENTS **R**EGLEMENTAIRES = **AR**)
3.4. AR - Hauteur maximale des constructions 33
3.5. AR - Grille de stationnement 33
3.6. AR - réécriture de l'article 7.1 34
3.7. AR - Article 9 définition de l'emprise au sol 35
3.8. AR - définition de l'attique 36
3.9. AR - définition de la construction existante 37
3.10. AR - Article 1 de l'ensemble des zones U et 1 AU 38
3.11. AR - complément de l'article 6 des zones UA, UC et UD 38
3.12. AR : Article UE 39
3.13. AR : Articles 7 des zones U et AU 40
3.14. Ajustements réglementaires : Article 1AU6 41

3.15.. Ajustements réglementaires : Articles 13 des zones U et AU……..41

Annexe – Carte de localisation des principaux sites concernés par la modification……..42

1. PREAMBULE

1.1 LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

La commune **de Montigny-Lès-Metz** est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) **approuvé** par délibération du Conseil Municipal du **23/03/2017.**

Le PLU est le document qui définit notamment le droit des sols à la parcelle. Celui de Montigny-Lès-Metz comporte les pièces opposables en droit, suivantes :

- Le règlement graphique (zonage) aux échelles 1/2000e et 1/5000e, permettant de visualiser toutes les parcelles du ban communal et leur appartenance à une zone et/ou secteur – par conformité ;
- Le règlement écrit qui vient préciser les dispositions applicables dans chacune des zones et chacun des secteurs – par conformité.
- Les orientations d'aménagement et de programmation – par compatibilité.

Toutes les autorisations d'urbanisme sont délivrées au regard des règles figurant dans le PLU.

1.2 LES COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

Suite au décret n°2017-1412 en date du 27 septembre 2017, la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole est devenue Métropole au 1e janvier 2018.

Le maître d'ouvrage est dans ce contexte Metz Métropole, Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) compétent de plein droit en matière de « Plan Local d'Urbanisme, document en tenant lieu, carte communale depuis le 1er janvier 2018 et représentée par **M. Henri HASSER** en sa qualité de Vice-Président délégué à la planification territoriale.

Adresse : Metz Métropole Référent technique :

Harmony Park
11 boulevard Solidarité
BP 55025

Josée BRUGNOT
Chargée de mission planification
Mail : jbrugnot@metzmetropole.fr 57071 Metz Cedex 3 Tel : 03 87 39 78 31

1.3 L'OBJET DE LA MODIFICATION N°2 du PLU

Par arrêté municipal PT n° 11/2019 en date du 09 /09/2019, Monsieur le Président de Metz Métropole a pris l'initiative de mettre en œuvre une procédure de modification du PLU en vigueur pour satisfaire les objectifs suivants :

1/ Permettre la mise en œuvre d'une opération de renouvellement urbain sur le site de l'ancien quartier militaire LIZE au travers de l'évolution de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), encadrant la requalification dudit site, ainsi que des dispositions règlementaires de la zone UR.
2/ Supprimer un emplacement réservé dont la destination n'apparaît plus pertinente au regard des contraintes importantes de la mise en œuvre de l'OAP encadrant la requalification du quartier LIZE.
3/ Changer le zonage des terrains d'assiette de l'ancienne école maternelle et du logement du concierge du groupe scolaire Giraud pour tenir compte de la désaffectation de cet équipement scolaire
4/ Procéder à des évolutions et ajustements réglementaires afin d'assurer une cohérence des règles entre elles, les mettre à jour au regard de la Loi et les faire évoluer afin qu'elles permettent la mise en œuvre de projets urbanistiques répondant aux besoins de la commune.

2. JUSTIFICATIONS DU CHOIX DE LA PROCEDURE

2.1 LES TEXTES RELATIFS A LA PROCEDURE

A. La révision générale du PLU n'est pas requise

Le **PLU de la commune de MONTIGNY-LES-METZ n'est pas concerné par une procédure de révision** en application de l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme, car le projet :

- ne change pas les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou milieux naturels

Article L153-31 du Code de l'Urbanisme – version en vigueur au 01/09/2019 :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :
1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance… ».
4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

B. Le projet entre dans le cadre juridique d'une modification

La procédure de modification, en application des articles L.153-36 à L.153-40, est donc la procédure requise au regard des évolutions envisagées. Les changements à apporter **concernent le règlement écrit et graphique ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation.**

Article L153-36 du Code de l'Urbanisme – version en vigueur au 01/09/2019 :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31*, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »*

Article L.153-41 du Code de l'Urbanisme – version en vigueur au 01/09/2019 :
«Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :
1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

2.2 LES ETAPES DE LA PROCEDURE

Les différentes étapes de la modification n°2 du PLU de Montigny-Lès-Metz répondent aux dispositions édictées par les articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1) Arrêté métropolitain lançant la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Montigny-Lès-Metz. Publication de l'arrêté dans un journal local.
2) Notification du projet de la modification n°2 du PLU aux Personnes Publiques Associées (PPA) prévues par le Code de l'Urbanisme (L132-7 et L132-9).
3) Arrêté métropolitain de mise à l'enquête publique du dossier. Un avis de l'organisation de l'enquête publique doit figurer dans la rubrique d'annonces légales de deux journaux diffusés dans le département. Le premier au moins 15 jours avant son début et le second, dans les 8 premiers jours de l'enquête.
4) Approbation par délibération du Bureau Délibérant de Metz Métropole de la modification n°2 du PLU après présentation par M. le Vice-président Délégué des conclusions de l'enquête publique, de la consultation des PPA et des modalités motivées de leur prise en compte (le cas échéant).
5) Affichage au siège de Metz Métropole et en mairie pendant un mois de la délibération approuvant la modification n°2 et publication d'un avis mentionnant son approbation dans la rubrique d'annonces légales d'un journal local.

3. EXPOSE DES MOTIFS ET DU CONTENU DE LA MODIFICATION N°2

3.1. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR LIZE : Projet de requalification de l'ancien site militaire

A. Situation actuelle

- Caractéristiques du site

L'ancien quartier militaire Lizé est situé dans le secteur Montigny-haut. Il est bordé par la rue Général Franiatte à l'est et la rue Saint-Ladre à l'ouest.

Ce site d'une superficie un peu supérieure à 9 hectares, fait originellement partie d'un ensemble de bâtiments militaires (casernes et hôpital) construit sous l'occupation allemande, de part et d'autre de la rue Franiatte.

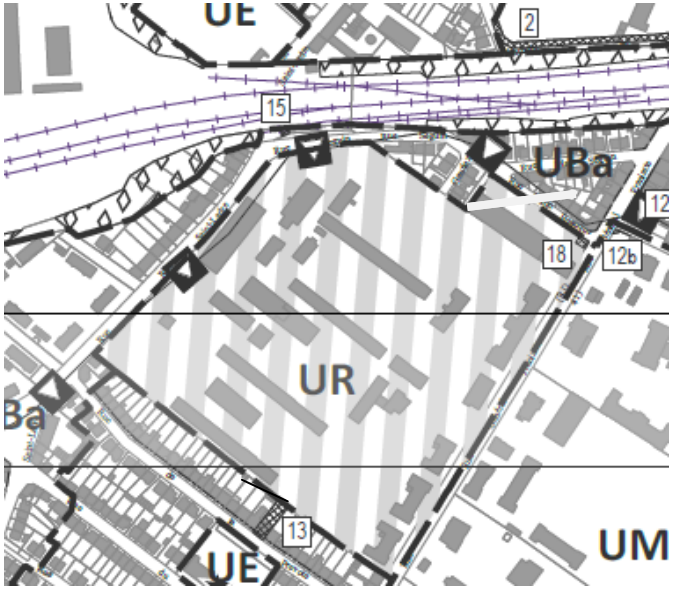
Implanté dans un tissu urbain dense, l'ancienne caserne Lizé est enclavée et peu perméable. Il bénéficie néanmoins d'une bonne desserte vers le cœur d'agglomération et ses territoires périphériques. Sur sa partie nord, le pont Saint-Ladre adjacent offre une liaison directe avec le secteur Montigny-bas, et le centre-ville en particulier.

(source image : Google Maps)

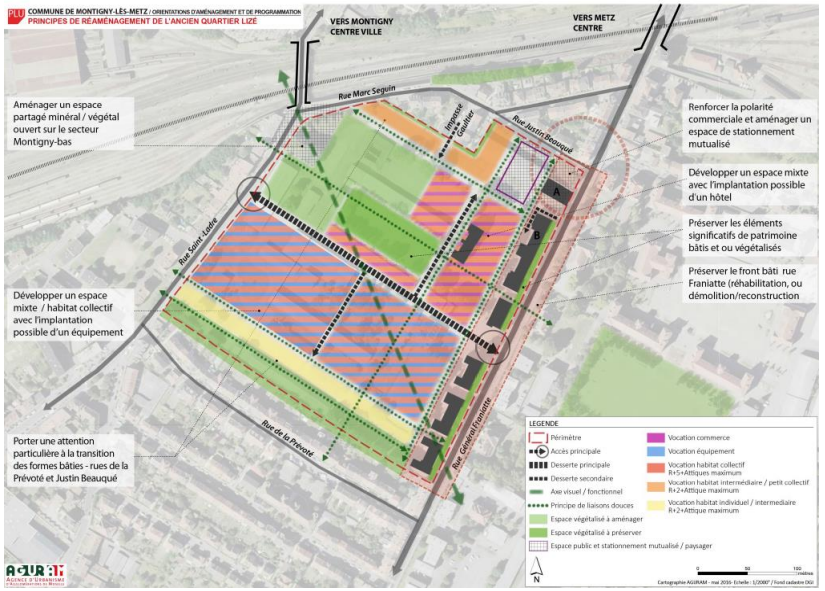
L'enjeu est dans ce contexte, de réaliser un projet d'ouverture permettant d'intégrer ce patrimoine spécifique à l'écosystème urbain, de reconnecter les parties haute et basse de la ville autour d'une nouvelle centralité. La localisation et la superficie de l'ancien quartier militaire en font donc un espace de renouvellement urbain stratégique pour la ville de Montigny-Lès-Metz.

- Les caractéristiques du quartier Lizé au regard du PLU en vigueur

L'emprise est située en zone UR du PLU, correspondant à une des zones de renouvellement urbain identifiées sur le territoire. Le PADD précise que l'intégration des espaces ayant vocation à être reconvertis, constituent une opportunité pour faire évoluer le fonctionnement spatial de la commune tout en confortant la mixité sociale et urbaine.
Le règlement du PLU qui a été approuvé en 2017, permet une grande variété d'occupations et d'usages du sol afin d'y développer un projet à vocation mixte.
Ce site est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).



Le zonage UR



L'OAP

B. Le projet

Le projet de réhabilitation de l'ancien site militaire, même s'il conserve les grands principes d'aménagement définis par le PLU en vigueur, a quelque peu évolué, notamment afin de prendre en compte l'abandon du projet de construction d'un équipement scolaire (collège) sur une partie du site et de répondre à d'autres besoins en équipements et en logements diversifiés.

A l'issue de la phase de consultation d'opérateurs courant 2017, le projet de requalification de l'ancienne caserne a été confié à un groupement dont le mandataire est la Société Eiffage Aménagement. Il en est résulté un projet qui s'inscrit dans les orientations du PADD et qui reprend les grandes lignes définies par l'OAP mise au point au moment de l'élaboration du PLU.

Dans ce contexte, afin de garantir la mise en œuvre des orientations définies, la collectivité souhaite procéder à plusieurs adaptations sur les principes d'aménagement, sans pour autant remettre en cause les principes fondateurs de la requalification de cet ancien site militaire.

Soucieuse de créer une nouvelle centralité passant par une ouverture sur la ville, d'une relative densification autour d'un parc central, la collectivité souhaite établir au travers de cette modification, de nouveaux principes inhérents à une meilleure cohérence urbaine entre les différentes opérations prévues sur le site et leur environnement bâti immédiat.

Pour ce faire, certains aspects de l'OAP évoluent :

- La trame viaire reliant les rues Franiatte et Saint Ladre n'est plus dédiée aux véhicules motorisés dans sa totalité mais reste l'axe fonctionnel et visuel principal du quartier.
- La création d'accès (piétons ou carrossables) dans le prolongement de l'impasse Gaultier et entre les bâtiments A et B est bien prévue au projet. Cette modification du texte permet de laisser la possibilité d'en créer d'autres.
- Le lien fonctionnel entre le nord et le sud du quartier ne se fait plus de manière directe mais est assuré par un maillage de circulations douces qui traversent le parc central.
- La description programmatique des logements a été repensée suite à la remise en question du tissu viaire et du projet de réalisation d'un équipement scolaire au nord de la zone.

- Les hauteurs des collectifs neufs de façon à pouvoir ajuster les épannelages et les volumétries suivant les faisabilités des différents lots tout en restant dans l'enveloppe de logements prévus à l'échelle du projet d'aménagement.

- **L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

→ **Est modifiée comme suit dans sa partie écrite** ☛ en violet dans le texte

Principes de réaménagement de l'ancien quartier Lizé

Superficie : 9 hectares

Localisation et contexte de la zone

L'ancien quartier militaire Lizé est situé sur le secteur Montigny-haut. Il est bordé par la rue Général Franiatte à l'est et la rue Saint-Ladre à l'ouest.

Cette emprise fait originellement partie d'un ensemble d'implantations militaires (casernes et hôpital) construit sous l'occupation allemande, de part et d'autre de l'actuelle rue Général Franiatte. Cet espace, qui présente une valeur patrimoniale et mémorielle forte, impacte le fonctionnement urbain de ce secteur de la commune.

Implanté dans un tissu urbain dense et encadré par deux polarités commerciales (Franiatte / place Mermoz), le site Lizé est enclavé et peu perméable. Cependant, il bénéficie d'une bonne desserte vers le cœur d'agglomération et ses territoires périphériques via la rue Général Franiatte. Sur sa partie nord, le pont Saint-Ladre adjacent offre une liaison directe avec le secteur Montigny-bas.

Objectifs de développement de la zone

La localisation et la superficie de cette emprise en font un espace de renouvellement urbain stratégique pour la ville de Montigny-lès-Metz.

A terme, l'intégration de ce nouveau morceau de ville constitue une opportunité de faire évoluer le fonctionnement spatial de ce secteur de la commune mais également de répondre, en partie, aux objectifs de mixité sociale et urbaine.

Le renouvellement de cet espace participera à l'amélioration de la perméabilité du tissu urbain communal en complétant le maillage de déplacements doux entre les différents quartiers du secteur Montigny haut mais également avec le secteur Montigny-bas.

Accessibilité, desserte et gestion du stationnement

La gestion de l'accessibilité et de la desserte interne du site conditionne fortement l'intégration de cet espace au tissu urbain environnant et son fonctionnement à terme.

~~L'accès principal pour les véhicules motorisés nécessitera la création d'une nouvelle liaison structurante est/ouest entre les rues Général Franiatte et Saint Ladre. C'est à partir de cette nouvelle liaison viaire, qui s'appuiera sur l'accès principal existant rue Général Franiatte, que la desserte interne du site sera organisée.~~

L'accès des véhicules motorisés nécessitera la création d'un nouveau tissu viaire structurant permettant de relier à la fois la rue Général Franiatte et la rue Saint-Ladre et de désenclaver le site.

~~Deux~~ Des accès secondaires pourront également être créés, notamment :

- dans le prolongement de l'impasse Gaultier ;
- depuis la rue Général Franiatte entre les bâtiments A et B.

La création des ~~ces~~ nouveaux accès s'articulera avec une requalification de la rue Général Franiatte favorisant la multi modalité des usages (transports en commun, modes doux).

Le développement d'un maillage de liaisons douces garantira l'accessibilité et la perméabilité du site pour les piétons et les cyclistes. ~~La création d'un lien fonctionnel doux entre le nord (pont Saint-Ladre / rue Marc Seguin) et le sud (rue de la Prévôté / caserne Colin) du site permettra une liaison directe entre le secteur Montigny-bas et les quartiers Kennedy / Saint-Exupéry.~~

Aménagements et paysages

Le principe d'un front bâti en recul de la rue Général Franiatte devra être maintenu, soit à travers des opérations de réhabilitation des bâtiments existants, soit à travers des opérations de démolition / reconstruction.

Représentant une part de l'histoire du site militaire, plusieurs éléments végétalisés et paysagers devront être conservés. C'est notamment le cas de la frange arborée implantée le long de la rue Général Franiatte qui, sauf si l'emprise arborée est utile à la mise en œuvre d'une opération d'intérêt public, sera préservée ou restaurée.

L'intégration du site dans son environnement s'appuiera également sur une transition des formes bâties au niveau des franges du site (rues de la Prévôté et Justin Beauqué). Ceci se traduira, par exemple, par la végétalisation d'un espace à l'arrière des logements bordant ~~les rues~~ la rue de la Prévôté ~~et Marc Seguin~~.

L'aménagement des espaces végétalisés devra privilégier la plantation d'essences locales et diversifiées.

La création d'un lien fonctionnel doux entre le nord (pont Saint-Ladre / rue Marc Seguin) et le sud (rue de la Prévôté / caserne Colin) du site s'articulera avec la création ou la préservation de perspectives visuelles.

L'aménagement d'un espace aménagé minéral / végétal sur la partie nord du site favorisera la création d'une vue dégagée sur le secteur Montigny bas et plus largement sur les côtes de Moselle et le Mont Saint-Quentin.

Indications programmatiques

Conçu comme un nouveau quartier pour la ville de Montigny-lès-Metz, cette emprise réaménagée se caractérisera par sa mixité fonctionnelle : logements, commerces, services mais également équipements publics et des aménagements de plein-air pourront y être implantés, le cas échéant.

Les programmes d'habitat seront composés de typologies diversifiées comprenant des logements individuels, intermédiaires et collectifs permettant l'accueil de ménages aux profils variés. ~~La densité moyenne minimale attendue sur ce secteur de renouvellement urbain est de 60 logements / ha minimum.~~ La densité moyenne du quartier Lizé sera d'environ 80 logements à l'hectare.

~~Au nord de la nouvelle voie de desserte, un espace mixte pourra accueillir des logements collectifs ainsi que des programmes immobiliers tertiaires (bureaux / services) ou encore un hôtel.~~

~~Le secteur situé au sud de la nouvelle voie de desserte a pour vocation l'accueil de programmes majoritairement composés de logements collectifs. L'implantation d'un équipement public est également possible sur cet espace.~~

Le réaménagement du site proposera une gestion différenciée des densités et portera une attention particulière à la transition des formes bâties :

- habitat individuel ou groupé sur les franges nord (rues Marc Seguin et Justin Beauqué) et sud (rue de la Prévôté) : ~~une densité d'environ 40 logements / ha ;~~
- habitat collectif en cœur de site, ~~une densité d'environ 70 logements / ha.~~

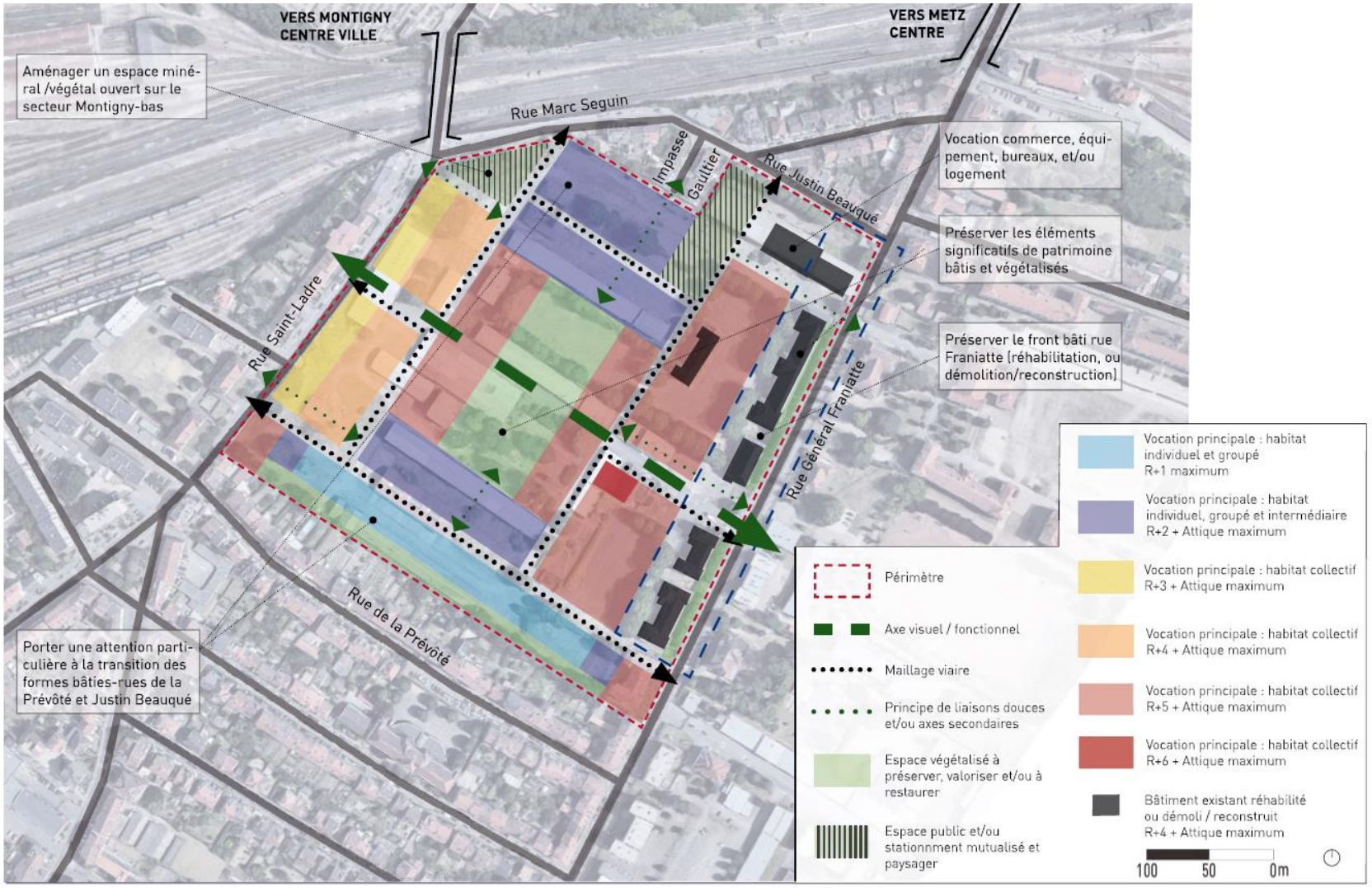
~~Le nombre total de logements à réaliser est compris entre 450 et 550 unités complétées par une centaine d'unités issues d'opérations de réhabilitation des bâtiments situés le long de la rue Général Franiatte.~~ Le nombre total de logements à réaliser et à requalifier avoisinera les 750 logements ~~comprenant plus d'une centaine de logements issus d'opérations de réhabilitation. En moyenne le quartier Lizé présentera donc une densité d'environ 80 logements / ha.~~

La part de logements aidés représentera environ 20% de l'ensemble des logements réalisés à terme sur la totalité de la zone.

ANNEXE 2

Modification n°2 du PLU de Montigny-lès-Metz – Approbation

OAP en vigueur



OAP modifiée

→ **Sont modifiées les dispositions réglementaires de la zone UR** : en violet dans le texte

CHAPITRE 7

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UR

***Zone UR** : sites de renouvellement urbain*

Trois espaces sont classés en UR :

- *UR : ancien quartier militaire Lizé ;*
- *URa : ancien site « Aldi » ;*
- *URb : ancienne chocolaterie.*

L'aménagement de la zone UR et des secteurs URa et URb est encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Article UR 1 ***Occupations et utilisations du sol interdites***

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- *les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;*
- *les entrepôts ;*

- *les constructions et installations destinées à l'industrie ;*
- *les installations classées soumises à autorisation ;*
- *la création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à :*
  - *porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines ou architecturales de la commune ;*
  - *à générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.*

Article UR 2 ***Occupations et utilisations du sol admises sous conditions***

2.1 Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- *les constructions destinées à l'habitation ;*
- *les constructions destinées au commerce, à condition qu'elles répondent à un besoin de proximité et dans la limite de* ***1500 m²*** *de surface de plancher par cellule commerciale ;*
- *les constructions destinées aux bureaux ;*
- *les constructions destinées à l'artisanat, à condition qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone ;*
- *les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;*
- *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;*
- *les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées ;*
- *les abris de jardin, dans la limite d'un seul par unité foncière.*

- *2.2 Dispositions en faveur de la mixité sociale de l'habitat*

  > Dans le secteur UR uniquement :

  Pour ~~tout programme~~ toute opération d'aménagement conduisant à la création de plus de 1 000 m² de surface de plancher affecté à l'habitat, il convient d'affecter au logement aidé au moins 20% de la surface de plancher totale destinée à l'habitation

Article UR 3 Accès et voirie

- *3.1 Accès*

  Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile.

  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.

  Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

  Tout projet d'aménagement et / ou de construction peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

  Les constructions déjà existantes lors de la date d'approbation du PLU mais ne disposant pas d'un accès direct sur une voie publique peuvent faire l'objet d'adaptations, de transformations ou d'extension, sous réserve de respecter les autres dispositions du présent règlement.

- *3.2 Voirie*

  La création de voies publiques ou privées nouvelles, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

  - *largeur minimum de la plate-forme : 8 mètres ;*

- *largeur minimale de la chaussée : 5 mètres.*

Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées, notamment dans le cas de voiries tertiaires ou en sens unique.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie…).

Article UR 4 ***Desserte par les réseaux***

- *4.1 Alimentation en eau potable*

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur

- *4.2 Assainissement*

<u>Eaux usées</u> :

- *Dès lors que le réseau public d'assainissement existe, le raccordement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.*
- *Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.*

<u>Eaux pluviales</u> :

- *Pour tout projet, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales, et, si nécessaire, garantissant leur traitement, doivent être réalisés sur le site de l'opération,*
- *La gestion des eaux pluviales se fera en privilégiant l'infiltration. En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées dans le milieu naturel ou le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la règlementation en vigueur.*

- *4.3 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution*

A l'exception des lignes électriques à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

Article UR 5 Superficie minimale des terrains

Sans objet.

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

- *6.1 Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile*

> Dispositions générales :

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, toute construction principale ~~collective~~ doit être implantée à l'alignement ou en recul ~~maximum~~ minimum de 3 mètres par rapport à la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions existantes avant la date d'approbation du PLU.

~~*Toutefois les maisons individuelles ou en bande peuvent être implantées jusqu'à 6,50 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie publique et privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.*~~

Une implantation dans le prolongement des murs existants peut-être autorisée dans le cas d'une extension du bâtiment principal.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la mise en œuvre de complexes d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, sans création de surface.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à la limite de l'emprise publique.

Les ouvrages techniques nécessaires à la distribution d'électricité ne sont pas concernés par ces dispositions conformément aux règles définies à l'article 5.6 des dispositions générales.

> Dans le secteur URa uniquement :

Toute construction principale doit être implantée conformément aux prescriptions mentionnées dans le schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation intitulée « Principes de réaménagement du site « ALDI » pour le secteur URa.

> Dans le secteur URb uniquement :

Toute construction principale doit être implantée en recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.

- *6.2 Implantation par rapport aux voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile et aux autres emprises publiques*

Par rapport aux voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile et aux autres emprises publiques, sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, les constructions peuvent être implantées soit en limite du domaine public, à 3 mètres minimum, sous réserve de respecter les autres dispositions du présent règlement.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions existantes avant la date d'approbation du PLU.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à la limite de l'emprise publique.

Les ouvrages techniques nécessaires à la distribution d'électricité ne sont pas concernés par ces dispositions conformément aux règles définies à l'article 5.6 des dispositions générales.

Article UR 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

~~*Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, lorsqu'il existe en limite(s) séparative(s), un ou des mur(s) pignon(s) appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction nouvelle doit être implantée prioritairement sur cette ou ces limite(s).*~~

~~*Dans les autres cas,*~~

Dans le secteur UR uniquement, sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, toute construction principale doit être implantée sur ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière. Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de de la construction au point le plus proche de la limite séparative ~~*à doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture*~~*, est égale à 2/5 de la hauteur de la construction comptée du terrain fini à l'égout du toit, soit L= H/2,5 sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.*

Dans les secteurs URa et URb, sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, toute construction principale doit être implantée sur ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière. Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit L= H/2, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les éléments d'architecture de faible surface, de type chien assis, lucarne, fronton, etc… peuvent être implantés à une distance inférieure à celle qui résulte de l'application des règles ci-dessus.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux constructions existantes avant la date d'approbation du PLU.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la mise en œuvre de complexes d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, sans création de surface.

Les ouvrages techniques nécessaires à la distribution d'électricité ne sont pas concernés par ces dispositions conformément aux règles définies à l'article 5.6 des dispositions générales.

Article UR 8 *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière*

Pas de prescription.

Article UR 9 *Emprise au sol*

Pas de prescription.

Article UR 10 *Hauteur maximale des constructions*

> Dans l'ensemble de la zone UR y compris les secteurs URa et URb :

La hauteur maximale des constructions doit être conforme aux prescriptions mentionnées dans le schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation correspondante intitulée :

- *« Principes de réaménagement de l'ancien quartier Lizé » pour la zone UR ;*
- *« Principes de réaménagement du site « ALDI » pour le secteur URa ;*
- *« Principes de réaménagement de l'ancienne chocolaterie » pour la zone URb.*

Les règles de hauteur maximum ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, ainsi qu'aux dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3 mètres en tout point par rapport au terrain naturel avant travaux.

Les ouvrages techniques nécessaires à la distribution d'électricité ne sont pas concernés par ces dispositions conformément aux règles définies à l'article 5.6 des dispositions générales.

Article UR 11 *Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords*

- *11.1 Dispositions générales*

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.

Toute construction doit être considérée comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale (rue, place, îlot).

Tout pastiche d'architecture typique non locale est proscrit.

Les éléments saillants ou en applique (panneaux solaires, capteurs photovoltaïques, antennes et paraboles satellites) doivent s'intégrer à la façade sur rue (mise en peinture, dispositifs adaptés) et être masqués autant que possible.

Les volumes annexes doivent être de dimensions inférieures à celles des constructions principales.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

- *11.2 Services publics ou d'intérêt collectif*

L'ensemble des dispositions de cet article peuvent faire l'objet d'adaptations, au cas par cas, pour favoriser le fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- *11.3 Constructions principales et leurs extensions*

a) <u>adaptation au terrain naturel</u>

L'adaptation au sol des constructions nouvelles doit être favorisée afin :

- que des conditions satisfaisantes d'accessibilité et de commodité soient garanties

- de limiter les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux rendus nécessaires à la gestion d'un risque de pollution avérée.

b) <u>façades et couleurs</u>

L'usage d'une teinte « blanc pur » est proscrite.

L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est proscrit.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.

A l'occasion de ravalement de façade, les éléments de modénature doivent être conservés et mis en valeur. Les parties en pierre (de taille, de Jaumont, de grés des Vosges) ne peuvent être recouvertes.

Les volets roulants avec caissons extérieurs apparents sont interdits.

a) *<u>toitures et volumes</u>*

Les combles aménagés peuvent prendre la forme d'un attique.

Les superstructures de type machinerie doivent s'inscrire dans le volume des combles ou intégrés ou masqués.

b) *<u>percements, ouvertures et fermetures</u>*

Sans objet

- *11.4 Bâtiments ou constructions annexes et extensions*

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

a) *façades*

Sans objet

b) *toitures*

Sans objet

- *11.5 Abris de jardin*

  Les abris de jardin doivent être du même aspect que la construction principale ou être en bois. La tôle ondulée est proscrite.

- *11.6 Clôtures*

  Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc...) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent être intégrés aux clôtures, aux constructions existantes ou en projet.

  Les clôtures~~, tant~~ à l'alignement ~~que sur la profondeur de la marge de recul,~~ doivent être végétales, minérales ou de définition semblable aux autres clôtures de la rue Franiatte, sans pouvoir excéder une hauteur de 1,50 mètre.

  Les clôtures à claire-voie sont à privilégier.

  Les haies artificielles en plastique quelle que soit la teinte, les panneaux de bois (type claustra, canisses, etc...) ainsi que les grillages rigides sont interdits sur rue et en retour sur le mitoyen jusqu'au corps principal d'habitation.

a) patrimoine

Les murs traditionnels (pierre, mortier, …) existants seront préservés, y compris lors de la création de nouvelles ouvertures.

La reconstruction à l'identique de clôtures existantes présentant une valeur patrimoniale est autorisée même si elle ne respecte pas les règles ci-dessus

Article UR 12 ***Stationnement des véhicules***

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

Article UR 13 Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espace non imperméabilisé dont 40% au moins en espace vert et recevoir un traitement paysagé à l'exception des cheminements piétons et automobile permettant l'accès à la construction principale et aux espaces de stationnement qui y sont liés.

Le retrait entre l'alignement et la façade de la construction principale peut être aménagé en espace de stationnement perméable, à hauteur de deux places maximum de parking par unité foncière.

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre.

L'usage d'essences végétales locales devra être privilégié dans les aménagements paysagers.

Les aires de stationnement engazonnées et les toitures végétalisées peuvent être considérées comme des espaces végétalisés ou non imperméabilisés dans la limite de 10 % de la surface de l'unité foncière. Il doit être planté au minimum un arbre pour 6 emplacements de stationnement en surface.

Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense.

Article UR 14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article UR 15 Performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article UR 16 *Infrastructures et réseaux de communications électroniques*

Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage des réseaux de communication électronique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

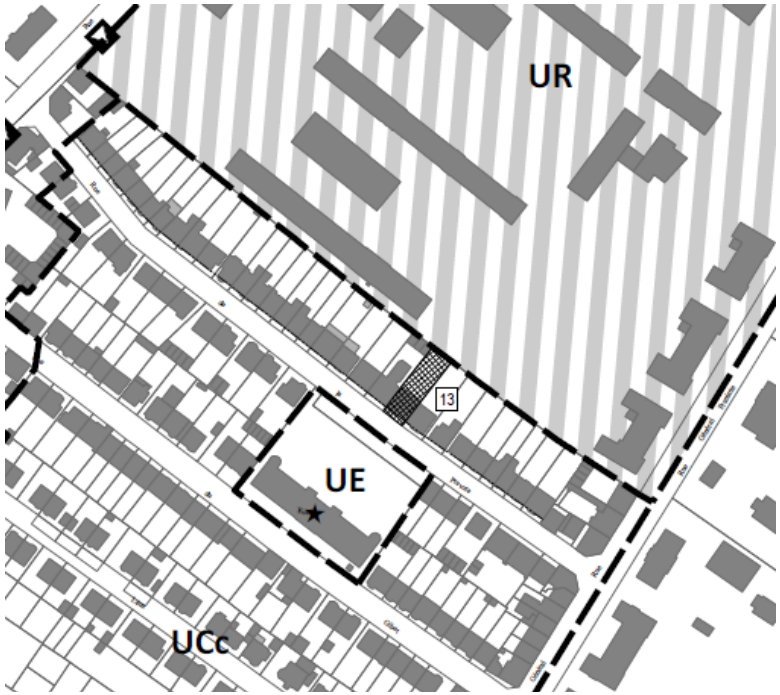
Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

3.2 SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°13

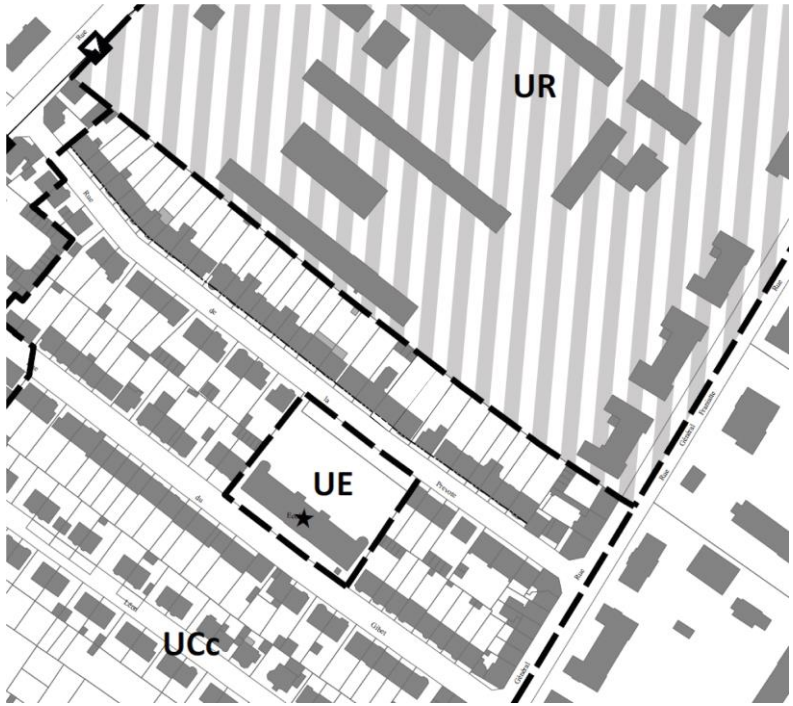
A. Situation actuelle

L'emplacement réservé n° 13 d'une emprise de près de 410m², avait été inscrit au PLU approuvé en 2017 dans la perspective de créer une liaison douce entre le futur quartier LIZE et la rue de la Prévôté.

Avant



Après



B. Projet

Dans le cadre du projet de requalification de l'ancien quartier militaire LIZE et compte tenu de l'impossibilité de poursuivre le cheminement doux au-delà de la rue de Prévôté en créant un accès au groupe scolaire Peupion à partir de ladite rue, la mise en œuvre du projet faisant l'objet de l'emplacement réservé n'apparaît plus pertinente. Il convient donc de lever cet emplacement réservé.

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Numéro	Bénéficiaire	Destination	Surface (m²)
1	Commune	Elargissement de la rue de Reims	36,95
2	Commune	Elargissement de la rue du chemin de fer	916,05
3	Commune	Elargissement de la rue du Haut-Rhêle	97,27
4	Commune	Prolongement de la rue de la Vouerie	123,33
5	Commune	Elargissement de la rue des Loges	51,00
6	Commune	Prolongement de la rue des Sablières	659,13
7a	Commune	Création d'une piste cyclable (Rue Saint-André / Rue de la Horgne)	140,43
7b	Commune	Création d'une piste cyclable (Rue des vignes)	1316,34
7c	Commune	Création d'une piste cyclable (Rue Au Sugnon / Rue Général Franiatte)	452,21
8	Commune	Voirie nouvelle : voie intercommunale sud	38601,15
9	Commune	Création d'un cheminement cyclable (Seille-Marly)	linéaire
10	Commune	Voirie nouvelle : liaison chemin de Blory / rue Joseph Cugnot	1745,72
11a	Metz Métropole	Elargissement de la rue de Pont-à-Mousson	305,84
11b	Metz Métropole	Elargissement de la rue de Pont-à-Mousson	109,77
11c	Metz Métropole	Elargissement de la rue de Pont-à-Mousson	734,73
11d	Metz Métropole	Elargissement de la rue de Pont-à-Mousson	248,27
11e	Metz Métropole	Elargissement de la rue de Pont-à-Mousson	58,95
11f	Metz Métropole	Elargissement de la rue de Pont-à-Mousson	355,88
12a	Metz Métropole	Elargissement de la rue Général Franiatte	52,18
12b	Metz Métropole	Elargissement de la rue Général Franiatte	14,32
~~13~~	~~Commune~~	~~Liaison~~ SUPPRIME ~~rue Lize~~	~~469,97~~
~~14~~	~~Commune~~	~~Liaison~~ SUPPRIME ~~Franiatte~~	~~874,03~~
15	Commune	Passerelle rue Marc Seguin / rue Saint Ladre	42,11
16a	Metz Métropole	Elargissement de la rue de Marly	529,29
16b	Metz Métropole	Elargissement de la rue de Marly	262,15
16c	Metz Métropole	Elargissement de la rue de Marly	1162,23
17	Commune	Espace paysager	726,40
18	Haganis	Station Haganis	70,50

3.3 CHANGEMENT DE ZONAGE : EXTENSION DES ZONES UC ET UD ET REDUCTION DE LA ZONE UE

A. Situation actuelle

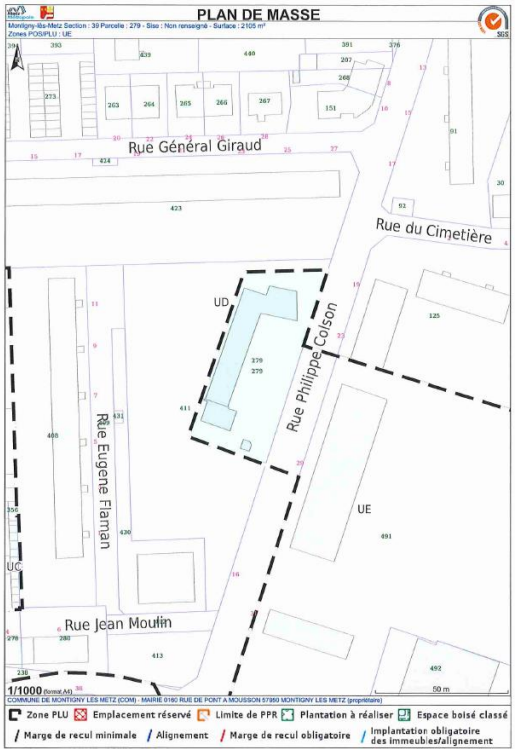
L'école maternelle Giraud sise rue Colson à Montigny-Lès-Metz, a été désaffectée et est désormais fermée. Cette fermeture est intervenue dans le cadre de la fusion des deux écoles Giraud (maternelle et primaire). Ce projet a pris en compte l'ampleur des travaux de réhabilitation de l'école maternelle, mais aussi l'importance de renforcer la cohérence pédagogique et fonctionnelle du groupe scolaire.

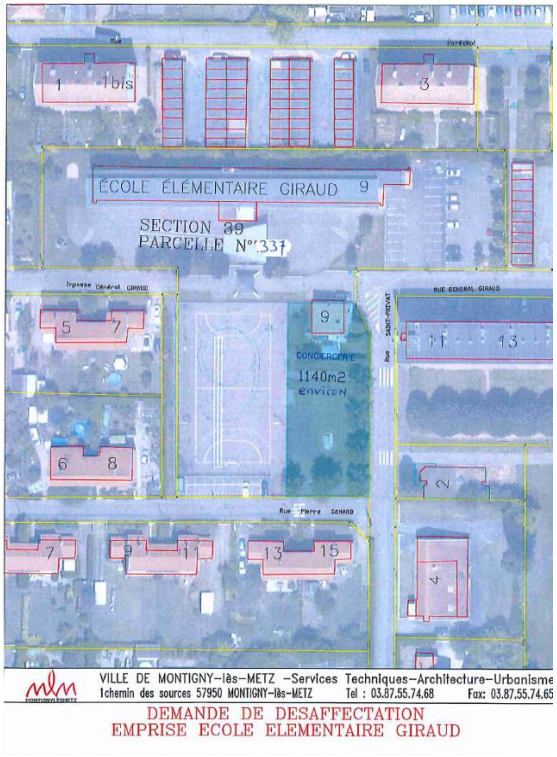
Une partie du site était par ailleurs affectée au pavillon du concierge. Ce logement, devenu vétuste et nécessitant d'importants travaux de réhabilitation, est vacant depuis plusieurs années. Le concierge a été relogé dans le parc locatif social tout proche du groupe scolaire Giraud.

Dans ce contexte, et compte tenu de la volonté de la Ville de valoriser le terrain et d'accueillir des logements nouveaux sur le ban communal, il apparaît cohérent d'incorporer respectivement l'emprise de l'ancienne école maternelle et l'ancien pavillon du concierge dans les zones UD et UC du PLU.

Ecole maternelle

Pavillon concierge





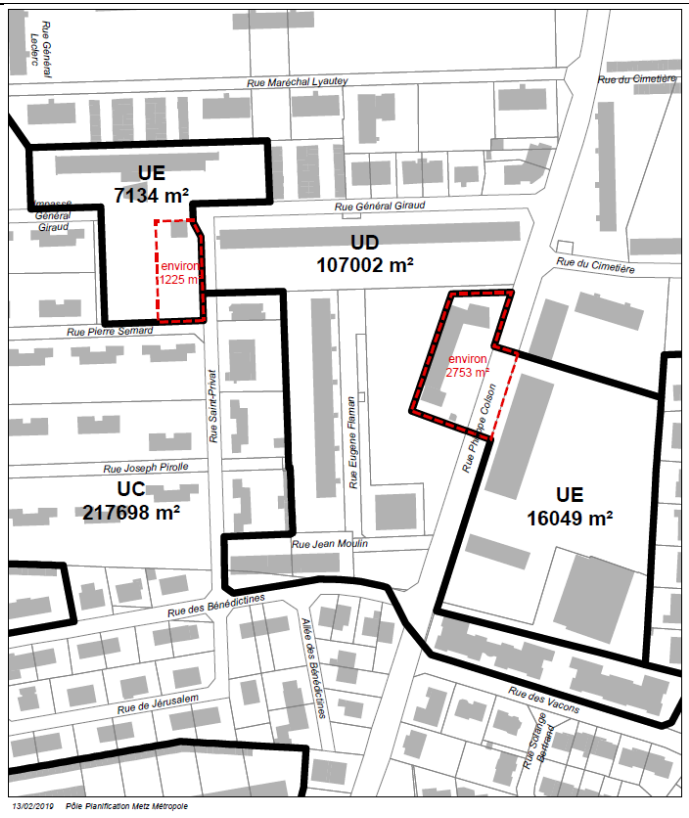
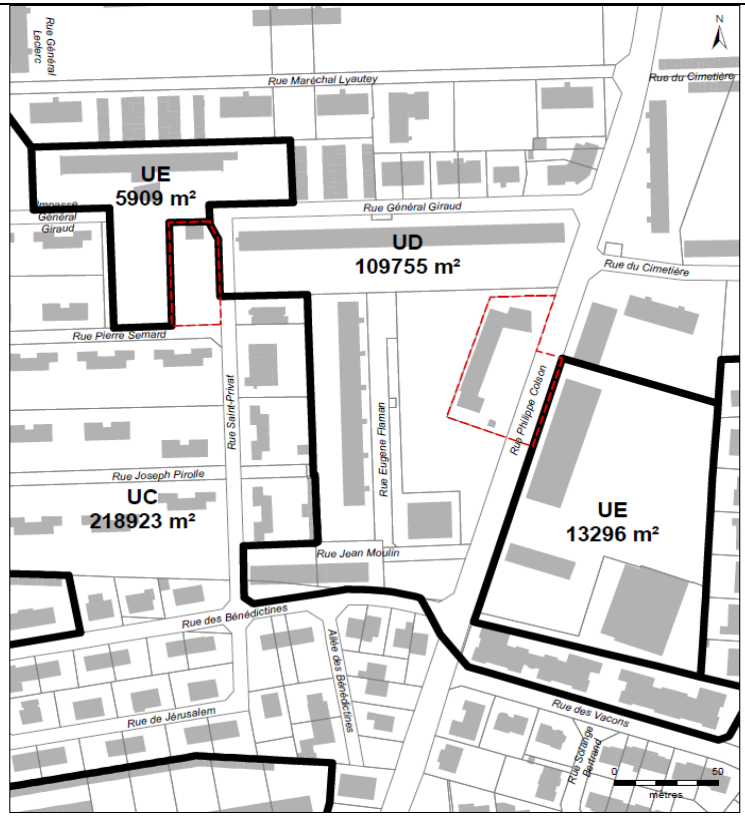
B. Situation à venir

Ce point de modification a donc pour objet d'intégrer l'emprise de l'école maternelle à la zone UD limitrophe. Cette zone a vocation à accueillir de l'habitat collectif.

Il porte dans le même temps sur l'intégration de l'emprise de l'ancien pavillon du concierge dans la zone UC limitrophe ; celle-ci a principalement vocation à accueillir de l'habitat individuel groupé ou pavillonnaire.

L'intégration des emprises désaffectées dans ces deux zones favorisera la diversification des formes et des typologies d'habitat, tout en répondant à une forte demande en logements sur le ban communal.

Le plan de zonage est modifié en conséquence :

Plan de zonage avant modification	Plan de zonage après modification
	

AJUSTEMENTS DE DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES (Règlement écrit)

DISPOSITIONS GENERALES

3.4. Hauteur maximale des constructions : dispositions générales Article 5.4 (page 12 du règlement)

Il s'agit de rectifier une incohérence dans la rédaction de l'article.

5.4 Mode de calcul de la hauteur des constructions (article 10)

Sauf indication contraire, dans les règlements particuliers des chapitres suivants, la hauteur maximale fait toujours référence à la distance comptée entre le niveau le plus bas du terrain naturel de l'emprise au sol de la construction avant tout remaniement et l'aplomb de l'égout de toiture ou du faîtage ou, ~~le cas échéant~~ en cas de toiture-terrasse, de l'acrotère de la construction.

3.5. Grille de stationnement – dispositions générales Article 6 (page 13 du règlement)

Il s'agit de tenir compte des spécificités des établissements qui ont une mission d'intérêt général ou de service public comme par exemple les cantines scolaires, en adaptant les exigences en matière de stationnement des deux roues non motorisés aux besoins réels.

6.2 Stationnement des vélos

Pour toute opération de construction, d'extension, de démolition / reconstruction ou de changement de destination de locaux, il est demandé la construction de garage(s) ou d'aire(s) de stationnement couvert(s), fermé(s) et sécurisé(s) et d'accès aisé pour les vélos, selon les modalités suivantes :

> Constructions et locaux destinés à l'habitation
a) Pour chaque logement disposant d'un garage ou d'un box fermé, aucun emplacement vélo n'est exigé ;
b) Dans le cas contraire, la surface réservée au stationnement vélo devra être conforme aux normes de la réglementation en vigueur en la matière (cf. Code de la Construction et de l'Habitation) ;
c) Pour les opérations comportant à la fois des logements qui disposent de garage(s) ou de box fermé(s) et des logements qui en sont dépourvus, la surface réservée au stationnement vélo est calculée selon le ratio prévu au point « b », après déduction du nombre de logements concernés par le point « a ».

> Constructions et locaux destinés aux bureaux, au commerce, à l'hébergement hôtelier, ~~aux services publics ou d'intérêt collectif~~
La surface réservée au stationnement des vélos sera au minimum de :
- 5 m² pour une surface de plancher de moins de 500 m² ;
- 10 m² pour une surface de plancher de 500 à 1 000 m² ;
- au-delà de 1 000 m², de 25 m² par tranche de 2 500 m² de surface de plancher entamée.

> Constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif
La surface réservée au stationnement des vélos est à définir au cas par cas en fonction des besoins réels liés à la nature de l'activité.

Chaque fois qu'une opération comporte à la fois des locaux destinés à l'habitation et des locaux d'une destination autre que l'habitation, les exigences qui précèdent sont cumulatives.

3.6. Ajustements réglementaires : réécriture de l'article 7.1 des dispositions générales (page 14 du règlement)

Il s'agit de réécrire l'article relatif aux constructions existantes afin de rendre la règle en la matière plus lisible et plus facilement applicable. Les principes ne sont pas remis en cause.

7.1. Mise en conformité des constructions existantes

Lorsqu'un immeuble bâti existant à la date d'approbation de la révision du PLU 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 cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont étrangers à la non-conformité.

*Le présent règlement s'applique à **l'ensemble du territoire de la commune de Montigny-Lès-Metz**. Les **règles qui y sont édictées** sont applicables **aux constructions existantes et nouvelles**.*

*Les **constructions établies préalablement à la date d'approbation du présent PLU** ne respectant pas les dispositions du présent règlement, peuvent faire l'objet de travaux, sous réserve que ceux-ci **n'aient pas pour conséquence d'aggraver la situation de non-conformité du bâti existant, ni de créer de nouvelles non-conformités.** Toutefois, sont autorisés les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions en toutes hypothèses.*

3.7. Ajustements réglementaires : Article 9 des dispositions générales - définition de l'emprise au sol (page 17 du règlement)

Il s'agit de rectifier une incohérence entre les articles 5.2 et 9 des dispositions générales définissant l'emprise au sol. Un élément constituant une exclusion dans le calcul de l'emprise a en effet été omis dans la définition.

5.2 Eléments non pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol des constructions pour l'application du présent règlement

Il s'agit de compléter l'article 5 des dispositions générales (5.2 Eléments non pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol des constructions pour l'application de l'article 9) pour les rendre compatibles avec la définition de l'emprise (p17)

Emprise au sol
L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.
Toutefois, sont exclus du calcul de l'emprise au sol :
- les balcons, auvents, éléments de décor architecturaux, débords de toitures lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des piliers ;

- les «dispositifs matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions», tels que définis par le code de l'urbanisme, dans la mesure où ces éléments ou dispositifs n'excèdent pas 0,30 mètre de largeur par rapport au nu de la façade des bâtiments ;
- les éléments permettant d'améliorer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux bâtiments et installations de toute nature ;
- les piscines non couvertes, dans la limite de 60 m² ;

- les terrasses construites en rez-de-chaussée, d'une superficie de 30 m² maximum et qui n'excèdent pas 0,6 m par rapport au terrain naturel avant travaux ;
- les escaliers n'excédant pas 0,6 m par rapport au terrain naturel avant travaux.
- les dalles hautes des parkings souterrains n'excédant pas 0,6 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux.

3.8. Ajustements réglementaires - définition de l'attique : dispositions générales – définitions (page 17 du règlement)

Il s'agit de compléter la définition de l'attique afin de préciser ses caractéristiques et en particulier les modalités de calcul de la hauteur.

Étage attique
Étage, en retrait d'un étage courant d'un immeuble, situé au-dessus de l'entablement ou du dernier étage. Ce niveau est disposé en retrait minimum de 1,50 mètre de chaque façade et sa surface extérieure projetée doit représenter 60 % maximum de la surface extérieure projetée du plancher haut du dernier niveau. Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer aux équipements d'infrastructures utiles au fonctionnement du bâtiment (cage d'escalier, d'ascenseur…) ~~*et en vue d'une meilleure*~~ *sous réserve de leur bonne insertion* ~~*du projet.*~~

Enfin, dans le cas de combles en attique, la hauteur est mesurée à l'égout du toit, ou le cas échéant, à l'acrotère du dernier étage.

3.9. Ajustements réglementaires - définition de la construction existante : dispositions générales – définitions (page 17)

Il s'agit d'ajouter aux "Définitions" pages 16 et 17, la définition de la construction existante dans un souci de facilitation de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme.

> Construction existante

Une construction est considérée comme existante si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante

3.10. Ajustements réglementaires : Article 1 de l'ensemble des zones U et 1 AU

Il s'agit de supprimer un alinéa de l'article 1 dont les dispositions sont difficiles à mettre en œuvre dans le cadre de l'application du droit des sols, notamment au regard des exigences de l'article L.421-6 du code de l'urbanisme.

Article 1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;

- les entrepôts ;

- les constructions et installations destinées à l'industrie ;

- les installations classées soumises à autorisation ;

- la création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à :

• ~~*porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines ou architecturales du village*~~ *;*

• *à générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.*

3.11. Ajustements réglementaires : complément de l'article 6 des zones UA, UC et UD

Il s'agit de corriger une erreur matérielle : une disposition a été omise dans certaines zones figurant au règlement.

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

6.1 Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, toute construction principale doit être implantée à l'alignement ou en recul maximum de 3 mètres par rapport à la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la mise en oeuvre de complexes d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, sans création de surface.
Une implantation dans le prolongement des murs existants peut être autorisée dans le cas d'une extension du bâtiment principal.
Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à la limite de l'emprise publique.
Les ouvrages techniques nécessaires à la distribution d'électricité ne sont pas concernés par ces dispositions conformément aux règles définies à l'article 5.6 des dispositions générales.

3.12. Ajustements réglementaires : Article UE 6 (page 57 du règlement)

Il s'agit de rectifier un oubli et de permettre aux constructions nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt général de venir s'implanter à l'alignement ou dans une marge de recul comprise entre 0 et 3 m comptés à partir de l'alignement.

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

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, toute construction principale doit être implantée en recul de 3 mètres minimum par rapport à la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.
Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de la mise en œuvre de complexes d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, sans création de surface de plancher.

Une implantation à l'alignement ou en retrait inférieur à 3 mètres est admise pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leur nature le justifie.
Les ouvrages techniques nécessaires à la distribution d'électricité ne sont pas concernés par ces dispositions conformément aux règles définies à l'article 5.6 des dispositions générales.

3.13. **Ajustements réglementaires** : Articles 7 dans l'ensemble des zones U et AU

Il s'agit de préciser le mode de calcul de la hauteur des constructions en prenant en compte tout point du bâtiment jusqu'au faîtage (et non pas à l'égout du toit) dans un souci de protection d'un minimum d'intimité des résidents des constructions implantées sur des parcelles de relative petite taille.

Article UA 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, lorsqu'il existe en limite(s) séparative(s), un ou des mur(s) pignon(s) appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction nouvelle doit être implantée prioritairement sur cette ou ces limite(s).
Dans les autres cas, sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, toute construction ~~principale~~ doit être implantée sur ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière. Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée (H), comptée du terrain naturel ~~à l'égout de toiture~~, soit L= H/2, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
Les éléments d'architecture de faible surface, de type chien assis, lucarne, fronton, etc… peuvent être implantés à une distance inférieure à celle qui résulte de l'application des règles ci-dessus.
Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la mise en œuvre de complexes d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, sans création de surface.
Les ouvrages techniques nécessaires à la distribution d'électricité ne sont pas concernés par ces dispositions conformément aux règles définies à l'article 5.6 des dispositions générales.

3.14. Ajustements réglementaires : Article 1AU6

Il s'agit de rectifier une incohérence dans la rédaction de l'article qui oblige les constructions à s'implanter à une distance de 3 mètres maximum comptés de tout alignement. Cette règle n'est pas applicable lorsque les terrains sont bordés par plusieurs voies, sauf à avoir des pignons très longs (de l'ordre de 20 m).

Article 1 AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (page 99)

> Dispositions générales :

Toute construction principale doit être implantée à l'intérieur d'une bande de 25 mètres comptés depuis la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.

Au-delà de cette bande de 25 mètres, seules les constructions annexes en rez-de-chaussée et les abris de jardins (conformes aux dispositions énoncées à l'article 5.5 des dispositions générales) sont autorisées.

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, toute construction principale doit être implantée à l'alignement ou en recul maximum de 3 mètres par rapport à la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue. Toutefois, dans le cas de terrain bordés par plusieurs voies, cette disposition ne s'applique qu'au regard d'un seul alignement.
Ce recul maximum est porté à 5 mètres par rapport à la limite d'alignement du Chemin de Blory.

Une implantation dans le prolongement des murs existants peut-être autorisée dans le cas d'une extension du bâtiment principal.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la mise en œuvre de complexes d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, sans création de surface.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à la limite de l'emprise publique.
Les ouvrages techniques nécessaires à la distribution d'électricité ne sont pas concernés par ces dispositions conformément aux règles définies à l'article 5.6 des dispositions générales.

3.15. Ajustements réglementaires : Articles 13 des zones U et AU : Espaces libres et plantations

Cette évolution fait suite à l'enquête publique**.**

-Dans le cadre du projet d'installation d'une unité de chaudière bois type biomasse au sein du quartier militaire (zonage UM au PLU), le maître d'œuvre du concessionnaire UEM souligne la difficulté, voire l'impossibilité d'appliquer les dispositions de l'article 13 du règlement (Espaces libres et plantations). Celles-ci n'apparaissent pas compatibles avec le type d'équipement projeté, et ne permettent pas de garantir le bon développement d'arbres de haute tige sur le site.
-Analyse de cette contribution : l'article 13 du règlement est identique pour l'ensemble des zones U et 1AU du PLU. Il encadre l'aménagement des espaces libres de construction. Ses dispositions apparaissent adaptées au plus grand nombre des unités foncières caractérisant le tissu urbain de la commune. L'instruction du permis de construire inhérent au projet de la centrale biomasse précitée, révèle en revanche que ces règles peuvent se révéler trop contraignantes dans certains cas, et en l'occurrence lorsqu'elles s'appliquent à des projets de constructions peu consommateurs d'emprise au sol et implantés sur des grands terrains. En effet, dans le cas présent, la plantation de 91 arbres de haute tige, apparaît difficile voire impossible à mettre en œuvre, et ne garantit pas un aménagement végétal pérenne et de qualité. Aussi, pour assurer le bon développement des végétaux à planter et tenir compte de la nécessité d'un espacement suffisant entre les arbres, un ajustement de la règle pour les terrains de grande taille et peu bâtis, apparaît nécessaire. Cet ajustement mineur permettra de répondre à des situations atypiques (très grands terrains peu bâtis), la règle générale restant a priori adaptée à la grande majorité des parcelles situées sur le ban communal. Une disposition "dérogatoire" pour ce type de situation particulière, peut venir compléter les dispositions règlementaires de l'ensemble des zones du PLU concernées, à savoir les zones U et AU.

Article 3 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espace non imperméabilisé dont 50% au moins en espace vert et recevoir un traitement paysagé à l'exception des cheminements piétons et automobile permettant l'accès à la construction principale et aux espaces de stationnement qui y sont liés. Le retrait entre l'alignement et la construction doit être obligatoirement aménagé en espace planté, excluant toute aire de stationnement engazonné.

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre. Dans le cas particulier d'une unité foncière d'une superficie de 5000 m² minimum, sur laquelle l'emprise des bâtiments ne dépasse pas 25% de la superficie totale, les espaces libres de toute construction doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m² d'espace libre.

L'usage d'essences végétales locales devra être privilégié dans les aménagements paysagers.Les aires de stationnement engazonnées et les toitures végétalisées peuvent être considérées comme des espaces végétalisés ou non imperméabilisés dans la limite de 10 % de la surface de l'unité foncière. Il doit être planté au minimum un arbre pour 6 emplacements de stationnement en surface.

Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense.

Annexe 3

MONTIGNYLÈSMETZ

Communauté d'Agglomération
de **Metz Métropole**

Commune de
MONTIGNY-LES-METZ

Date de référence du dossier : 1er septembre 2020

Approbation initiale du PLU. : Délibération du Conseil Municipal du 23 mars 2017

PROCEDURE : Modification n° 2 du PLU

Approbation DCM : Délibération du Conseil Métropolitain du 28 septembre 2020

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme /

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION /

AGURAM Agence d'Urbanisme d'Agglomérations de Moselle / Immeuble Ecotech / 3 rue Marconi / 57070 METZ /
mail: contact@aguram.org / tél : 03 87 21 99 00 / fax : 03 87 21 99 29 / www.aguram.org

Article L123-1-4 du code de l'urbanisme
Créé par la LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.
Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.
Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L.302-1 à L.302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.
Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3.
Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3.

Principes de réaménagement de l'ancien quartier Lizé > page 7

Principes de réaménagement du site « Aldi » > page 11

Principes de réaménagement de l'ancienne chocolaterie > page 14

Principes d'aménagement du secteur « Sud Blory – La Horgne > page 17

Principes de réaménagement de l'ancien quartier Lizé

Superficie : 9 ha

Localisation et contexte de la zone

L'ancien quartier militaire Lizé est situé sur le secteur Montigny-haut. Il est bordé par la rue Général Franiatte à l'est et la rue Saint-Ladre à l'ouest.

Cette emprise fait originellement partie d'un ensemble d'implantations militaires (casernes et hôpital) construit sous l'occupation allemande, de part et d'autre de l'actuelle rue Général Franiatte. Cet espace, qui présente une valeur patrimoniale et mémorielle forte, impacte le fonctionnement urbain de ce secteur de la commune.

Implanté dans un tissu urbain dense et encadré par deux polarités commerciales (Franiatte / place Mermoz), le site Lizé est enclavé et peu perméable. Cependant, il bénéficie d'une bonne desserte vers le cœur d'agglomération et ses territoires périphériques via la rue Général Franiatte. Sur sa partie nord, le pont Saint-Ladre adjacent offre une liaison directe avec le secteur Montigny-bas.

Objectifs de développement de la zone

La localisation et la superficie de cette emprise en font un espace de renouvellement urbain stratégique pour la ville de Montigny-lès-Metz.

A terme, l'intégration de ce nouveau morceau de ville constitue une opportunité de faire évoluer le fonctionnement spatial de ce secteur de la commune mais également de répondre, en partie, aux objectifs de mixité sociale et urbaine.

Le renouvellement de cet espace participera à l'amélioration de la perméabilité du tissu urbain communal en complétant le maillage de déplacements doux entre les différents quartiers du secteur Montigny-haut mais également avec le secteur Montigny-bas.

Accessibilité, desserte et gestion du stationnement

La gestion de l'accessibilité et de la desserte interne du site conditionne fortement l'intégration de cet espace au tissu urbain environnant et son fonctionnement à terme.

L'accès principal des véhicules motorisés nécessitera la création d'un nouveau tissu viaire structurant permettant à la fois de relier la rue Général Franiatte et la rue Saint-Ladre, et de désenclaver le site.

Des accès secondaires pourront également être créés, notamment :

- dans le prolongement de l'impasse Gaultier ;
- depuis la rue Général Franiatte entre les bâtiments A et B.

La création des nouveaux accès s'articulera avec une requalification de la rue Général Franiatte favorisant la multimodalité des usages (transports en commun, modes doux).

Le développement d'un maillage de liaisons douces garantira l'accessibilité et la perméabilité du site pour les piétons et les cyclistes.

Aménagements et paysages

Le principe d'un front bâti en recul de la rue Général Franiatte devra être maintenu, soit à travers des opérations de réhabilitation des bâtiments existants, soit à travers des opérations de démolition / reconstruction.

Représentant une part de l'histoire du site militaire, plusieurs éléments végétalisés et paysagers devront être conservés. C'est notamment le cas de la frange arborée implantée le long de la rue Général Franiatte, qui, sauf si l'emprise arborée est utile à la mise en œuvre d'une opération d'intérêt public, sera préservée ou restaurée.

L'intégration du site dans son environnement s'appuiera également sur une transition des formes bâties au niveau des franges du site (rues de la Prévôté et Justin Beauqué). Ceci se traduira, par exemple, par la végétalisation d'un espace à l'arrière des logements bordant la rue de la Prévôté.

L'aménagement des espaces végétalisés devra privilégier la plantation d'essences locales et diversifiées.

La création d'un lien fonctionnel doux entre le nord (pont Saint-Ladre / rue Marc Seguin) et le sud (rue de la Prévôté / caserne Colin) du site s'articulera avec la création ou la préservation de perspectives visuelles.

L'aménagement d'un espace aménagé minéral / végétal sur la partie nord du site favorisera la création d'une vue dégagée sur le secteur Montigny-bas et plus largement sur les côtes de Moselle et le Mont Saint-Quentin.

Indications programmatiques

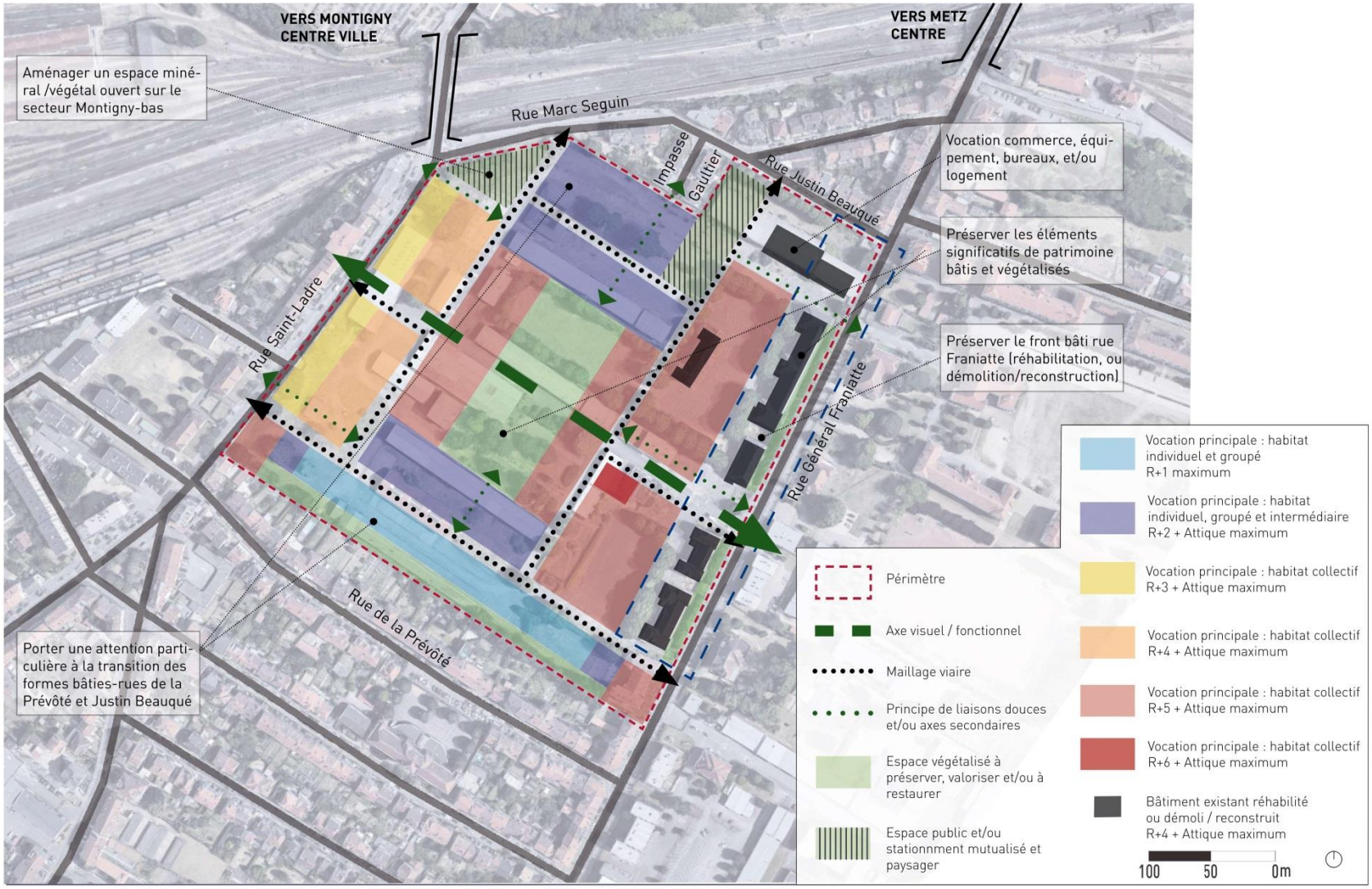
Conçu comme un nouveau quartier pour la ville de Montigny-lès-Metz, cette emprise réaménagée se caractérisera par sa mixité fonctionnelle : logements, commerces, services mais également équipements publics et des aménagements de plein-air pourront y être implantés, le cas échéant.

Les programmes d'habitat seront composés de typologies diversifiées comprenant des logements individuels, intermédiaires et collectifs permettant l'accueil de ménages aux profils variés. La densité moyenne du quartier LIZE sera d'environ 80 logements à l'hectare.

Le réaménagement du site proposera une gestion différenciée des densités et portera une attention particulière à la transition des formes bâties :

- habitat individuel ou groupé sur les franges nord (rues Marc Seguin et Justin Beauqué) et sud (rue de la Prévôté)
- habitat collectif en cœur de site.

Le nombre total de logements à réaliser et à requalifier avoisinera les 750 logements.
La part de logements aidés représentera environ 20% de l'ensemble des logements réalisés à terme sur la totalité de la zone.



MISE EN COMPATIBILITE DE L'OAP //

Principes de réaménagement du site « Aldi »

Superficie : 5 500 m² environ

Localisation et contexte de la zone

Ce site de renouvellement urbain est situé à l'angle des rues de Nomeny et de Marly dans le secteur Montigny-haut.

Composé de logements individuels (maisons de ville et pavillons) et d'immeubles collectifs, le tissu urbain environnant est hétéroclite. Deux implantations caractérisent le paysage immédiat : les tours d'habitation du quartier Saint-Exupéry et le supermarché de la rue de Nomeny.

Objectifs de développement de la zone

L'objectif de développement de ce site de renouvellement urbain est l'aménagement d'un îlot multifonctionnel intégré au tissu urbain environnant.

Les programmes réalisés participeront à la diversification de l'offre de logements et de services sur ce secteur de la commune.

Accessibilité, desserte et gestion du stationnement

Le site bénéficie d'une bonne accessibilité pour les véhicules motorisés et par les transports en commun. La ligne de bus « L3 » du réseau « Le Met' » offre une liaison directe vers le cœur de l'agglomération messine. Le terminus de la ligne se situe à environ 300 m.

Les rues de Marly et de Nomeny sont des voiries inter-quartiers qui supportent des flux de transit modérés. Cependant, une attention particulière devra être portée à la gestion des flux d'entrée et de sortie en lien avec le parking du supermarché limitrophe, rue de Nomeny.

A terme, en vue d'intégrer l'îlot au réseau de déplacements doux de la commune, la desserte du site devra s'articuler avec la création d'aménagements spécifiques pour les cyclistes.

Le stationnement résidentiel pourra être réalisé en surface en privilégiant un traitement qualitatif (espaces verts paysagers) et non-imperméabilisé permettant d'en réduire l'impact environnemental et visuel. Un espace de stationnement mutualisé sera réalisé en cœur d'îlot.

Aménagements et paysages

Le réaménagement de cet îlot devra affirmer le caractère urbain du site par un travail de l'angle des rues de Nomeny et de Marly et la préservation d'un cœur d'îlot apaisé organisé autour d'un espace de stationnement mutualisé.

L'aménagement des espaces végétalisés et la plantation d'arbres de haute tige privilégieront des essences locales et diversifiées.

Indications programmatiques

A terme, cet îlot se caractérisera par sa mixité fonctionnelle et sociale à travers la réalisation de programmes de logements collectifs en accession à la propriété et, pour partie, à destination d'un public senior ainsi qu'un équipement médico-social.

Le nombre total de logements à réaliser est compris entre 65 et 90 unités.

PLU COMMUNE DE MONTIGNY-LÈS-METZ / ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PRINCIPES DE RÉAMÉNAGEMENT DU SITE "ALDI"

Principes de réaménagement de l'ancienne chocolaterie

Superficie : 1 ha

Localisation et contexte de la zone

Le site de renouvellement urbain de l'ancienne chocolaterie se situe le long du chemin de Blory au sud de la partie urbanisée de la commune.

Positionné en terrasse, cet espace se caractérise par une grande ouverture sur le paysage environnant composé de la vallée de la Seille et du quartier de Metz-Magny.

Les entités urbaines environnantes sont diversifiées :

- secteurs d'habitat pavillonnaires (Les Vacons, lotissement La Horgne) et collectifs (Les Vacons) ;
- bâtiments à vocation tertiaire et cultuelle ;
- équipements publics structurants (Lycée Professionnel Régional du Bâtiment et des Travaux Publics).

Objectifs de développement de la zone

La zone a pour vocation l'accueil de programmes immobiliers mixtes (habitat / tertiaire / commerces) qui participeront :

- à la création d'un front bâti / d'une façade bâtie le long du chemin de Blory ;
- à la diversification du parc de logements de la commune ;
- à la création d'une polarité de proximité.

Ce site doit être réaménagé en cohérence avec les orientations définies pour la zone à urbaniser « Sud Blory – La Horgne » limitrophe.

Accessibilité, desserte et gestion du stationnement

Le site bénéficie d'une très bonne accessibilité automobile depuis le chemin de Blory. Cette voie supporte des flux de transit intercommunaux principalement liés aux migrations pendulaires entre les secteurs est et sud de l'agglomération messine.

Aménagements et paysages

Le site réaménagé devra s'intégrer au maillage d'espaces verts et de liaisons douces environnant et le compléter.

En fond de parcelle, un recul des constructions par rapport aux logements individuels de la rue Victor Hugo doit être respecté sur une distance minimum de 15 mètres.

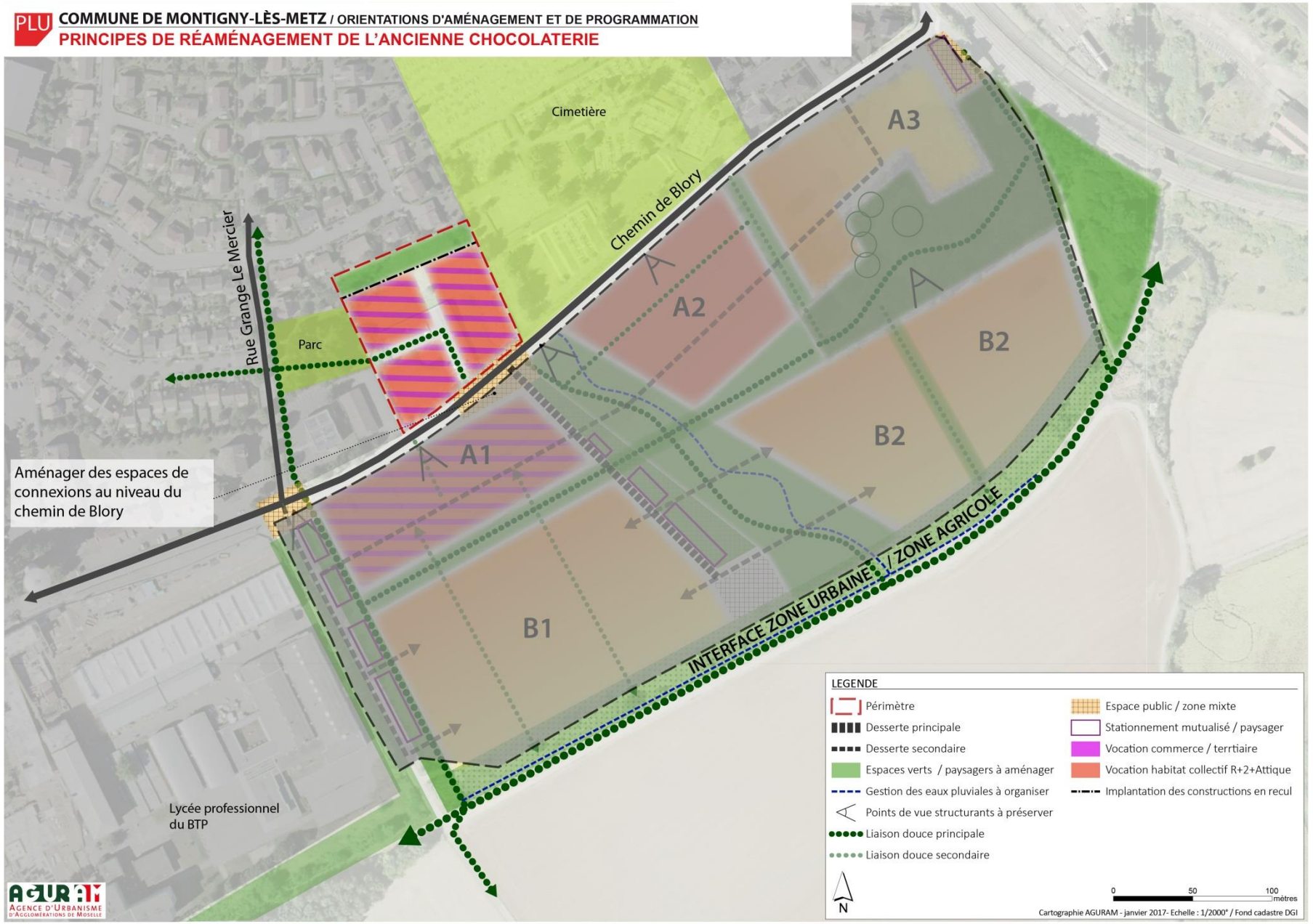
Une liaison douce et paysagère viendra s'articuler avec le parc situé rue Grange-Le-Mercier.

L'aménagement des espaces végétalisés devra privilégier la plantation d'essences locales et diversifiées. Des arbres de haute tige devront être

implantés dans la marge de recul (fond de parcelle) afin de créer progressivement un rideau végétal.

Indications programmatiques

Le nombre total de logements attendu est d'environ 65 unités. Ce nombre pouvant légèrement varier en fonction des surfaces commerciales ou tertiaires qui viendront s'implanter sur le site.


PLU
COMMUNE DE MONTIGNY-LÈS-METZ / ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
PRINCIPES DE RÉAMÉNAGEMENT DE L'ANCIENNE CHOCOLATERIE
Cimetière
Chemin de Blory
Rue Grange Le Mercier
Parc
A1
A2
A3
B1
B2
B2
Aménager des espaces de connexions au niveau du chemin de Blory
INTERFACE ZONE URBAINE / ZONE AGRICOLE
Lycée professionnel du BTP
LEGENDE
Périmètre
Desserte principale
Desserte secondaire
Espaces verts / paysagers à aménager
Gestion des eaux pluviales à organiser
Points de vue structurants à préserver
Liaison douce principale
Liaison douce secondaire
Espace public / zone mixte
Stationnement mutualisé / paysager
Vocation commerce / terrtiaire
Vocation habitat collectif R+2+Attique
Implantation des constructions en recul
N
0
50
100
mètres
Cartographie AGURAM - janvier 2017- Echelle : 1/2000° / Fond cadastre DGI
AGURAM
Agence d'Urbanisme d'Agglomérations de Moselle

Principes d'aménagement du secteur « Sud Blory – La Horgne »

Zone à urbaniser sud Blory - La Horgne : 11,5 ha

Secteur 1 AU : 6 ha

Secteur 2 AU : 5,5 ha

Localisation et contexte de la zone

Le secteur sud Blory – La Horgne se situe au sud du chemin de Blory en limite de la partie urbanisée de la commune. Actuellement occupé par des terrains agricoles, cet espace constitue un secteur d'extension de l'urbanisation.

Positionné en bordure haute de la vallée de la Seille, le site présente des caractéristiques environnementales et paysagères intéressantes (présence d'un bosquet et de vestiges historiques, vue panoramique sur la vallée de la Seille et le quartier Metz-Magny notamment) qui devront être prises en compte dans les choix d'aménagement.

Objectifs de développement de la zone

L'urbanisation de cette zone s'effectuera en deux phases distinctes :

1- sur la partie nord classée en zone 1 AU ;
2- sur la partie sud, classée en zone 2 AU.

La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation porte sur l'ensemble des deux phases d'urbanisation pour assurer la cohérence des aménagements entre les deux secteurs de la zone à urbaniser.

Cette zone à la vocation majoritairement résidentielle sera composée d'un secteur mixte (habitat / commerce / services) sur sa partie nord qui participera à la création d'une polarité de proximité en lien avec les programmes développés sur le site de l'ancienne chocolaterie.

Cette zone doit être aménagée en cohérence avec les orientations définies pour le site de renouvellement urbain « ancienne chocolaterie » limitrophe.

L'urbanisation de cette zone devra proposer une gestion graduée des densités entre le chemin de Blory et les espaces agricoles situés au sud. Des typologies d'habitat diversifiées allant du petit collectif au logement individuel devront être proposées pour permettre l'accueil de ménages aux profils variés.

A terme, une attention particulière devra être portée à la gestion de l'interface entre espace urbanisé et espace agricole.

Accessibilité, desserte et gestion du stationnement

L'accessibilité de la zone s'appuiera principalement sur le chemin de Blory. Le statut de cette voie de circulation, qui supporte d'importants flux de transit, évoluera vers un axe plus urbain permettant de gérer au mieux la vitesse des véhicules motorisés et favorisant le partage des usages sur la chaussée.

La desserte de la zone s'appuiera sur plusieurs « points de connexion » au niveau du chemin de Blory. Hiérarchisée entre voies principales et secondaires, la desserte interne sera associée, le plus possible, à des liaisons douces.

Un réseau de liaisons douces sera aménagé sur l'ensemble de la zone pour garantir la perméabilité entre les différents secteurs. Ce réseau devra être connecté aux liaisons existantes ou en projet situées en limite de la zone et permettant de relier les autres secteurs de la commune.

Pour limiter son impact sur l'espace public et la voirie, le stationnement devra être mutualisé au maximum. Pour cela, plusieurs espaces seront privilégiés : à proximité du lycée professionnel régional du BTP et en cœur de zone.

Aménagements et paysages

L'un des enjeux principaux pour l'urbanisation de cette zone est la nécessité de connecter les entités naturelles et paysagères entre elles. Pour cela, les aménagements réalisés devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et un espace paysager sera créé autour du micro-vallon existant en cœur de site pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Par ailleurs, plusieurs vues structurantes sur la vallée de la Seille devront être préservées à travers les choix d'implantation des bâtiments, la gestion des formes bâties et l'aménagement d'un espace paysager central.

L'aménagement des espaces végétalisés devra privilégier la plantation d'essences locales et diversifiées.

Indications programmatiques

A terme, la zone à urbaniser devra accueillir un volume global d'environ 400 logements. Etant donnée l'importance de sa superficie, cet espace devra être urbanisé progressivement. Pour cela, deux grandes phases d'urbanisation sont distinguées :

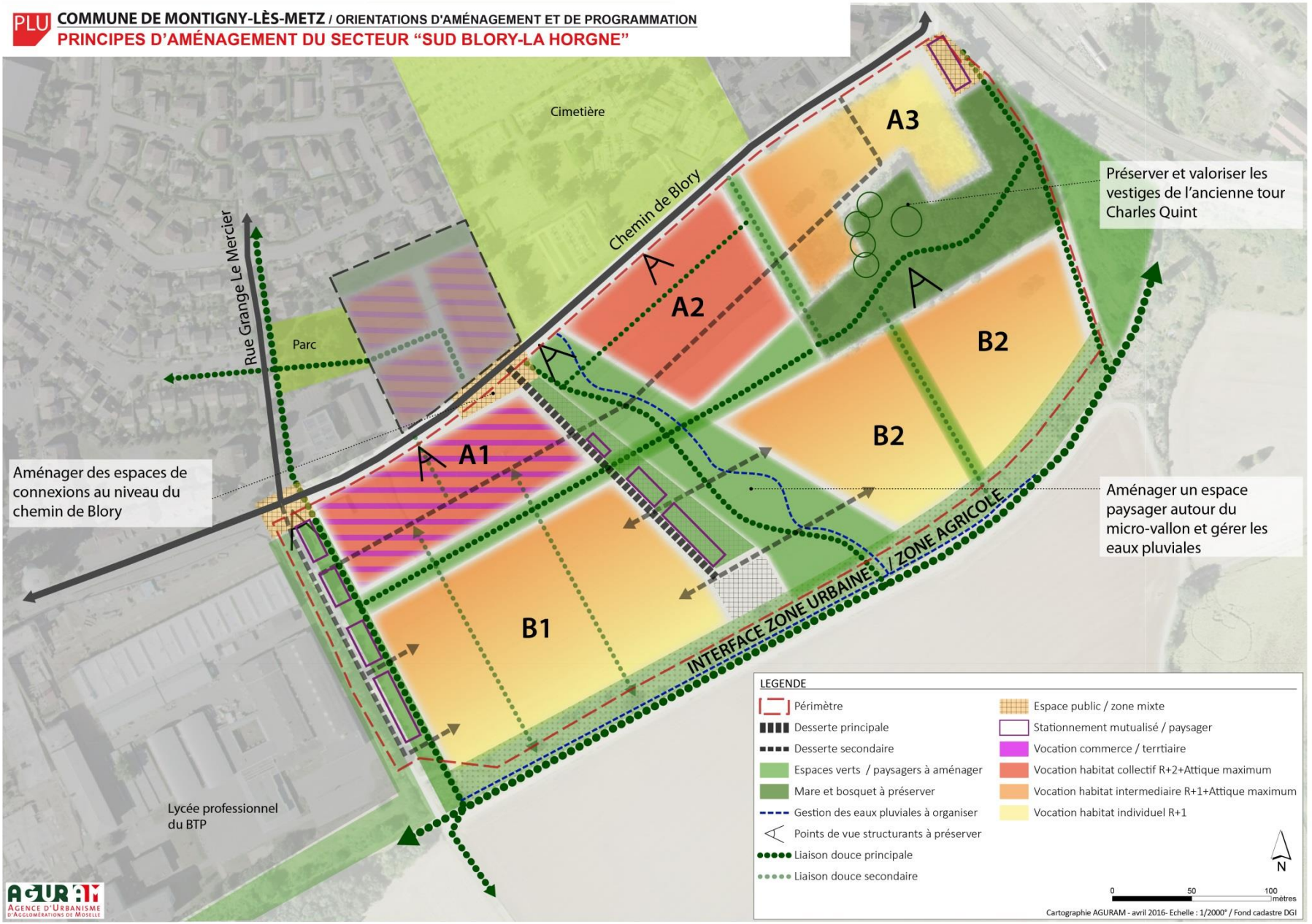
1- partie nord, correspondant aux secteurs A1 / A2 / A3 et classée 1 AU au zonage : environ 180 logements ;
2- partie sud correspondant aux secteurs B1 et B2, classée 2 AU au zonage : environ 220 logements.

Une gestion graduée des densités et des formes bâties devra être appliquée entre les différents secteurs de la zone :

- au nord, contigu du chemin de Blory, une densité d'environ 60 logements / ha composée de logements collectifs en R+2+A maximum ;

- au sud, à l'interface des espaces agricoles, une densité comprise entre 40 et 20 logements / ha et composée de logements intermédiaires et individuels dense.

Un secteur résidentiel plus « intime » sera aménagé au nord-est de la zone dans la continuité du lotissement de la Horgne et en lien avec le secteur arboré et les vestiges médiévaux. Cet espace pourra accueillir des programmes de logements proposant une densité comprise entre 30 et 20 logements / ha.


PLU
COMMUNE DE MONTIGNY-LÈS-METZ / ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR "SUD BLORY-LA HORGNE"
Cimetière
Chemin de Blory
Rue Grange Le Mercier
Parc
A1
A2
A3
B1
B2
B2
Préserver et valoriser les vestiges de l'ancienne tour Charles Quint
Aménager des espaces de connexions au niveau du chemin de Blory
Aménager un espace paysager autour du micro-vallon et gérer les eaux pluviales
INTERFACE ZONE URBAINE / ZONE AGRICOLE
Lycée professionnel du BTP
LEGENDE
Périmètre
Desserte principale
Desserte secondaire
Espaces verts / paysagers à aménager
Mare et bosquet à préserver
Gestion des eaux pluviales à organiser
Points de vue structurants à préserver
Liaison douce principale
Liaison douce secondaire
Espace public / zone mixte
Stationnement mutualisé / paysager
Vocation commerce / terrtiaire
Vocation habitat collectif R+2+Attique maximum
Vocation habitat intermediaire R+1+Attique maximum
Vocation habitat individuel R+1
N
0
50
100
mètres
Cartographie AGURAM - avril 2016- Echelle : 1/2000e / Fond cadastre DGI
AGURAM
AGENCE D'URBANISME D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE

Metz Métropole

Commune de
MONTIGNY-lès-METZ

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Date de référence du dossier : 1er septembre 2020

Approbation initiale du PLU : Délibération du Conseil Municipal du 23 mars 2017

Approbation de la modification n°2 du PLU : Délibération du Conseil Métropolitain du 28 septembre 2020

Règlement /

Agence d'Urbanisme d'Agglomérations de Moselle / Immeuble Ecotech / 3 rue Marconi / 57070 METZ /
mail: contact@aguram.org / tél : 03 87 21 99 00 / fax : 03 87 21 99 29 / www.aguram.org

TABLE DES MATIERES

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES 5

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 19

CHAPITRE 1
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UA..... 21

CHAPITRE 2
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UB..... 29

CHAPITRE 3
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UC..... 37

CHAPITRE 4
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UD 47

CHAPITRE 5
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UE..... 54

CHAPITRE 6
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UM 62

CHAPITRE 7
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UR..... 70

CHAPITRE 8
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE US 78

CHAPITRE 9
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UX 86

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 94

CHAPITRE 1
DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE 1 AU 96

CHAPITRE 2
DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE 2 AU 104

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES . 106

CHAPITRE 1
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE A 108

CHAPITRE 2
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE N 114

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES 120

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 Champs d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Montigny-lès-Metz, il se substitue au règlement du Plan d'Occupation des Sols ainsi qu'à celui des Zones d'Aménagement Concerté.

Article 2 Principes généraux

> Division du territoire en zones

Le règlement du PLU fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs d'un urbanisme durable.

Le règlement graphique délimite notamment :

- Les **zones urbaines**, dites "**zones U**". Sont 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.

- Les **zones à urbaniser** dites " **zones AU** ". Sont classés en zone à urbaniser les secteurs non bâti ou insuffisamment viabilisés de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

  On peut distinguer deux types de zones à urbaniser :

  - la **zone 1 AU** est une zone où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les orientations d'aménagement et de programmation 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.
  - la **zone 2 AU** est une zone où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate 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 PLU.

- **Les zones agricoles** sont dites " **zones A** ". Sont classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

- **Les zones naturelles et forestières** sont dites " **zones N** ". Sont 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 et espaces 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.

> Structure générale du règlement écrit

Le **titre I « Dispositions générales »** rappelle les dispositions applicables en vertu des textes autres que le règlement de PLU proprement dit et énonce des dispositions et des définitions communes applicables à l'ensemble du territoire couvert par le règlement écrit du PLU.

Le **titre II** précise les **« Dispositions applicables aux zones urbaines »** ;

Le **titre III** précise les **« Dispositions applicables aux zones à urbaniser »** ;

Le **titre IV** précise les **« Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles ».**

Ces titres comportent autant de chapitres que de zones et chaque chapitre contient l'ensemble des règles du PLU applicables à une zone donnée.

Le règlement écrit fixe, avec le règlement graphique pour certaines d'entre-elles, les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

> Articulation des règles entre elles

Pour être autorisée, une construction doit être conforme aux dispositions générales, à chacune des règles contenues dans les articles 1 à 16 du règlement écrit de la zone ainsi qu'aux dispositions portées au règlement graphique, le cas échéant. Toutes ces dispositions sont donc cumulatives.

> Cas particulier de l'application des articles 1 et 2

Ces articles distinguent les types de constructions définis en fonction de leur destination (habitation, hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, fonction d'entrepôt) ainsi que les autres types d'occupation et d'utilisation du sol.

L'article 1 énumère les occupations et utilisations du sol qui sont interdites dans la zone.

L'article 2 énumère les occupations et utilisations du sol qui sont autorisées sous conditions et si elles respectent les conditions particulières qu'il énonce, le cas échéant.

> La notion de « terrain » ou « d'unité foncière »

Les prescriptions du PLU s'appliquent, non pas à la parcelle numérotée au cadastre, mais au « terrain », appelé aussi « unité foncière », c'est-à-dire à « l'ensemble des parcelles contiguës appartenant au même propriétaire » au sein d'une même zone.

> Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les secteurs concernés par les règles particulières d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont signalés par un liseré spécifique aux documents graphiques.

Le liseré est le suivant :

Article 3 Prévention des risques naturels et technologiques

3.1 Prévention des risques naturels

> Zones inondables de la Moselle et de la Seille

La commune de Montigny-lès-Metz est concernée par le risque inondation de la Moselle sur la partie Nord de son territoire. Les secteurs signalés aux documents graphiques par une trame « gris clair » sont concernés par un Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi).

Sur la partie sud de son territoire, la commune est concernée par le risque inondation de la Seille. Les secteurs signalés au règlement graphique par une trame «rayée grise » sont concernés par l'Atlas des Zones Inondables de la Seille.

Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent dans ces zones conformément à l'avis du Préfet de Moselle daté du 30 septembre 2016 :

- Aucune construction nouvelle, ni extension de l'emprise au sol des constructions existantes ne sera autorisée dans les zones où l'aléa est le plus fort ; seuls seront admis les travaux et ouvrages destinés à réduire les risques.
- Les zones non bâties susceptibles d'être touchées par les crues n'ont pas vocation à être urbanisées. De plus, dans ces zones, tout remblaiement est interdit, car de nature à faire obstacle à l'écoulement des crues.
- Dans les champs d'inondation à préserver en dehors des parties actuellement urbanisées, seules pourront être autorisées, à condition de ne pas aggraver les risques ni d'en provoquer de nouveaux, l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée (uniquement si elle est autorisée par les dispositions particulières) des constructions existantes.
- Dans les secteurs déjà urbanisés touchés par les crues, seules les « dents creuses » pourront être urbanisées moyennant le respect de dispositions particulières destinées à limiter au maximum la vulnérabilité des constructions autorisées, telles qu'énoncées dans la circulaire du 24 janvier 1994, lesquelles constituent un exemple qui devra être adapté aux diverses situations locales, à savoir :
    - Les sous-sols sont interdits dans toute la zone inondable ;
    - Le premier niveau de plancher de toutes les constructions sera fixé à un cote qui permettra de la préserver du risque (cote de crue issue de la modélisation, majorée de 30 cm en application des dispositions du plan de gestion des risques d'inondation (PGRi) Rhin-Meuse approuvé le 30 novembre 2015
    - Les remblais sont interdits
    - Les clôtures formant obstacle à l'écoulement des eaux sont interdites

Pour toutes les constructions et ouvrages qui sont autorisés, les constructeurs doivent prendre toutes les mesures nécessaires pour que les constructions et ouvrages résistent aux forces exercées par les écoulements de la crue telle qu'elle est définies dans l'AZI.

L'implantation des bâtiments dits « sensibles », soit les bâtiments nécessaires à la gestion de crise ou difficilement évacuables (caserne de pompiers, école, hôpital, maison de retraite, …) sera recherché en dehors des secteurs inondables identifiés par le PPR ou l'AZI.

> Retrait et gonflement des argiles

La commune de Montigny-lès-Metz est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. La carte et le fascicule de recommandations sont annexés au dossier du PLU.

3.2 Prévention des risques technologiques

Sans objet.

Article 4 Préservation du patrimoine, des paysages et des continuités écologiques

4.1 Espaces contribuant aux continuités écologiques

> Dans toutes les zones concernées, en dehors de la zone US :

Nonobstant les dispositions particulières applicables à chacune des zones :

- toute construction est interdite à l'intérieur des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques indiqués aux documents graphiques,
- les clôtures, ainsi que les infrastructures de déplacement, ne peuvent y être autorisées que dans la mesure où elles ne constituent pas une entrave au déplacement de la petite faune,
- les travaux, de quelque nature qu'ils soient, ne peuvent y être autorisés que sur des surfaces limitées, sauf s'ils ont pour objet la préservation ou la restauration des continuités écologiques, ou s'ils contribuent à améliorer les continuités écologiques.

> Dans la zone US uniquement :

Nonobstant les dispositions particulières applicables à chacune des zones :

- dans les secteurs affectés au domaine public ferroviaire, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire,
- les clôtures ainsi que les infrastructures de déplacement ne peuvent y être autorisées que dans la mesure où elles ne constituent pas une entrave au déplacement de la petite faune,
- les travaux, de quelque nature qu'ils soient, ne peuvent y être autorisés que sur des surfaces limitées, sauf s'ils ont pour objet la sécurité des activités ferroviaires et la préservation ou la restauration des continuités écologiques.

Ces espaces sont identifiés par le symbole suivant sur le règlement graphique :

> Préservation des berges des cours d'eau

Toute construction nouvelle et toute extension de construction doit être implantée avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à la limite des cours d'eau ou fossés.

En vue de permettre le passage et l'entretien des cours d'eau, l'édification de tout mur de clôture est interdit à une distance inférieure à 6 mètres de la berge des fossés et ruisseaux.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont toutefois pas soumis à cette exigence de recul si, du fait de leur nature ou pour des raisons techniques, il est nécessaire de les rapprocher des berges.

4.2 Espaces boisés classés (EBC)

> Classement des emprises en espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions du Code de l'urbanisme les concernant.

Le classement en espace boisé classé 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. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

Ces éléments sont identifiés par le symbole suivant :

> Recul des constructions par rapport aux espaces boisés classés

Nonobstant les dispositions particulières applicables à chacune des zones dans le présent règlement, et sauf disposition contraire portée au règlement graphique, toute construction nouvelle et toute extension de construction doit être implantée avec un recul minimum de 15 mètres par rapport aux espaces boisés classés.

Toutefois :

- cette obligation de recul n'est pas applicable par rapport aux espaces boisés classés situés dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) ;
- les piscines et les abris de jardin peuvent être implantés à l'intérieur de cette marge de recul, sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement ;

- si leur nature le justifie, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou avec un retrait moindre par rapport aux espaces boisés classés ;
- les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions qui précèdent peuvent faire l'objet d'une transformation, à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.

4.3 Modalités de consultation du Service Régional de l'Archéologie

Tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installation et de travaux divers d'une emprise au sol terrassée supérieure à 3 000 m² (y compris parkings et voirie), devront être transmis au Préfet de région dans les conditions définies par le décret n°2002-89.

Article 5 Dispositions applicables à certains articles du règlement de chacune des zones

5.1 Eléments admis à l'intérieur des marges de recul des constructions et au-delà des bandes de constructibilité

Seuls sont admis à l'intérieur des marges de recul des constructions définies aux articles 6, 7 et 8 des dispositions particulières du règlement de chacune des zones ou dans les documents graphiques :

- les balcons, auvents, éléments de décor architecturaux, débords de toitures dans la limite de 1,50 mètre maximum ;
- les « dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions », tels que définis par le code de l'urbanisme, dans la mesure où ces éléments ou dispositifs n'excèdent pas 0,30 mètre de largeur par rapport au nu de la façade des bâtiments ;
- les éléments permettant d'améliorer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux bâtiments et installations de toute nature ;
- les piscines non couvertes, quelle que soit leur surface ;
- les terrasses et escaliers n'excédant pas 0,6 m par rapport au terrain naturel avant travaux ;
- les abris de jardins ;
- les dalles hautes des parkings souterrains n'excédant pas 0,6 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux.

5.2 Eléments non pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol des constructions pour l'application du présent règlement (article 9)

Pour les constructions nouvelles ou lors de la transformation ou de l'extension des constructions existantes, les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol des constructions :

- les balcons, auvents, éléments de décor architecturaux, débords de toitures lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des piliers ;
- les « dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions », tels que définis par le code de l'urbanisme, dans la mesure où ces éléments ou dispositifs n'excèdent pas 0,30 mètre de largeur par rapport au nu de la façade des bâtiments ;
- les éléments permettant d'améliorer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux bâtiments et installations de toute nature ;
- les piscines non couvertes, dans la limite de 60 m² et d'une piscine par unité foncière ;
- les terrasses construites en rez-de-chaussée, d'une superficie de 30 m² maximum et qui n'excèdent pas 0,6 m par rapport au terrain naturel avant travaux ;
- les escaliers n'excédant pas 0,6 m par rapport au terrain naturel avant travaux ;
- les dalles hautes des parkings souterrains n'excédant pas 0,6 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux ;

- les abris de jardin tels que définis à l'article 9 des dispositions générales, dans la limite d'un abri de jardin par unité foncière ;
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les ouvrages techniques nécessaires à la distribution d'électricité conformément aux règles définies à l'article 5.6 des dispositions générales.

5.3 Recul des constructions par rapport aux voies de circulation

> Voies de circulation automobile :

En dehors de la zone urbanisée de la commune, toute construction doit être implantée au-delà d'une marge de recul définie par rapport aux axes de circulation selon les critères suivants :

- 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A 31.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public.

> Voie de circulation des piétons et cyclistes :

Toute construction doit être implantée à 1,5 m au moins de l'axe des cheminements et sentiers réservés aux piétons et aux cyclistes.

5.4 Mode de calcul de la hauteur des constructions (article 10)

Sauf indication contraire, dans les règlements particuliers des chapitres suivants, la hauteur maximale fait toujours référence à la distance comptée entre le niveau le plus bas du terrain naturel de l'emprise au sol de la construction avant tout remaniement et l'aplomb de l'égout de toiture ou du faîtage ou en cas de toiture-terrasse, de l'acrotère de la construction.

5.5 Abris de jardins

La construction d'abris de jardin est autorisée à concurrence d'un abri de jardin par unité foncière et d'une emprise au sol de 12 m² maximum hors murs. (cf. définitions – article 9 des « Dispositions générales »).

5.6 Ouvrages techniques nécessaires à la distribution d'électricité

Pour les lignes électriques aériennes et souterraines (tous niveaux de tension) et les postes de transformation, les restrictions règlementaires des zones concernées ne s'appliquent pas pour les cas suivants :

- implantation par rapport aux voies et emprises publiques ;
- implantation par rapport aux limites séparatives ;
- implantation par rapport aux autres constructions ;
- limitation de l'emprise au sol par rapport à la superficie de l'unité foncière ;
- limitation de la hauteur des bâtiments et pylônes.

Ces dispositions s'appliquent dans toutes les zones où la construction de bâtiments ou ouvrages des services publics sont admises.

Article 6 Obligations en matière de stationnement

Dispositions applicables au titre de l'article 12 de chacune des zones du PLU.

6.1 Stationnement des véhicules automobiles

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en-dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet, pour toute construction nouvelle ou extension de construction existante dans les conditions suivantes :

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	SURFACE DE PLANCHER	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
Habitation	Par tranche complète de 70 m^2 Pour les parcelles et unités foncières situées dans un périmètre de 300 m par rapport aux lignes de transports en commun structurantes « L » du réseau « Le Met' »	1 Pas de prescription
Hébergement hôtelier	Par tranche complète de 30 m²	1
Bureaux	Par tranche complète de 40 m^2 Pour les parcelles et unités foncières situées dans un périmètre de 300 m par rapport aux lignes de transports en commun structurantes « L » du réseau « Le Met' »	1 pas de prescription
Commerce	- commerce ≤ 150 m^2 - commerce > 150 m^2 : par tranche complète de 100 m^2 au-delà de 150 m² Pour les parcelles et unités foncières situées dans un périmètre de 300 m par rapport aux lignes de transports en commun structurantes « L » du réseau « Le Met' »	1 1 Pas de prescription
Artisanat	Par tranche complète de 100 m^2	1
Industrie	Par tranche complète de 100 m^2	1
Fonction d'entrepôt	Par tranche complète de 200 m^2	1
Exploitation agricole ou forestière	A définir au cas par cas	-
Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	A définir au cas par cas	-
Autres constructions ou modes d'occupation du sol non définis ci-dessus	A définir au cas par cas	-

Les surfaces de référence sont des « surfaces de plancher ».

Pour les programmes de constructions neuves à usage d'habitation de plus de 500 m² de surface de plancher, le constructeur devra réaliser en plus du quota défini par la grille ci-dessus des places banalisées et librement accessibles permettant l'accueil de visiteurs à raison d'une place par tranche

de 350 m² de surface de plancher au-delà des 500 m². 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.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit 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 ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

6.2 Stationnement des vélos

Pour toute opération de construction, d'extension, de démolition / reconstruction ou de changement de destination de locaux, il est demandé la construction de garage(s) ou d'aire(s) de stationnement couvert(s), fermé(s) et sécurisé(s) et d'accès aisé pour les vélos, selon les modalités suivantes :

> Constructions et locaux destinés à l'habitation

a) Pour chaque logement disposant d'un garage ou d'un box fermé, aucun emplacement vélo n'est exigé ;

b) Dans le cas contraire, la surface réservée au stationnement vélo devra être conforme aux normes de la réglementation en vigueur en la matière (cf. Code de la Construction et de l'Habitation) ;

c) Pour les opérations comportant à la fois des logements qui disposent de garage(s) ou de box fermé(s) et des logements qui en sont dépourvus, la surface réservée au stationnement vélo est calculée selon le ratio prévu au point « b », après déduction du nombre de logements concernés par le point « a ».

> Constructions et locaux destinés aux bureaux, au commerce, à l'hébergement hôtelier, aux services publics ou d'intérêt collectif

La surface réservée au stationnement des vélos sera au minimum de :
- 5 m² pour une surface de plancher de moins de 500 m² ;
- 10 m² pour une surface de plancher de 500 à 1 000 m² ;
- au-delà de 1 000 m², de 25 m² par tranche de 2 500 m² de surface de plancher entamée.

> Constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif

La surface réservée au stationnement des vélos est à définir au cas par cas en fonction des besoins réels liés à la nature de l'activité.

Chaque fois qu'une opération comporte à la fois des locaux destinés à l'habitation et des locaux d'une destination autre que l'habitation, les exigences qui précèdent sont cumulatives.

Article 7 Cas particuliers

7.1 Mise en conformité des constructions existantes

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Montigny-lès-Metz, les règles qui y sont édictées sont applicables aux constructions existantes et nouvelles.

Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les dispositions du présent règlement, peuvent faire l'objet de travaux, sous réserve que ceux-ci n'aient pas pour conséquence d'aggraver la situation de non-conformité du bâti existant, ni de créer

de nouvelles non-conformités. Toutefois, sont autorisés les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions en toutes hypothèses.

7.2 Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

7.3 Reconstructions après sinistre

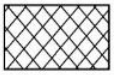
La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Article 8 Emplacements réservés

Signalés sur le plan par un graphisme particulier, les terrains ainsi réservés sont destinés à servir d'emprise à un équipement ou une infrastructure publique future. Le régime juridique des emplacements réservés a pour but d'éviter une utilisation incompatible avec leur destination future, de garantir leur disponibilité.

Les bénéficiaires des emplacements réservés sont uniquement des collectivités, services et organismes publics.

L'utilisation du sol des emplacements réservés est limitée : tout aménagement ou construction est interdit, sauf ceux à caractère précaire et ceux pour lesquels la réserve a été prescrite.

Les emplacements réservés sont identifiés par le symbole suivant : 

Article 9 Définitions

> Abri de jardin

Construction d'emprise limitée, destinée au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin, du potager, du verger… à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité.

> Accès

Emplacement par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet ou de la construction depuis la voie de desserte publique ou privée ouverte à la circulation.

> Acrotère

Muret situé en bordure d'une toiture terrasse. Pour le calcul de la hauteur, c'est la partie supérieure de l'acrotère qui est prise en compte.

> Alignement

Il s'agit de la limite entre une propriété privée et une emprise publique ou une voie ouverte à la circulation publique existante, à créer ou à modifier, ou la limite qui s'y substitue.

La limite qui s'y substitue peut être constituée soit par une servitude d'utilité publique d'alignement (issue d'un plan d'alignement d'une voie), soit de la limite fixée par un emplacement réservé pour la création, la modification ou l'élargissement d'une voie.

> Bâtiment ou construction annexe

Contigu ou non à une construction principale, il s'agit d'une construction directement liée à la destination de la construction principale. Une construction annexe ne peut pas être affectée à l'usage d'habitation. Sont, par exemple, considérés comme des bâtiments ou constructions annexes : les abris de jardin, abris à bois, appentis servant de rangement, remises, hangars, ateliers de bricolage, piscines et garages.

> Bâtiment ou construction principale

Construction ayant la fonction principale dans un ensemble bâti sur une même unité foncière.

> Clôture

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part, et d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës (limite séparative) ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

> Construction existante

Une construction est considérée comme existante si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage, remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

> Égout de toit

Partie inférieure d'un versant de toit situé en surplomb d'un mur. La hauteur à l'égout du toit est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus bas du pan de la toiture.

> Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- les balcons, auvents, éléments de décor architecturaux, débords de toitures lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des piliers ;
- les « dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions », tels que définis par le code de l'urbanisme, dans la mesure où ces éléments ou dispositifs n'excèdent pas 0,30 mètre de largeur par rapport au nu de la façade des bâtiments ;
- les éléments permettant d'améliorer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux bâtiments et installations de toute nature ;
- les piscines non couvertes, dans la limite de 60 m² ;
- les terrasses construites en rez-de-chaussée, d'une superficie de 30 m² maximum et qui n'excèdent pas 0,6 m par rapport au terrain naturel avant travaux ;
- les escaliers n'excédant pas 0,6 m par rapport au terrain naturel avant travaux.
- Les dalles hautes des parkings souterrains n'excédant pas 0.60 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux.

> Étage attique

Étage, en retrait d'un étage courant d'un immeuble, situé au-dessus de l'entablement ou du dernier étage. Ce niveau est disposé en retrait minimum de 1,50 mètre de chaque façade et sa surface extérieure projetée doit représenter 60 % maximum de la surface extérieure projetée du plancher haut du dernier niveau. Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer aux équipements d'infrastructures utiles au fonctionnement du bâtiment (cage d'escalier, d'ascenseur…) sous réserve de leur bonne insertion.

Enfin, dans le cas de combles en attique, la hauteur est mesurée à l'égout du toit, ou le cas échéant, à l'acrotère du dernier étage.

> Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface de plancher et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale ou verticalement par une surélévation de la construction.

> Faîtage

Ligne de jonction supérieure de pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

> Limites séparatives

Limites entre la propriété constituant le terrain d'assiette de la construction et la ou les propriété(s) qui la jouxte(nt).

Sont considérées comme limites de fond de parcelle les limites qui sont opposées à la voie.

Sont considérées comme limites latérales les limites entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant à une voie.

> Hauteur relative

On appelle hauteur relative ou prospect, le maximum de hauteur admissible pour un bâtiment calculée en fonction de la distance entre le point de base de cette hauteur maximale et un point de référence donné (limite parcellaire ou autre bâtiment ou construction par exemple).

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UA

- **Zone UA** : quartier du centre-ville rénové

Article UA 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les entrepôts ;
- les constructions et installations destinées à l'industrie ;
- les installations classées soumises à autorisation ;
- la création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

Article UA 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitation ;
- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions destinées à l'artisanat, à condition qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées ;
- les installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement, à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement de la zone et que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances ;
- les abris de jardin, dans la limite d'un seul par unité foncière.

Article UA 3 Accès et voirie

3.1 Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile.

Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Tout projet d'aménagement et / ou de construction peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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 terme de circulation ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

Les constructions déjà existantes lors de la date d'approbation du PLU mais ne disposant pas d'un accès direct sur une voie publique peuvent faire l'objet d'adaptations, de transformations ou d'extension, sous réserve de respecter les autres dispositions du présent règlement.

3.2 Voirie

La création de voies publiques ou privées nouvelles, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimum de la plate-forme : 8 mètres ;
- largeur minimale de la chaussée : 5 mètres.

Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées, notamment dans le cas de voiries tertiaires ou en sens unique.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie…).

Article UA 4 Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement

Eaux usées :

- *dès lors que le réseau public d'assainissement existe*, le raccordement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
- quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

- *pour tout projet*, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales, et, si nécessaire, garantissant leur traitement, doivent être réalisés sur le site de l'opération,
- la gestion des eaux pluviales se fera en privilégiant l'infiltration. En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées *dans le milieu naturel ou* le

réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la règlementation en vigueur.

4.3 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

Tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

Article UA 5 Superficie minimale des terrains

Sans objet.

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

6.1 Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, toute construction principale doit être implantée à l'alignement ou en recul maximum de 3 mètres par rapport à la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la mise en œuvre de complexes d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, sans création de surface.
Une implantation dans le prolongement des murs existants peut être autorisée dans le cas d'une extension du bâtiment principal.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à la limite de l'emprise publique.

Les ouvrages techniques nécessaires à la distribution d'électricité ne sont pas concernés par ces dispositions conformément aux règles définies à l'article 5.6 des dispositions générales.

6.2 Implantation par rapport aux voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile et aux autres emprises publiques

Par rapport aux voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile et aux autres emprises publiques, sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, les constructions peuvent être implantées soit en limite du domaine public, soit en retrait de 3 mètres minimum, sous réserve de respecter les autres dispositions du présent règlement.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à la limite de l'emprise publique.

Les ouvrages techniques nécessaires à la distribution d'électricité ne sont pas concernés par ces dispositions conformément aux règles définies à l'article 5.6 des dispositions générales.

Article UA 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, lorsqu'il existe en limite(s) séparative(s), un ou des mur(s) pignon(s) appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction nouvelle doit être implantée prioritairement sur cette ou ces limite(s).

Dans les autres cas, sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, toute construction doit être implantée sur ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière. Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée (H), comptée du terrain naturel, soit L= H/2, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les éléments d'architecture de faible surface, de type chien assis, lucarne, fronton, etc… peuvent être implantés à une distance inférieure à celle qui résulte de l'application des règles ci-dessus.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la mise en œuvre de complexes d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, sans création de surface.

Les ouvrages techniques nécessaires à la distribution d'électricité ne sont pas concernés par ces dispositions conformément aux règles définies à l'article 5.6 des dispositions générales.

Article UA 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière

Pas de prescription.

Article UA 9 Emprise au sol maximale des constructions

Pas de prescription.

Article UA 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 18 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère ;
- 21 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3 mètres en tout point par rapport au terrain naturel avant travaux. Cette hauteur peut être supérieure, lorsqu'il existe en limite(s) séparative(s), un ou des mur(s) pignon(s) appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, sans dépasser 3 mètres à l'égout de toiture ou au point le plus haut de l'acrotère.

Dans le cadre d'une construction existante dont la hauteur excède celle fixée par les règles ci-dessus, la hauteur maximale autorisée est la hauteur existante à la date de l'approbation du PLU.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables.

Article UA 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 Dispositions générales

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.

Toute construction doit être considérée comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale (rue, place, îlot).

Tout pastiche d'architecture typique non locale est proscrit.

Pour les constructions repérées par le symbole ★ (ou n° des constructions dans les rues concernées le cas échéant), la démolition des éléments d'architecture repérés est interdite (cf. liste correspondante dans le rapport de présentation du PLU).

Les éléments saillants ou en applique (panneaux solaires, capteurs photovoltaïques, antennes et paraboles satellites) doivent s'intégrer à la façade sur rue (mise en peinture, dispositifs adaptés) et être masqués autant que possible.

Les volumes annexes doivent être de dimensions inférieures à celles des constructions principales.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

11.2 Services publics ou d'intérêt collectif

L'ensemble des dispositions de cet article peuvent faire l'objet d'adaptations, au cas par cas, pour favoriser le fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.3 Constructions principales et leurs extensions

a) <u>adaptation au terrain naturel</u>

L'adaptation au sol des constructions nouvelles doit être favorisée afin :

- que des conditions satisfaisantes d'accessibilité et de commodité soient garanties
- de limiter les affouillements et exhaussements du sol.

b) <u>façades et couleurs</u>

L'usage d'une teinte « blanc pur » est proscrite.

L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est proscrit.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.

A l'occasion de ravalement de façade, les éléments de modénature doivent être conservés et mis en valeur. Les parties en pierre (de taille, de Jaumont, de grés des Vosges) ne peuvent être recouvertes.

Les volets roulants avec caissons extérieurs apparents sont interdits.

c) <u>toitures et volumes</u>

Les combles aménagés peuvent prendre la forme d'un attique.

Les superstructures de type machinerie doivent s'inscrire dans le volume des combles ou intégrés ou masqués.

d) percements, ouvertures et fermetures

Sans objet

11.4 Bâtiments ou constructions annexes et extensions

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

a) façades

Sans objet

b) toitures

Sans objet

11.5 Abris de jardin

Les abris de jardin doivent être du même aspect que la construction principale ou être en bois. La tôle ondulée est proscrite.

11.6 Clôtures

Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc...) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent être intégrés aux clôtures, aux constructions existantes ou en projet.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, doivent être végétales ou de définition semblable aux autres clôtures de la rue.

Les haies artificielles en plastique quelle que soit la teinte, les panneaux de bois (type claustra, canisses, etc...) ainsi que les grillages rigides sont interdits sur rue et en retour sur le mitoyen jusqu'au corps principal d'habitation.

Les portails pleins sont proscrits. Ils doivent être ajourés au minimum sur le tiers haut.

a) patrimoine

Les murs traditionnels (pierre, mortier, …) existants seront préservés, y compris lors de la création de nouvelles ouvertures.

La reconstruction à l'identique de clôtures existantes présentant une valeur patrimoniale est autorisée même si elle ne respecte pas les règles ci-dessus.

Article UA 12 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

Article UA 13 Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espace non imperméabilisé dont 30% au moins en espace vert et recevoir un traitement paysagé à l'exception des cheminements piétons et automobile permettant l'accès à la construction principale et aux espaces de stationnement qui y sont liés. Le retrait entre l'alignement et la construction doit être obligatoirement aménagé en espace planté, excluant toute aire de stationnement engazonné.

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre.

L'usage d'essences végétales locales devra être privilégié dans les aménagements paysagers.

Les aires de stationnement engazonnées et les toitures végétalisées peuvent être considérées comme des espaces végétalisés ou non imperméabilisés dans la limite de 10 % de la surface de l'unité foncière. Il doit être planté au minimum un arbre pour 6 emplacements de stationnement en surface.

Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense.

Article UA 14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article UA 15 Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescription.

Article UA 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Fibre optique

Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique ou du câble dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction principale nouvelle doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique ou au câble lorsque celui-ci sera installé.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UB

Zone UB : secteurs correspondant aux tissus linéaires de faubourg (rues de Pont-à-Mousson de Reims, de Frescaty, Général Franiatte) et aux quartiers limitrophes avec la ville de Metz.

La zone UB comprend un secteur UBa.

La zone UB est concernée par le Plan de Prévention des Risques inondations de la Moselle. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

La zone UB est concernée par la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) du Château de Courcelles. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Article UB 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les entrepôts ;
- les constructions et installations destinées à l'industrie ;
- les installations classées soumises à autorisation ;
- la création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

Article UB 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitation ;
- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions destinées à l'artisanat, à condition qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées ;
- les installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement, à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement de la zone et que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances ;
- les abris de jardin, dans la limite d'un seul par unité foncière.

Article UB 3 Accès et voirie

3.1 Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile.

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 terme de circulation ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Tout projet d'aménagement et / ou de construction peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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 terme de circulation ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

Les constructions déjà existantes lors de la date d'approbation du PLU mais ne disposant pas d'un accès direct sur une voie publique peuvent faire l'objet d'adaptations, de transformations ou d'extension, sous réserve de respecter les autres dispositions du présent règlement.

3.2 Voirie

La création de voies publiques ou privées nouvelles, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimum de la plate-forme : 8 mètres ;
- largeur minimale de la chaussée : 5 mètres.

Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées, notamment dans le cas de voiries tertiaires ou en sens unique.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie…).

Article UB 4 Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement

Eaux usées :

- *Dès lors que le réseau public d'assainissement existe*, le raccordement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

- Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

- *Pour tout projet*, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales, et, si nécessaire, garantissant leur traitement, doivent être réalisés sur le site de l'opération,
- La gestion des eaux pluviales se fera en privilégiant l'infiltration. En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées *dans le milieu naturel ou* le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la règlementation en vigueur.

4.3 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

A l'exception des lignes électriques à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

Article UB 5 Superficie minimale des terrains

Sans objet.

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

6.1 Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

> Dispositions générales :

Toute construction principale doit être implantée à l'intérieur d'une bande de 25 mètres comptés depuis la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.

Au-delà de cette bande de 25 mètres, seules les constructions annexes en rez-de-chaussée et les abris de jardins (conformes aux dispositions énoncées à l'article 5.5 des dispositions générales) sont autorisées.

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, toute construction principale doit être implantée à l'alignement ou en recul maximum de 3 mètres par rapport à la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.

Une implantation dans le prolongement des murs existants peut-être autorisée dans le cas d'une extension du bâtiment principal.
Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la mise en œuvre de complexes d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, sans création de surface.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à la limite de l'emprise publique.

Les ouvrages techniques nécessaires à la distribution d'électricité ne sont pas concernés par ces dispositions conformément aux règles définies à l'article 5.6 des dispositions générales.

6.2 Implantation par rapport aux voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile et aux autres emprises publiques

Par rapport aux voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile et aux autres emprises publiques, sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, les constructions peuvent être implantées soit en limite du domaine public, soit en retrait de 3 mètres minimum, sous réserve de respecter les autres dispositions du présent règlement.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à la limite de l'emprise publique.

Les ouvrages techniques nécessaires à la distribution d'électricité ne sont pas concernés par ces dispositions conformément aux règles définies à l'article 5.6 des dispositions générales.

Article UB 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, lorsqu'il existe en limite(s) séparative(s), un ou des mur(s) pignon(s) appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction nouvelle doit être implantée prioritairement sur cette ou ces limite(s).

Dans les autres cas, sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, toute construction doit être implantée sur ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière. Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée (H), comptée du terrain naturel, soit L= H/2, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les éléments d'architecture de faible surface, de type chien assis, lucarne, fronton, etc… peuvent être implantés à une distance inférieure à celle qui résulte de l'application des règles ci-dessus.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la mise en œuvre de complexes d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, sans création de surface.

Les ouvrages techniques nécessaires à la distribution d'électricité ne sont pas concernés par ces dispositions conformément aux règles définies à l'article 5.6 des dispositions générales.

Article UB 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière

Pas de prescription.

Article UB 9 Emprise au sol maximale des constructions

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

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol, les éléments tels que définis à l'article 5.2 des dispositions générales du présent règlement.

Article UB 10 Hauteur maximale des constructions

> Dans l'ensemble de la zone UB, à l'exception du secteur UBa :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :
- 18 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère ;
- 21 mètres au faîtage.

> Dans le secteur UBa uniquement :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :
- 15 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère ;
- 18 mètres au faîtage.

> Dans l'ensemble de la zone UB y compris le secteur UBa :

Dans le cadre d'une construction existante dont la hauteur excède celle fixée par les règles ci-dessus, la hauteur maximale autorisée est la hauteur existante à la date de l'approbation du PLU.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3 mètres en tout point par rapport au terrain naturel avant travaux. Cette hauteur peut être supérieure, lorsqu'il existe en limite(s) séparative(s), un ou des mur(s) pignon(s) appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, sans dépasser 3 mètres à l'égout de toiture ou au point le plus haut de l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables.

Les ouvrages techniques nécessaires à la distribution d'électricité ne sont pas concernés par ces dispositions conformément aux règles définies à l'article 5.6 des dispositions générales.

Article UB 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 Dispositions générales

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.

Toute construction doit être considérée comme un élément devant participer à la définition d'une

composition plus globale (rue, place, îlot).

Tout pastiche d'architecture typique non locale est proscrit.

Pour les constructions repérées par le symbole ★ (ou n° des constructions dans les rues concernées le cas échéant), la démolition des éléments d'architecture repérés est interdite (cf. liste correspondante dans le rapport de présentation du PLU).

Les éléments saillants ou en applique (panneaux solaires, capteurs photovoltaïques, antennes et paraboles satellites) doivent s'intégrer à la façade sur rue (mise en peinture, dispositifs adaptés) et être masqués autant que possible.

Les volumes annexes doivent être de dimensions inférieures à celles des constructions principales.
Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

11.2 Services publics ou d'intérêt collectif

L'ensemble des dispositions de cet article peuvent faire l'objet d'adaptations, au cas par cas, pour favoriser le fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.3 Constructions principales et leurs extensions

a) <u>adaptation au terrain naturel</u>

L'adaptation au sol des constructions nouvelles doit être favorisée afin :

- que des conditions satisfaisantes d'accessibilité et de commodité soient garanties
- de limiter les affouillements et exhaussements du sol.

b) <u>façades et couleurs</u>

L'usage d'une teinte « blanc pur » est proscrite.

L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est proscrit.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.

A l'occasion de ravalement de façade, les éléments de modénature doivent être conservés et mis en valeur. Les parties en pierre (de taille, de Jaumont, de grés des Vosges) ne peuvent être recouvertes.

Les volets roulants avec caissons extérieurs apparents sont interdits.

c) <u>toitures et volumes</u>

Les combles aménagés peuvent prendre la forme d'un attique.

Les superstructures de type machinerie doivent s'inscrire dans le volume des combles ou intégrés ou masqués.

d) <u>percements, ouvertures et fermetures</u>

Sans objet

11.4 Bâtiments ou constructions annexes et extensions

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

a) façades

Sans objet

b) toitures

Sans objet

11.5 Abris de jardin

Les abris de jardin doivent être du même aspect que la construction principale ou être en bois. La tôle ondulée est proscrite.

11.6 Clôtures

Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc...) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent être intégrés aux clôtures, aux constructions existantes ou en projet.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, doivent être végétales ou de définition semblable aux autres clôtures de la rue.

Les haies artificielles en plastique quelle que soit la teinte, les panneaux de bois (type claustra, canisses, etc...) ainsi que les grillages rigides sont interdits sur rue et en retour sur le mitoyen jusqu'au corps principal d'habitation.

Les portails pleins ou non ajourés sont proscrits. Ils doivent être ajourés au minimum sur le tiers haut.

a) patrimoine

Les murs traditionnels (pierre, mortier, …) existants seront préservés, y compris lors de la création de nouvelles ouvertures.

La reconstruction à l'identique de clôtures existantes présentant une valeur patrimoniale est autorisée même si elle ne respecte pas les règles ci-dessus.

Article UB 12 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

Article UB 13 Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espace non imperméabilisé dont 30% au moins en espace vert et recevoir un traitement paysagé à l'exception des cheminements piétons et automobile permettant l'accès à la construction principale et aux espaces de stationnement qui y sont liés. Le retrait entre l'alignement et la construction doit être obligatoirement aménagé en espace planté, excluant toute aire de stationnement engazonné.

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre.

L'usage d'essences végétales locales devra être privilégié dans les aménagements paysagers.

Les aires de stationnement engazonnées et les toitures végétalisées peuvent être considérées comme des espaces végétalisés ou non imperméabilisés dans la limite de 10 % de la surface de l'unité foncière. Il doit être planté au minimum un arbre pour 6 emplacements de stationnement en surface.

Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense.

Article UB 14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article UB 15 Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescriptions.

Article UB 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Fibre optique

Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique ou du câble dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction principale nouvelle doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique ou au câble lorsque celui-ci sera installé.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UC

Zone UC : secteurs correspondant principalement aux quartiers d'habitat individuel groupé (Les friches, Pâtural l'Evêque), en bande (Frescaty, rue du Gibet) ou pavillonnaire (la Horgne, les Vacons) et de villas urbaines (Vacquinière).

La zone UC comprend trois secteurs : UCa, UCb et UCc.

La zone UC est concernée par un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR inondations de la Moselle). Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Article UC 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les entrepôts ;
- les constructions et installations destinées à l'industrie ;
- les installations classées soumises à autorisation ;
- la création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

Article UC 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitation ;
- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions destinées à l'artisanat, à condition qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées ;
- les installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement, à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement de la zone et que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances ;
- les constructions et installations nécessaires aux activités viticoles en termes de production, de transformation et de commercialisation ;
- les abris de jardin dans la limite d'un seul par unité foncière.

Article UC 3 Accès et voirie

3.1 Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile.

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 terme de circulation ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Tout projet d'aménagement et / ou de construction peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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 terme de circulation ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

Les constructions déjà existantes lors de la date d'approbation du PLU mais ne disposant pas d'un accès direct sur une voie publique peuvent faire l'objet d'adaptations, de transformations ou d'extension, sous réserve de respecter les autres dispositions du présent règlement.

3.2 Voirie

La création de voies publiques ou privées nouvelles, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimum de la plate-forme : 8 mètres ;
- largeur minimale de la chaussée : 5 mètres.

Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées, notamment dans le cas de voiries tertiaires ou en sens unique.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie…).

Article UC 4 Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement

Eaux usées :

- *Dès lors que le réseau public d'assainissement existe*, le raccordement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
- Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas

d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

- *Pour tout projet*, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales, et, si nécessaire, garantissant leur traitement, doivent être réalisés sur le site de l'opération,
- La gestion des eaux pluviales se fera en privilégiant l'infiltration. En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées *dans le milieu naturel ou* le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la règlementation en vigueur.

4.3 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

A l'exception des lignes électriques à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

Article UC 5 Superficie minimale des terrains

Sans objet.

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

6.1 Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

> Dispositions générales :

Toute construction principale doit être implantée à l'intérieur d'une bande de 25 mètres comptés depuis la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.

Au-delà de cette bande de 25 mètres, seules les constructions annexes en rez-de-chaussée et les abris de jardins (conformes aux dispositions énoncées à l'article 5.5 des dispositions générales) sont autorisées.

Les ouvrages techniques nécessaires à la distribution d'électricité ne sont pas concernés par ces dispositions conformément aux règles définies à l'article 5.6 des dispositions générales.

> Dans l'ensemble de la zone UC en dehors des secteurs UCa, UCb et UCc :

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, toute construction principale doit être implantée en recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.

> Dans le secteur UCa uniquement :

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, toute construction principale doit être implantée en recul de 3 mètres minimum et de 5 mètres maximum par rapport à la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou

la limite qui s'y substitue.

> Dans le secteur UCb uniquement :

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, toute construction principale doit être implantée à l'alignement ou en recul de 3 mètres minimum par rapport à la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.

> Dans le secteur UCc uniquement :

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, toute construction principale doit être implantée en recul de 3 mètres minimum par rapport à la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.

> Dans l'ensemble de la zone UC y compris les secteurs UCa, UCb et UCc :

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de la mise en œuvre de complexes d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, sans création de surface de plancher.

Une implantation dans le prolongement des murs existants peut être autorisée dans le cas d'une extension du bâtiment principal.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à la limite de l'emprise publique.

6.2 Implantation par rapport aux voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile et aux autres emprises publiques

> Dans l'ensemble de la zone UC

Par rapport aux voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile et aux autres emprises publiques, sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, les constructions peuvent être implantées soit en limite du domaine public, soit en retrait de 3 mètres minimum, sous réserve de respecter les autres dispositions du présent règlement.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à la limite de l'emprise publique.

Les ouvrages techniques nécessaires à la distribution d'électricité ne sont pas concernés par ces dispositions conformément aux règles définies à l'article 5.6 des dispositions générales.

Article UC 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, lorsqu'il existe en limite(s) séparative(s), un ou des mur(s) pignon(s) appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction nouvelle doit être implantée prioritairement sur cette ou ces limite(s).

Dans les autres cas, sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, toute construction doit être implantée sur ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière. Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée (H), comptée du terrain naturel, soit L= H/2, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les éléments d'architecture de faible surface, de type chien assis, lucarne, fronton, etc… peuvent être implantés à une distance inférieure à celle qui résulte de l'application des règles ci-dessus.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la mise en œuvre de complexes d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, sans création de surface.

Les ouvrages techniques nécessaires à la distribution d'électricité ne sont pas concernés par ces dispositions conformément aux règles définies à l'article 5.6 des dispositions générales.

Article UC 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière

Pas de prescription.

Article UC 9 Emprise au sol maximale des constructions

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

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol, les éléments tels que définis à l'article 5.2 des dispositions générales du présent règlement.

Article UC 10 Hauteur maximale des constructions

> Dans l'ensemble de la zone UC en dehors des secteurs UCa, UCb et UCc :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :
- 6 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère ;
- 9 mètres au faîtage.

Les chiens-assis et les lucarnes en toiture peuvent avoir une hauteur sous égout supérieure à 6 mètres.

> Dans les secteurs UCa et UCc uniquement :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :
- 9 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère ;
- 12 mètres au faîtage.

> Dans le secteur UCb uniquement :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :
- 12 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère ;

- 15 mètres au faîtage.

> Dans l'ensemble de la zone UC y compris secteurs UCa, UCb et UCc :

Dans le cadre d'une construction existante dont la hauteur excède celle fixée par les règles ci-dessus, la hauteur maximale autorisée est la hauteur existante à la date de l'approbation du PLU.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3 mètres en tout point par rapport au terrain naturel avant travaux. Cette hauteur peut être supérieure, lorsqu'il existe en limite(s) séparative(s), un ou des mur(s) pignon(s) appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, sans dépasser 3 mètres à l'égout de toiture ou au point le plus haut de l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables.

Les ouvrages techniques nécessaires à la distribution d'électricité ne sont pas concernés par ces dispositions conformément aux règles définies à l'article 5.6 des dispositions générales.

Article UC 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 Dispositions générales

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.

Toute construction doit être considérée comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale (rue, place, îlot).

Tout pastiche d'architecture typique non locale est proscrit.

Pour les constructions repérées par le symbole ★ (ou n° des constructions dans les rues concernées le cas échéant), la démolition des éléments d'architecture repérés est interdite (cf. liste correspondante dans le rapport de présentation du PLU).

Les éléments saillants ou en applique (panneaux solaires, capteurs photovoltaïques, antennes et paraboles satellites) doivent s'intégrer à la façade sur rue (mise en peinture, dispositifs adaptés) et être masqués autant que possible.

Les volumes annexes doivent être de dimensions inférieures à celles des constructions principales.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

11.2 Services publics ou d'intérêt collectif

L'ensemble des dispositions de cet article peuvent faire l'objet d'adaptations, au cas par cas, pour favoriser le fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.3 Constructions principales et leurs extensions

a) adaptation au terrain naturel

L'adaptation au sol des constructions nouvelles doit être favorisée afin :

- que des conditions satisfaisantes d'accessibilité et de commodité soient garanties
- de limiter les affouillements et exhaussements du sol.

b) façades et couleurs

L'usage d'une teinte « blanc pur » est proscrite.

L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est proscrit.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.

A l'occasion de ravalement de façade, les éléments de modénature doivent être conservés et mis en valeur. Les parties en pierre (de taille, de Jaumont, de grés des Vosges) ne peuvent être recouvertes.

Les volets roulants avec caissons extérieurs apparents sont interdits.

c) toitures et volumes

Les combles aménagés peuvent prendre la forme d'un attique.

Les superstructures de type machinerie doivent s'inscrire dans le volume des combles ou intégrés ou masqués.

d) percements, ouvertures et fermetures

Sans objet

11.4 Bâtiments ou constructions annexes et extensions

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

a) façades

Sans objet

b) toitures

Sans objet

11.5 Abris de jardin

Les abris de jardin doivent être du même aspect que la construction principale ou être en bois. La tôle ondulée est proscrite.

11.6 Clôtures

Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc...) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent être intégrés aux clôtures, aux constructions existantes ou en projet.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, doivent être végétales ou de définition semblable aux autres clôtures de la rue.

Les murs de clôture des propriétés bordant la rue du canal (tronçon compris entre les rues Bellevue et Saint-Quentin) peuvent être autorisés jusqu'à une hauteur maximale de 2 mètres.

Les haies artificielles en plastique quelle que soit la teinte, les panneaux de bois (type claustra, canisses, etc...) ainsi que les grillages rigides sont interdits sur rue et en retour sur le mitoyen jusqu'au corps principal d'habitation.

Les portails pleins ou non ajourés sont proscrits. Ils doivent être ajourés au minimum sur le tiers haut.

a) patrimoine

Les murs traditionnels (pierre, mortier, …) existants seront préservés, y compris lors de la création de nouvelles ouvertures.

La reconstruction à l'identique de clôtures existantes présentant une valeur patrimoniale est autorisée même si elle ne respecte pas les règles ci-dessus.

Article UC 12 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

Article UC 13 Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espace non imperméabilisé dont 40% au moins en espace vert et recevoir un traitement paysagé à l'exception des cheminements piétons et automobile permettant l'accès à la construction principale et aux espaces de stationnement qui y sont liés. Le retrait entre l'alignement et la construction doit être obligatoirement aménagé en espace planté, excluant toute aire de stationnement engazonné.

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre.

L'usage d'essences végétales locales devra être privilégié dans les aménagements paysagers.

Les aires de stationnement engazonnées et les toitures végétalisées peuvent être considérées comme des espaces végétalisés ou non imperméabilisés dans la limite de 10 % de la surface de l'unité foncière. Il doit être planté au minimum un arbre pour 6 emplacements de stationnement en surface.

Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense.

Article UC 14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article UC 15 Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescription.

Article UC 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Fibre optique

Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique ou du câble dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction principale nouvelle doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique ou au câble lorsque celui-ci sera installé.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UD

Zone UD : secteurs correspondant aux quartiers d'habitat collectif

La zone UD comprend un secteur UDa : secteur Saint-Exupéry

La zone UD est concernée par un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR inondations de la Moselle). Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

La zone UD est concernée par la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain (ZPPAUP) et Paysager du Château de Courcelles. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Article UD 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les entrepôts ;
- les constructions et installations destinées à l'industrie ;
- les installations classées soumises à autorisation ;
- la création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

Article UD 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitation ;
- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions destinées à l'artisanat, à condition qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées ;
- les installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement, à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement de la zone et que des dispositions appropriées

soient prises pour en limiter les nuisances ;

- les abris de jardin, dans la limite d'un seul par unité foncière.

Article UD 3 Accès et voirie

3.1 Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile.

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 terme de circulation ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Tout projet d'aménagement et / ou de construction peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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 terme de circulation ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

Les constructions déjà existantes lors de la date d'approbation du PLU mais ne disposant pas d'un accès direct sur une voie publique peuvent faire l'objet d'adaptations, de transformations ou d'extension, sous réserve de respecter les autres dispositions du présent règlement.

3.2 Voirie

La création de voies publiques ou privées nouvelles, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimum de la plate-forme : 8 mètres ;
- largeur minimale de la chaussée : 5 mètres.

Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées, notamment dans le cas de voiries tertiaires ou en sens unique.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie…).

Article UD 4 Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement

Eaux usées :

- *Dès lors que le réseau public d'assainissement existe*, le raccordement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

- Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

- *Pour tout projet*, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales, et, si nécessaire, garantissant leur traitement, doivent être réalisés sur le site de l'opération,
- La gestion des eaux pluviales se fera en privilégiant l'infiltration. En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées *dans le milieu naturel ou* le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la règlementation en vigueur.

4.3 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

A l'exception des lignes électriques à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

Article UD 5 Superficie minimale des terrains

Sans objet.

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

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, toute construction principale doit être implantée en recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de la mise en œuvre de complexes d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, sans création de surface de plancher.

Une implantation dans le prolongement des murs existants peut être autorisée dans le cas d'une extension du bâtiment principal.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à la limite de l'emprise publique.

Les ouvrages techniques nécessaires à la distribution d'électricité ne sont pas concernés par ces dispositions conformément aux règles définies à l'article 5.6 des dispositions générales.

Article UD 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, lorsqu'il existe en limite(s) séparative(s), un ou des mur(s) pignon(s) appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction nouvelle doit être implantée prioritairement sur cette ou ces limite(s).

Dans les autres cas, sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, toute construction doit être implantée sur ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière. Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée (H), comptée du terrain naturel, soit L= H/2, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les éléments d'architecture de faible surface, de type chien assis, lucarne, fronton, etc… peuvent être implantés à une distance inférieure à celle qui résulte de l'application des règles ci-dessus.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la mise en œuvre de complexes d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, sans création de surface.

Les ouvrages techniques nécessaires à la distribution d'électricité ne sont pas concernés par ces dispositions conformément aux règles définies à l'article 5.6 des dispositions générales.

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

Pas de prescription.

Article UD 9 Emprise au sol maximale des constructions

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

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol, les éléments tels que définis à l'article 5.2 des dispositions générales du présent règlement.

Article UD 10 Hauteur maximale des constructions

> Dans l'ensemble de la zone UD en dehors du secteur UDa :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :
- 15 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère ;
- 18 mètres au faîtage.

> Dans le secteur UDa uniquement :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 30 m en tout point.

Dans le cadre d'une construction existante dont la hauteur excède celle fixée par les règles ci-dessus, la hauteur maximale autorisée est la hauteur existante à la date de l'approbation du PLU.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3 mètres en tout point par rapport au terrain naturel avant travaux. Cette hauteur peut être supérieure, lorsqu'il existe en limite(s) séparative(s), un ou des mur(s) pignon(s) appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, sans dépasser 3 mètres à l'égout de toiture ou au point le plus haut de l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables.

Les ouvrages techniques nécessaires à la distribution d'électricité ne sont pas concernés par ces dispositions conformément aux règles définies à l'article 5.6 des dispositions générales.

Article UD 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 Dispositions générales

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.

Toute construction doit être considérée comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale (rue, place, îlot).

Tout pastiche d'architecture typique non locale est proscrit.

Pour les constructions repérées par le symbole ★ (ou n° des constructions dans les rues concernées le cas échéant), la démolition des éléments d'architecture repérés est interdite (cf. liste correspondante dans le rapport de présentation du PLU).

Les éléments saillants ou en applique (panneaux solaires, capteurs photovoltaïques, antennes et paraboles satellites) doivent s'intégrer à la façade sur rue (mise en peinture, dispositifs adaptés) et être masqués autant que possible.

Les volumes annexes doivent être de dimensions inférieures à celles des constructions principales.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

11.2 Services publics ou d'intérêt collectif

L'ensemble des dispositions de cet article peuvent faire l'objet d'adaptations, au cas par cas, pour favoriser le fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.3 Constructions principales et leurs extensions

a) <u>adaptation au terrain naturel</u>

L'adaptation au sol des constructions nouvelles doit être favorisée afin :

- que des conditions satisfaisantes d'accessibilité et de commodité soient garanties
- de limiter les affouillements et exhaussements du sol.

b) <u>façades et couleurs</u>

L'usage d'une teinte « blanc pur » est proscrite.

L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est proscrit.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.
A l'occasion de ravalement de façade, les éléments de modénature doivent être conservés et mis en valeur. Les parties en pierre (de taille, de Jaumont, de grés des Vosges) ne peuvent être recouvertes.

Les volets roulants avec caissons extérieurs apparents sont interdits.

c) toitures et volumes

Les combles aménagés peuvent prendre la forme d'un attique.

Les superstructures de type machinerie doivent s'inscrire dans le volume des combles ou intégrés ou masqués.

d) percements, ouvertures et fermetures

Sans objet

11.4 Bâtiments ou constructions annexes et extensions

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

a) façades

Sans objet

b) toitures

Sans objet

11.5 Abris de jardin

Les abris de jardin doivent être du même aspect que la construction principale ou être en bois. La tôle ondulée est proscrite.

11.6 Clôtures

Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc...) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent être intégrés aux clôtures, aux constructions existantes ou en projet.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, doivent être végétales ou de définition semblables aux autres clôtures de la rue.

Les haies artificielles en plastique quelle que soit la teinte, les panneaux de bois (type claustra, canisses, etc...) ainsi que les grillages rigides sont interdits sur rue et en retour sur le mitoyen jusqu'au corps principal d'habitation.

Les portails pleins ou non ajourés sont proscrits. Ils doivent être ajourés au minimum sur le tiers haut.

a) patrimoine

Les murs traditionnels (pierre, mortier, …) existants seront préservés, y compris lors de la création de nouvelles ouvertures.

La reconstruction à l'identique de clôtures existantes présentant une valeur patrimoniale est autorisée même si elle ne respecte pas les règles ci-dessus

Article UD 12 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

Article UD 13 Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espace non imperméabilisé dont 40% au moins en espace vert et recevoir un traitement paysagé à l'exception des cheminements piétons et automobile permettant l'accès à la construction principale et aux espaces de stationnement qui y sont liés. Le retrait entre l'alignement et la construction doit être obligatoirement aménagé en espace planté, excluant toute aire de stationnement engazonné.

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre.

L'usage d'essences végétales locales devra être privilégié dans les aménagements paysagers.

Les aires de stationnement engazonnées et les toitures végétalisées peuvent être considérées comme des espaces végétalisés ou non imperméabilisés dans la limite de 10 % de la surface de l'unité foncière. Il doit être planté au minimum un arbre pour 6 emplacements de stationnement en surface.

Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense.

Article UD 14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article UD 15 Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescription.

Article UD 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Fibre optique

Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique ou du câble dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction principale nouvelle doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique ou au câble lorsque celui-ci sera installé.

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UE

Zone UE : correspondant aux équipements publics structurant implantés sur la commune

La zone UE est concernée par un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR inondations de la Moselle). Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

La zone UE est partiellement concernée par la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) du Château de Courcelles. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Article UE 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les entrepôts ;
- les constructions et installations destinées à l'industrie ;
- la création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

Article UE 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions destinées à l'habitation ; à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et qu'elles soient intégrées dans le même volume que les locaux destinés aux activités autorisées ;
- les installations classées soumises à autorisation, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone ;
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

Article UE 3 Accès et voirie

3.1 Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile.

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 terme de circulation ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Tout projet d'aménagement et / ou de construction peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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 terme de circulation ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

Les constructions déjà existantes lors de la date d'approbation du PLU mais ne disposant pas d'un accès direct sur une voie publique peuvent faire l'objet d'adaptations, de transformations ou d'extension, sous réserve de respecter les autres dispositions du présent règlement.

3.3 Voirie

La création de voies publiques ou privées nouvelles, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimum de la plate-forme : 8 mètres ;
- largeur minimale de la chaussée : 5 mètres.

Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées, notamment dans le cas de voiries tertiaires ou en sens unique.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie…).

Article UE 4 Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement

Eaux usées :

- *Dès lors que le réseau public d'assainissement existe*, le raccordement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
- Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

- *Pour tout projet*, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales, et, si nécessaire, garantissant leur traitement, doivent être réalisés sur le site de l'opération,
- La gestion des eaux pluviales se fera en privilégiant l'infiltration. En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées *dans le milieu naturel ou* le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la règlementation en vigueur.

4.3 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

A l'exception des lignes électriques à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

Article UE 5 Superficie minimale des terrains

Sans objet.

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

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, toute construction principale doit être implantée en recul de 3 mètres minimum par rapport à la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de la mise en œuvre de complexes d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, sans création de surface de plancher.

Une implantation à l'alignement ou en retrait inférieur à 3 mètres est admise pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leur nature le justifie.

Les ouvrages techniques nécessaires à la distribution d'électricité ne sont pas concernés par ces dispositions conformément aux règles définies à l'article 5.6 des dispositions générales.

Article UE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, toute construction doit être implantée sur ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière. Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée (H), comptée du terrain naturel, soit L= H/2, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
Les éléments d'architecture de faible surface, de type chien assis, lucarne, fronton, etc… peuvent être implantés à une distance inférieure à celle qui résulte de l'application des règles ci-dessus.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la mise en œuvre de complexes d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, sans création de surface de plancher.

Article UE 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière

Pas de prescription.

Article UE 9 Emprise au sol

Pas de prescription.

Article UE 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 18 m en tout point.

Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas ces règles peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension limitée, à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3 mètres en tout point par rapport au terrain naturel avant travaux. Cette hauteur peut être supérieure, lorsqu'il existe en limite(s) séparative(s), un ou des mur(s) pignon(s) appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, sans dépasser 3 mètres à l'égout de toiture ou au point le plus haut de l'acrotère.

Les ouvrages techniques nécessaires à la distribution d'électricité ne sont pas concernés par ces dispositions conformément aux règles définies à l'article 5.6 des dispositions générales.

Article UE 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 Dispositions générales

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.

Toute construction doit être considérée comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale (rue, place, îlot).

Tout pastiche d'architecture typique non locale est proscrit.

Pour les constructions repérées par le symbole ★ (ou n° des constructions dans les rues concernées le cas échéant), la démolition des éléments d'architecture repérés est interdite (cf. liste correspondante dans le rapport de présentation du PLU).

Les éléments saillants ou en applique (panneaux solaires, capteurs photovoltaïques, antennes et paraboles satellites) doivent s'intégrer à la façade sur rue (mise en peinture, dispositifs adaptés) et

être masqués autant que possible.

Les volumes annexes doivent être de dimensions inférieures à celles des constructions principales.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

11.2 Services publics ou d'intérêt collectif

L'ensemble des dispositions de cet article peuvent faire l'objet d'adaptations, au cas par cas, pour favoriser le fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.3 Constructions principales et leurs extensions

a) adaptation au terrain naturel

L'adaptation au sol des constructions nouvelles doit être favorisée afin :

- que des conditions satisfaisantes d'accessibilité et de commodité soient garanties
- de limiter les affouillements et exhaussements du sol.

b) façades et couleurs

L'usage d'une teinte « blanc pur » est proscrite.

L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est proscrit.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.

A l'occasion de ravalement de façade, les éléments de modénature doivent être conservés et mis en valeur. Les parties en pierre (de taille, de Jaumont, Grès de Vosges) ne peuvent être recouvertes.

Les volets roulants avec caissons extérieurs apparents sont interdits.

c) toitures et volumes

Les combles aménagés peuvent prendre la forme d'un attique.

Les superstructures de type machinerie doivent s'inscrire dans le volume des combles ou intégrés ou masqués.

d) percements, ouvertures et fermetures

Sans objet

11.4 Bâtiments ou constructions annexes et extensions

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

a) façades

Sans objet

b) toitures

Sans objet

11.5 Abris de jardin

Les abris de jardin doivent être du même aspect que la construction principale ou être en bois. La tôle ondulée est proscrite.

11.6 Clôtures

Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc...) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent être intégrés aux clôtures, aux constructions existantes ou en projet.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, peuvent être ajourées ou doublées d'un écran végétal si des besoins de sécurité le justifient.

Les haies artificielles en plastique quelle que soit la teinte, les panneaux de bois (type claustra, canisses, etc...) sont interdits sur rue et en retour sur le mitoyen jusqu'au corps principal de la construction.

a) patrimoine

Les murs traditionnels (pierre, mortier, …) existants seront préservés, y compris lors de la création de nouvelles ouvertures.

La reconstruction à l'identique de clôtures existantes présentant une valeur patrimoniale est autorisée même si elle ne respecte pas les règles ci-dessus

Article UE 12 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

Article UE 13 Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espace non imperméabilisé dont 40% au moins en espace vert et recevoir un traitement paysagé à l'exception des cheminements piétons et automobile permettant l'accès à la construction principale et aux espaces de stationnement qui y sont liés. Le retrait entre l'alignement et la construction doit être obligatoirement aménagé en espace planté, excluant toute aire de stationnement engazonné.

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre.

L'usage d'essences végétales locales devra être privilégié dans les aménagements paysagers.

Les aires de stationnement engazonnées et les toitures végétalisées peuvent être considérées comme des espaces végétalisés ou non imperméabilisés dans la limite de 10 % de la surface de l'unité foncière. Il doit être planté au minimum un arbre pour 6 emplacements de stationnement en surface.

Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense.

Article UE 14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article UE 15 Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescriptions

Article UE 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Fibre optique

Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique ou du câble dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage de bureau ou d'habitation doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique ou au câble lorsque celui-ci sera installé.

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UM

Zone UM : emprises militaires fonctionnelles situées le long de la rue Général Franiatte

Article UM 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitat ;
- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions et installations destinées à l'industrie ;
- la création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

Article UM 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitat ; à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des constructions et installations présents sur la zone ;
- les installations classées soumises à autorisation ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions et installations nécessaires à l'entrepôt ;
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

Article UM 3 Accès et voirie

3.1 Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile.

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 terme de circulation ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Tout projet d'aménagement et / ou de construction peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les constructions déjà existantes lors de la date d'approbation du PLU mais ne disposant pas d'un accès direct sur une voie publique peuvent faire l'objet d'adaptations, de transformations ou d'extension, sous réserve de respecter les autres dispositions du présent règlement.

3.4 Voirie

La création de voies publiques ou privées nouvelles, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimum de la plate-forme : 8 mètres ;
- largeur minimale de la chaussée : 5 mètres.

Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées, notamment dans le cas de voiries tertiaires ou en sens unique.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie…).

Article UM 4 Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement

Eaux usées :

- *Dès lors que le réseau public d'assainissement existe*, le raccordement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
- Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

- *Pour tout projet*, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales, et, si nécessaire, garantissant leur traitement, doivent être réalisés sur le site de l'opération,
- La gestion des eaux pluviales se fera en privilégiant l'infiltration. En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées *dans le milieu naturel ou* le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la règlementation en vigueur.

4.3 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

A l'exception des lignes électriques à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

Article UM 5 Superficie minimale des terrains

Sans objet.

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

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, toute construction doit être implantée en recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.

Une implantation dans le prolongement des murs existants peut être autorisée dans le cas d'une extension du bâtiment principal.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de la mise en œuvre de complexes d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, sans création de surface de plancher.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à la limite de l'emprise publique.

Les ouvrages techniques nécessaires à la distribution d'électricité ne sont pas concernés par ces dispositions conformément aux règles définies à l'article 5.6 des dispositions générales.

Article UM 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, toute construction doit être implantée en recul des limites séparatives de l'unité foncière. Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée (H), comptée du terrain naturel, soit L= H/2, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les éléments d'architecture de faible surface, de type chien assis, lucarne, fronton, etc… peuvent être implantés à une distance inférieure à celle qui résulte de l'application des règles ci-dessus.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la mise en œuvre de complexes d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, sans création de surface de plancher.
Les ouvrages techniques nécessaires à la distribution d'électricité ne sont pas concernés par ces dispositions conformément aux règles définies à l'article 5.6 des dispositions générales.

Article UM 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière

Pas de prescription.

Article UM 9 Emprise au sol

Pas de prescription.

Article UM 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à :
- 15 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère ;
- 18 mètres au faîtage.

Dans le cadre d'une construction existante dont la hauteur excède celle fixée par les règles ci-dessus, la hauteur maximale autorisée est la hauteur existante à la date de l'approbation du PLU.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3 mètres en tout point par rapport au terrain naturel avant travaux. Cette hauteur peut être supérieure, lorsqu'il existe en limite(s) séparative(s), un ou des mur(s) pignon(s) appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, sans dépasser 3 mètres à l'égout de toiture ou au point le plus haut de l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables.

Les ouvrages techniques nécessaires à la distribution d'électricité ne sont pas concernés par ces dispositions conformément aux règles définies à l'article 5.6 des dispositions générales.

Article UM 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 Dispositions générales

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.

Toute construction doit être considérée comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale (rue, place, îlot).

Tout pastiche d'architecture typique non locale est proscrit.

Les éléments saillants ou en applique (panneaux solaires, capteurs photovoltaïques, antennes et paraboles satellites) doivent s'intégrer à la façade sur rue (mise en peinture, dispositifs adaptés) et être masqués autant que possible.
Les volumes annexes doivent être de dimensions inférieures à celles des constructions principales.
Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

11.2 Services publics ou d'intérêt collectif

L'ensemble des dispositions de cet article peuvent faire l'objet d'adaptations, au cas par cas, pour favoriser le fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.3 Constructions principales et leurs extensions

a) adaptation au terrain naturel

L'adaptation au sol des constructions nouvelles doit être favorisée afin :

- que des conditions satisfaisantes d'accessibilité et de commodité soient garanties
- de limiter les affouillements et exhaussements du sol.

b) façades et couleurs

L'usage d'une teinte « blanc pur » est proscrite.

L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est proscrit.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.

A l'occasion de ravalement de façade, les éléments de modénature doivent être conservés et mis en valeur. Les parties en pierre (de taille, de Jaumont, de grés des Vosges) ne peuvent être recouvertes.

Les volets roulants avec caissons extérieurs apparents sont interdits.

c) toitures et volumes

Les combles aménagés peuvent prendre la forme d'un attique.

Les superstructures de type machinerie doivent s'inscrire dans le volume des combles ou intégrés ou masqués.

d) percements, ouvertures et fermetures

Sans objet

11.4 Bâtiments ou constructions annexes et extensions

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

a) façades

Sans objet

b) toitures

Sans objet

11.5 Abris de jardin

Les abris de jardin doivent être du même aspect que la construction principale ou être en bois. La tôle ondulée est proscrite.

11.6 Clôtures

Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc...) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent être intégrés aux clôtures, aux constructions existantes ou en projet.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, peuvent être ajourées ou doublées d'un écran végétal si des besoins de sécurité le justifient.

Les haies artificielles en plastique quelle que soit la teinte, les panneaux de bois (type claustra, canisses, etc...) sont interdits sur rue et en retour sur le mitoyen jusqu'au corps principal de la construction.

a) patrimoine

Les murs traditionnels (pierre, mortier, …) existants seront préservés, y compris lors de la création de nouvelles ouvertures.

La reconstruction à l'identique de clôtures existantes présentant une valeur patrimoniale est autorisée même si elle ne respecte pas les règles ci-dessus

Article UM 12 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

Article UM 13 Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espace non imperméabilisé dont 50% au moins en espace vert et recevoir un traitement paysagé à l'exception des cheminements piétons et automobile permettant l'accès à la construction principale et aux espaces de stationnement qui y sont liés. Le retrait entre l'alignement et la construction doit être obligatoirement aménagé en espace planté, excluant toute aire de stationnement engazonné.

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre.

L'usage d'essences végétales locales devra être privilégié dans les aménagements paysagers.

Les aires de stationnement engazonnées et les toitures végétalisées peuvent être considérées comme des espaces végétalisés ou non imperméabilisés dans la limite de 10 % de la surface de l'unité foncière. Il doit être planté au minimum un arbre pour 6 emplacements de stationnement en surface.

Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense.

Article UM 14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article UM 15 Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescription.

Article UM 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage des réseaux de communication électronique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

CHAPITRE 7

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UR

Zone UR : sites de renouvellement urbain

Trois espaces sont classés en UR :
- UR : ancien quartier militaire Lizé ;
- URa : ancien site « Aldi » ;
- URb : ancienne chocolaterie.

L'aménagement de la zone UR et des secteurs URa et URb est encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Article UR 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les entrepôts ;
- les constructions et installations destinées à l'industrie ;
- les installations classées soumises à autorisation ;
- la création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

Article UR 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

2.1 Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitation ;
- les constructions destinées au commerce, à condition qu'elles répondent à un besoin de proximité et dans la limite de 1500 m² de surface de plancher par cellule commerciale ;
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions destinées à l'artisanat, à condition qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées ;
- les abris de jardin, dans la limite d'un seul par unité foncière.

2.2 Dispositions en faveur de la mixité sociale de l'habitat

> Dans le secteur UR uniquement :

Pour toute opération d'aménagement conduisant à la création de plus de 1 000 m² de surface de plancher affecté à l'habitat, il convient d'affecter au logement aidé au moins 20% de la surface de plancher totale destinée à l'habitation.

Article UR 3 Accès et voirie

3.1 Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile.

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 terme de circulation ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Tout projet d'aménagement et / ou de construction peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les constructions déjà existantes lors de la date d'approbation du PLU mais ne disposant pas d'un accès direct sur une voie publique peuvent faire l'objet d'adaptations, de transformations ou d'extension, sous réserve de respecter les autres dispositions du présent règlement.

3.2 Voirie

La création de voies publiques ou privées nouvelles, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimum de la plate-forme : 8 mètres ;
- largeur minimale de la chaussée : 5 mètres.

Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées, notamment dans le cas de voiries tertiaires ou en sens unique.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie…).

Article UR 4 Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement

Eaux usées :

- *Dès lors que le réseau public d'assainissement existe*, le raccordement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées,

dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

- Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

- *Pour tout projet*, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales, et, si nécessaire, garantissant leur traitement, doivent être réalisés sur le site de l'opération,
- La gestion des eaux pluviales se fera en privilégiant l'infiltration. En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées *dans le milieu naturel ou* le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la règlementation en vigueur.

4.3 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

A l'exception des lignes électriques à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

Article UR 5 Superficie minimale des terrains

Sans objet.

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

6.1 Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

> Dispositions générales :

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, toute construction principale doit être implantée à l'alignement ou en recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.
Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la mise en œuvre de complexes d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, sans création de surface.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions existantes avant la date d'approbation du PLU.

Une implantation dans le prolongement des murs existants peut-être autorisée dans le cas d'une extension du bâtiment principal.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à la limite de l'emprise publique.

Les ouvrages techniques nécessaires à la distribution d'électricité ne sont pas concernés par ces dispositions conformément aux règles définies à l'article 5.6 des dispositions générales.

> Dans le secteur URa uniquement :

Toute construction principale doit être implantée conformément aux prescriptions mentionnées dans le schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation intitulée « Principes de réaménagement du site « ALDI » pour le secteur URa.

> Dans le secteur URb uniquement :

Toute construction principale doit être implantée en recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.

6.2 Implantation par rapport aux voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile et aux autres emprises publiques

Par rapport aux voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile et aux autres emprises publiques, sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, les constructions peuvent être implantées soit en limite du domaine public, soit en retrait de 3 mètres minimum, sous réserve de respecter les autres dispositions du présent règlement.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions existantes avant la date d'approbation du PLU.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à la limite de l'emprise publique.

Les ouvrages techniques nécessaires à la distribution d'électricité ne sont pas concernés par ces dispositions conformément aux règles définies à l'article 5.6 des dispositions générales.

Article UR 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur UR uniquement, sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, toute construction doit être implantée sur ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière. Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de de la construction au point le plus proche de la limite séparative est égale à 2/5 de la hauteur comptée du terrain fini à l'égout du toit, soit L = H/2,5, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans les secteurs URa et URb, sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, toute construction doit être implantée sur ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière. Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur de la construction (H), comptée du terrain naturel, soit L=H/2, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les éléments d'architecture de faible surface, de type chien assis, lucarne, fronton, etc… peuvent être implantés à une distance inférieure à celle qui résulte de l'application des règles ci-dessus.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux constructions existantes avant la date d'approbation du PLU.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la mise en œuvre de complexes d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, sans création de surface.

Les ouvrages techniques nécessaires à la distribution d'électricité ne sont pas concernés par ces dispositions conformément aux règles définies à l'article 5.6 des dispositions générales.

Article UR 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière

Pas de prescription.

Article UR 9 Emprise au sol

Pas de prescription.

Article UR 10 Hauteur maximale des constructions

> Dans l'ensemble de la zone UR y compris les secteurs URa et URb :

La hauteur maximale des constructions doit être conforme aux prescriptions mentionnées dans le schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation correspondante intitulée :

- « Principes de réaménagement de l'ancien quartier Lizé » pour la zone UR ;
- « Principes de réaménagement du site « ALDI » pour le secteur URa ;
- « Principes de réaménagement de l'ancienne chocolaterie » pour la zone URb.

Les règles de hauteur maximum ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, ainsi qu'aux dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3 mètres en tout point par rapport au terrain naturel avant travaux. Cette hauteur peut être supérieure, lorsqu'il existe en limite(s) séparative(s), un ou des mur(s) pignon(s) appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, sans dépasser 3 mètres à l'égout de toiture ou au point le plus haut de l'acrotère.

Les ouvrages techniques nécessaires à la distribution d'électricité ne sont pas concernés par ces dispositions conformément aux règles définies à l'article 5.6 des dispositions générales.

Article UR 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 Dispositions générales

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.

Toute construction doit être considérée comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale (rue, place, îlot).

Tout pastiche d'architecture typique non locale est proscrit.

Les éléments saillants ou en applique (panneaux solaires, capteurs photovoltaïques, antennes et paraboles satellites) doivent s'intégrer à la façade sur rue (mise en peinture, dispositifs adaptés) et être masqués autant que possible.

Les volumes annexes doivent être de dimensions inférieures à celles des constructions principales.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

11.2 Services publics ou d'intérêt collectif

L'ensemble des dispositions de cet article peuvent faire l'objet d'adaptations, au cas par cas, pour favoriser le fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.3 Constructions principales et leurs extensions

a) <u>adaptation au terrain naturel</u>

L'adaptation au sol des constructions nouvelles doit être favorisée afin :

- que des conditions satisfaisantes d'accessibilité et de commodité soient garanties
- de limiter les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux rendus nécessaires à la gestion d'un risque de pollution avérée.

b) <u>façades et couleurs</u>

L'usage d'une teinte « blanc pur » est proscrite.

L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est proscrit.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.
A l'occasion de ravalement de façade, les éléments de modénature doivent être conservés et mis en valeur. Les parties en pierre (de taille, de Jaumont, de grés des Vosges) ne peuvent être recouvertes.

Les volets roulants avec caissons extérieurs apparents sont interdits.

a) <u>toitures et volumes</u>

Les combles aménagés peuvent prendre la forme d'un attique.

Les superstructures de type machinerie doivent s'inscrire dans le volume des combles ou intégrés ou masqués.

b) <u>percements, ouvertures et fermetures</u>

Sans objet

11.4 Bâtiments ou constructions annexes et extensions

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

a) façades

Sans objet

b) toitures

Sans objet

11.5 Abris de jardin

Les abris de jardin doivent être du même aspect que la construction principale ou être en bois. La tôle ondulée est proscrite.

11.6 Clôtures

Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc...) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent être intégrés aux clôtures, aux constructions existantes ou en projet.

Les clôtures à l'alignement doivent être végétales, minérales ou de définition semblable aux autres clôtures de la rue Franiatte, sans pouvoir excéder une hauteur de 1,50 mètre.

Les clôtures à claire-voie sont à privilégier.

Les haies artificielles en plastique quelle que soit la teinte, les panneaux de bois (type claustra, canisses, etc...) ainsi que les grillages rigides sont interdits sur rue et en retour sur le mitoyen jusqu'au corps principal d'habitation.

Les portails pleins ou non ajourés sont proscrits.

a) patrimoine

Les murs traditionnels (pierre, mortier, …) existants seront préservés, y compris lors de la création de nouvelles ouvertures.

La reconstruction à l'identique de clôtures existantes présentant une valeur patrimoniale est autorisée même si elle ne respecte pas les règles ci-dessus

Article UR 12 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

Article UR 13 Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espace non imperméabilisé dont 40% au moins en espace vert et recevoir un traitement paysagé à l'exception des cheminements piétons et automobile permettant l'accès à la construction principale et aux espaces de stationnement qui y sont liés.
Le retrait entre l'alignement et la façade de la construction principale peut toutefois être aménagé en espace de stationnement perméable, à hauteur de deux places de parking par unité foncière.

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre.

L'usage d'essences végétales locales devra être privilégié dans les aménagements paysagers.

Les aires de stationnement engazonnées et les toitures végétalisées peuvent être considérées comme des espaces végétalisés ou non imperméabilisés dans la limite de 10 % de la surface de l'unité foncière. Il doit être planté au minimum un arbre pour 6 emplacements de stationnement en surface.

Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense.

Article UR 14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article UR 15 Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescriptions

Article UR 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage des réseaux de communication électronique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

CHAPITRE 8

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE US

Zone US : emprises ferroviaires

Dans le cas d'un lotissement ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

Article US 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- la création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

Article US 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitat ; à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des constructions et installations présents sur la zone ;
- les installations classées liées à l'exploitation ferroviaire, 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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les entrepôts
- les aires de stockage et de dépôt liées aux activités autorisées sur la zone, à condition qu'elles soient masquées ;
- les constructions et installations destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

Article US 3 Accès et voirie

3.1 Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile.

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 terme de circulation ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Tout projet d'aménagement et / ou de construction peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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 terme de circulation ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

Les constructions déjà existantes lors de la date d'approbation du PLU mais ne disposant pas d'un accès direct sur une voie publique peuvent faire l'objet d'adaptations, de transformations ou d'extension, sous réserve de respecter les autres dispositions du présent règlement.

3.5 Voirie

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimum de la plate-forme : 8 mètres ;
- largeur minimale de la chaussée : 5 mètres.

Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées, notamment dans le cas de voiries tertiaires ou en sens unique.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie…).

Article US 4 Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement

Eaux usées :

- Dès lors que le réseau public d'assainissement existe, le raccordement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
- Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

- *Pour tout projet*, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales, et, si nécessaire, garantissant leur traitement, doivent être réalisés sur le site de l'opération,
- La gestion des eaux pluviales se fera en privilégiant l'infiltration. En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées *dans le milieu naturel ou* le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la règlementation en vigueur.

4.3 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

A l'exception des lignes électriques à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

Article US 5 Superficie minimale des terrains

Sans objet.

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

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, toute construction doit être implantée en recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.

Une implantation dans le prolongement des murs existants peut être autorisée dans le cas d'une extension du bâtiment principal.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de la mise en œuvre de complexes d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, sans création de surface de plancher.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à la limite de l'emprise publique.

Les ouvrages techniques nécessaires à la distribution d'électricité ne sont pas concernés par ces dispositions conformément aux règles définies à l'article 5.6 des dispositions générales.

Article US 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, toute construction doit être implantée en recul des limites séparatives de l'unité foncière. Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée (H), comptée du terrain naturel, soit L= H/2, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les éléments d'architecture de faible surface, de type chien assis, lucarne, fronton, etc… peuvent être implantés à une distance inférieure à celle qui résulte de l'application des règles ci-dessus.
Une implantation en limite peut être autorisée au regard de contraintes techniques ou liées à

l'exploitation des activités ferroviaires justifiées par le pétitionnaire.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la mise en œuvre de complexes d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, sans création de surface de plancher.

Article US 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière

Pas de prescription.

Article US 9 Emprise au sol

Pas de prescription.

Article US 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m en tout point.

Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas ces règles peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension limitée, à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.

Les ouvrages techniques nécessaires à la distribution d'électricité ne sont pas concernés par ces dispositions conformément aux règles définies à l'article 5.6 des dispositions générales.

Article US 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 Dispositions générales

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.

Toute construction doit être considérée comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale (rue, place, îlot).

Tout pastiche d'architecture typique non locale est proscrit.

Les éléments saillants ou en applique (panneaux solaires, capteurs photovoltaïques, antennes et paraboles satellites) doivent s'intégrer à la façade sur rue (mise en peinture, dispositifs adaptés) et être masqués autant que possible.

Les volumes annexes doivent être de dimensions inférieures à celles des constructions principales.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions,

favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

11.2 Services publics ou d'intérêt collectif

L'ensemble des dispositions de cet article peuvent faire l'objet d'adaptations, au cas par cas, pour favoriser le fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.3 Constructions principales et leurs extensions

a) adaptation au terrain naturel

L'adaptation au sol des constructions nouvelles doit être favorisée afin :

- que des conditions satisfaisantes d'accessibilité et de commodité soient garanties
- de limiter les affouillements et exhaussements du sol.

b) façades et couleurs

L'usage d'une teinte « blanc pur » est proscrite.

L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est proscrit.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.

A l'occasion de ravalement de façade, les éléments de modénature doivent être conservés et mis en valeur. Les parties en pierre (de taille, de Jaumont, de grés des Vosges) ne peuvent être recouvertes.

Les volets roulants avec caissons extérieurs apparents sont interdits.

c) toitures et volumes

Les combles aménagés peuvent prendre la forme d'un attique.

Les superstructures de type machinerie doivent s'inscrire dans le volume des combles ou intégrés ou masqués.

d) percements, ouvertures et fermetures

Sans objet

11.4 Bâtiments ou constructions annexes et extensions

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

a) façades

Sans objet

b) toitures

Sans objet

11.5 Abris de jardin

Les abris de jardin doivent être du même aspect que la construction principale ou en être en bois. La tôle ondulée est proscrite.

11.6 Clôtures

Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc...) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent être intégrés aux clôtures, aux constructions existantes ou en projet.
Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, peuvent être ajourées ou doublées d'un écran végétal si des besoins de sécurité le justifient.

Les haies artificielles en plastique quelle que soit la teinte, les panneaux de bois (type claustra, canisses, etc...) sont interdits sur rue et en retour sur le mitoyen jusqu'au corps principal de la construction.
Les clôtures ne devront pas constituer une entrave au déplacement de la petite faune.

a) patrimoine

Les murs traditionnels (pierre, mortier, …) existants seront préservés, y compris lors de la création de nouvelles ouvertures.

La reconstruction à l'identique de clôtures existantes présentant une valeur patrimoniale est autorisée même si elle ne respecte pas les règles ci-dessus

Article US 12 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

Article US 13 Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espace non imperméabilisé dont 50% au moins en espace vert et recevoir un traitement paysagé à l'exception des cheminements piétons et automobile permettant l'accès à la construction principale et aux espaces de stationnement qui y sont liés. Le retrait entre l'alignement et la construction doit être obligatoirement aménagé en espace planté, excluant toute aire de stationnement engazonné.

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre.

L'usage d'essences végétales locales devra être privilégié dans les aménagements paysagers.

Les aires de stationnement engazonnées et les toitures végétalisées peuvent être considérées comme des espaces végétalisés ou non imperméabilisés dans la limite de 10 % de la surface de l'unité foncière. Il doit être planté au minimum un arbre pour 6 emplacements de stationnement en surface.

Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense.

Article US 14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article US 15 Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescriptions

Article US 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage des réseaux de communication électronique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

CHAPITRE 9

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UX

Zone UX : secteurs correspondant aux zones d'activités économiques et tertiaires et aux grandes implantations commerciales (EDF-GDF / supermarché rue de Nomeny / rue du Haut-Rhêle)
La zone UX comprend un secteur UXa correspondant à la zone d'activités « Aux-Saussaies-des-Dames ».

La zone UX est concernée par un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR inondations de la Moselle). Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Article UX 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitat ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- la création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

Article UX 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitat ; à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des constructions et installations présents sur la zone ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions et installations destinées à l'entrepôt ;
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les installations classées soumises à autorisation ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

Article UX 3 Accès et voirie

3.1 Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile.

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 terme de circulation ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Tout projet d'aménagement et / ou de construction peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. En secteur UXa, aucun n'accès n'est autorisé par la rue du canal.

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 terme de circulation ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

Les constructions déjà existantes lors de la date d'approbation du PLU mais ne disposant pas d'un accès direct sur une voie publique peuvent faire l'objet d'adaptations, de transformations ou d'extension, sous réserve de respecter les autres dispositions du présent règlement.

3.2 Voirie

La création de voies publiques ou privées nouvelles, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimum de la plate-forme : 8 mètres ;
- largeur minimale de la chaussée : 5 mètres.

Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées, notamment dans le cas de voiries tertiaires ou en sens unique.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie…).

Article UX 4 Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement

Eaux usées :

- *Dès lors que le réseau public d'assainissement existe*, le raccordement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
- Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

- *Pour tout projet*, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales, et, si nécessaire, garantissant leur traitement, doivent être réalisés sur le site de l'opération,

- La gestion des eaux pluviales se fera en privilégiant l'infiltration. En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées *dans le milieu naturel ou* le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la règlementation en vigueur.

4.3 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

A l'exception des lignes électriques à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

Article UX 5 Superficie minimale des terrains

Sans objet.

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

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, toute construction principale doit être implantée en recul de 3 mètres minimum par rapport à la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de la mise en œuvre de complexes d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, sans création de surface de plancher.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies. Il n'est pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et l'alignement des voies.

Les ouvrages techniques nécessaires à la distribution d'électricité ne sont pas concernés par ces dispositions conformément aux règles définies à l'article 5.6 des dispositions générales.

Article UX 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, toute construction doit être implantée sur ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière. Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée (H), comptée du terrain naturel, soit L= H/2, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les éléments d'architecture de faible surface, de type chien assis, lucarne, fronton, etc… peuvent être implantés à une distance inférieure à celle qui résulte de l'application des règles ci-dessus.
Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la mise en œuvre de complexes d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, sans création de surface.

Les ouvrages techniques nécessaires à la distribution d'électricité ne sont pas concernés par ces

dispositions conformément aux règles définies à l'article 5.6 des dispositions générales.

Article UX 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière

Pas de prescription.

Article UX 9 Emprise au sol

> Dans l'ensemble de la zone UX en dehors du secteur UXa :

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

> Dans le secteur UXa uniquement :

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

L'emprise au sol des dépôts à l'air libre ne doit pas excéder 20% de la superficie totale de l'unité foncière.

Sont exclues du calcul de l'emprise au sol :
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les ouvrages techniques nécessaires à la distribution d'électricité ne sont pas concernés par ces dispositions conformément aux règles définies à l'article 5.6 des dispositions générales.

Article UX 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres en tout point.

Dans le cadre d'une construction existante dont la hauteur excède celle fixée par les règles ci-dessus, la hauteur maximale autorisée est la hauteur existante à la date de l'approbation du PLU.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3 mètres en tout point par rapport au terrain naturel avant travaux. Cette hauteur peut être supérieure, lorsqu'il existe en limite(s) séparative(s), un ou des mur(s) pignon(s) appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, sans dépasser 3 mètres à l'égout de toiture ou au point le plus haut de l'acrotère.

Les ouvrages techniques nécessaires à la distribution d'électricité ne sont pas concernés par ces dispositions conformément aux règles définies à l'article 5.6 des dispositions générales.

Article UX 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 Dispositions générales

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.

Toute construction doit être considérée comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale (rue, place, îlot).

Tout pastiche d'architecture typique non locale est proscrit.

Les éléments saillants ou en applique (panneaux solaires, capteurs photovoltaïques, antennes et paraboles satellites) doivent s'intégrer à la façade sur rue (mise en peinture, dispositifs adaptés) et être masqués autant que possible.

Les volumes annexes doivent être de dimensions inférieures à celles des constructions principales.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

11.2 Services publics ou d'intérêt collectif

L'ensemble des dispositions de cet article peuvent faire l'objet d'adaptations, au cas par cas, pour favoriser le fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.3 Constructions principales et leurs extensions

a) <u>adaptation au terrain naturel</u>

L'adaptation au sol des constructions nouvelles doit être favorisée afin :

- que des conditions satisfaisantes d'accessibilité et de commodité soient garanties
- de limiter les affouillements et exhaussements du sol.

b) <u>façades et couleurs</u>

L'usage d'une teinte « blanc pur » est proscrite.

L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est proscrit.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.

A l'occasion de ravalement de façade, les éléments de modénature doivent être conservés et mis en valeur. Les parties en pierre (de taille, de Jaumont, de grés des Vosges) ne peuvent être recouvertes.

Les volets roulants avec caissons extérieurs apparents sont interdits.

c) <u>toitures et volumes</u>

Les combles aménagés peuvent prendre la forme d'un attique.

Les superstructures de type machinerie doivent s'inscrire dans le volume des combles ou intégrés ou masqués.

d) percements, ouvertures et fermetures

Sans objet

11.4 Bâtiments ou constructions annexes et extensions

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

a) façades

Sans objet

b) toitures

Sans objet

11.5 Abris de jardin

Les abris de jardin doivent être du même aspect que la construction principale ou être en bois. La tôle ondulée est proscrite.

11.6 Clôtures

Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc...) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent être intégrés aux clôtures, aux constructions existantes ou en projet.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, doivent être végétales ou de définition semblable aux autres clôtures de la rue.

Les haies artificielles en plastique quelle que soit la teinte, les panneaux de bois (type claustra, canisses, etc...) sont interdits sur rue et en retour sur le mitoyen jusqu'au corps principal de la construction.

Les portails pleins ou non ajourés sont proscrits.

a) patrimoine

Les murs traditionnels (pierre, mortier, …) existants seront préservés, y compris lors de la création de nouvelles ouvertures.

La reconstruction à l'identique de clôtures existantes présentant une valeur patrimoniale est autorisée même si elle ne respecte pas les règles ci-dessus.

Article UX 12 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

Article UX 13 Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espace non imperméabilisé dont 20% au moins en espace vert et recevoir un traitement paysagé à l'exception des cheminements piétons et automobile permettant l'accès à la construction principale et aux espaces de stationnement

qui y sont liés. Le retrait entre l'alignement et la construction doit être obligatoirement aménagé en espace planté, excluant toute aire de stationnement engazonné.

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre.

L'usage d'essences végétales locales devra être privilégié dans les aménagements paysagers.

Les aires de stationnement engazonnées et les toitures végétalisées peuvent être considérées comme des espaces végétalisés ou non imperméabilisés dans la limite de 10 % de la surface de l'unité foncière. Il doit être planté au minimum un arbre pour 6 emplacements de stationnement en surface.

Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense.

Article UX 14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article UX 15 Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescriptions.

Article UX 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage des réseaux de communication électronique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES

A LA ZONE 1 AU

- Zone à urbaniser « Sud Blory - La Horgne »

Dans le cas d'un lotissement ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

L'aménagement de cette zone est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Article 1 AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les entrepôts ;
- les constructions et installations destinées à l'industrie ;
- les installations classées soumises à autorisation ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement ;
- la création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

Article 1 AU 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes :

> Dans l'ensemble de la zone 1 AUA en dehors du secteur 1 AU :

- les constructions destinées à l'habitation ;
- les constructions destinées au commerce, à condition qu'elles répondent à un besoin de proximité et dans la limite de 500 m² de surface de plancher par cellule commerciale ;
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions destinées à l'artisanat, à condition qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone ;

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées ;
- les abris de jardin, dans la limite d'un seul par unité foncière.

> Dans le secteur 1 AU uniquement :

Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitation.

Article 1 AU 3 Accès et voirie

3.1 Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile.

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 terme de circulation ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Tout projet d'aménagement et / ou de construction peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

3.2 Voirie

La création de voies publiques ou privées nouvelles, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimum de la plate-forme : 8 mètres ;
- largeur minimale de la chaussée : 5 mètres.

Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées, notamment dans le cas de voiries tertiaires ou en sens unique.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie…).

Article 1 AU 4 Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement

Eaux usées :

- *Dès lors que le réseau public d'assainissement existe*, le raccordement sur ce réseau est

obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

- Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

- *Pour tout projet*, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales, et, si nécessaire, garantissant leur traitement, doivent être réalisés sur le site de l'opération,
- La gestion des eaux pluviales se fera en privilégiant l'infiltration. En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées *dans le milieu naturel ou* le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la règlementation en vigueur.

4.3 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

A l'exception des lignes électriques à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

Article 1 AU 5 Superficie minimale des terrains

Sans objet.

Article 1 AU 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

> Dispositions générales :

Toute construction principale doit être implantée à l'intérieur d'une bande de 25 mètres comptés depuis la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.

Au-delà de cette bande de 25 mètres, seules les constructions annexes en rez-de-chaussée et les abris de jardins (conformes aux dispositions énoncées à l'article 5.5 des dispositions générales) sont autorisées.

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, toute construction principale doit être implantée à l'alignement ou en recul maximum de 3 mètres par rapport à la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue. Toutefois, dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies, cette disposition ne s'applique qu'au regard d'un seul alignement.
Ce recul maximum est porté à 5 mètres par rapport à la limite d'alignement du Chemin de Blory.

Une implantation dans le prolongement des murs existants peut-être autorisée dans le cas d'une extension du bâtiment principal.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la mise en œuvre de complexes d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, sans création de surface.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à la limite de l'emprise publique.

Les ouvrages techniques nécessaires à la distribution d'électricité ne sont pas concernés par ces dispositions conformément aux règles définies à l'article 5.6 des dispositions générales.

Article 1 AU 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, lorsqu'il existe en limite(s) séparative(s), un ou des mur(s) pignon(s) appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction nouvelle doit être implantée prioritairement sur cette ou ces limite(s).

Dans les autres cas, sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, toute construction doit être implantée sur ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière. Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée (H), comptée du terrain naturel, soit L= H/2, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les éléments d'architecture de faible surface, de type chien assis, lucarne, fronton, etc… peuvent être implantés à une distance inférieure à celle qui résulte de l'application des règles ci-dessus.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la mise en œuvre de complexes d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, sans création de surface.

Les ouvrages techniques nécessaires à la distribution d'électricité ne sont pas concernés par ces dispositions conformément aux règles définies à l'article 5.6 des dispositions générales.

Article 1 AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Pas de prescription.

Article 1 AU 9 Emprise au sol

Pas de prescription.

Article 1 AU 10 Hauteur maximale des constructions

> Dans l'ensemble de la zone 1 AU :

La hauteur maximale des constructions doit être conforme aux prescriptions mentionnées dans le schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation correspondante intitulée « principes de d'aménagement du secteur « Sud Blory – La Horgne ».

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, ainsi qu'aux dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3 mètres en tout point par rapport au terrain naturel avant travaux.

Les ouvrages techniques nécessaires à la distribution d'électricité ne sont pas concernés par ces dispositions conformément aux règles définies à l'article 5.6 des dispositions générales.

Article 1 AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 Dispositions générales

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.

Toute construction doit être considérée comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale (rue, place, îlot).

Tout pastiche d'architecture typique non locale est proscrit.

Les éléments saillants ou en applique (panneaux solaires, capteurs photovoltaïques, antennes et paraboles satellites) doivent s'intégrer à la façade sur rue (mise en peinture, dispositifs adaptés) et être masqués autant que possible.

Les volumes annexes doivent être de dimensions inférieures à celles des constructions principales.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

11.2 Services publics ou d'intérêt collectif

L'ensemble des dispositions de cet article peuvent faire l'objet d'adaptations, au cas par cas, pour favoriser le fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.3 Constructions principales et leurs extensions

a) <u>adaptation au terrain naturel</u>

L'adaptation au sol des constructions nouvelles doit être favorisée afin :

- que des conditions satisfaisantes d'accessibilité et de commodité soient garanties
- de limiter les affouillements et exhaussements du sol.

b) <u>façades et couleurs</u>

L'usage d'une teinte « blanc pur » est proscrite.

L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est proscrit.
Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.

A l'occasion de ravalement de façade, les éléments de modénature doivent être conservés et mis en valeur. Les parties en pierre (de taille, de Jaumont, de grés des Vosges) ne peuvent être recouvertes.

Les volets roulants avec caissons extérieurs apparents sont interdits.

c) toitures et volumes

Les combles aménagés peuvent prendre la forme d'un attique.

Les superstructures de type machinerie doivent s'inscrire dans le volume des combles ou intégrés ou masqués.

d) percements, ouvertures et fermetures

Sans objet

11.4 Bâtiments ou constructions annexes et extensions

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

a) façades

Sans objet

b) toitures

Sans objet

11.5 Abris de jardin

Les abris de jardin doivent être du même aspect que la construction principale ou être en bois. La tôle ondulée est proscrite.

11.6 Clôtures

Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc...) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent être intégrés aux clôtures, aux constructions existantes ou en projet.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, doivent être végétales ou de définition semblable aux autres clôtures de la rue.

Les haies artificielles en plastique quelle que soit la teinte, les panneaux de bois (type claustra, canisses, etc...) ainsi que les grillages rigides sont interdits sur rue et en retour sur le mitoyen jusqu'au corps principal d'habitation.

Les portails pleins ou non ajourés sont proscrits.

a) patrimoine

Les murs traditionnels (pierre, mortier, …) existants seront préservés, y compris lors de la création de nouvelles ouvertures.

La reconstruction à l'identique de clôtures existantes présentant une valeur patrimoniale est autorisée même si elle ne respecte pas les règles ci-dessus

b) en front à rue

Sans objet

c) sur les limites séparatives et en fond de parcelle

Sans objet

Article 1 AU 12 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

Article 1 AU 13 Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espace non imperméabilisé dont 40% au moins en espace vert et recevoir un traitement paysagé à l'exception des cheminements piétons et automobile permettant l'accès à la construction principale et aux espaces de stationnement qui y sont liés. Le retrait entre l'alignement et la construction doit être obligatoirement aménagé en espace planté, excluant toute aire de stationnement engazonné.

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre.

L'usage d'essences végétales locales devra être privilégié dans les aménagements paysagers.

Les aires de stationnement engazonnées et les toitures végétalisées peuvent être considérées comme des espaces végétalisés ou non imperméabilisés dans la limite de 10 % de la surface de l'unité foncière. Il doit être planté au minimum un arbre pour 6 emplacements de stationnement en surface.

Les aires de stationnement engazonnées et les toitures végétalisées peuvent être considérées comme des espaces végétalisés ou non imperméabilisés dans la limite de 10 % de la surface de l'unité foncière.

Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense.

Article 1 AU 14 Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription

Article 1 AU 15 Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescription

Article 1 AU 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1. Fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES

A LA ZONE 2 AU

Article 2 AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Pas de prescription

Article 2 AU 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Pas de prescription

Article 2 AU 3 Accès et voirie

Pas de prescription

Article 2 AU 4 Desserte par les réseaux

Pas de prescription

Article 2 AU 5 Superficie minimale des terrains

Pas de prescription

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

Pas de prescription

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

Pas de prescription

Article 2 AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Pas de prescription

Article 2 AU 9 Emprise au sol

Pas de prescription

Article 2 AU 10 Hauteur maximale des constructions

Pas de prescription

Article 2 AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Pas de prescription

Article 2 AU 12 Stationnement des véhicules

Pas de prescription

Article 2 AU 13 Espaces libres et plantations

Pas de prescription

Article 2 AU 14 Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription

Article 2 AU 15 Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescription

Article 2 AU 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pas de prescription

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE A

Zone A : zone naturelle destinée à une vocation agricole située au sud de la commune.

Article A 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article A 2.

A l'exception des installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la biodiversité dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux identifiés au règlement graphique et contribuant aux continuités écologiques.

Article A 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis sous conditions :

- les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ;
- les constructions, installations, aménagements et travaux qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou ayant pour support l'exploitation agricole, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exercice des activités exercées par un exploitant agricole ;
- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient exclusivement destinées à l'hébergement des personnes dont la présence rapprochée et permanente est nécessaire à proximités d'installations ou de constructions destinées à l'exploitation agricole situées dans la zone à moins de 100 mètres ;
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées dans la zone ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ;
- la confortation, l'amélioration, la mise aux normes des constructions existantes à usage d'habitation.

Ces types d'occupations et d'utilisations du sol sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des paysages ni aux espaces contribuant aux continuités écologiques.

Article A 3 Accès et voirie

3.1 Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile.

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 terme de circulation ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Tout projet d'aménagement et / ou de construction peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les constructions déjà existantes lors de la date d'approbation du PLU mais ne disposant pas d'un accès direct sur une voie publique peuvent faire l'objet d'adaptations, de transformations ou d'extension, sous réserve de respecter les autres dispositions du présent règlement.

3.2 Voirie

La création de voies publiques ou privées nouvelles, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimum de la plate-forme : 8 mètres ;
- largeur minimale de la chaussée : 5 mètres.

Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées, notamment dans le cas de voiries tertiaires ou en sens unique.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie…).

Article A 4 Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement

Eaux usées :

- *Dès lors que le réseau public d'assainissement existe*, le raccordement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
- Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

- *Pour tout projet*, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales, et, si nécessaire, garantissant leur traitement, doivent être réalisés sur le site de l'opération,
- La gestion des eaux pluviales se fera en privilégiant l'infiltration. En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées *dans le milieu naturel ou* le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la règlementation en vigueur.

4.3 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

A l'exception des lignes électriques à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

Article A 5 Superficie minimale des terrains

Sans objet.

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

Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction doit être implantée en recul de 3 mètres minimum par rapport aux voies ou emprises publiques ou à la limite qui s'y substitue.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article A 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction doit être implantée en recul des limites séparatives. La distance projetée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapprochée doit au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté (L=H/2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article A 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière

Pas de prescription.

Article A 9 Emprise au sol

Pas de prescription.

Article A 10 Hauteur maximale des constructions

> Pour les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ou à vocation d'entrepôt :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres, comptés à partir du point le plus bas du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de la toiture et à l'aplomb de celui-ci ou au sommet de l'acrotère, et à 12 mètres au faîtage ou au point le plus haut de la construction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables.

> Pour les constructions à usage d'habitation :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6,5 mètres, comptés à partir du point le plus bas du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3 mètres en tout point par rapport au terrain naturel avant travaux.

Article A 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 Dispositions générales

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.

Toute construction doit être considérée comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale (rue, place, îlot).

Tout pastiche d'architecture typique non locale est proscrit.

Pour les constructions repérées par le symbole ★ (ou n° des constructions dans les rues concernées le cas échéant), la démolition des éléments d'architecture repérés est interdite (cf. liste correspondante dans le rapport de présentation du PLU).

Les éléments saillants ou en applique (panneaux solaires, capteurs photovoltaïques, antennes et paraboles satellites) doivent s'intégrer à la façade sur rue (mise en peinture, dispositifs adaptés) et être masqués autant que possible.

Les volumes annexes doivent être de dimensions inférieures à celles des constructions principales.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

11.2 Services publics ou d'intérêt collectif

L'ensemble des dispositions de cet article peuvent faire l'objet d'adaptations, au cas par cas, pour favoriser le fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.3 Constructions principales et leurs extensions

a) adaptation au terrain naturel

L'adaptation au sol des constructions nouvelles doit être favorisée afin :

- que des conditions satisfaisantes d'accessibilité et de commodité soient garanties
- de limiter les affouillements et exhaussements du sol.

b) façades et couleurs

L'usage d'une teinte « blanc pur » est proscrite.

L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est proscrit.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.

A l'occasion de ravalement de façade, les éléments de modénature doivent être conservés et mis en valeur. Les parties en pierre (de taille, de Jaumont, de grés des Vosges) ne peuvent être recouvertes.

Les volets roulants avec caissons extérieurs apparents sont interdits.

c) toitures et volumes

Les combles aménagés peuvent prendre la forme d'un attique.

Les superstructures de type machinerie doivent s'inscrire dans le volume des combles ou intégrés ou masqués.

d) percements, ouvertures et fermetures

Sans objet

11.4 Bâtiments ou constructions annexes et extensions

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

a) façades

Sans objet

b) toitures

Sans objet

11.5 Abris de jardin

Les abris de jardin doivent être du même aspect que la construction principale ou être en bois. La tôle ondulée est proscrite.

11.6 Clôtures

Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc...) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent être intégrés aux clôtures, aux constructions existantes ou en projet.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, doivent être végétales ou de définition semblable aux autres clôtures de la rue.

Les haies artificielles en plastique quelle que soit la teinte, les panneaux de bois (type claustra, canisses, etc...) sont interdits sur rue et en retour sur le mitoyen jusqu'au corps principal de la construction.

Les clôtures ne devront pas constituer une entrave au déplacement de la petite faune.

a) patrimoine

Les murs traditionnels (pierre, mortier, …) existants seront préservés, y compris lors de la création de nouvelles ouvertures.

La reconstruction à l'identique de clôtures existantes présentant une valeur patrimoniale est autorisée même si elle ne respecte pas les règles ci-dessus

Article A 12 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

Article A 13 Espaces libres et plantations

Les bâtiments annexes, entrepôts à usage agricole, doivent être masqués des voies publiques par des écrans boisés, lorsque par leur volume ou leur couleur, ils sont de nature à compromettre le caractère naturel de la zone.

Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale d'essence locale dense.

Dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux identifiés au règlement graphique et contribuant aux continuités écologiques, une bande végétale non cultivée sera maintenue ou créée.

Article A 14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article A 15 Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescription.

Article A 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pas de prescription.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE N

- Zone N : zone naturelle protégée correspondant au secteur « Entre-Deux-Eaux » situé entre la Moselle et le canal de Jouy.

La zone N comprend quatre secteurs Ne correspondant aux parcs urbains de la commune.

La zone est concernée par un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR inondations) de la Moselle. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Article N 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone N :

- toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article N 2 et des installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif ;
- toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la protection, à la mise en valeur ou la restauration des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

En vue de permettre le passage et l'entretien des cours d'eau, toute construction et tout mur de clôture sont interdits à une distance inférieure à 6 mètres de la berge des cours d'eau et fossés

Article N 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont autorisés :

> Dans l'ensemble de la zone N en dehors du secteur Ne :

- les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur implantation dans la zone soit indispensable ou qu'elle ait fait l'objet d'un projet d'intérêt général ou d'une servitude d'utilité publique ;
- les constructions et installations ayant un rapport direct avec une activité sportive, touristique, sociale, culturelle ou de loisirs ainsi que les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement ;
- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, la gestion et l'exploitation des espaces naturels, boisés ou cultivés ainsi qu'à l'accueil des promeneurs ;
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

Ces types d'occupation et d'utilisation du sol sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

> Dans le secteur Ne uniquement :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Article N 3 Accès et voirie

3.1 Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile.

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 terme de circulation ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Tout projet d'aménagement et / ou de construction peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les constructions déjà existantes lors de la date d'approbation du PLU mais ne disposant pas d'un accès direct sur une voie publique peuvent faire l'objet d'adaptations, de transformations ou d'extension, sous réserve de respecter les autres dispositions du présent règlement.

3.2 Voirie

La création de voies publiques ou privées nouvelles, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimum de la plate-forme : 8 mètres ;
- largeur minimale de la chaussée : 5 mètres.

Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées, notamment dans le cas de voiries tertiaires ou en sens unique.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie…).

Article N 4 Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement

Eaux usées :

- *Dès lors que le réseau public d'assainissement existe*, le raccordement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
- Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être

compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

- *Pour tout projet*, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales, et, si nécessaire, garantissant leur traitement, doivent être réalisés sur le site de l'opération,
- La gestion des eaux pluviales se fera en privilégiant l'infiltration. En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées *dans le milieu naturel ou* le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la règlementation en vigueur.

4.3 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

A l'exception des lignes électriques à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

Article N 5 Superficie minimale des terrains

Sans objet.

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

Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction doit être implantée en recul de 3 mètres minimum par rapport aux voies ou emprises publiques ou à la limite qui s'y substitue.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article N 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction doit être implantée en recul des limites séparatives. La distance projetée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapprochée doit au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté (L=H/2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article N 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière

Pas de prescription.

Article N 9 Emprise au sol

Pas de prescription.

Article N 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres, comptés à partir du point le plus bas du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture et à l'aplomb de celui-ci.

Dans le secteur Ne uniquement :

Dans le cadre d'une construction existante dont la hauteur excède celle fixée par la règle ci-dessus, la hauteur maximale autorisée est la hauteur existante à la date d'approbation du PLU.

Article N 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 Dispositions générales

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.

Toute construction doit être considérée comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale (rue, place, îlot).

Tout pastiche d'architecture typique non locale est proscrit.

Pour les constructions repérées par le symbole ★ (ou n° des constructions dans les rues concernées le cas échéant), la démolition des éléments d'architecture repérés est interdite (cf. liste correspondante dans le rapport de présentation du PLU).

Les éléments saillants ou en applique (panneaux solaires, capteurs photovoltaïques, antennes et paraboles satellites) doivent s'intégrer à la façade sur rue (mise en peinture, dispositifs adaptés) et être masqués autant que possible.

Les volumes annexes doivent être de dimensions inférieures à celles des constructions principales.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

11.2 Services publics ou d'intérêt collectif

L'ensemble des dispositions de cet article peuvent faire l'objet d'adaptations, au cas par cas, pour favoriser le fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.3 Constructions principales et leurs extensions

a) adaptation au terrain naturel

L'adaptation au sol des constructions nouvelles doit être favorisée afin :

- que des conditions satisfaisantes d'accessibilité et de commodité soient garanties
- de limiter les affouillements et exhaussements du sol.

b) façades et couleurs

L'usage d'une teinte « blanc pur » est proscrite.

L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est proscrit.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.

A l'occasion de ravalement de façade, les éléments de modénature doivent être conservés et mis en valeur. Les parties en pierre (de taille, de Jaumont, de grés des Vosges) ne peuvent être recouvertes.

Les volets roulants avec caissons extérieurs apparents sont interdits.

c) toitures et volumes

Les combles aménagés peuvent prendre la forme d'un attique.

Les superstructures de type machinerie doivent s'inscrire dans le volume des combles ou intégrés ou masqués.

d) percements, ouvertures et fermetures

Sans objet

11.4 Bâtiments ou constructions annexes et extensions

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

a) façades

Sans objet

b) toitures

Sans objet

11.5 Abris de jardin

Les abris de jardin doivent être du même aspect que la construction principale ou être en bois. La tôle ondulée est proscrite.

11.6 Clôtures

Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc...) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent être intégrés aux clôtures, aux constructions existantes ou en projet.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, doivent être végétales ou de définition semblable aux autres clôtures de la rue.

Les haies artificielles en plastique quelle que soit la teinte, les panneaux de bois (type claustra, canisses, etc...) sont interdits sur rue et en retour sur le mitoyen jusqu'au corps principal de la construction.

Les clôtures ne devront pas constituer une entrave au déplacement de la petite faune.

a) patrimoine

Les murs traditionnels (pierre, mortier, …) existants seront préservés, y compris lors de la création de nouvelles ouvertures.

La reconstruction à l'identique de clôtures existantes présentant une valeur patrimoniale est autorisée même si elle ne respecte pas les règles ci-dessus

Article N 12 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

Article N 13 Espaces libres et plantations

Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale d'essence locale dense.

Article N 14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article N 15 Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescription.

Article N 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pas de prescription.

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Numéro	Bénéficiaire	Destination	Surface (m²)
1	Commune	Elargissement de la rue de Reims	36,95
2	Commune	Elargissement de la rue du chemin de fer	916,05
3	Commune	Elargissement de la rue du Haut-Rhêle	97,27
4	Commune	Prolongement de la rue de la Vouerie	123,33
5	Commune	Elargissement de la rue des Loges	51,00
6	Commune	Prolongement de la rue des Sablières	659,13
7a	Commune	Création d'une piste cyclable (Rue Saint-André / Rue de la Horgne)	140,43
7b	Commune	Création d'une piste cyclable (Rue des vignes)	1316,34
7c	Commune	Création d'une piste cyclable (Rue Au Sugnon / Rue Général Franiatte)	452,21
8	Commune	Voirie nouvelle : voie intercommunale sud	38601,15
9	Commune	Création d'un cheminement cyclable (Seille-Marly)	linéaire
10	Commune	Voirie nouvelle : liaison chemin de Blory / rue Joseph Cugnot	1745,72
11a	Metz Métropole	Elargissement de la rue de Pont-à-Mousson	305,84
11b	Metz Métropole	Elargissement de la rue de Pont-à-Mousson	109,77
11c	Metz Métropole	Elargissement de la rue de Pont-à-Mousson	734,73
11d	Metz Métropole	Elargissement de la rue de Pont-à-Mousson	248,27
11e	Metz Métropole	Elargissement de la rue de Pont-à-Mousson	58,95
11f	Metz Métropole	Elargissement de la rue de Pont-à-Mousson	355,88
12a	Metz Métropole	Elargissement de la rue Général Franiatte	52,18
12b	Metz Métropole	Elargissement de la rue Général Franiatte	14,32
~~13~~	~~Commune~~	~~Liaison~~ SUPPRIME ~~rue Lize~~	~~489,47~~
~~14~~	~~Commune~~	~~Liaison~~ SUPPRIME ~~Franiatte~~	~~271,83~~
15	Commune	Passerelle rue Marc Seguin / rue Saint Ladre	42,11
16a	Metz Métropole	Elargissement de la rue de Marly	529,29
16b	Metz Métropole	Elargissement de la rue de Marly	262,15
16c	Metz Métropole	Elargissement de la rue de Marly	1162,23
17	Commune	Espace paysager	726,40
18	Haganis	Station Haganis	70,50

Longeville-lès-Metz

Scy-Chazelles

La Moselle

A 31

Voir le plan 02-1 / Planche Nord

Moulins-lès-Metz

Marly

Metz

Voir le plan 02-2 / Planche Sud

Légende

- Commune
- Limite de zone
- Espace boisé classé
- Emplacement réservé
- Voir obligatoirement les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) (L123-1-4 et R123-3 1)
- Espaces contribuant aux continuités écologiques et à laTrame Verte et Bleue - i) de l'article R.123-11
- Secteur avec limitation de la constructibilité ou de l'occupation pour des raisons de nuisances ou de risques (R123-11b)
- Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi)
- Atlas des zones inondables de la Lorraine Bassin versant de la Seille
- Emplacement réservé
- Amendement Dupont (L.111-1-4)
- Alignement - continuité obligatoire
- Recul - continuité obligatoire
- Recul - discontinuité possible
- Elément de paysage (bâti et espaces), de patrimoine, point de vue, à protéger, à mettre en valeur (L123-1-5 III 2° et R123-11 h)

Informations

- Canalisation électrique - Tracé approximatif

DPU :

Par délibération du conseil municipal du 23/03/2017, un Droit de Préemption Urbain est institué sur l'ensemble des zones urbaines et d'urbanisation future du Plan Local d'Urabnisme.

COMMUNE DE MONTIGNY-LES-METZ

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Règlement graphique
01/ Plan d'ensemble
1/5000°

Edition du document :	Date de référence :			Procédure en cours :
28/09/2020	Approbation du PLU	DCM	23 / 03 / 2017	-
	Modif. Simplifiée N°1	DCM	28 / 06 / 2017	
	Modification N°1	DCM	14 / 12 / 2017	
	Modification N°2	DCM	28 / 09 / 2020	

Le fond parcellaire est donné à titre indicatif et n'engage en rien la responsabilité de l'AGURAM - Source D.G.F.I.P. 2016

Agence d'Urbanisme d'Agglomérations de Moselle
Immeuble Ecotech | 3 rue Marconi 57070 METZ | tél. : 03 87 21 99 00 | contact@aguram.org
www.aguram.org

COMMUNE DE MONTIGNY-LES-METZ

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Règlement graphique
02-2/ Planche Sud
1/2000°

Edition du document :	Date de référence :			Procédure en cours :
28/09/2020	Approbation du PLU	DCM	23 / 03 / 2017	-
	Modif. Simplifiée N°1	DCM	28 / 06 / 2017	
	Modification N°1	DCM	14 / 12 / 2017	
	Modification N°2	DCM	28 / 09 / 2020	

Le fond parcellaire est donné à titre indicatif et n'engage en rien la responsabilité de l'AGURAM - Source D.G.F.I.P. 2016

AGURAM Agence d'Urbanisme d'Agglomérations de Moselle
Immeuble Ecotech | 3 rue Marconi 57070 METZ | tél. : 03 87 21 99 00 | contact@aguram.org
www.aguram.org

Légende

- Commune
- Limite de zone
- Emplacement réservé
- Voir obligatoirement les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) (L123-1-4 et R123-3 1)
- Secteur avec limitation de la constructibilité ou de l'occupation pour des raisonsde nuisances ou derisques (R123-11b)
- Espace contribuant aux continuités écologiques à la Trame Verte et Bleue - i) de l'article R.123-11
- Atlas des zones inondables de la Lorraine - Bassin versant de la Seille
- L'implantation des constructions par rapport aux voies et limites séparatives
- Alignement - continuité obligatoire
- Recul - continuité obligatoire
- Recul - discontinuité possible
- ★ Elément de paysage (bâti et espaces), de patrimoine, point de vue, à protéger, à mettre en valeur (L123-1-5 7 et R123-11 h)

Informations

- Canalisation électrique - Tracé approximatif

DPU :

Par délibération du conseil municipal du 23/03/2017, un Droit de Préemption Urbain est institué sur l'ensemble des zones urbaines et d'urbanisation future du Plan Local d'Urabnisme.

Annexe 4

Enquête n° E19000236/67

Département de la Moselle

Metz Métropole

Commune de MONTIGNY les METZ

Enquête publique préalable à la Modification n°2 du PLU de la commune de MONTIGNY les METZ

Rapports et conclusions

Du Commissaire-Enquêteur

Alain FABER

Références : Tribunal Administratif de STRASBOURG
Décision n° E19000236/67 du 17/12/2019
Arrêté PT n° 17/2019 du 09/09/2019

SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE

Chapitre I : généralités relatives à l'enquête p. 4

I-1 projet de modification n°2 du PLU de Montigny les Metz et son contexte p. 4
I-2 cadre juridique p. 9
I-3 composition du dossier p. 10

Chapitre II : organisation et déroulement de l'enquête p. 11

II-1 organisation < p. 11
II-2 information du public p. 11
II-3 déroulement de l'enquête et observations du Public p. 13

Chapitre III : recensement des observations et analyse de De l'expression du public p. 16

III-1 recensement des observations p. 16
III-2 analyse de l'expression du public p. 17

Chapitre IV : Procès-verbal de synthèse et réponse du Pétitionnaire p. 18

IV-1 Procès-verbal de synthèse p. 18
IV-2 Réponse du pétitionnaire dans son mémoire en retour p. 20

DEUXIEME PARTIE

Conclusions et avis motivé du Commissaire-Enquêteur p. 22

TROISIEME PARTIE

Annexes p. 25

Première partie du rapport

Commissaire-Enquêteur

Enquête publique préalable à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montigny les Metz

Références : Tribunal Administratif de STRASBOURG
Décision n° E19000236/67 du 17/12/2019
Arrêté PT n°17/2019 du 9/09/2019

Chapitre I : Généralités relatives à l'enquête

I-1 Projet de modification n°2 du PLU de Montigny les Metz et son contexte

Le plan local d'urbanisme de la commune de Montigny les Metz a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 23/03/2017.

Ce plan a connu une modification simplifiée n°1 par délibération du Conseil Municipal le 28/06/2018.

La modification n°2 de ce PLU fait l'objet de l'enquête publique E 19000236/67 en cours pour la future délibération de Metz Métropole.

Cette procédure de modification n°2 de PLU de Montigny les Metz a été engagée par arrêté du Président de Metz Métropole 17/2019 en date du 09/09/2019.

- **Le PLU est le document qui définit notamment le droit des sols à la parcelle.**

Celui de Montigny les Metz comporte les pièces opposables en droit suivantes :

- Le règlement graphique (zonage) aux échelles 1/2000^{e} et 1/5000^{e}, permettant de visualiser toutes les parcelles du ban communal et leur appartenance à une zone et/ou secteur - par conformité,
- Le règlement écrit qui vient préciser les dispositions applicables dans chacune des zones et chacun des secteurs, par conformité,
- Les orientations d'aménagement et de programmation, par compatibilité.

Toutes les autorisations d'urbanisme sont délivrées au regard des règles figurant dans le PLU.

Suite au décret numéro 2017-1412 en date du 27/09/2017, la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole est devenue Métropole au 1er janvier 2018.

Le Maître d'Ouvrage est dans ce contexte Metz Métropole, Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) compétent de plein droit en matière de « Plan Local d'Urbanisme », document en tenant lieu, carte communale depuis le 1er janvier 2018 et représentée par Monsieur Henri HASSER en sa qualité de Vice-Président délégué à la planification territoriale.

- **L'objet de la modification numéro 2 du PLU**

Monsieur le Président de Metz Métropole a pris l'initiative de mettre en œuvre une procédure de modification du PLU en vigueur pour satisfaire les objectifs suivants :

1) Permettre la mise en œuvre d'une opération de renouvellement urbain sur le site de l'ancien quartier militaire LIZE au travers de l'évolution de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), encadrant la requalification dudit site, ainsi que des dispositions réglementaires de la zone UR
2) Supprimer un emplacement réservé dont la destination n'apparaît plus pertinente au regard des contraintes importantes de la mise en œuvre de l'OAP encadrant la requalification du quartier LIZE
3) Changer le zonage des terrains d'assiette de l'ancienne école maternelle et du logement du concierge du groupe scolaire Giraud pour tenir compte de la désaffectation de cet équipement scolaire
4) Procéder à des évolutions et ajustements réglementaires afin d'assurer une cohérence des règles entre elles, les mettre à jour au regard de la loi et les faire évoluer afin qu'elles permettent la mise en œuvre des projets urbanistiques répondant aux besoins de la commune (article UM 13)

- **La révision générale du PLU n'est pas requise**

Le PLU de la commune de Montigny les Metz n'est pas concerné par une procédure de révision en application de l'article L153-31 du Code le l'Urbanisme, car le projet :

. ne change pas les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

. ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière

. ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou milieux naturels.

- **Les principes de réaménagement de l'ancien quartier LIZE**

L'ancien quartier militaire LIZE, d'une superficie de 9 hectares, est situé sur le secteur Montigny-Haut.

Il est bordé par la rue Général Franiatte à l'Est et la rue Saint Ladre à l'Ouest.

Cette emprise fait originellement partie d'un ensemble d'implantations militaires (casernes et hôpital) construit sous l'occupation allemande, de part et d'autre de l'actuelle rue Général Franiatte.

Cet espace, qui présente une valeur patrimoniale et mémorielle forte, impacte le fonctionnement urbain de ce secteur de la commune.

Implanté dans un tissu urbain dense et encadré par deux polarités commerciales (Franiatte / place Mermoz), le site LIZE est enclavé et peu perméable. Cependant, il bénéficie d'une bonne desserte vers le cœur d'agglomération et ses territoires périphériques via la rue Général Franiatte. Sur sa partie Nord, le pont Saint -Ladre adjacent offre une liaison directe avec le secteur Montigny-Bas.

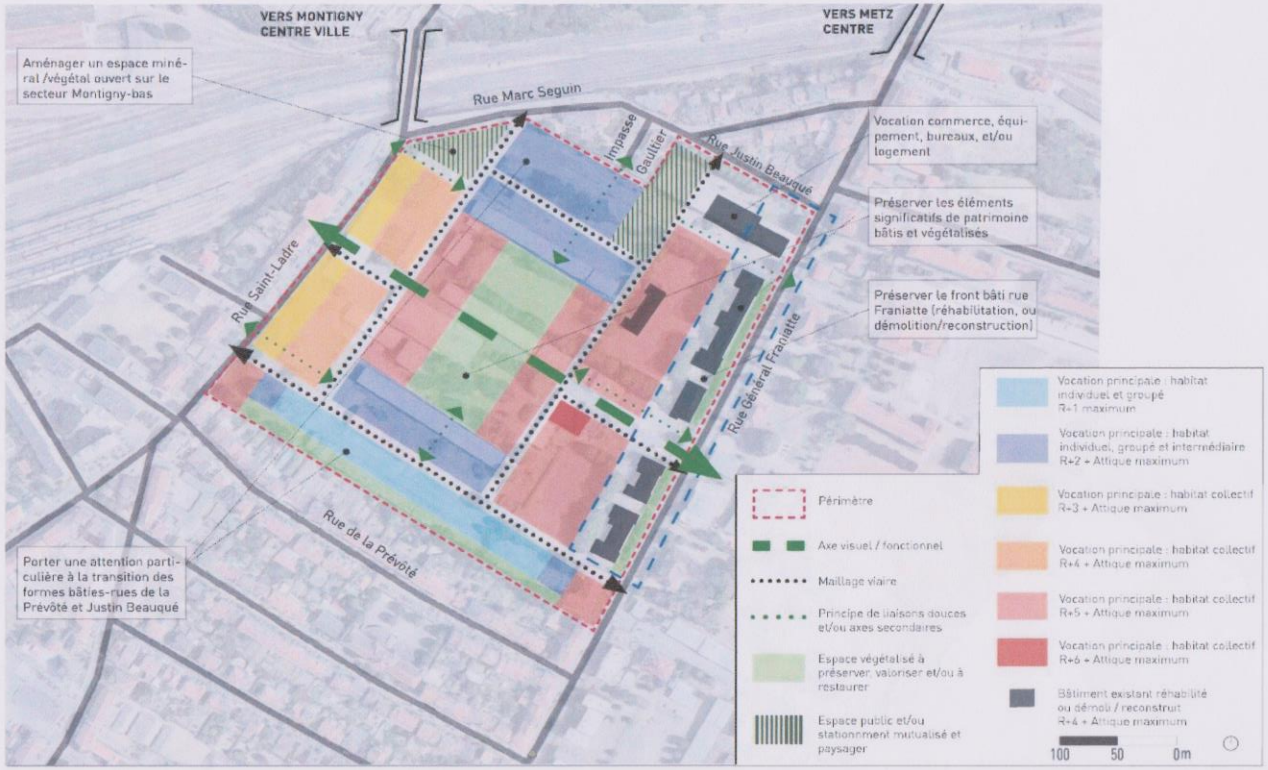
La localisation et la superficie de cette emprise en font un espace de renouvellement urbain stratégique pour la ville de Montigny les Metz.

A terme, l'intégration de ce nouveau morceau de ville constitue une opportunité de faire évoluer le fonctionnement spatial de ce secteur de la commune mais également de répondre, en partie, aux objectifs de mixité sociale et urbaine.

Le renouvellement de cet espace participera à l'amélioration de la perméabilité du tissu urbain communal en complétant le maillage de déplacements doux entre les différents quartiers du secteur Montigny-Haut mais également avec le secteur Montigny-Bas.

La gestion de l'accessibilité et de la desserte interne du site conditionne fortement l'intégration de cet espace au tissu urbain environnant et son fonctionnement à terme.

OAP en vigueur



OAP modifiée

I-2 Cadre juridique

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L123-1

Vu les articles L153-19 et suivants du code de l'urbanisme

Vu le code de l'environnement, et notamment le chapitre III du titre II du livre 1er

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montigny les Metz approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 23 mars 2017

Vu l'arrêté du Président de Metz Métropole en date du 09 septembre 2019 prescrivant la modification n°2 du PLU de Montigny les Metz

Vu la décision en date du 17 décembre 2019 du Président du Tribunal Administratif de Strasbourg désignant Monsieur Alain FABER, en qualité de Commissaire Enquêteur

Vu le dossier du projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Montigny les Metz

Vu l'arrêté PT n°02/2020

Vu la décision du 12 décembre 2019 de la MRAE de ne pas soumettre à évaluation environnementale la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Montigny les Metz pour une durée de 30 jours consécutifs du 3 février 2020 à 9h00 au 3 mars 2020 inclus jusqu'à 18h30, en mairie de Montigny les Metz et au siège de Metz Métropole.

I-3 composition du dossier

1. PREAMBULE

    1.1 le document d'urbanisme en vigueur
    1.2 les coordonnées du Maître d'ouvrage
    1.3 l'objet de la modification n°2 du PLU

2. JUSTIFICATIONS DU CHOIX DE LA PROCEDURE

    2.1 Les textes relatifs à la procédure
        A. La révision générale du PLU n'est pas requise
        B. Le projet entre dans le cadre juridique d'une modification
    2.2 les étapes de la procédure

3. EXPOSE DES MODIFICATIONS DE LA MODIFICATION N°2

    3.1 Requalification de l'ancien site militaire LIZE
        A. Situation actuelle
        B. Le projet
            - L'orientation d'aménagement et de programmation
            - La zone UR
    3.2 suppression de l'emplacement réservé n°13
        A. situation actuelle
        B. situation à venir
    3.3 extension des zones UC et UD et réduction de la zone UE
        A. Situation actuelle
        B. Situation à venir (signet non défini)

    (**A**justementS **R**églementaires = AR)
    3.4 AR - Hauteur maximale des constructions
    3.5 AR - Grille de stationnement
    3.6 AR – Réécriture de l'article 7.1
    3.7 AR – Article 9 définition de l'emprise au sol
    3.8 AR – Définition de l'attique
    3.9 AR – Définition de la construction existante
    3.10 AR – Article 1 de l'ensemble des zones U et 1 AU
    3.11 AR – Complément de l'article 6 des zones UA, UC et UD
    3.12 AR - Article UE
    3.13 AR – Articles 7 des zones U et AU
    3.14 Ajustements réglementaires : Article 1AU6
    Annexe – Carte de localisation des principaux sites concernés par la modification

CHAPITRE II : Organisation et déroulement de l'enquête

II-1 Organisation

Contacté le 21 décembre 2019 par le Tribunal de Strasbourg, le Commissaire Enquêteur signifie son accord pour être le Commissaire Enquêteur de l'enquête publique visant à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montigny les Metz dans le cadre de Metz Métropole et déclare sur l'honneur n'être pas intéressé à l'opération ni à titre personnel, ni par ses fonctions.

Le Commissaire Enquêteur a un premier contact, le lundi 6 janvier 2020 dans les locaux de Metz Métropole avec Madame BRUGNOT, Chargée de mission, Pole de Planification Territoriale à la Direction de l'Urbanisme Durable.

Madame BRUGNOT présente le projet et les modalités envisagées pour l'organisation de l'enquête.

Elle prépare également l'ensemble du dossier qui sera transmis au Commissaire Enquêteur le 10 janvier 2020.

Le 14 janvier 2020, le Commissaire Enquêteur retrouve au pôle de planification, Madame BRUGNOT et ses responsables, Monsieur LEGRAND et Monsieur BROUSSE, pour un tour d'horizon concernant le projet d'urbanisme et les modalités d'information du public déjà réalisées.

Il est convenu ce jour d'une visite sur le terrain du quartier LIZE le 30 janvier à 9h45 à partir des services techniques de la mairie de Montigny les Metz.

L'arrêté PT n°2/2020, prescrivant l'enquête publique relative au projet de modification n°2 du PLU de la commune de Montigny les Metz précise toute l'organisation matérielle de l'enquête.

II-2 Information du Public

Il est à noter qu'un important travail d'information du public est réalisé depuis plusieurs années concernant ce projet de requalification urbaine d'une zone militaire désaffectée.

Le week-end des 25 et 26 janvier 2019, une opération appelée « portes ouvertes » sur le site, a permis de faire visiter les lieux à plus de 800 personnes.

Cette opération a fait suite à plusieurs réunions d'information et à la diffusion d'informations sous différents supports matérialisés et non matérialisés.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations sur les registres ouverts à cet effet, établis sur feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le Commissaire Enquêteur, tenus à sa disposition, aux jours et heures habituels d'ouverture :

- Aux Services Techniques Municipaux de Montigny les Metz, 1 chemin des Sources 57950 Montigny les Metz ;
- Au siège de Metz Métropole, Harmony Park, 11 Boulevard Solidarité BP 55025, 57071 Metz Cedex 3 ;
- Ou les adresser par écrit au siège de l'enquête à la mairie de Montigny les Metz, à l'attention du Commissaire Enquêteur.

En vue de recueillir les observations orales et écrites du public, le Commissaire Enquêteur tiendra ses permanences aux Services Techniques Municipaux (STM) de Montigny les Metz :

- Lundi 3 février 2020 de 9H00 à 11H00

- Vendredi 14 février 2020 de 15H00 à 17H00

- Mardi 3 mars 2020 de 16H00 à 18H30

Les adresses des sites internet sur lesquels des informations relatives à l'enquête publique pourront être consultées, sont les suivantes :

https://www.metzmetropole.fr

https://www.registre-numérique.fr/modification-2-plu-montignylesmetz

www.montigny-les-metz.fr

Le public pourra communiquer ses observations auprès du Commissaire Enquêteur par voie électronique à l'adresse suivante : Modification-2-plu-montignylesmetz@mail.registre-numérique.fr

Le Pôle Planification de Metz Métropole est le service en charge du projet auprès duquel des informations peuvent être demandées.

Un avis au public sera publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans tout le département.

Cet avis sera affiché en mairie et aux STM de Montigny les Metz, au siège de Metz Métropole, et éventuellement publié par tout autre procédé en usage dans la commune.

A la date de la visite des lieux par le Commissaire Enquêteur, toutes les informations figuraient en bonne et due forme sur les supports prévus et les publications dans deux organes de presse réalisées.

II-3 Déroulement de l'enquête et observations du Public

Pour tenir ses permanences d'accueil, le Commissaire Enquêteur dispose d'un bureau accessible au rez-de-chaussée des services techniques, dans de très bonnes conditions et de moyens de reproduction.

Les registres d'enquête, papier et dématérialisés, sont ouverts le même jour à la même heure et seront clos dans les mêmes conditions à la fin de l'enquête.

- **Lundi 3 février 2020 de 9 heures à 11 heures**

le registre d'enquête tenu aux services techniques de la mairie de Montigny les Metz est ouvert à 9h00 par le Commissaire Enquêteur en présence de Monsieur DOUR du service technique.

A cette première permanence, il n'y eût aucune visite, ni courrier, ni observation du public pour le Commissaire Enquêteur de 9 heures à 17 heures.

Sur le registre dématérialisé, même constat.
Seul un téléchargement de document a été effectué.

- **Vendredi 14 février 2020 de 15 heures à 17 heures**

le Commissaire Enquêteur ne reçoit qu'une seule personne :
Monsieur FIDRI de Montigny les Metz qui formule plusieurs observations :

- Quelle maîtrise aura-t-on des conditions de circulation future, surtout aux heures d'affluence ?
- Quelles conditions de stationnement trouvera-t-on dans et autour du quartier Lizé ?
- Comment seront gérés les flux de transports en communs sur des axes déjà chargés ?
- Est-il nécessaire de densifier encore l'habitat en zone UE ?
- Quid des changements de sectorisation scolaire ? devenir du Collège Bernanos ?

Par ailleurs, pas d'autre contribution ni question ce jour, ni sur le registre papier, ni sur le registre dématérialisé.

Dans l'intervalle de la permanence n°2 du Commissaire Enquêteur, le 14 février 2020, et la permanence n°3, prévue le 3 mars 2020, plusieurs contributions ont été portées sur le registre papier déposé aux services techniques de la mairie de Montigny les Metz et sur le registre dématérialisé :

A) Sur le registre papier (les contributions complètes figurent en annexe) registre papier annexe n° 8-9-10-11 et 12

Le 28 février**, Monsieur Bernard DAVID** formule des questions concernant :

- La prise en compte du stationnement des vélos ?
- La question de la prise en compte du bruit et de l'effet miroir de la voie ferrée ? et le risque d'ombrage ?
- Les garanties de sécurité des personnes ?

Madame Irma VOLLMER formule plusieurs questions concernant :

- l'impasse Gaultier et la préservation de la tranquillité des voisins
- la suppression de l'emplacement réservé n°13 et la sécurité future des enfants
- la labélisation Ecoquartiers
- la délibération municipale autorisant les changements de zonage UC et UD
- la question de la concentration supplémentaire de logements dans une zone déjà fortement urbanisée
- la lisibilité du document E.P.

B) Sur le registre dématérialisé (les contributions complètes figurent là aussi en annexe) registre dématérialisé annexe n°10

Il y a eu plusieurs visites et consultations de documents, voire quelques téléchargements et deux contributions écrites :

- La première contribution est déposée le 26 février 2020 par **Monsieur l'architecte Philippe GRANGE** et concerne l'adaptation du règlement UM 13 du PLU de Montigny les Metz sur le terrain de la future construction de la biomasse.
- La seconde contribution, depuis l'adresse e-mail de **Monsieur Marcel JUSTE** concerne :
  - L'augmentation du nombre de logements (450 à 750)
  - L'augmentation des surfaces urbanisables et leur lien avec « chocolaterie » et « Aldi »
  - La consommation de terre agricole (la Horgne/Blory)
  - Le non étalement urbain
  - Le plan Biodiversité

- **Le mardi 3 mars de 16 heures à 18 heures 30**

Depuis la dernière permanence, un courrier anonyme a été envoyé au Commissaire Enquêteur -cette pièce figure en annexe-

1ère visite

A 16 h, se sont présentés **Madame BACH et Monsieur PARRA**, membres du groupement de la SAS LIZE pour présenter une légère incohérence observée lors du montage du permis d'aménager le quartier Lizé et concernant le pourcentage de logements aidés : les variations allant de 146 à 176 logements aidés selon leur calcul effectué.

2ème visite

Monsieur BARBAS résident du foyer Colson, vient indiquer son opposition au projet de construction envisagé dans le projet ; il représenterait un surcroit de béton et de construction et ne résoudrait en rien le besoin de parking. Une autre vocation de ce terrain aurait pu être envisagée selon lui, Centre de culture ou de loisir par exemple (zone U).

3ème visite

Madame VOLNER et Monsieur CAMPARI posent les questions suivantes :
Pourquoi une enquête publique de modification n°2 du PLU et non pour la transformation de terres agricoles en terres constructibles ?

Le registre papier du siège de l'enquête est clos à 18H30

Le registre papier de Metz Métropole l'est également

Le registre électronique de l'enquête est clos le même jour à la même heure

CHAPITRE III : recensement des observations et analyse de l 'expression du public

III-1 recensement des observations

1a – Sur le registre papier déposé aux services techniques de la mairie de Montigny les Metz :

Trois contributions ont été réalisées :

- Le 14 février 2020 par Monsieur FIDRI
- Le 28 février 2020 par Monsieur DAVID, par Madame VOLLMER et par Monsieur CAMPARI

De manière synthétique ces contributions portent tout d'abord :

1) Sur les conditions futures de circulation et de stationnement (y compris pour les vélos) ;
2) Sur les flux de transport en commun sur des axes chargés centre-ville – périphérie, aux heures de pointe notamment ;
3) Sur la prise en compte de la problématique du bruit dans des conditions de circulation accrue et bien entendu la proximité des voies ferrées ;
4) Sur la préservation de la sécurité des personnes et la préservation de la tranquillité des riverains ;
5) Sur les risques d'ombrage à proximité des immeubles ;

6) Sur des questions réglementaires concernant la lisibilité du document EP ;
7) Sur les délibérations municipales autorisant les changements de zonage ;
8) Enfin la question de l'augmentation de logements, la concentration urbaine supplémentaire dans une zone déjà fortement urbanisée, inquiète.
9) La proposition de logements aidés dans le projet varie de 146 à 176 logements selon les calculs effectués par les représentants du groupement la SAS LIZE.

1b – sur le registre dématérialisé :

Deux contributions ont été portées sur le registre numérique :

- La première par Monsieur Philippe GRANGE
- La seconde, depuis la boite e-mail de Monsieur Marcel JUSTE

Monsieur GRANGE, Architecte de son état auprès du maître d'ouvrage UEM pour la construction de la centrale biomasse, demande :

Un changement réglementaire de l'article UM 13 concernant l'utilisation des espaces libres et plantations. L'article actuel ne semble pas adapté aux espaces de plantations envisagés dans l'aménagement de parcelles aussi vastes ; l'article UM 13 convient bien à une zone pavillonnaire mais pose problème pour cette question présente.

Monsieur Marcel JUSTE émet les contributions suivantes :

1) Le nombre de logements prévus (750) et le nombre actuel de logements vacants (+ de 1000)
2) S'inquiète des surfaces urbanisables, de la consommation de terre agricole, de l'étalement urbain
3) Et demande ce qui caractérise le futur quartier dit écoquartier du point de vue de la biodiversité.

III-2 Analyse de l'expression du public

Tout d'abord, l'expression du public ne concerne en fait que six personnes physiques sur le registre papier des services techniques de la municipalité de Montigny les Metz et deux personnes sur le registre dématérialisé.

S'ajoutent à ces contributions non-anonymées, plusieurs visites anonymes du site dématérialisé pour visionner les dossiers et quelques téléchargements.

Toutefois, si le nombre de personnes physiques ayant contribué aux deux dossiers, registre papier et registre dématérialisé, peut sembler faible, le nombre de questions posées ou de problèmes soulevés, s'élèvent à près d'une vingtaine de sujets abordés.

En ce qui concerne tout d'abord le faible nombre de participants à l'enquête, il me parait logique de le mettre en relation avec la quantité et la qualité de l'information portée à la connaissance du public par le pétitionnaire, et cela depuis plusieurs années à l'occasion de la mise en place du PLU initial.

Pour ce qui concerne la modification n°2 du PLU, l'information réglementaire a été réalisée (affichage, parutions dans la presse).

En ce qui concerne les différents sujets abordés par les participants, ils vont faire l'objet du Procès-Verbal de Synthèse auquel le pétitionnaire répondra quinze jours après réception du PVS.

Ces sujets seront traités sur le plan réglementaire (modification d'article 13 du règlement) et sur le plan informatif (crainte de nuisances futures, amendements possible…etc…)

CHAPITRE IV : Procès- verbal de synthèse et réponse du pétitionnaire Metz Métropole

IV-1 **PROCES – VERBAL de SYNTHESE**

Ce projet de modification n°2 de PLU n'a pas reçu à priori un grand écho auprès de la population locale au vu du nombre de personnes (6) ayant rendu visite au Commissaire Enquêteur ou ayant contribué par écrit dans le registre numérique (2).

Les sujets abordés, toutefois, sont nombreux et peuvent avoir un écho certain dans la population à terme.

Les sujets abordés me semblent être de natures différentes :

Premièrement, des questions réglementaires concernant :

- La sectorisation scolaire à venir (PPA Conseil Général)
- Les délibérations municipales autorisant les changements de zonage UC et UD

- L'article 13 du règlement du PLU concernant les plantations dans les espaces libres ; l'actuel article ne convenant pas aux vastes espaces rencontrés - à revoir –
- La part des logements aidés dans le projet ; variant de 146 logements à 176 selon les différents calculs effectués par les membres du groupement la SAS LIZE. Quelle réalité ?
- La préservation des terres agricoles.

Deuxièmement des questions d'urbanisation concernant :

- L'augmentation des habitations et logements sur une zone déjà fortement urbanisée fait craindre l'émergence nouvelle de saturation de « béton ».
- Quelles sont les modalités envisagées pour faire du quartier un écoquartier ?
- Ne craint-on pas un risque d'étalement urbain ?

Troisièmement des questions de circulation :

- Les conditions futures de circulation inquiètent. La circulation déjà chargée le sera encore plus avec au moins 1500 véhicules supplémentaires dans le quartier.
- Les conditions de parking (voiture et vélo) inquiètent de même
- Les conditions de bruit inhérent à la circulation inquiètent aussi ; avec en écho le bruit déjà occasionné par les voies ferrées.

Enfin, les questions de sécurité, de déplacements des scolaires et de la population sont évoquées à plusieurs reprises ainsi que la tranquillité des riverains.

Au vu de l'ensemble de ces contributions, rassemblées de manière synthétique dans ce procès-verbal de synthèse, je vous demande, Monsieur le Président de Metz Métropole d'apporter tous les éléments de réponse dans votre mémoire en réponse pour la date du 26 mars 2020, ce qui me permettra de vous faire parvenir mes conclusions et avis motivés pour le 2 avril 2020.

IV-2 Réponse du pétitionnaire dans son Mémoire en retour

En réponse au procès-verbal de synthèse du Commissaire Enquêteur, Monsieur le Président de Metz Métropole, a retourné son mémoire en **retour le 24 mars 2020 par mail afin d'éviter tout déplacement inutile en cette période de confinement.**

Ce mémoire en retour porte notamment :

- Sur les questions réglementaires

  . sectorisation scolaire
  . D.M. autorisant les changements de zonage UC et UD
  . article 13 du Règlement du PLU pour un ajustement mineur permettant de répondre à des situations atypiques
  . préservation du pourcentage des logements aidés
  . préservation des terres agricoles

- Sur les questions d'urbanisation

  . densification des tissus déjà bâtis pour contenir l'étalement urbain et exigences d'urbanisme supra communaux
  . caractéristiques d'un écoquartier

- Sur les questions de circulation

  . ces problématiques sont prises en compte dans l'orientation d'aménagement et de programmation
  . les problèmes de stationnement sont traités dans le PLU et pris en compte dans l'aménagement du quartier Lizé
  . les conditions de bruit (circulation et voies ferrées) seront étudiées dans une enquête à venir.

Fait à VOLSTROFF, le 02 avril 2020

Par nous, Alain FABER, Commissaire Enquêteur

Deuxième partie du rapport

Commissaire-Enquêteur

Conclusions motivées et Avis

Enquête publique préalable à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Montigny les Metz

Références : Tribunal Administratif de STRASBOURG
Décision n° E19000236/67 du 17/12/2019
Arrêté PT n°17/2019 du 9/09/2019

Conclusions motivées et avis du Commissaire Enquêteur

- **Considérant** le déroulement de l'enquête, l'information apportée à la population, la publicité réglementaire effectuée (affichages, publications…) et les conditions d'accueil réservées au public aux Services Techniques Municipaux,

- **Considérant** les avis favorables (ou absences d'observations) des PPA consultés :

    - Chambre d'agriculture de la Moselle
    - Département de la Moselle (en équilibrant la démographie des collèges environnants),
    - SCOTAM, avec suggestions d'envisager des désimperméabilisations, de développer des productions d'énergies renouvelables, de favoriser la climatisation naturelle,
    - INAO, sans remarque à formuler,
    - Commune de Marly, sans observation,
    - Chambre des Métiers, sans remarque particulière,

- **Considérant** la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de ne pas soumettre à évaluation environnementale la modification n°2 du PLU de Montigny les Metz portée par Metz Métropole,

- **Considérant** l'ensemble des réponses du mémoire en retour de Monsieur le Président de Metz Métropole faites aux observations ou contributions du public lors des permanences d'accueil ou sur les registres d'enquête (papier ou dématérialisé) et consignés en **annexe n°14** de la présente enquête portant notamment sur les questions règlementaires, les questions d'urbanisation et les questions de circulation.

- **Considérant** tout l'avantage d'un tel projet pour ouvrir la ville de Montigny les Metz vers les directions du centre-ville ou dans les directions de Montigny Haut et Montigny Bas,

- **Considéran**t la qualité d'habitat envisagé dans la rénovation du quartier Lizé et la création d'un parc central au quartier,

- **Considéran**t que le projet me semble favoriser avant tout l'intérêt général des habitants de Montigny les Metz et la qualité de l'habitat urbain,

EN CONCLUSION

Pour ces différents constats, le Commissaire Enquêteur exprime un

AVIS FAVORABLE

pour ce projet raisonnable pour l'environnement et utile pour la commune de Montigny les Metz.

Fait à VOLSTROFF, le 02 avril 2020

Par nous, Alain FABER, Commissaire enquêteur

Troisième partie du rapport

Commissaire-Enquêteur

Annexes

Enquête publique préalable à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Montigny les Metz

Références : Tribunal Administratif de STRASBOURG
Décision n° E19000236/67 du 17/12/2019
Arrêté PT n°17/2019 du 9/09/2019

Annexes et pièces jointes (de 1 à 12-2)

1 - Désignation du Commissaire Enquêteur

2 - Déclaration sur l'honneur

3 - Arrêté PT n°17/2019 du 09/09/2019

4 - Arrêté 02/2020 prescrivant l'enquête publique

5 - Décision de la MRAE

6-1 PPA Agriculture
6-2 PPA Moselle
6-3 PPA SCOTAM
6.4 PPA INAO
6-5 PPA Marly
6-6 PPA Chambre des Métiers

7 - parutions légales
7-1 Républicain Lorrain du 14/01/2020
7-2 Républicain Lorrain du 04/02/2020
7-3 La Semaine du 16/01/2020
7-4 La Semaine du 06/02/2020

8-1 Registre d'enquête publique au STM
8-2 1ère journée
8-3 2ème journée
8-4 28/02/2020 (hors permanence)
8-5 28/02/2020 (hors permanence)
8-6 3ème permanence
8-6a 3ème permanence
8-6b suite 3ème permanence
8-7a Récapitulatif registre
8-7b Lettre anonyme
8-8 Clôture du registre

9-1 Registre d'enquête publique Métropole
9-2 Ouverture et clôture du registre Métropole

10- Registre numérique
10-1 Statistiques contributions
10-2 Visualisations et téléchargements

11- Contribution du 27/02/2020
11-1 Contribution de Monsieur GRANGE
11-2 Suite contribution de Monsieur GRANGE

12 - Contribution du 28/02/2020
12-1 Contribution de Monsieur JUSTE
12-2 Suite contribution de Monsieur JUSTE

13 - Procès-Verbal de Synthèse du Commissaire Enquêteur

14 - Mémoire en retour de Monsieur le Président de Metz-Métropole

Complément des conclusions et avis du Commissaire Enquêteur

Concernant l'enquête E 19000236 /67

Ayant pour objet la modification n°2 du plan local d'urbanisme de la Commune de Montigny les Metz

Références :Tribunal Administratif de Strasbourg

Décision n°E19000236/67 du 17/12/2019

Arrêté PT n° 17/2019 du 09/09/2019

Demande de complément aux conclusions du 10/06/2020

- Objectif du projet (objet de l'enquête)

Ce projet a pour objectif la réhabilitation du quartier militaire LIZE au cœur de la cité, sur une superficie de 9 ha.

Ces anciennes casernes et hôpital militaires de l'époque d'occupation allemande du XIXème siècle devraient être, après travaux, un véritable écoquartier, comportant 700 logements dont 146 aidés, autour d'un parc central d'agrément.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale a décidé de ne pas soumettre à évaluation environnementale la modification n°2 du plan local d'urbanisme de Montigny les Metz, portée par Metz Métropole.

- Cohérence du projet tel qu'il est proposé à la population

Ce projet propose :

- La mise en œuvre d'une opération de renouvellement urbain au travers de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et des dispositions réglementaires de la zone UR
- Supprime un emplacement réservé (passage impasse Gautier) dont la destination n'est plus pertinente
- Change le zonage des terrains d'assiette de l'ancienne école maternelle et du logement du concierge compte tenu de la désaffectation de cet équipement scolaire
- Procède à des évolutions et ajustements réglementaires afin d'assurer une cohérence des règles entre elles et permettre la mise en œuvre des projets urbanistiques (local et supra-local)
- Pour faciliter l'accès et le désenclavement du quartier, un plan de circulation et de stationnement a été imaginé.

La révision générale du PLU n'est pas requise.

Le renouvellement de cet espace participera à l'amélioration de la perméabilité du tissu urbain communal et complétera le maillage des déplacements doux entre les différents quartiers des secteurs de Montigny les Metz Haut et Montigny les Metz Bas.

Evoqué depuis 2018, arrêté en 2019, ce projet de PLU a été présenté à la population et a même fait l'objet d'une « journée portes ouvertes » du site LIZE en janvier 2020 en y accueillant 800 visiteurs.

La cohérence du projet n'a jamais été mise en cause par le public accueilli.

- **<u>Oppositions ou difficultés</u>**

Il n'existe pas d'opposition majeure à ce projet dans l'expression du public accueilli aux permanences d'accueil, quelques difficultés de circulation, de stationnement ou de nuisances sonores sont évoqués en revanche à plusieurs reprises.

Dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse du Commissaire Enquêteur, le Président de Metz Métropole, indique qu'une enquête publique comportant un volet sur le bruit y sera organisée.

Toutes les questions réglementaires ont également trouvé réponse dans ce mémoire (secteur scolaire, stationnement y compris vélos, part des logements aidés, préservation des terres agricoles, conditions d'urbanisation, règlement du PLU).

Les difficultés évoquées me semblent davantage relever d'interrogations et d'inquiétudes crées par l'apport de populations nouvelles dans un quartier calme.

Ces difficultés ne justifient pas d'avis défavorable au projet ni de réserves.

Il me paraît évident que l'Autorité organisatrice a conscience de ces questions et qu'elle a à cœur de leur trouver des solutions adaptées dans l'intérêt de chacun (parkings, plan de circulation, transport en commun et études en cours pour une nouvelle ligne de bus à haut niveau de service).

C'est pourquoi, je confirme mon avis favorable à ce projet de modification n°2 du PLU de la commune de Montigny les Metz, car raisonnable pour l'environnement et utile pour la commune et la communauté de communes.

Fait à Volstroff, le 16 juin 2020

Le Commissaire Enquêteur

Alain FABER