

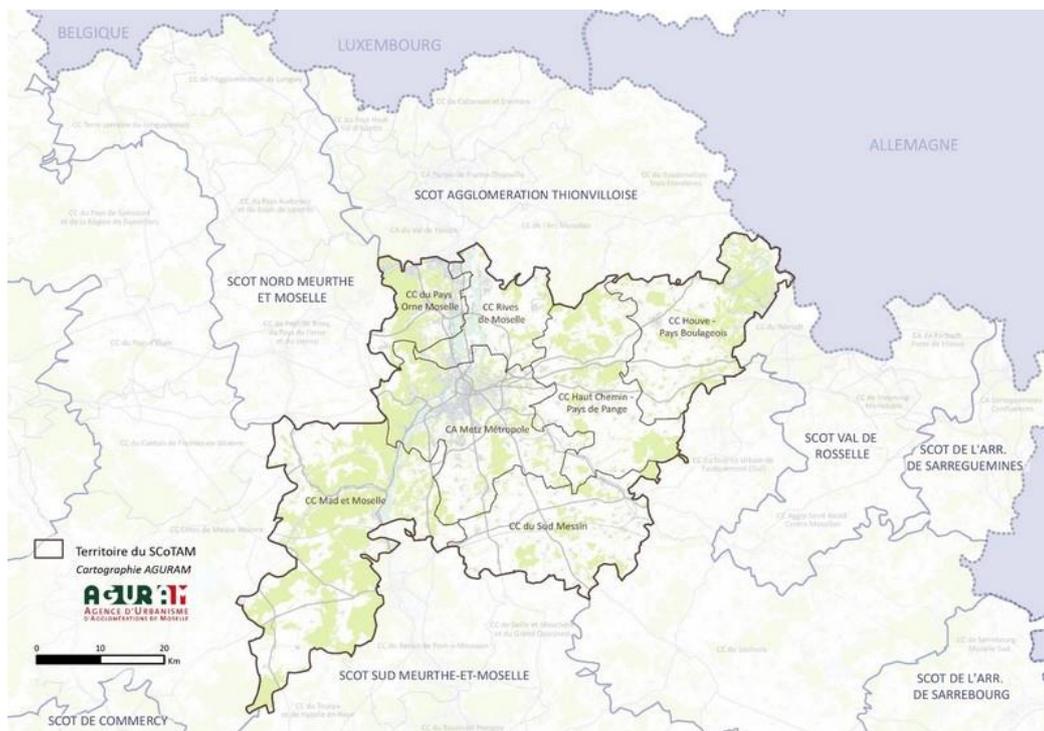
PARTIE IV : OBJECTIFS ET JUSTIFICATIONS

1 ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES

1.1 COMPATIBILITE ET PRISE EN COMPTE DU SCOT

Initialement approuvé le 20/11/2014, le SCoTAM concerne un vaste territoire de 1762 km². Il couvre 225 communes regroupées en 7 intercommunalités et concerne 411 695 habitants.

Depuis fin 2017, le SCoTAM est en révision pour intégrer de nouveaux territoires suite à des fusions d'EPCI.



Le territoire couvert par le SCoTAM en 2019

Le SCoTAM fixe les orientations de l'aménagement du territoire. Il détermine les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels, agricoles et forestiers.

→ Intégration des enjeux et objectifs du SCoTAM dans le PLU de La Maxe :

La loi du 2 Juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) dite « Grenelle II » a défini le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) comme l'instrument privilégié de l'approche supra-communale des politiques d'aménagement et de développement durables.

Cela se traduit par la mise en œuvre de plusieurs grands objectifs :

- ✓ Limiter la consommation de l'espace, stopper l'étalement urbain, lutter contre la régression (des surfaces agricoles et naturelles) ; (
- ✓ Créer un lien entre la densité de logements et la desserte opérée via les transports en commun de manière à réduire les besoins de déplacements ; (SEP)
- ✓ Assurer une répartition géographiquement équilibrée et économe en espace de l'emploi, (l'habitat, des commerces et services) ; (
- ✓ Préserver la biodiversité ; conservation, restauration, remise en bon état des continuités écologiques ; (
- ✓ Intégration des enjeux liés aux effets de serre, la maîtrise de l'énergie et de la production énergétique propre et sûre à partir de sources renouvelables. (

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) doivent être compatibles avec les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT). Pour La Maxe, le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine (SCoTAM) a été approuvé le 20 Novembre 2014. (Le SCoTAM a pour ambition majeure d'inscrire son projet territorial au sein de l'aire métropolitaine lorraine et de la Grande Région. Pour cela, il définit trois axes : développer l'attractivité du territoire en affirmant son identité, promouvoir un urbanisme et un aménagement durables et faciliter l'accueil, la mobilité et la vie quotidienne des habitants tout en renforçant la cohésion sociale. Les dispositions du Code de l'Urbanisme précisent également que les PLU sont compatibles avec les dispositions du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) des SCoT. (

Les orientations du PLU de La Maxe sont compatibles avec les dispositions du SCoTAM (notamment sur les points suivants :

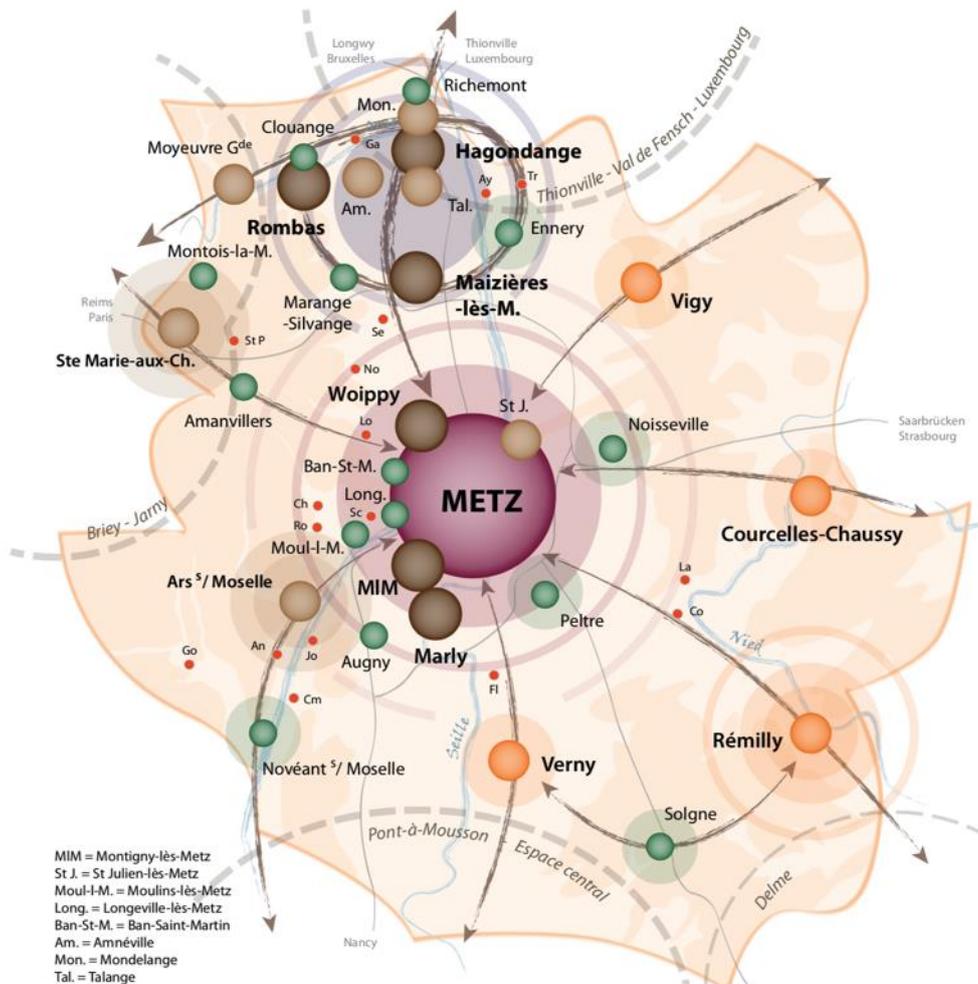
- La limitation de la consommation de l'espace et le renouvellement urbain ; (
- La mise en adéquation de la production de logements avec les objectifs du SCoTAM selon la nouvelle répartition de l'enveloppe dans le PLH ; (
- Le respect des équilibres économiques ; (
- La politique des transports et des déplacements ; (
- La prise en compte de l'armature écologique et des paysages du territoire.

(Le PLU de La Maxe assure également une cohérence avec la mise en œuvre des politiques de Metz Métropole en matière d'habitat et de déplacements. (SEP)

✓ **L'armature urbaine**

La Maxe est une commune périurbaine et rurale dans l'armature du SCoTAM

DOCUMENT GRAPHIQUE A1
L'armature urbaine guide l'organisation du territoire et de la vie locale



MIM = Montigny-lès-Metz
 St J. = St Julien-lès-Metz
 Moul-I-M. = Moulins-lès-Metz
 Long. = Longeville-lès-Metz
 Ban-St-M. = Ban-Saint-Martin
 Am. = Amnéville
 Mon. = Mondelange
 Tal. = Talange

Pôles de proximité : An = Ancy-sur-Moselle, Ay = Ay-sur-Moselle, Ch = Châtel-Saint-Germain, Cm = Corny-sur-Moselle, Co = Courcelles-sur-Nied, Fl = Fleury, Ga = Gandrange, Go = Gorze, Jo = Jouy-aux-Arches, La = Laquenexy, Lo = Lorry-lès-Metz, No = Norroy-le-Veneur, Ro = Rozérieulles, Sc = Scy-Chazelles, Se = Semécourt, St P = Saint Privat-la-Montagne, Tr = Trémery

	Coeur d'agglomération		Pôle urbain d'équilibre
	Bourg centre		Pôle relais
	Pôle de proximité		Aire d'influence des pôles
			Influence plus ou moins forte de pôles extérieurs
			Dynamiques d'articulation

Compatibilité entre le projet communal et l'armature urbaine du SCoTAM	
Cible SCoT	Objectifs inscrits au PADD
Cible 5 : Mise en place de conditions favorables au maintien d'espaces périurbains et ruraux vivants et animés ^[L] _[SEP]	<ul style="list-style-type: none"> • Maintien de la qualité de vie sur la commune et de l'équilibre entre espace bâti et espace agricole et naturel • Travailler sur les limites entre espace agricole et espace urbain • Maintenir la qualité de composition des façades remarquables du village • Gérer la problématique du stationnement • Permettre l'installation de nouveaux habitants sur le territoire • Faciliter le parcours résidentiel des ménages • Protéger les terrains agricoles avec la triple volonté économique, environnementale et paysagère • Une volonté de zone d'activités qualitative • Maintien du commerce et de l'artisanat de proximité • Favoriser tourisme de loisirs en lien avec les qualités paysagères de la commune. • Poursuivre la mise en place d'équipements sportifs et de loisirs avec un projet de complexe sportif
Cible 6 : Renforcement de l'offre de services de proximité	<ul style="list-style-type: none"> • Dans les zones à aménager: prévoir une mixité d'habitat pour renforcer la mixité intergénérationnelle, notamment au travers du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation • Maintien du commerce et de l'artisanat de proximité
Cible 7 : Accueil de nouveaux habitants en fonction du niveau de services qui peut leur être fourni	<ul style="list-style-type: none"> • Estimer les besoins en logements à produire pour atteindre l'objectif démographique d'environ 1100 habitants • Soit environ 140 logements • Maintien du commerce et de l'artisanat de proximité
Cible 10 Accueil de nouvelles activités de production	<ul style="list-style-type: none"> • Une volonté de zone d'activités qualitative • Poursuivre l'accessibilité des zones d'activités

✓ Objectifs généraux de développement

Compatibilité entre le projet communal et les objectifs de développement du SCoTAM	
Cible SCoT	PADD
Cible 1 : Déploiement du réseau de communications numériques	<ul style="list-style-type: none"> Favoriser la politique du déploiement du réseau numérique et les réseaux d'énergie
Cible 4 : Détermination au plus juste des besoins fonciers nécessaires au développement du territoire	<p>Objectifs de modération de consommation d'espace:</p> <p>Consommation pour habitat, activités et loisirs :</p> <ul style="list-style-type: none"> Consommation des 10 dernières années : 1,21 ha /an Consommation prévue pour les 13 prochaines années : 0,54 ha /an en moyenne
Cible 5 : Optimisation des possibilités de construire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine	<p>Optimiser les possibilités de construire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine</p> <ul style="list-style-type: none"> Quantifier les possibilités de renouvellement urbain Localiser les possibilités de développement de l'habitat (dents creuses, logements vacants, extensions mesurées) en tenant compte de la localisation des transports en commun, des services et équipements, ...
Cible 6 Promotion de la qualité et de la densité urbaine dans les secteurs d'extension de l'urbanisation	<ul style="list-style-type: none"> Travailler sur des formes urbaines peu consommatrices d'espace et favorisant la densité édictée par le SCoTAM
Cible 7 : Implantation du grand commerce	Poursuivre l'accessibilité des zones d'activités
Cible 8 : Implantation du commerce à vocation locale	Maintien du commerce et de l'artisanat de proximité
Cible 10 : Conditions d'implantation des équipements commerciaux au sein des ZACom	<p>Une volonté de zone d'activités qualitative</p> <ul style="list-style-type: none"> Réglementer les futures constructions pour favoriser leur bonne intégration (aspect extérieur, gabarit, implantation) Conforter les connexions existantes tant en terme de véhicules motorisés, transports en commun et déplacements doux
Cible 11: Objectifs de production de logements	<ul style="list-style-type: none"> Estimer les besoins en logements à produire pour atteindre l'objectif démographique d'environ 1100 habitants soit environ 140 logements Prendre en compte les objectifs du SCoTAM et du PLH en matière d'habitat

Cible 12: Diversification de l'offre pour couvrir les besoins liés aux différents parcours de vie ^{[1][2]} _[SEP]	<ul style="list-style-type: none"> Faciliter le parcours résidentiel des ménages Adapter l'offre aux personnes âgées et aux PMR (personnes à mobilités réduites) Dans les zones à aménager: prévoir une mixité d'habitat pour renforcer la mixité intergénérationnelle
Cible 13: Développement du parc de logements locatifs aidés	<ul style="list-style-type: none"> Poursuivre la politique de logements aidés
Cible 18: Adaptation du parc de logements au vieillissement de la population, aux situations de dépendance et de handicap	Adapter l'offre aux personnes âgées et aux PMR (personnes à mobilités réduites)
Cible 19: Lutte contre l'habitat dégradé, indigne ou non décent ^{[1][2]} _[SEP]	Réhabilitation du bâti ancien et adaptation à la vie contemporaine
Cible 20: Amélioration des performances énergétiques du parc de logements existant ^{[1][2]} _[SEP]	<ul style="list-style-type: none"> Inciter la rénovation du bâti ancien en tenant compte de la limitation des consommations énergétiques. Favoriser une architecture respectueuse de l'environnement

✓ **Principes de prévention des risques**

Compatibilité entre le projet communal et les principes de prévention des risques	
Cible SCoT	PADD
Cible 2: Prévention du risque inondation	Prendre en compte la zone inondable impactant fortement la commune et le PPRI mis en place et l'AZI
Cible 7: Limitation de l'exposition des populations aux nuisances sonores	Améliorer le cadre en vie en réduisant la nuisance du bruit de l'autoroute pour les habitants

✓ **Principes de renouvellement urbain et d'aménagement**

Compatibilité entre le projet communal et les principes de renouvellement urbain et d'aménagement	
Cible SCoT	PADD
Cible 1: Insertion des projets dans leur site et leur environnement	<ul style="list-style-type: none"> • Adapter le règlement pour une bonne insertion des futures constructions • Préfigurer le paysagement des zones • Dans les zones urbaines : permettre la création de différents types de logements tout en tenant compte des spécificités architecturales et urbaines de l'environnement bâti
Cible 2: Optimisation du fonctionnement urbain des villes, des villages et des quartiers	<ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre la mise en place de déplacements doux notamment en connexion avec les équipements, services et commerces de la commune • Gérer la problématique du stationnement • Poursuivre la mise en place d'équipements sportifs et de loisirs avec un projet de complexe sportif
Cible 3 : Objectifs relatifs au renouvellement et à l'extension des espaces dédiés au commerce ^[1] _[2]	<ul style="list-style-type: none"> • Une volonté de zone d'activités qualitative • Réglementer les futures constructions pour favoriser leur bonne intégration (aspect extérieur, gabarit, implantation)
Cible 4: Actions foncières ciblées	<p>Site EDF :</p> <p>Ne pas urbaniser le secteur sans projet spécifique convenant aux objectifs qualitatifs souhaités par la commune.</p>
Cible 5: Recherche de réponses novatrices aux besoins d'habiter, de produire et de consommer, en fonction de l'évolution des attentes sociales	<ul style="list-style-type: none"> • Travailler sur de nouvelles formes urbaines • Faciliter le parcours résidentiel des ménages • Réhabilitation du bâti ancien et adaptation à la vie contemporaine

✓ Orientations relatives à l'armature écologique

Compatibilité entre le projet communal et les orientations relatives à l'armature écologique	
Cible SCoT	PADD
<p>Cibles 1 à 11 : Conservation de la trame verte et bleue existante :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préservation des continuités forestières • Maintien de la qualité et de la diversité biologique au sein des grands massifs forestiers • Conservation de l'intégrité des petits espaces boisés • Gestion de l'occupation des sols au niveau des lisières • Limitation de la disparition des prairies et de la constitution de nouvelles ruptures dans la matrice prairiale • Préservation des vergers périurbains • Préservation et gestion des milieux thermophiles ouverts de manière à maintenir leurs intérêts écologiques • Conservation des continuités aquatiques et de la qualité des lits des cours d'eau • Préservation des zones humides et de leurs pourtours • Prévention de l'apparition de ruptures biologiques • Pénétration de la biodiversité en milieu urbain 	<ul style="list-style-type: none"> • Protection des haies, alignements d'arbres, ripisylves... structurants • Préserver les corridors existants et restaurer certains corridors. Poursuivre l'action de restauration de la zone humide et de plantations. • Préserver les réservoirs de biodiversité • Préserver la zone de captage d'eau • Protéger les rives des ruisseaux • Intégrer les continuités écologiques dans les futurs aménagements.
<p>Cibles 12 à 17 : Effacement des ruptures physiques et mise en réseau des coeurs de nature isolés</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reconnexion des espaces forestiers et renforcement des trames boisées • Suppression des ruptures liées aux infrastructures terrestres au niveau des corridors forestiers • Atténuation des discontinuités dues à l'urbanisation • Confortation du continuum des espaces thermophiles ouverts • Réduction des obstacles sur les cours d'eau • Renforcement du maillage de zones humides et constitution de réseaux aquatiques 	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver les corridors existants et restaurer certains corridors. Poursuivre l'action de restauration de la zone humide et de plantations.

✓ **Orientations relatives à la valorisation des ressources**

Cible SCoT	PADD
Cible 1 : Satisfaction des besoins élémentaires d'alimentation en eau potable	Prise en compte des ressources en eau <ul style="list-style-type: none"> • Limiter voir interdire la constructibilité dans les secteurs vulnérables • Interdire les gravières
Cible 3 : Gestion des eaux pluviales	Intégrer la notion environnementale dans les futures opérations d'aménagement d'ensemble <ul style="list-style-type: none"> • Gérer les eaux pluviales • limiter l'imperméabilisation
Cible 4 : Valorisation de l'eau comme élément d'aménité et support d'activités de loisirs	Renforcer le rôle de l'eau en terme de promenade et de loisirs <ul style="list-style-type: none"> • Maintenir la voie verte dans un cadre naturel et paysager • Poursuivre la vocation de loisirs et de promenade le long de la Moselle
Cible 5 : Gestion des eaux usées	Etudier les capacités de la STEP en fonction des objectifs : Etude en cours afin de relier la station d'épuration de La Maxe au centre de traitement des eaux résiduaires de Metz Métropole situé au sud de la commune d'une capacité suffisante.
Cible 7 : Limitation du prélèvement d'espaces agricoles	<ul style="list-style-type: none"> • Protéger les terres agricoles • Objectifs de modération de consommation d'espace
Cible 8 : Développement de l'agriculture périurbaine et promotion d'une filière locale	Protéger les terrains agricoles avec la triple volonté économique, environnementale et paysagère
Cible 10 : Protection des exploitations et prévention du morcellement des terres	<ul style="list-style-type: none"> • Limiter les extensions urbaines sur ces zones • Réglementer les espaces agricoles en terme de nouvelles constructions. • Ne pas gêner le bon fonctionnement des exploitations existantes
Cible 12 : Utilisation de l'énergie solaire	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser une architecture respectueuse de l'environnement • Permettre dans le règlement les dispositifs favorisant les énergies renouvelables intégrés à leur environnement.

✓ **Orientations relatives à la préservation et à la mise en valeur du patrimoine et des paysages**

Cible SCoT	PADD
Cible 2 : Mise en valeur du patrimoine bâti	<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir la qualité de composition des façades remarquables du village • Maintien de la forme urbaine et d'un ensemble architectural cohérent • Protection du petit patrimoine remarquable

Cible 3 : Promotion de la qualité et de la diversité des paysages	<ul style="list-style-type: none"> Maintenir les points de vue remarquables identifiés Protéger les terrains agricoles avec la triple volonté économique, environnementale et paysagère
Cible 4 : Orientations paysagères relatives à la vallée de la Moselle.	<ul style="list-style-type: none"> Préserver les berges Protéger ou replanter les ripisylves

✓ **Orientations relatives à la politique des transports et des déplacements**

Cible SCoT	PADD
Cible 7 : Continuité des itinéraires piétons vélos fonctionnels	<ul style="list-style-type: none"> Poursuivre la politique actuelle de déplacements doux et de tourisme vert en lien avec la Moselle Poursuivre la réalisation des voies douces Poursuivre la mise en place de déplacements doux notamment en connexion avec les équipements, services et commerces de la commune

1.2 COMPATIBILITE AVEC LE PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN

PDU	PADD
Accessibilité	<ul style="list-style-type: none"> Conforter les connexions existantes tant en terme de véhicules motorisés, transports en commun et déplacements doux
Améliorer le cadre de vie par le traitement des espaces publics pour favoriser l'utilisation des modes de déplacements doux. [L] [SEP]	<ul style="list-style-type: none"> Poursuivre la mise en place de déplacements doux notamment en connexion avec les équipements, services et commerces de la commune Prévoir des déplacements doux en connexion avec le cœur de village dans les nouvelles opérations
Développer une offre de stationnement spécifique pour maintenir la fonction habitat. [L] [SEP]	Gérer la problématique du stationnement <ul style="list-style-type: none"> Imposer un nombre de places approprié pour toute opération de création de logements et d'activités Prévoir le paysagement des zones de stationnement de surface importante
Véloroute : en berges de Moselle. [L] [SEP]	Poursuivre la politique actuelle de déplacements doux et de tourisme vert en lien avec la Moselle
Rechercher les continuités d'itinéraires piétons [L] [SEP]	Favoriser les déplacements est/ouest, notamment les déplacements doux
Améliorer l'accessibilité des lieux publics, des lieux de loisirs, des équipements sportifs et culturels, des établissements scolaires, des maisons [L] [SEP] de retraite, des arrêts de bus [L] [SEP]	<ul style="list-style-type: none"> Poursuivre la mise en place de déplacements doux notamment en connexion avec les équipements, services et commerces de la commune

1.3 COMPATIBILITE AVEC LE PROGRAMME LOCAL D'HABITAT

La modification du PLH du 26 mars 2018 a mis à jour les orientations et le programme d'actions du PLH afin de prendre en compte les évolutions législatives.

Il a été également mis en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale en assurant la répartition de l'enveloppe logement par une actualisation des objectifs territorialisés de production de logements.

✓ **Attirer les jeunes ménages et les familles sur le territoire**

	PLH	PADD
1	Produire au moins 1 000 logements par an	Estimer les besoins en logements à produire pour atteindre l'objectif démographique d'environ 1100 habitants Soit environ 140 logements
2	Faciliter les parcours résidentiels des ménages et favoriser la production d'une offre diversifiée de logements	Faciliter le parcours résidentiel des ménages <ul style="list-style-type: none"> • Dans les zones à aménager: prévoir une mixité d'habitat pour renforcer la mixité intergénérationnelle
3	Favoriser la production de logements aidés	Poursuivre la politique de logements aidés
6	Mettre en place une stratégie foncière à moyen et long termes	Un phasage est prévu sur les zones à urbaniser dans le cadre des OAP.
7	Mettre en place un dispositif pour la mobilisation du foncier et de l'immobilier à court terme en faveur du logement aidé	Un emplacement réservé est mis en place pour un projet intergénérationnel

✓ **Répartir l'offre sociale et garantir la mixité**

	PLH	PADD
8	Territorialiser la production des 360 logements aidés par an	L'enveloppe prévue pour La Maxe dans le cadre du PLH est de 156 logements. Le PADD prévoit 140 logements soit un différentiel d'environ 10% ce qui reste dans un rapport de compatibilité
9	Favoriser l'accès à un logement des ménages les plus fragiles	<ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre la politique de logements aidés • Faciliter le parcours résidentiel des ménages • Adapter l'offre aux personnes âgées et aux PMR (personnes à mobilités réduites)
10	Adapter les logements existants et l'offre nouvelle aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées	<ul style="list-style-type: none"> • Adapter l'offre aux personnes âgées et aux PMR (personnes à mobilités réduites) • Réhabilitation du bâti ancien et adaptation à la vie contemporaine
11	Faciliter l'accès au logement des jeunes	<ul style="list-style-type: none"> • Faciliter le parcours résidentiel des ménages • Dans les zones à aménager: prévoir une mixité d'habitat pour renforcer la mixité intergénérationnelle

✓ **Promouvoir un habitat durable**

	PLH	PADD
14	Promouvoir les éco-quartiers et l'aménagement durable à travers la démarche UrbaniCités	Intégrer la notion environnementale dans les futures opérations d'aménagement d'ensemble <ul style="list-style-type: none"> • Gérer les eaux pluviales – limiter l'imperméabilisation • Réfléchir en amont aux orientations des constructions en fonction de l'ensoleillement, à leur implantation • Intégrer la notion de déplacements doux • Préfigurer le paysagement des zones
16	Poursuivre et intensifier la réhabilitation du parc privé	<ul style="list-style-type: none"> • Encadrer les opérations de rénovation du bâti ancien de manière à préserver les caractéristiques urbaines et architecturales • Permettre certaines adaptations, notamment en terme de développement durable et d'énergie renouvelable • Sensibiliser la population en terme de rénovation • Permettre la division des grandes bâtisses de manière à créer plusieurs logements
18	Promouvoir un habitat innovant et développer l'habitat intermédiaire	<ul style="list-style-type: none"> • Intégrer la notion environnementale dans les futures opérations d'aménagement d'ensemble • Dans les zones à aménager: prévoir une mixité d'habitat

1.4 PRISE EN COMPTE DU PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL

Institué par le Plan Climat National et repris par les lois Grenelle, le Plan Climat-Energie Territoriale (PCAET) constitue un cadre d'engagement pour le territoire. L'échelle du bassin de vie est la plus appropriée pour la mise en place des PCAET.

Depuis le décret du 28 juin 2016, la mise en œuvre d'un Plan Climat Air Energie Territorial est obligatoire pour les EPCI de plus de 50 000 habitants au 1^{er} janvier 2017 et au plus tard le 31 décembre 2018 pour les EPCI de plus de 20 000 habitants.

Il s'agit de mettre en place des politiques locales^[1] assurant d'ici cette date la réduction de 20% des^[2] émissions de gaz à effet de serre, la réalisation de 20 % d'économie d'énergie et l'intégration de 20 % d'énergie renouvelable dans la consommation d'énergie finale.

Le Plan Climat Air-Energie Territorial (PCAET) de Metz Métropole approuvé en 2012 et complété en 2014 sur le volet « Air » correspond un plan mis en place par chaque territoire pour lutter contre le changement climatique. Il comporte deux principaux volets la réduction des émissions de gaz à effet de serre et l'adaptation du territoire aux effets du changement climatique.

Le PCAET Metz Métropole comporte un plan d'action de 43 fiches s'inscrivant dans 5 axes stratégiques :

- Sensibiliser et mobiliser l'ensemble des acteurs du PCAET ;^[3]
- Améliorer la performance énergétique des bâtiments publics et des logements ;^[4]
- Agir sur les déplacements de personnes et l'offre de modes alternatifs à la voiture ;^[5]
- Organiser le territoire pour la transition énergétique et l'adaptation au changement climatique ;^[6]
- Accompagner les entreprises locales vers une économie éco-exemplaire.

Points du PCAET développés dans le cadre du PLU de la Maxe :

PCAET	PLU
Lutte contre la précarité énergétique	Favoriser une architecture respectueuse de l'environnement <ul style="list-style-type: none"> • Inciter la rénovation du bâti ancien en tenant compte de la limitation des consommations énergétiques. • Permettre dans le règlement les dispositifs favorisant les énergies renouvelables intégrés à leur environnement.
Agir sur les déplacements de personnes et l'offre de modes alternatifs à la voiture	Favoriser les déplacements doux Maintien du commerce et de l'artisanat de proximité pour limiter les déplacements
Développer le réseau de mobilité douce	Poursuivre l'accessibilité des zones d'activités
Soutenir les circuits court	Protéger les terres agricoles Maintien des exploitations notamment du maraîchage par un zonage approprié
Organiser le territoire pour la transition énergétique et l'adaptation au changement climatique Promouvoir un urbanisme durable	Intégrer la notion environnementale dans les futures opérations d'aménagement d'ensemble Favoriser une architecture respectueuse de l'environnement
Développer une planification durable, considérant le foncier, la mobilité, les réseaux énergétiques et l'environnement	Reconversion de friche industrielle → prise en compte de la friche EDF
Préservation des espaces agricoles et naturels	Optimiser les possibilités de construire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine Limiter la consommation d'espace Classement spécifique des zones naturelles et agricoles
Soutenir le développement des réseaux de chaleur urbains	Favoriser la politique du déploiement du réseau numérique et les réseaux d'énergie
Améliorer la performance énergétique des bâtiments publics et des logements	Favoriser une architecture respectueuse de l'environnement Inciter la rénovation du bâti ancien en tenant compte de la limitation des consommations énergétiques. Permettre dans le règlement les dispositifs favorisant les énergies renouvelables intégrés à leur environnement. Intégrer la notion environnementale dans les futures opérations d'aménagement d'ensemble

1.5 COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE

Orientations du SDAGE 2016-2021 :

✓ Eau et santé :

SDAGE	PADD
Mettre en place un zonage destiné à compléter la protection réglementaire du (des) captage(s) implanté(s) sur le territoire	Préserver la zone de captage d'eau : zonage Aa (Agricole à constructibilité limitée)

✓ Eau et pollution

SDAGE	PADD
Améliorer la connaissance des sites et sols pollués et de leurs impacts sur les eaux souterraines et les eaux de surface	Ne pas urbaniser le secteur EDF sans projet spécifique convenant aux objectifs qualitatifs souhaités par la commune et la dépollution du site
Améliorer la prise en compte des eaux pluviales dans les zones urbanisées, en privilégiant, si possible, les techniques alternatives	Intégrer la notion environnementale dans les futures opérations d'aménagement d'ensemble : Gérer les eaux pluviales – limiter l'imperméabilisation
Rechercher la diminution des volumes à traiter en limitant l'imperméabilisation des surfaces	limiter l'imperméabilisation

✓ Eau, nature et biodiversité:

SDAGE	PADD
Limiter strictement les aménagements dans les zones actuellement mobiles en poursuivant l'objectif de préservation du lit des cours d'eau et des zones latérales	<ul style="list-style-type: none"> • Interdire les constructions à proximité immédiate du cours d'eau • Limiter voir interdire la constructibilité dans les secteurs concernés dans le respect du PPRI
Préserver ou recréer la diversité écologique des berges et du lit des cours d'eau.	Protéger ou replanter les ripisylves
Préserver ou privilégier la restauration de la diversité écologique du lit mineur et des berges dans les zones artificialisées	Préserver les corridors existants et restaurer certains corridors.
Préserver les zones humides.	Poursuivre l'action de restauration de la zone humide.

✓ **Eau et aménagement du territoire :**

SDAGE	PADD
Identifier et reconquérir les zones d'expansion de crues.	Limiter voir interdire la constructibilité dans les secteurs concernés dans le respect du PPRI Réglementer les secteurs couverts par l'AZI
Limiter le rejet des eaux pluviales dans les cours d'eau, encourager l'infiltration.	Gérer les eaux pluviales – limiter l'imperméabilisation
D'inciter la préservation et la restauration des ripisylves en rives de cours d'eau	Préserver les berges - Protéger ou replanter les ripisylves
Faciliter l'entretien des cours d'eau et de faciliter la mise en valeur, immédiate ou future, des berges.	Interdire les constructions à proximité immédiate du cours d'eau
L'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur ne peut pas être envisagée si la collecte et le traitement des eaux usées (assainissement collectif ou non collectif) qui en seraient issues ne peuvent pas être effectués dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et si l'urbanisation n'est pas accompagnée par la programmation des travaux et actions nécessaires à la réalisation ou à la mise en conformité des équipements de collecte et de traitement.	Etudier les capacités de la STEP en fonction des objectifs : Etude en cours afin de relier la station d'épuration de La Maxe au centre de traitement des eaux résiduaires de Metz Métropole situé au sud de la commune d'une capacité suffisante.
L'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur ne peut pas être envisagée si l'alimentation en eau potable de ce secteur ne peut pas être effectuée dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et si l'urbanisation n'est pas accompagnée par la programmation des travaux et actions nécessaires à la réalisation ou à la mise en conformité des équipements de distribution et de traitement.	Intégré au règlement

2 CHOIX POUR ÉTABLIR LE PADD

2.1 LES ENJEUX PRINCIPAUX DE LA REVISION

Par délibération du Conseil municipal du 28 avril 2016, la commune a décidé d'engager la révision de son Plan Local d'Urbanisme.

Cette même délibération précise également les modalités de concertation avec la population.

Metz Métropole a pris la compétence en urbanisme le 1er janvier 2018. Le conseil municipal de La Maxe a délibéré lors de sa séance du 14 décembre 2017 sur la poursuite de la procédure de révision générale de son PLU par la Métropole. Par ailleurs, par délibération du conseil communautaire, Metz Métropole a délibéré le 18 décembre 2017 sur l'exercice de la compétence et l'achèvement de toutes les procédures engagées par les communes avant le 1^{er} janvier 2018.

Les principaux objectifs de cette révision sont :

- la prise en compte du SCoTAM
- la prise en compte des problématiques liées à l'environnement et au développement durable
- la maîtrise de l'étalement urbain et l'organisation de la commune en vue d'un développement harmonieux
- l'intégration des objectifs du PLH en cours de révision
- une réflexion sur les zones à enjeux
- la protection des espaces naturels et agricoles, des paysages et du patrimoine bâti
- le renforcement des déplacements doux
- la poursuite de l'aménagement des différentes ZAE.

2.2 OBJECTIFS RETRANSCRITS DANS LE PADD

Afin de répondre aux objectifs précédemment énumérés, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ambitionne les enjeux et objectifs suivants :

➔ Orientation 1 - Conforter la qualité de vie et le cadre naturel

Constat : Une commune entre urbain et rural Qualité importante des paysages environnants	
Enjeu : Préserver la qualité des paysages	
Objectifs	Moyens
Maintien de la qualité de vie sur la commune et de l'équilibre entre espaces bâtis et espace agricole et naturel	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Limiter les extensions et les intégrer dans leur environnement ➔ Protéger l'espace agricole et naturel ➔ Réglementer l'architecture à venir pour une bonne insertion dans son environnement et limiter son impact sur le paysage
Protéger les trames paysagères	➔ Repérer les arbres isolés, les alignements et les haies structurant le territoire et leur appliquer une protection
Travailler sur les limites entre espace agricole et espace urbain	➔ Réglementer et réaliser des orientations d'aménagement et de programmation pour des limites qualitatives et éviter les transitions « rudes » entre les espaces.

Justifications :

La Maxe, à proximité immédiate du pôle urbain important de Metz bénéficie d'une qualité de vie et de paysage importante proche d'une commune rurale malgré sa position urbaine. L'objectif de cette orientation est de maintenir cette spécificité et, notamment les transitions parfois rudes entre espace urbain et espace agricole. Il s'agit donc à la fois de préserver l'environnement et le patrimoine du village mais aussi la perspective que l'on en a dans le paysage environnant.

Constat	
Un cœur de village sous forme de village rue à l'architecture qualitative et ordonnée	
Enjeu : Préserver la qualité du centre-village et sa cohérence urbaine et architecturale	
Objectifs	Moyen
Maintenir la qualité de composition des façades remarquables du village	➔ Règlement adapté pour le maintien des caractéristiques qualitatives des façades
Maintien de la forme urbaine et d'un ensemble architectural cohérent	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Définir des règles d'implantation et de gabarits. ➔ Encadrer les opérations de rénovation du bâti ancien de manière à préserver les caractéristiques urbaines et architecturales ➔ Permettre certaines adaptations, notamment en terme de développement durable et d'énergies renouvelables ➔ Sensibiliser la population en terme de rénovation ➔ Maintenir les points de vue remarquables identifiés
Protection du petit patrimoine remarquable	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Repérage du petit patrimoine ➔ Règlement adapté pour la préservation et la restauration du petit patrimoine

Justifications :

Le centre village de La Maxe est d'une configuration assez homogène sous forme de village-rue classique lorrain. Les extensions, par contre, ont une organisation beaucoup plus hétérogènes (lotissements classiques). L'objectif de cette orientation est de conserver la qualité du village-centre et ses caractéristiques spécifiques d'implantations, de hauteurs et d'organisation de façades et de toitures (patrimoine qualitatif) pour ne pas dénaturer le paysage urbain de la rue Principale et préserver l'âme du village. Il en est de même pour le maintien du petit patrimoine repérer qui concourt à la qualité de l'espace public.

Constat	
Plusieurs sites mutables identifiés	
Enjeu : Prévoir le devenir des sites en mutation	
Objectifs	Moyens
Quel devenir pour la friche EDF (dépollution prévue jusque 2027) ?	→ Ne pas urbaniser le secteurs sans projet spécifique convenant aux objectifs qualitatifs souhaités par la commune.
Réhabilitation du bâti ancien et adaptation à la vie contemporaine	→ Permettre la division des grandes bâtisses de manière à créer plusieurs logements

Justifications :

La fermeture de la centrale a eu lieu le 9 Mai 2015 après quarante-quatre ans d'activité. Sa production s'est déplacée sur le site nucléaire de Cattenom.
 L'arrêt de ces deux unités de production d'électricité au charbon s'inscrit dans la stratégie industrielle mise en place par EDF et visant à moderniser le parc thermique français, qui doit répondre et s'adapter aux nouvelles législations environnementales
 La déconstruction progressive de la centrale devrait se faire sur 10 ans. Aujourd'hui le terrain est propriété d'EDF et est clôturé.

Le devenir de cette centrale est donc en question.

EDF, dans son mémoire de cessation partielle d'activité du centre de production thermique de La Maxe, expose l'état actuel des installations concernées, avant les opérations de déconstruction afin d'inventorier et maîtriser toutes les sources de danger ou de pollution liées à cet arrêt d'exploitation. Une surveillance de la qualité des eaux souterraine est proposée. A cette surveillance s'ajouteront, à l'issue de la déconstruction des installations, les études selon les démarches définies par les circulaires du 8 février 2007 afin de mettre en place les éventuelles mesures de maîtrise nécessaires liées aux sols, aux eaux souterraines et/ou superficielles.

Les opérations qui seront réalisées d'ici fin 2027 ont pour vocation de remettre le site dans un état compatible avec son usage futur, EDF proposant de conserver un usage futur industriel. Les travaux de démantèlement de la centrale pourraient envisager le recours au transport fluvial.

Le site nécessite donc une dépollution importante. Ainsi, le PLU prévoit un classement en 2AUXp afin de se baser sur un projet concret pour la réouverture du site à l'urbanisation.

Son périmètre est cependant modifié. Ainsi, la zone de réservoir de biodiversité repéré dans l'étude trame verte et bleue sur son pourtour (aujourd'hui non artificialisée et composée de friches) est classé Na pour la préserver.

Une bande chemin Thury déjà en partie artificialisée est classée 1AUX pour permettre son urbanisation sur du court terme.

Le second objectif vise à permettre à des constructions de volumes importants qui ne répondent plus aujourd'hui aux besoins de la vie moderne d'évoluer et de permettre leur mutation.

Constat	
Une problématique de parking « sauvage » identifiée, notamment en coeur de village et des éléments techniques peu intégrés	
Enjeu : Avoir une offre de stationnement adaptée	
Objectifs	Moyens
Gérer la problématique du stationnement	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Imposer un nombre de places approprié pour toute opération de création de logements et d'activités ➔ Prévoir le paysagement des zones de stationnement de surface importante
Intégrer les éléments techniques dans les nouvelles opérations	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Travailler sur l'intégration des coffrets et des transformateurs tant en terme d'implantation que de traitement de leur emplacement.

Justifications :

La Maxe a une réelle problématique de stationnement. Pourtant, un grand parking public a été réalisé au niveau de la salle polyvalente proche de la mairie et de l'Eglise. L'objectif de cette orientation est de réglementer le parking pour limiter les nuisances dûes par le stationnement automobile sur l'espace public. En ce qui concerne les éléments techniques, l'orientation vise à préserver la qualité urbaine en limitant l'impacte des coffrets et transformateurs.

Constat	
Des grands éléments fragmentant la commune selon des axes Nord/Sud (autoroute – voie ferrée – Moselle...)	
Enjeu : Favoriser les continuités et les liaisons en terme de déplacement	
Objectifs	Moyens
Favoriser les déplacements est/Ouest, notamment les déplacements doux	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Poursuivre la réalisation des voies douces
Améliorer le cadre en vie en réduisant la nuisance du bruit de l'autoroute pour les habitants	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Réflexion sur un dispositif anti-bruit le long de l'axe

Justifications :

La Maxe est caractérisée par des éléments fragmentant Nord/Sud très fort. Si les passages en terme de déplacements motorisés sont existants, la volonté communale est de trouver des solutions à la perméabilité des déplacements doux. L'autoroute apportant une nuisance relativement importante en terme de bruit sur les lotissements existants à l'Ouest de la commune et sur les futures extensions, le PLU prévoit la réalisation d'un mur anti-bruit à réaliser de façon concomitante aux futurs projets.

→ Orientation 2 - Définir un cadre de développement cohérent et réfléchi

Constat	
Une augmentation constante de la population depuis 1968. Une forte attractivité de la commune.	
Enjeu : Répondre à la demande en matière d'habitat et de services en veillant à limiter la consommation d'espace	
Objectifs	Moyens
Permettre l'installation de nouveaux habitants sur le territoire	→ Mise en place d'orientations politiques en matière d'habitat, de services et d'équipements
Estimer les besoins en logements à produire pour atteindre l'objectif démographique d'environ 1100 habitants Soit environ 140 logements Objectifs de modération de consommation d'espace: <u>Consommation des 10 dernières années</u> : 1,21 ha/an pour habitat-activités et loisirs <u>Consommation prévue pour les 13 prochaines années</u> : 0,54 ha /an en moyenne Consommation d'espace à vocation d'habitat : <u>Consommation des 10 dernières années</u> : 0,82 ha /an <u>Consommation moyenne future</u> : moins de 0,21 ha /an	→ Prendre en compte les objectifs du SCoTAM et du PLH en matière d'habitat → Quantifier les possibilités de renouvellement urbain → Localiser les possibilités de développement de l'habitat (dents creuses, logements vacants, extensions mesurées) en tenant compte de la localisation des transports en commun, des services et équipements, ... → Etudier les capacités de la STEP en fonction des objectifs : Etude en cours afin de relier la station d'épuration de La Maxe au centre de traitement des eaux résiduaires de Metz Métropole situé au Sud de la commune d'une capacité suffisante.
Optimiser les possibilités de construire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine	→ Localiser les dents creuses et vérifier leur constructibilité → Adapter le règlement pour une bonne insertion des futures constructions → Prendre en compte les risques et contraintes → Encourager la réhabilitation du parc.

Justifications :

L'objectif est de réduire la consommation d'espace naturel et agricole dans le projet. Pour ce faire, il a été vérifié les surfaces consommées sur la base des permis de construire mais aussi de l'artificialisation d'anciennes zones agricoles pour la zone de loisirs par exemple.
 Le calcul de la consommation d'espaces s'est fait d'une part de façon générale, toutes occupations du sol confondues et sur l'habitat de façon individuelle.

Justification par rapport aux SCoT :

Extrait du DOO du SCoTAM : Le SCoT de l'agglomération messine fixe pour **objectif global une réduction de 50% de la annuelle d'espaces agricoles et naturels** par rapport à la décennie 2001-2010. Cela représente, dans l'avenir, une limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels à environ **112 ha par an en moyenne**. Pour y parvenir, les collectivités locales s'attacheront à mettre en oeuvre une politique d'économie d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

✓ **Justification de l'estimation des besoins en logements**

Tableau de vérification de la cohérence projet / zonage

Commune de LA MAXE

I. Calcul du nombre de logements potentiels offerts par la commune

Potentiel offert par la commune hors extension (1)

	nombre lgmts	réention	disponible	somme
dents creuses	18	25,00%	14	78
Zone de renouvellement urbain	9	25,00%	7	
Projets en cours	57	0,00%	57	

Potentiel offert en AU (2)

	surface	réention	dispo en ha	densité	dispo en nb de logmt
zone 1AU	2,28	1	2,28	20	46
Total					46

Potentiel offert en U et AU en 2017 (1) +(2): 124

	(1)	(2)	Total
potentiel	78	46	124

PC déposés depuis le SCOTAM (3)

	16
--	-----------

Potentiel total en nombre de logt

	(1)	(2)	(3)	Total
potentiel	78	46	16	140

II. Calcul du besoin théorique en fonction du projet communal

1. Besoin lié au desserrement des ménages (à population constante)

nb habitants (INSEE 2014)	nb ménages	composition des ménages	desserrement prévu	logements nécessaires
869	334	2,60	-0,2	28

2. Besoin lié à l'augmentation de population

population visée	composition des ménages	besoin en logements
1100	2,40	96

3. Besoins liés au renouvellement du parc

Renouvellement	3%	12
----------------	----	-----------

3. Besoin total (desserrement + augmentation)

desserrement	28
augmentation	96
Renouvellement	12
total	136

Enveloppe PLH : 156 logements

III. Cohérence du projet communal

Le potentiel de la commune est de 4 logements trop élevé par rapport au besoin théorique
 Le potentiel de la commune est de -16 logements trop faible par rapport au PLH
 ce qui reste cohérent

Le tableau ci-dessus estime le potentiel du nombre de logements offert par le projet communal et permet de l'évaluer par rapport au besoin théorique du projet communal.

Potentiel du nombre de logements offert par le PLU

Le potentiel offert par la commune comprend le potentiel en dents creuses, les zones de renouvellement urbain et les projets en cours.

Ce travail d'identification a été réalisé en phase diagnostic.

Ainsi, il a été identifié le potentiel suivant :

	nombre lgmts	rétenion	disponible	somme
dents creuses	18	25,00%	14	78
Zone de renouvellement urbain	9	25,00%	7	
Projets en cours en 1AU	57	0,00%	57	

La zone 1AU d'extension représente une surface de 2,28 ha hors projet en cours. Conformément au SCoTAM, une densité de 20 logements/hectare est appliquée, ce qui représente un potentiel de 68 logements sans appliquer de rétention.

Selon les données fournies par la commune sur la base des permis de construire délivrés, 16 permis de construire ont été déposés depuis l'approbation du SCoTAM.

Le potentiel total offert par le projet de PLU est donc de 140 logements.

Calcul du besoin théorique du projet communal

Afin de vérifier la cohérence de ce projet, le besoin théorique sur la commune a été calculé.

Les besoins en logements résultent de 3 facteurs :

- le besoin lié au desserrement des ménages
- le besoin lié à l'augmentation de la population
- le besoin lié au renouvellement du parc

Le desserrement des ménages correspond à la baisse de la taille des ménages.

Le desserrement a été évalué à -0,2 correspondant au desserrement des ménages sur les 10 dernières années.

Ainsi, le besoin en logement pour le desserrement des ménages est de 28 logements.

L'augmentation de la population est évaluée à 1100 habitants dans le projet politique communal.

La population est en constante évolution depuis 1968. Entre 2008 et 2016, on constate une augmentation de 4,1% de la population.

Afin de répondre à cet objectif, 96 logements supplémentaires sont nécessaires.

Enfin, le besoin lié au renouvellement du parc est pris en compte. Dans ce cadre, il est estimé à 3%, soit 12 logements, ce qui correspond aux projets des sites à enjeux identifiés.

Le besoin théorique est ainsi de 136 logements.

Le PLH modifié le 26 mars 2018 accorde à La Maxe dans le cadre de la nouvelle répartition de l'enveloppe du SCoTAM 156 logements.

Il apparaît ainsi que le projet communal a un différentiel de 2,9% par rapport au besoin théorique identifié et 10% par rapport à l'enveloppe du PLH, ce qui reste compatible.

Justification du dimensionnement de la zone 1AU

Le dimensionnement de l'extension future au Nord s'est fait de la manière suivante :

- **La commune est propriétaire de la parcelle 208 qui fait la limite Nord.** De plus, cette limite est également déterminée par la future voirie. En effet, un emplacement réservé est mis en place pour le raccord sur la rue Principale. Cet emplacement réservé ne peut être déplacé étant le seul emplacement possible pour le bouclage. La limite Nord permet la desserte de part et d'autre de la future voirie .
- Afin de se raccorder au lotissement Stade 2 dans l'avenir dont le permis d'aménager est sur le point d'être déposé et au futur équipement sportif et être en cohérence avec la limite des Fruitières 3, une zone Aa est calée en limite Ouest à la jonction de ces 3 entités pour une bonne cohérence urbaine de l'extension future sur du long terme.



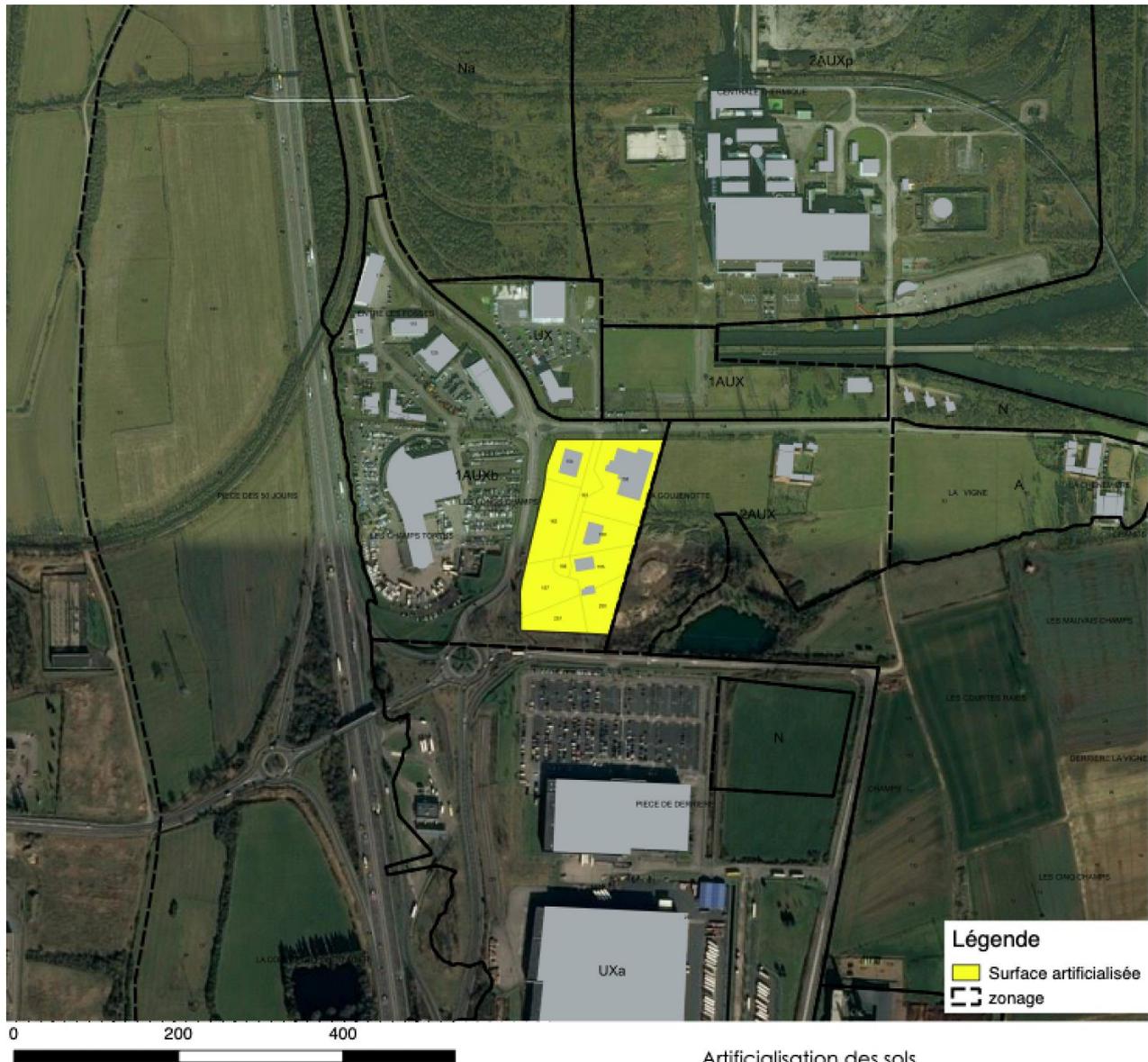
Gestion des eaux :

Une étude hydrologique des zones à urbaniser sur le secteur Ouest de la commune a été réalisée en février 2018 pour la gestion des eaux pluviales.

Les conclusions sont les suivantes :



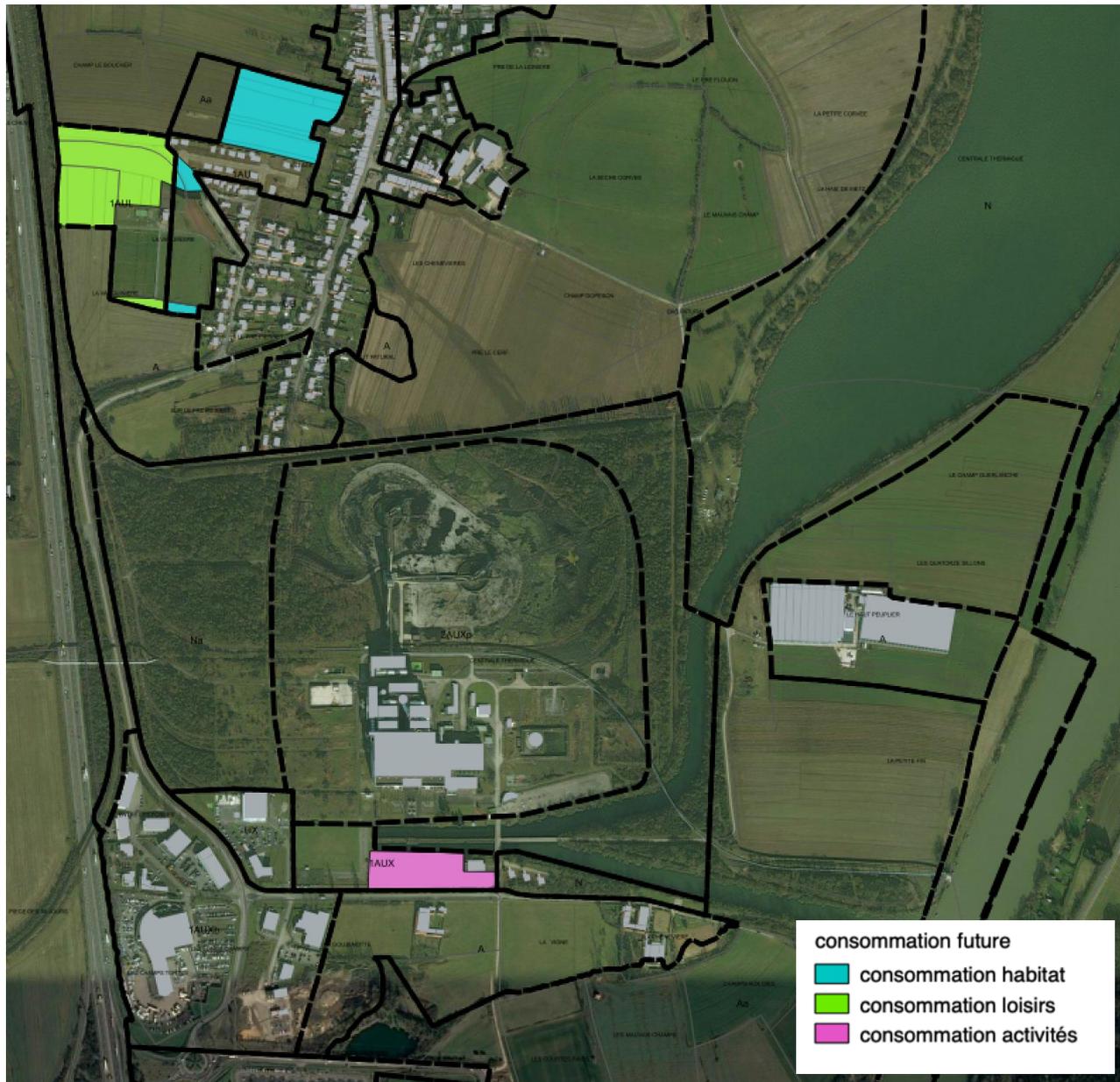
Partie sud



L'artificialisation, sur la base de cet exercice d'identification représente **13,19 ha au total**. Hors dents creuses, l'artificialisation des 10 dernières années représente **12,07 ha** dont 8,16 hors dents creuses pour de l'habitat, 2,99 ha pour de l'activité et 0,92 ha pour la zone de loisirs entre 2008 et 2018.

La surface artificialisée représente une moyenne de 1,21 ha par an.

Consommation d'espace dans le cadre du PLU pour les 10 prochaines années :



La consommation prévue dans le cadre du projet de PLU représente 7,04 ha (hors dents creuses) répartis comme tel :

- 2,70 ha à vocation d'habitat (zone 1AU non artificialisée)
- 3,03 ha à vocation de loisirs (la zone 1AUL en excluant les terrains déjà aménagés)
- 1,31 ha à vocation d'activités

La consommation prévue est donc de 0,54 ha par an en moyenne sur les 13 prochaines années.

Constat	
Des objectifs en matière de logements aidés dans le PLH atteints Des extensions réalisées majoritairement sous forme pavillonnaire Une faible densité des extensions récentes	
Enjeu : Prévoir une offre en logements adaptée tant dans la programmation que dans forme urbaine.	
Objectifs	Moyen
Poursuivre la politique de logements aidés	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Dans les zones urbaines : permettre la création de différents types de logements tout en tenant compte des spécificités architecturales et urbaines de l'environnement bâti ➔ Dans les zones à aménager: prévoir une mixité d'habitat pour renforcer la mixité intergénérationnelle, notamment au travers du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation
Faciliter le parcours résidentiel des ménages	
Adapter l'offre aux personnes âgées et aux PMR (personnes à mobilités réduites)	
Travailler sur de nouvelles formes urbaines	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Travailler sur des formes urbaines peu consommatrices d'espace et favorisant la densité édictée par le SCoTAM ➔ Dans les zones à aménager: prévoir une mixité notamment au travers des orientations d'aménagement et de programmation

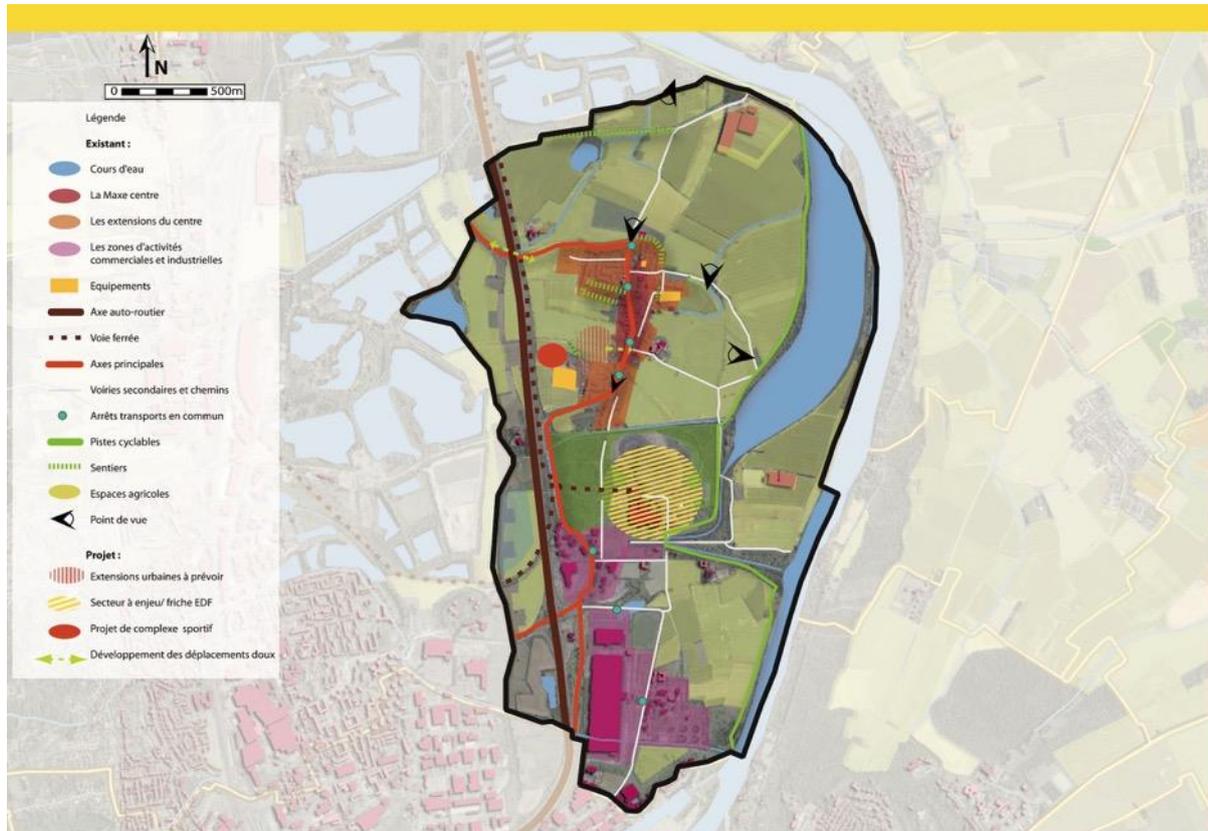
Justifications :

La volonté communale est d'établir une mixité d'habitats dans les futures zones d'extension mais aussi à l'échelle communale. Ainsi, une mixité de forme et de destination est demandée sur les zones d'extension par l'intermédiaire des orientations d'aménagement et de programmation ainsi qu'une densité minimale compatible avec le SCoTAM et une opération spécifique de logements adaptés pour personnes âgées est prévu en centre village (renouvellement urbain).

Constat	
Des cheminements doux existants au travers du village permettant, notamment des connexions avec les extensions	
Enjeu : Maintenir et poursuivre la politique de déplacements doux.	
Objectifs	Moyens
Poursuivre la mise en place de déplacements doux notamment en connexion avec les équipements, services et commerces de la commune	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Prévoir des déplacements doux en connexion avec le cœur de village dans les nouvelles opérations

Justifications :

La commune bénéficie d'un réseau de cheminements doux intéressant en terme de connexions. L'objectif est de poursuivre cette politique en créant de nouvelles connexions entre les opérations à venir et le cœur de village.



PLU de La Maxe - Projet d'Aménagement et de Développement Durables
Orientations 1 et 2 - Qualité de vie et cadre de développement cohérent et réfléchi

→ Orientations 3 - Placer l'environnement au coeur des enjeux

Constat	
Des espaces agricoles encerclant l'urbanisation	
Enjeu : Préserver l'espace agricole	
Objectifs	Moyens
Protéger les terres agricoles	<ul style="list-style-type: none"> → Identifier les espaces par un zonage approprié qui limite et conditionne la constructibilité → Limiter les constructions agricoles dans les secteurs vulnérables

Justifications :

Le PADD affirme la protection des zones agricoles de par leurs qualités paysagères, de production et d'espaces ouverts. Cette protection se fait au travers du zonage (classement A) et du règlement associé.

Un classement spécifique est mis en place sur les zones inondables et les protections de captage afin de prendre en compte les contraintes et zones vulnérables.

Constat	
La Moselle est un élément structurant du paysage identifié comme corridor aquatique dans le Scot. Une vaste zone inondable sur la commune.	
Enjeu : Préserver le corridor aquatique, les éléments de paysage l'accompagnant et les zones de crues.	
Objectifs	Moyen
Préserver les berges	<ul style="list-style-type: none"> → Interdire les constructions à proximité immédiate du cours d'eau → Protéger ou replanter les ripisylves
Renforcer le rôle de l'eau en termes de promenade et de loisirs	<ul style="list-style-type: none"> → Poursuivre la politique actuelle de déplacements doux et de tourisme vert en lien avec la Moselle
Prendre en compte la zone inondable impactant fortement la commune et le PPRI mis en place et l'AZI	<ul style="list-style-type: none"> → Limiter voire interdire la constructibilité dans les secteurs concernés dans le respect du PPRI → Réglementer les secteurs couverts par l'AZI
Prise en compte des ressources en eau	<ul style="list-style-type: none"> → Limiter voire interdire la constructibilité dans les secteurs vulnérables → Interdire les gravières

Justifications :

L'objectif est de prendre en compte et protéger la structure hydrographique communale et la qualité paysagère, environnementale et de loisirs qu'elle représente.

De plus, le risque lié à l'inondation et la zone de captage ont un classement spécifique afin de protéger les biens, personnes et ressources.

Constat	
Des trames vertes et bleues identifiées sur le territoire	
Enjeu : Maintenir les continuités écologiques	
Objectifs	Moyens
Maintien des continuités écologiques	<ul style="list-style-type: none"> → Protection des haies, alignements d'arbres, ripisylves... structurants → Préserver les corridors existants et restaurer certains corridors. Poursuivre l'action de restauration de la zone humide et de plantations. → Préserver les réservoirs de biodiversité

	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Préserver la zone de captage d'eau ➔ Protéger les rives des ruisseaux ➔ Intégrer les continuités écologiques dans les futurs aménagements.
Une ZNIEFF identifiée sur le territoire	➔ Etablir un classement N et un règlement approprié afin de préserver la zone.

Justifications :

Le diagnostic a identifié des trames vertes et bleues sur le territoire ainsi que les zones protégées pour leur intérêt faunistique ou floristique.

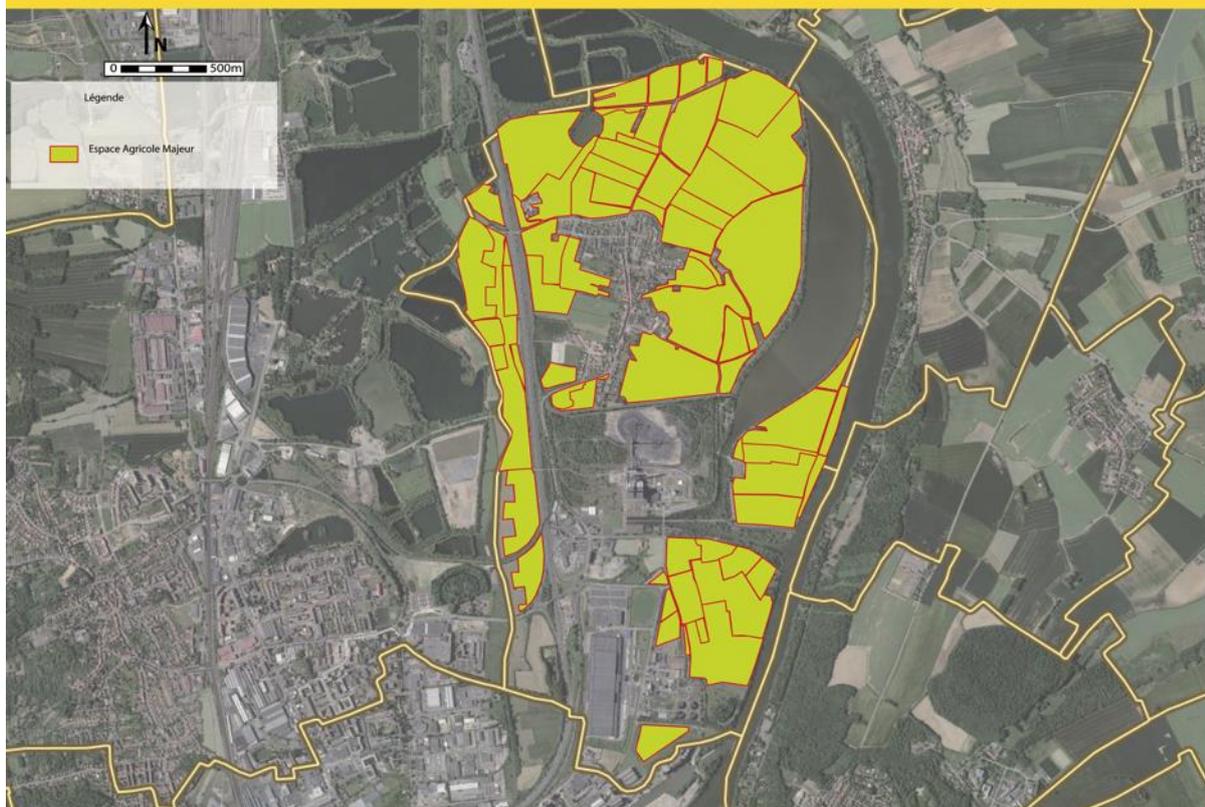
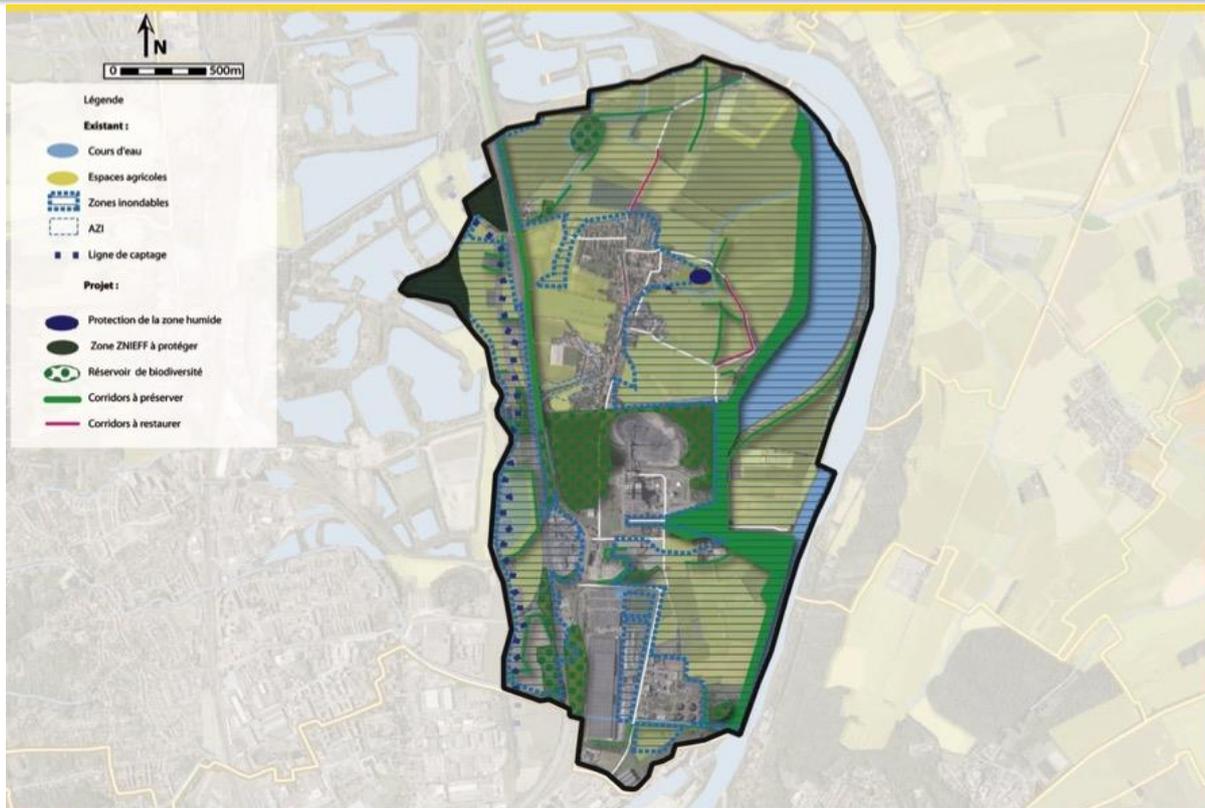
Le PADD affirme la volonté communale de protéger ses éléments du territoire soit par un classement visant à les protéger soit par une protection mise en place sur le plan de zonage.

Constat	
Un faible potentiel de développement des énergies renouvelables à l'échelle locale mais quelques initiatives repérées sur le territoire.	
Enjeu : Inciter et permettre le développement des énergies renouvelables	
Objectifs	Moyen
Favoriser une architecture respectueuse de l'environnement	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Inciter la rénovation du bâti ancien en tenant compte de la limitation des consommations énergétiques. ➔ Permettre dans le règlement les dispositifs favorisant les énergies renouvelables
Intégrer la notion environnementale dans les futures opérations d'aménagement d'ensemble	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Gérer les eaux pluviales – limiter l'imperméabilisation ➔ Réfléchir en amont aux orientations des constructions en fonction de l'ensoleillement, à leur implantation ➔ Intégrer la notion de déplacements doux ➔ Préfigurer le paysagement des zones <ul style="list-style-type: none"> ➔ Réaliser des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour favoriser la prise en compte de ces thématiques et les intégrer au règlement.

Justifications :

Cette orientation vise à deux objectifs :

- la limitation de la consommation énergétique des futures constructions et le respect du développement durable
- la prise en compte des enjeux environnementaux dans les opérations d'aménagement urbain renforcée par les objectifs énoncés dans les orientations d'aménagement et de programmation



→ Orientations 4 - Maintenir l'activité économique et commerciale

Constat	
Des activités de proximités présentes en centre village	
Enjeu : Préserver le lien de proximité	
Objectifs	Moyens
Maintien du commerce et de l'artisanat de proximité	→ Autoriser le maintien de l'activité existante tout en étant vigilant sur les nuisances pour les résidents.

Justifications :

La Maxe disposent d'activités au sein même de son village. L'objectif est de maintenir ces activités et leur permettre d'évoluer tout en préservant la qualité de vie des habitants en les préservant de nuisances importantes.

Constat	
Le Sud de la commune est dédié aux activités et commerces, bien desservi	
Enjeu : maintenir et développer l'activité sur le territoire	
Objectifs	Moyens
Une volonté de zone d'activités qualitative	→ Réglementer les futures constructions pour favoriser leur bonne intégration (aspect extérieur, gabarit, implantation)
Poursuivre l'accessibilité des zones d'activités	→ Conforter les connexions existantes tant en terme de véhicules motorisés, transports en commun et déplacements doux
Intégrer dès à présent le devenir du site EDF	→ Voir orientation n° 1
Permettre le maintien de l'activité en zone résidentielle sous condition qu'elle corresponde à des activités et services de proximité ne produisant pas de nuisances et compatible avec l'environnement résidentiel .	→ Permettre leur implantation dans le règlement sous conditions.

Justifications :

La Maxe dispose d'une zone d'activités conséquente pour une commune de cette taille. L'objectif de cette orientation est de préserver ces zones et réglementer la constructibilité de leur extension afin de préserver une qualité paysagère, urbaine et architecturale au travers du règlement.

Surfaces disponibles en zone d'activités dans le PLU:

Localisation	classement	Surface disponible
ZAC du Campus	1AUXb	1ha
Ancien site EDF	1AUX	2,83 ha
	2AUXp	38,34 ha en réserve foncière

Constat	
Une activité agricole présente sur la commune et importante dans son paysage	
Enjeux : Préserver l'activité agricole	
Objectifs	Moyen
<ul style="list-style-type: none"> → Protéger les terrains agricoles avec la triple volonté économique, environnementale et paysagère 	<ul style="list-style-type: none"> → Limiter les extensions urbaines sur ces zones → Réglementer les espaces agricoles en terme de nouvelles constructions. → Ne pas gêner le bon fonctionnement des exploitations existantes

Justifications :

Le PADD affirme la protection des zones agricoles de par leurs qualités paysagères, de production et d'espaces ouverts. Cette protection se fait au travers du zonage (classement A) et du règlement associé.

Un classement spécifique est mis en place sur les zones inondables et les protections de captage afin de prendre en compte les contraintes et zones vulnérables.

Des cheminements doux sont préservés pour la desserte des zones agricoles.

Constat	
Des loisirs présents sur la commune au travers de la voie verte, des différentes implantations de jeux et terrains de sports.	
Enjeux : Conforter l'offre sportive, de tourisme et de loisirs	
Objectifs	Moyens
Favoriser tourisme de loisirs en lien avec les qualités paysagères de la commune.	<ul style="list-style-type: none"> → Maintenir la voie verte dans un cadre naturel et paysager → Poursuivre la vocation de loisirs et de promenade le long de la Moselle
Poursuivre la mise en place d'équipements sportifs et de loisirs avec un projet de complexe sportif	<ul style="list-style-type: none"> → Prévoir un zonage approprié et des orientations d'aménagement et de programmation pour assurer la bonne faisabilité et intégration des futurs équipements (projet de complexe sportif)

Justifications :

La Maxe a un fort potentiel de loisirs et de tourisme notamment au travers de la voie verte qui traverse la commune.

Elle bénéficie également d'une zone de loisirs (terrain de foot – citystade – tennis, ...) et la politique communale vise à développer ce potentiel avec la construction d'un équipement sportif et la poursuite de l'aménagement de la zone de loisirs dont elle est propriétaire des terrains.

Constat	
La commune de La Maxe est couverte par le réseau fibre optique	
Enjeux : Poursuivre la politique de développement du numérique	
Objectifs	Moyens
Favoriser la politique du déploiement du réseau numérique et les réseaux d'énergie	<ul style="list-style-type: none"> → Réglementer l'intégration du réseau de communication numérique aux projets d'aménagement de voirie.

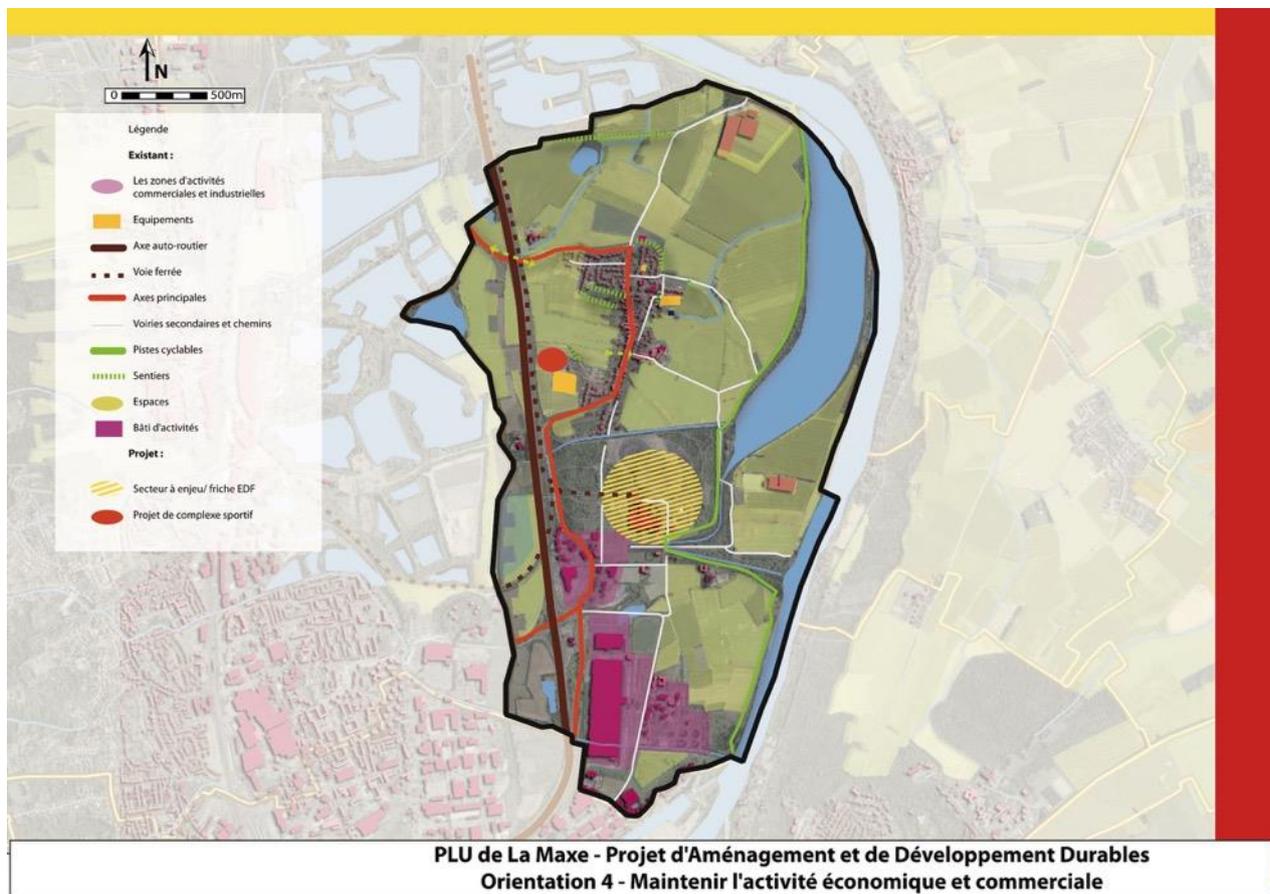
Justifications :

Cet objectif répond à l'article L.151-1-5 du code de l'urbanisme :
Le projet d'aménagement et de développement durables définit :
1° (...)

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. (...)

Il est traduit dans le règlement par un article réglementant les Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les réseaux d'énergie sont autorisés dans le règlement.



Le Sud de la commune est couvert par la ZAC du Campus dont le programme global des constructions est limité à 50 000 m²

Les zones UX et 1AUX ne concerne pas seulement la Z.A.C. du Campus (1AUXb) mais également deux anciennes Z.A.C. qui ont été supprimées : la Z.A.C. districale supprimée par délibération du conseil de communauté de Metz-Métropole en date du 24 septembre 2007 (UXa) et la Z.A.C. adjacente au Nouveau Port supprimée par délibération du conseil municipal de Metz en date du 19 décembre 2006 (UXc).

3 LES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Le règlement graphique présente les zones suivantes :

3.1 LES ZONES DU PLU :

UA : Le centre village

Il s'agit d'une zone urbaine à dominante d'habitat, correspondant aux secteurs bâtis anciens du territoire. Une partie des constructions y sont implantées en ordre continu le long de la rue Principale.

UB : Les extensions plus récentes sous forme de lotissements

Il s'agit d'une zone urbaine à dominante d'habitat, correspondant aux secteurs d'extension urbaine du territoire, depuis les années 1960 jusqu'à aujourd'hui (lotissements, coup par coup).

UX : Les zones d'activités

Il s'agit d'une zone urbaine réservée à l'accueil d'activités économiques qui couvre le Sud du territoire ainsi que l'espace ferroviaire.

Elle comprend les secteurs UXa correspondant à l'ancienne ZAC Disticale et UXc correspondant à l'ancienne ZAC du Nouveau port.

Zones à urbaniser :

1AU: L'urbanisation future à vocation d'habitat

Il s'agit d'une zone à urbaniser à dominante d'habitat dans le prolongement de lotissements existants.

1AUL: L'urbanisation future à vocation de loisirs

Il s'agit d'une zone à urbaniser destinée aux loisirs et équipements sportifs.

1AUX : Les zones d'activités à urbaniser sur du court terme

Il s'agit d'une zone à urbaniser à dominante d'activités à court terme.

Elle comprend le secteur 1AUXb correspondant à la ZAC du Campus d'activités.

2AUXp : Il s'agit d'une zone d'urbanisation future d'activités nécessitant une dépollution et un projet satisfaisant pour être ouverte à l'urbanisation. Une modification ou une révision sont nécessaires pour permettre son urbanisation.

Zones agricoles :

A: Les espaces agricoles

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

Elle comprend le secteur **Aa :** agricole soumis à risques et protection particulière

Zones naturelles :

N: Les espaces naturels

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 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.

Elle comprend les secteurs :

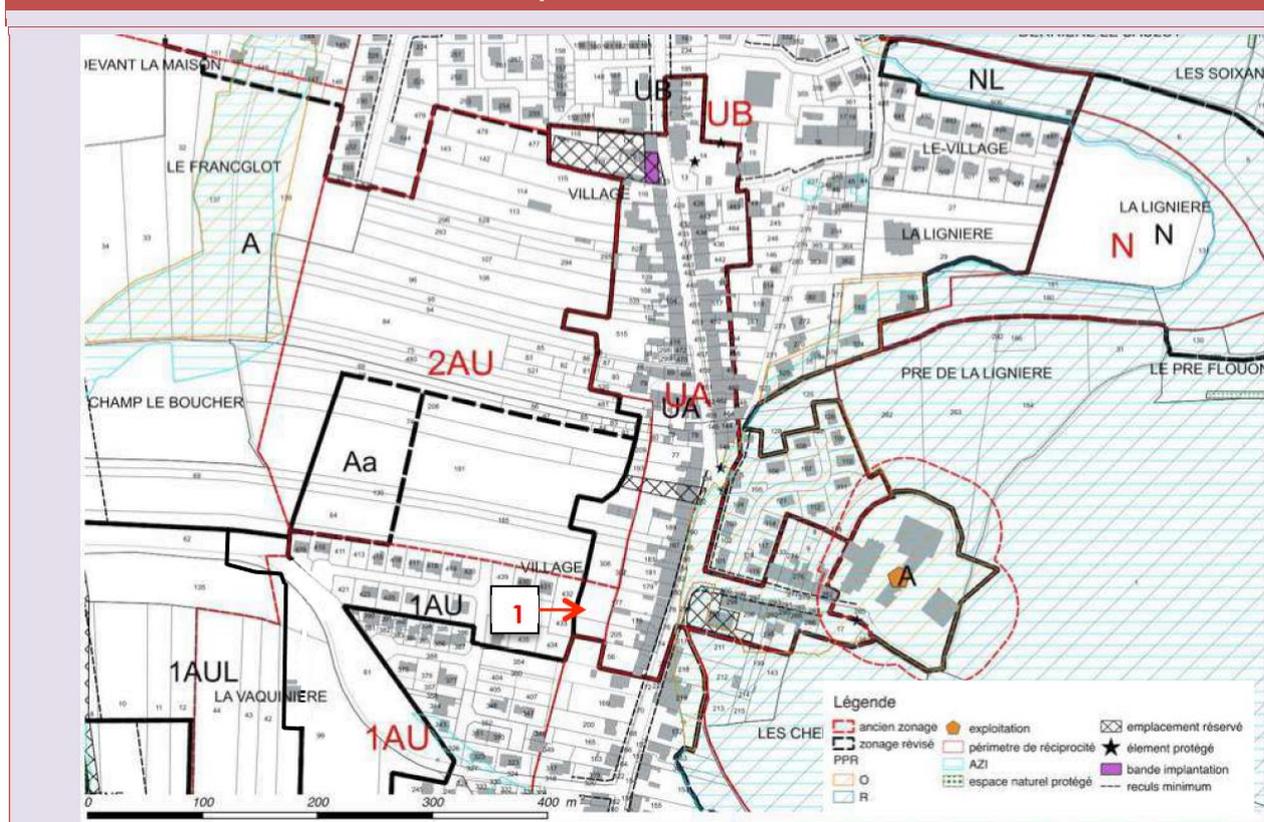
- NL: Naturel loisirs (aire de jeux)
- Na: réservoir de biodiversité

3.2 LA DELIMITATION DES ZONES URBAINES

Sont classées en **zones U** au titre de l'article R123-5 du code de l'urbanisme, « 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. »

→ Zone UA

Zone UA : Principales évolutions dans le PLU :

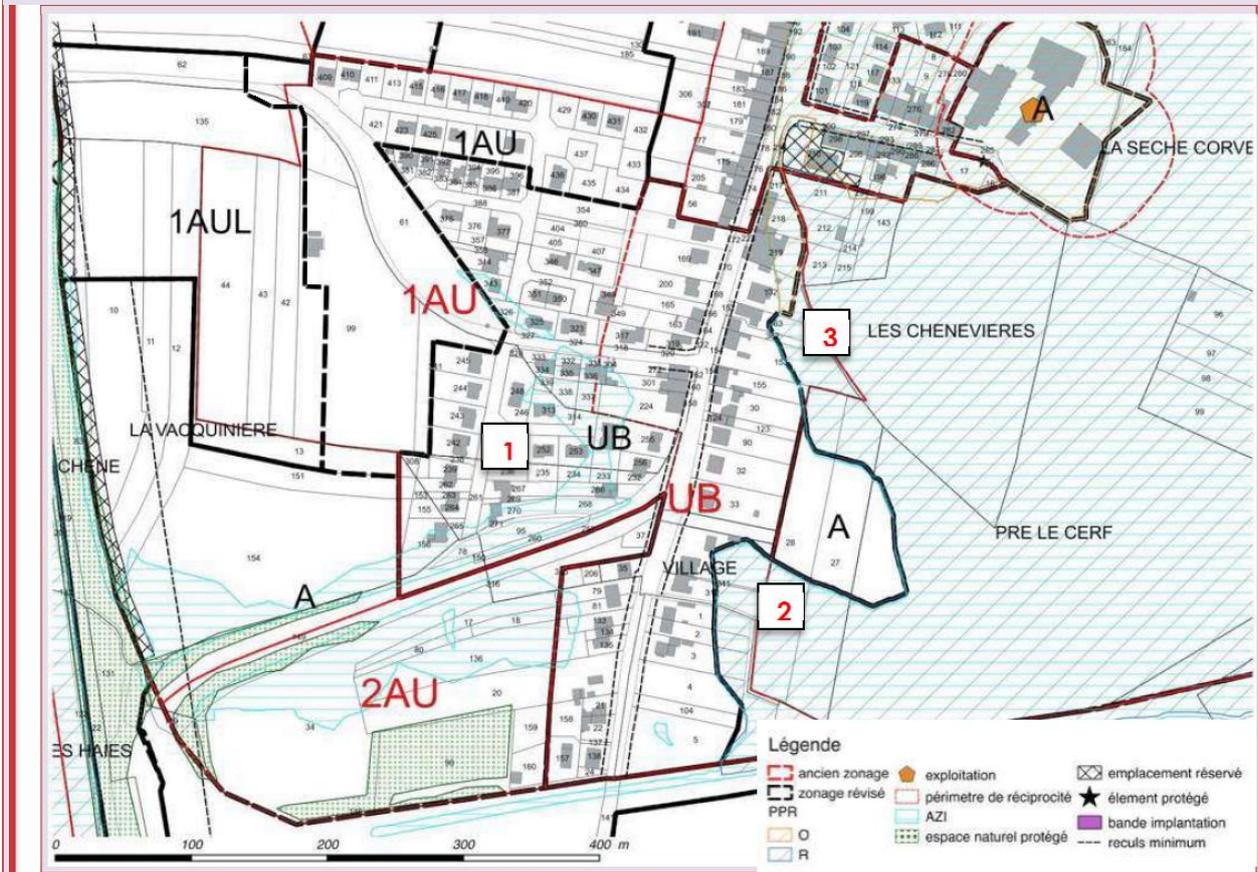


La zone UA regroupe la grande majorité des tissus urbains anciens de la commune. Cette zone a peu évolué par rapport au PLU précédent.

La seule modification concerne les arrières de parcelle en partie Sud-Ouest de la zone (secteur indiquée 1 ci-dessus). Il s'agit de prendre en compte l'existant en intégrant en zone UA l'ensemble de la propriété pour une meilleure cohérence au détriment de l'ancienne zone 1AU

→ Zone UB

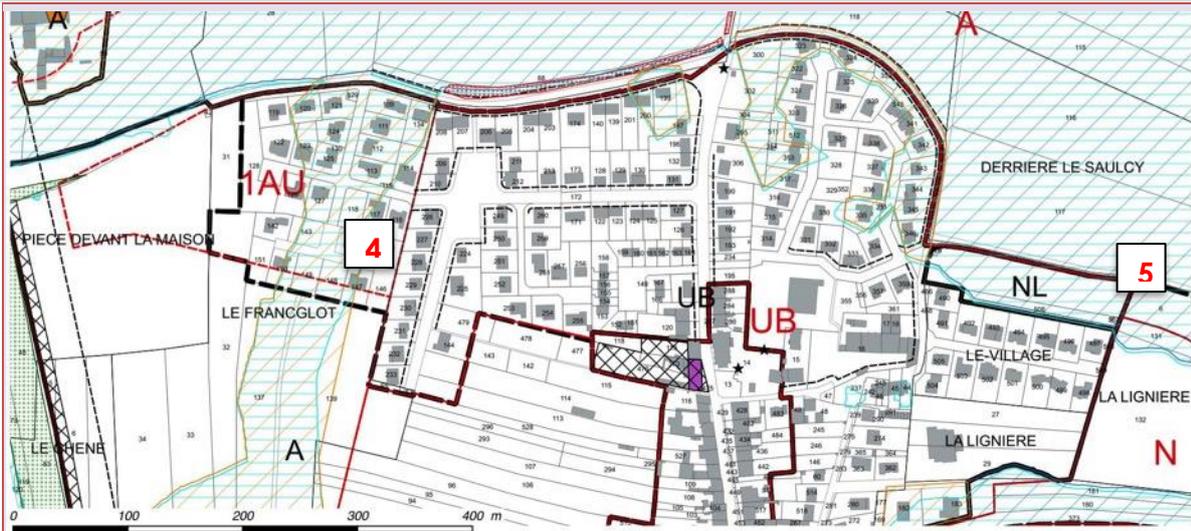
Zone UB : Principales évolutions dans le PLU :



La zone UB correspondant aux secteurs d'extension urbaine du territoire, depuis les années 1960 jusqu'à aujourd'hui (lotissements, coup par coup).

Secteur 1 : Les lotissements sur les sites de la Vacquinière et Fruitières 2 réalisés sont intégrés en zone UB. Disposant aujourd'hui des voiries et réseaux et étant bâtis, ces lotissements ne correspondent plus à la zone 1AU (à urbaniser) comme c'était le cas dans le PLU précédent.

Secteurs 2 et 3 : Les limites de la zone UB ont été recalées en fonction de la zone rouge du PPRi afin de prendre en compte le risque inondation.

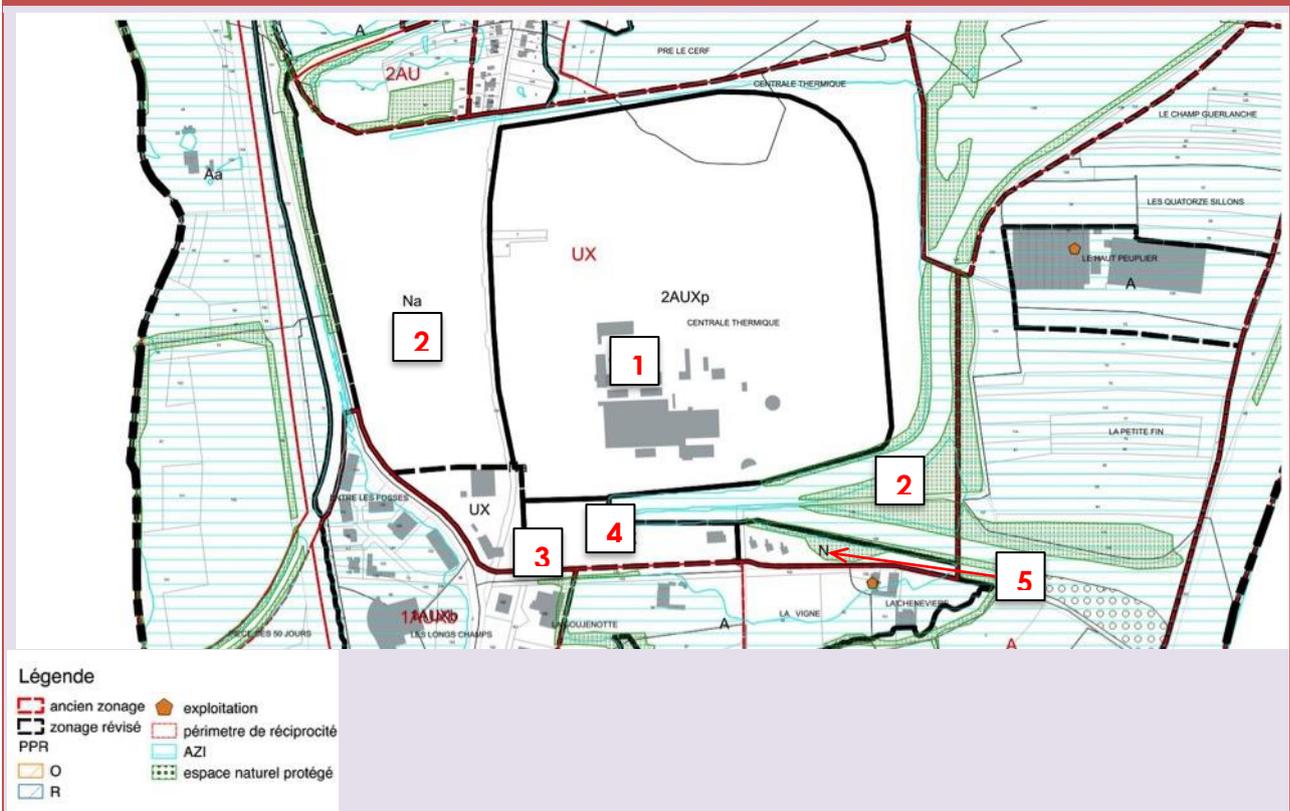


Secteur 4 : Ce secteur correspond au lotissement Franglot aujourd'hui réalisé. Il est donc reclassé UB (anciennement 1AU). La limite est également légèrement décalée vers le sud pour prendre en compte les jardins des habitations classés A dans le PLU précédent.

Secteur 5: Les limites de la zone UB ont été recalées en fonction de la zone rouge du PPRi afin de prendre en compte le risque inondation. Les parcelle accueillant aujourd'hui une aire de jeux pour enfant ont été reclassées NL.

→ Zone UX

Zone UX : Principales évolutions dans le PLU :



La zone UX est réservée à l'accueil d'activités économiques. Elle couvre le Sud du territoire ainsi que l'espace ferroviaire à l'Ouest.

Secteur 1 : Sa limite est modifiée sur le site de l'ancienne centrale EDF. Ce site est classé en 2AUXp sur sa partie centrale. Le classement 2AUXp correspond à une zone d'urbanisation future nécessitant une dépollution et un projet satisfaisant pour être ouverte à l'urbanisation

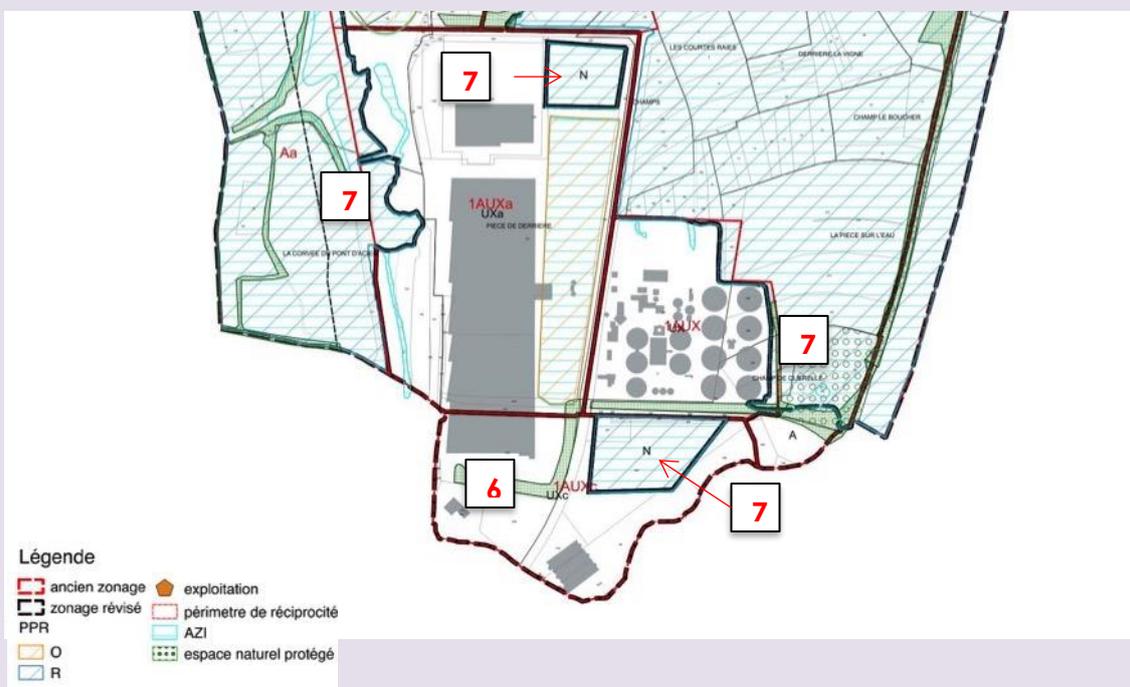
La dépollution est prévue par EDF jusque 2027. Les opérations qui seront réalisées ont pour vocation de remettre le site dans un état compatible avec son usage futur. EDF, dans les conclusions de son mémoire de cessation partielle d'activité, propose de conserver un usage futur industriel. Le devenir du site étant incertain, le classement 2AUXp permettra la réflexion sur un réel projet d'aménagement de la zone et d'envisager ainsi le niveau de dépollution nécessaire.

Secteur 2 : Une partie de l'ancienne zone UX est également classée Na. Ce classement a pour but la préservation du réservoir de biodiversité entourant le site. La zone rouge du PPRi est également prise en compte dans ce classement.

Secteur 3 : Une partie de la zone comprenant des constructions et activités est maintenue en UX.

Secteur 4 : Au sud de l'ancienne centrale, une parcelle est classée 1AUX afin de permettre l'implantation de nouvelles activités mais nécessitant l'aménage de réseaux.

Secteur 5 : Une partie est reclassée N afin de préserver cet espace naturel.



Secteur 6 : Les zones d'activités aujourd'hui urbanisées au sud de la commune sont reclassées UX dont les indices correspondent aux anciens secteurs 1AUXa et 1AUXc afin que le règlement reprenne les préconisations spécifiques à chaque secteur.

Secteur 7 : Les limites de la zone UX sont recalées pour prendre en compte la zone rouge du PPRi. Des secteurs sont également classés N au sein même de la zone pour exclure les zones rouges du PPRi.



Secteur 8 : La zone UX à l'Ouest de la commune comprenant la bande ferroviaire est recalée par rapport à la zone rouge du PPRi au profit de la zone agricole.

Légende

	ancien zonage		exploitation
	zonage révisé		périmètre de réciprocité
	O		AZI
	R		espace naturel protégé

3.3 LA DELIMITATION DES ZONES A URBANISER :

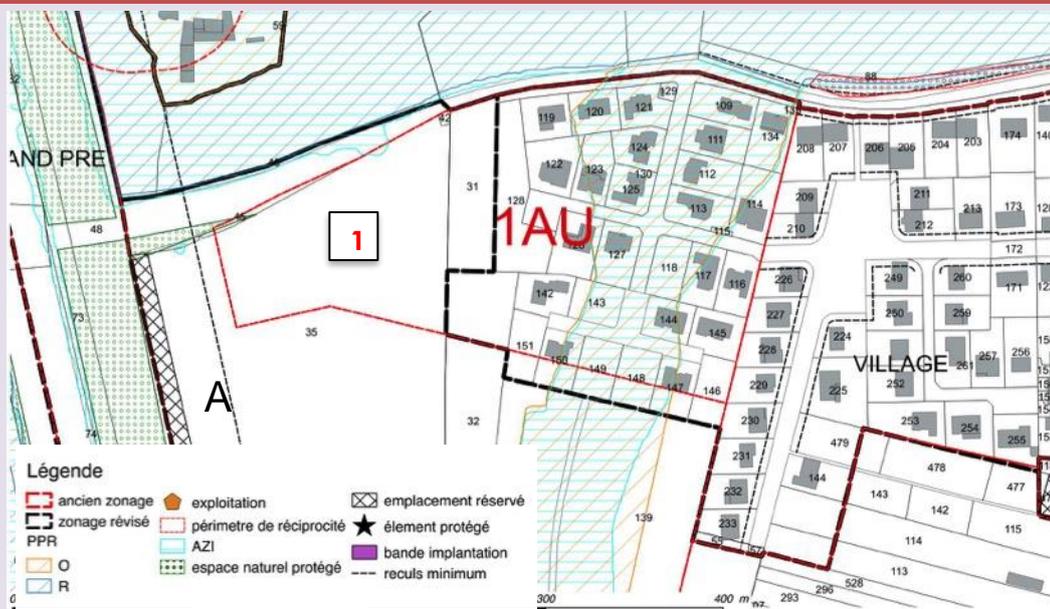
Les zones à urbaniser sont dites « AU ». Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation dont l'insuffisance de voies et de réseaux en rend l'aménagement impossible.

Il existe deux types de zones :

- **1AU** : lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, l'orientation particulière d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées, soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- **2AU** : lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

→ Zone 1AU :

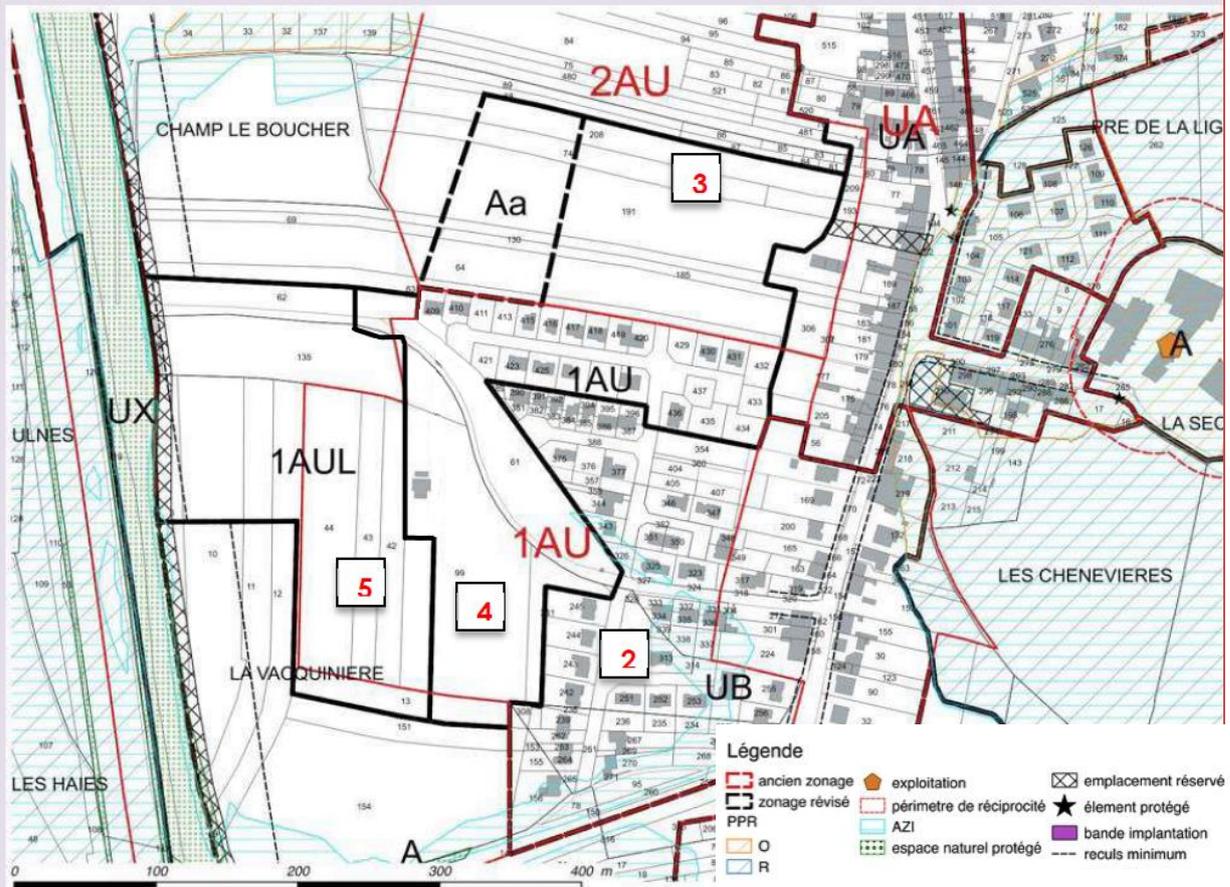
Zone 1AU : Principales évolutions dans le PLU :



La zone 1AU est une zone à urbaniser à dominante d'habitat dans le prolongement de lotissements existants. Elle est couverte par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Secteur 1 : Le lotissement du Franglot initialement classé 1AU est reclassé UB sur sa partie réalisée et urbanisée.

La partie Ouest correspondant à de la terre agricole est reclassée A.



Secteur 2 : Les lotissements sur les sites de la Vacquinière et Fruitières 2 réalisés sont intégrés en zone UB alors qu'ils étaient classés 1AU au PLU précédent. Disposant aujourd'hui des voiries et réseaux et étant bâtis, ces lotissements ne correspondent plus à la zone 1AU (à urbaniser) comme c'était le cas dans le PLU précédent.

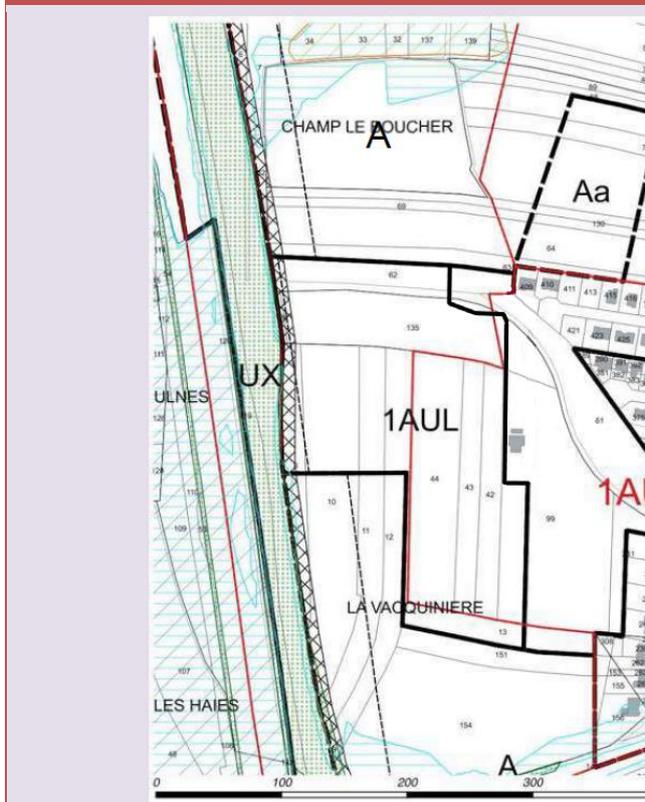
Secteur 3 : La zone 1AU est étendue sur une partie d'une zone 2AU du PLU précédent afin de répondre aux besoins en logements de la commune et être compatible avec le PLH.

Secteur 4 : La zone 1AU est maintenue sur le secteur du « Stade2 », le lotissement étant aujourd'hui en cours d'études et le permis d'aménager sur le point d'être déposé.

Secteur 5 : La limite de la zone 1AU est modifiée sur sa partie Ouest au profit d'une zone 1AUL (loisirs) afin d'accueillir des équipements sportifs et de loisirs en complément de ceux déjà existant sur le site.

→ Zone 1AUL :

Zone 1AUL : Nouvelle zone dans le PLU :



La Zone 1AUL est une zone à urbaniser destinée aux loisirs et équipements sportifs.

Cette nouvelle zone est créée à l'Ouest du futur lotissement Stade 2 jusqu'à la voie ferrée, sur des terres classées 1AU et A au PLU précédent afin de compléter les équipements sportifs existants.

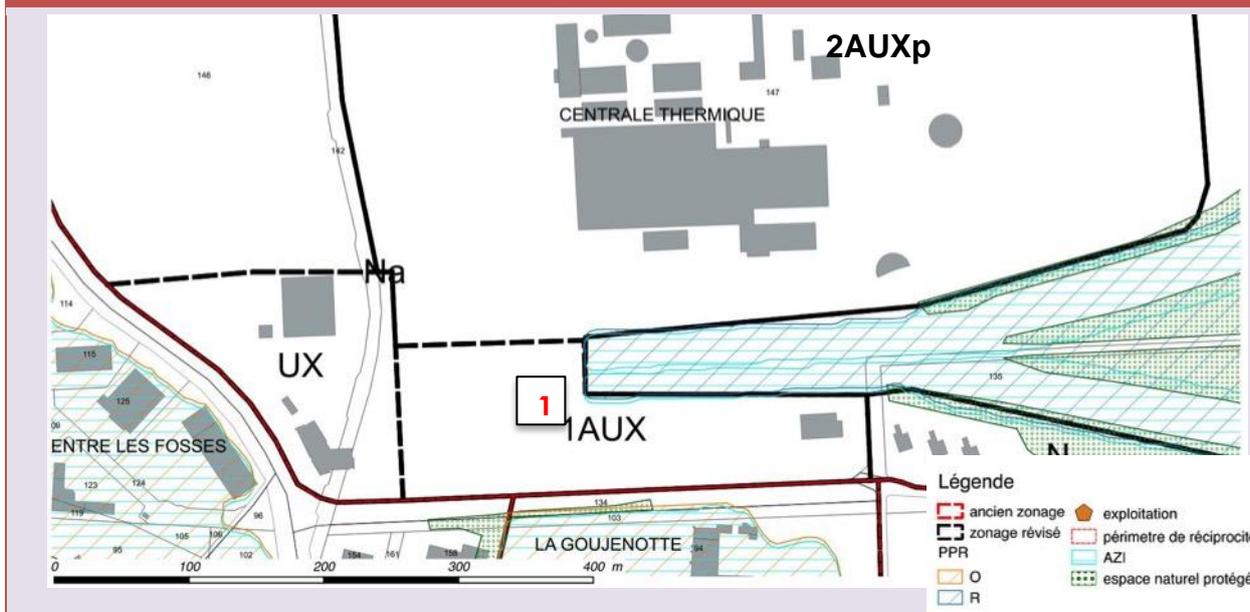
Une étude a été réalisée pour limiter le recul par rapport à l'autoroute (Amendement Dupont)

Légende

 ancien zonage	 exploitation	 emplacement réservé
 zonage révisé	 périmètre de réciprocité	 élément protégé
 PPR	 AZI	 bande implantation
 O	 espace naturel protégé	 reculs minimum
 R		

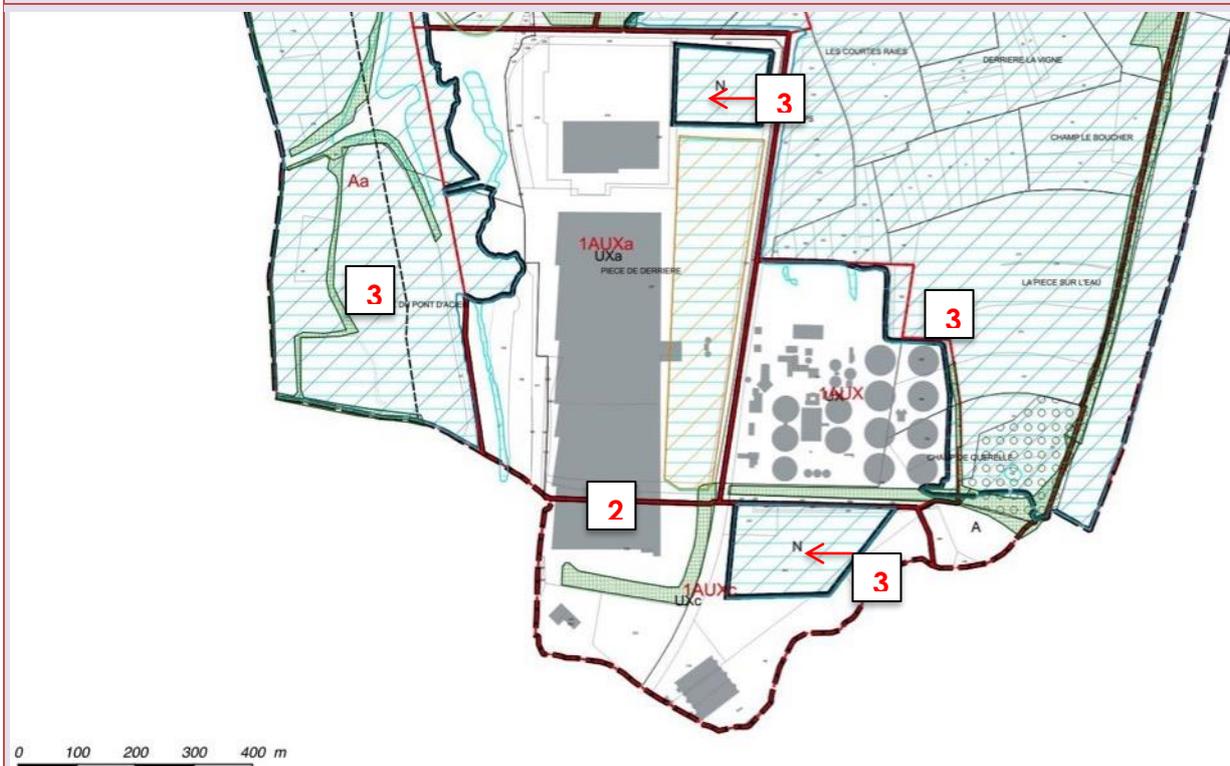
→ Zone 1AUX :

Zone 1AUX : Principales évolutions dans le PLU :



La zone 1AUX est une zone à urbaniser à dominante d'activités.

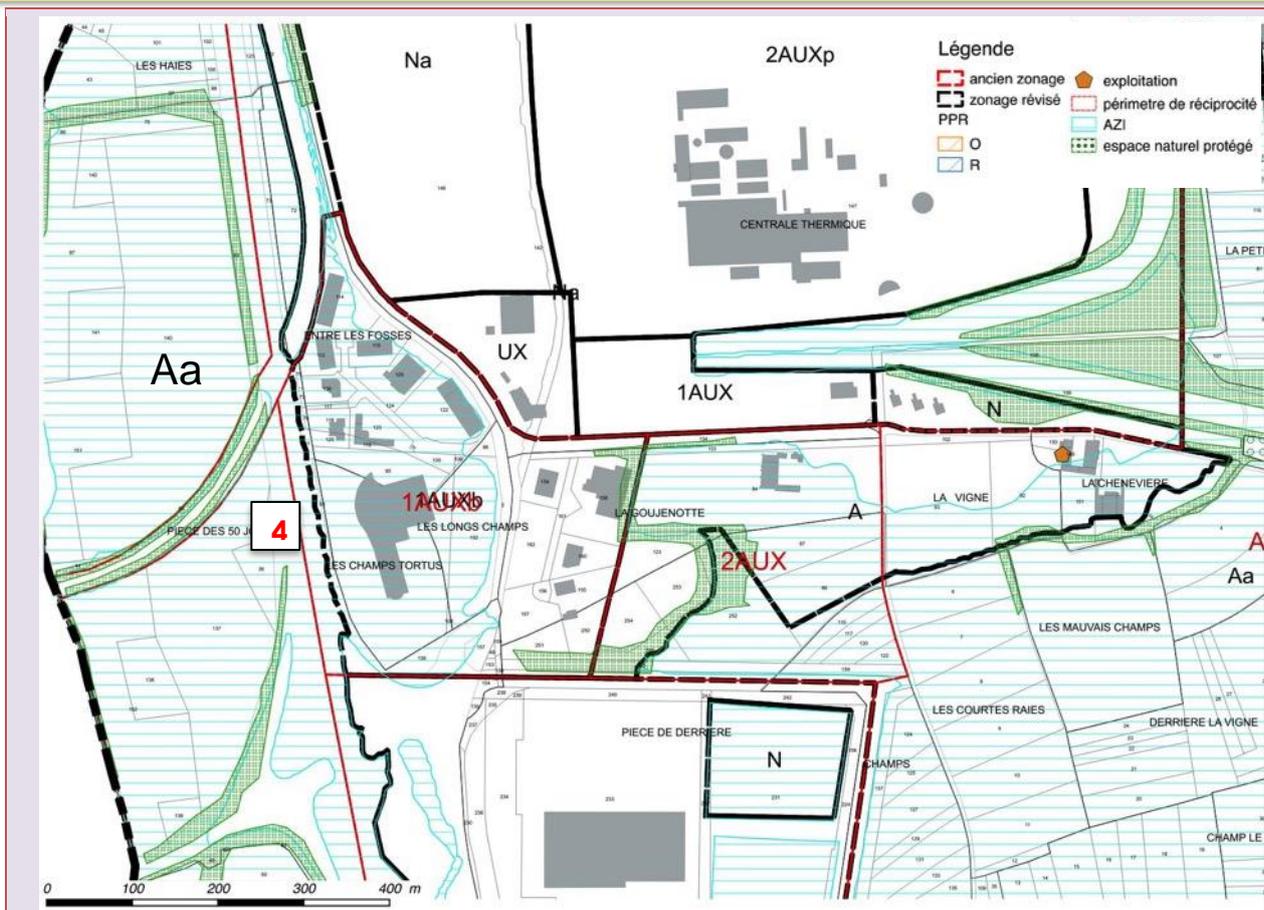
Secteur 1 : Au sud de l'ancienne centrale, une parcelle classée UX dans le PLU précédent est classée 1AUX afin de permettre l'implantation de nouvelles activités mais nécessitant l'aménage de réseaux. Elle est située en bordure de zones d'activités existantes.



Secteur 2 : L'ensemble des zones au Sud de la commune, classé PLU et aujourd'hui bâties et desservies, sont reclassées UX hormis classés Aa ou N en raison de la zone rouge du PPRi.

Légende

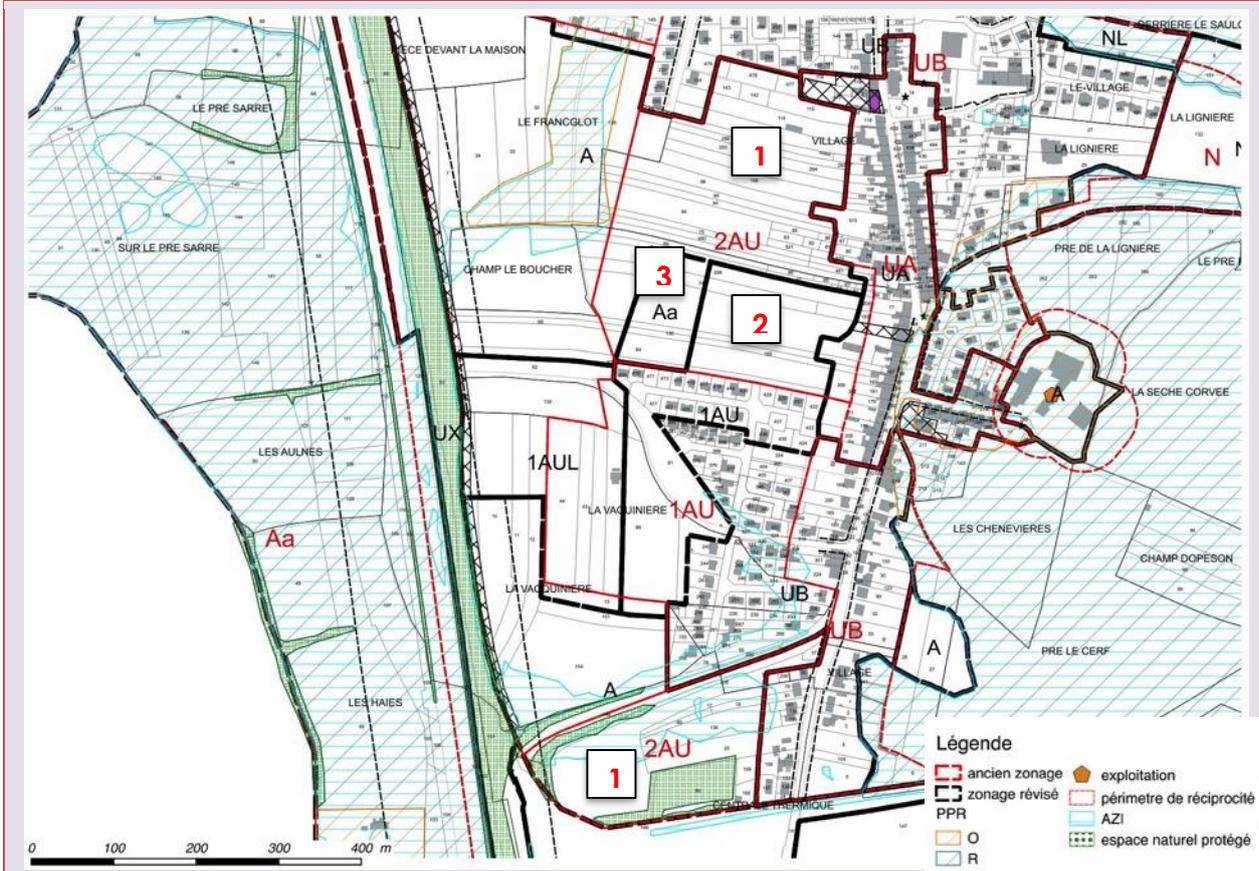
	ancien zonage		exploitation
	zonage révisé		périmètre de réciprocité
	PPR		AZI
	O		espace naturel protégé
	R		



Secteur 4 : La zone 1AUXb existante au PLU précédent est maintenue mais sa limite est modifiée à l'Ouest pour prendre en compte la zone rouge du PPRi. Cette zone est déjà artificialisée mais nécessite l'aménée de réseaux pour les secteurs encore disponible à la construction. Cette zone comporte une trame verte à préserver.

→ Zone 2AU :

Zone 2AU : Principales évolutions dans le PLU :



La zone 2AU correspond à une zone à urbaniser sur du long terme nécessitant une modification ou une révision pour permettre son urbanisation.

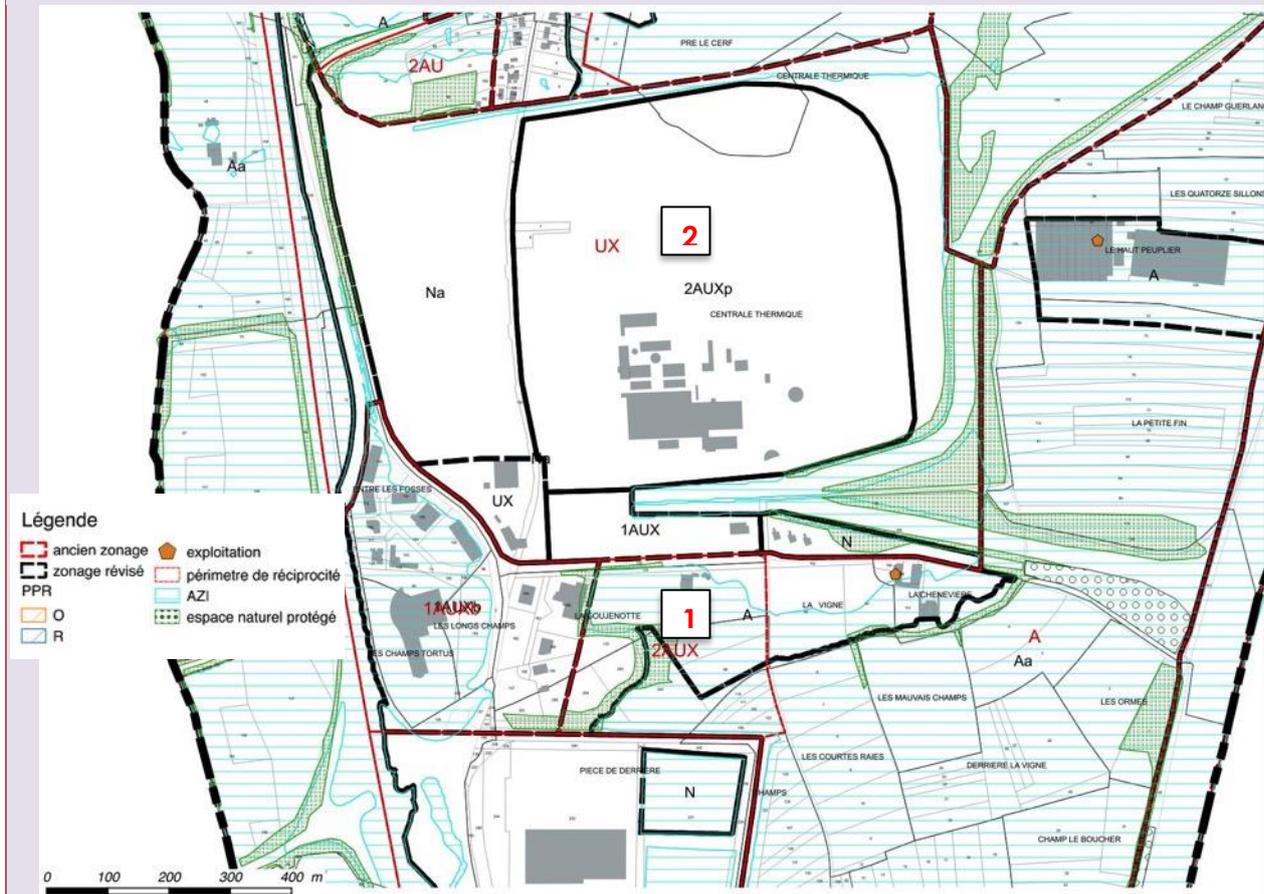
Secteurs 1 : Plusieurs zones 2AU étaient inscrites au PLU précédent sur les terres agricoles à l'Ouest de la commune. Ces zones ont été supprimées.

Secteur 2 : Une partie de la zone 2AU est cependant reclassée 1AU au nord du lotissement des « Fruitières 3 » pour une future opération à vocation d'habitat.

Secteur 3 : Une partie de la zone 2AU est reclassée Aa à l'ouest de la zone 1AU pour le développement futur à long terme de cette zone d'habitat.

→ Zone 2AUXp :

Zone 2AUX : Principales évolutions dans le PLU :



La zone 2AUX correspond à une zone à urbaniser à vocation d'activités sur du long terme nécessitant une modification ou une révision pour permettre son urbanisation.

Secteur 1 : La zone 2AUX du PLU précédent rue du Trou aux Serpents est supprimée. Elle est reclassée zone agricole. Elle est concernée par une zone O du PPRi et une trame verte.

Secteur 2 :

Le site EDF est classé en 2AUXp sur sa partie centrale. Le classement 2AUXp correspond à une zone d'urbanisation future nécessitant une dépollution et un projet satisfaisant pour être ouverte à l'urbanisation.

La dépollution est prévue par EDF jusque 2027. Les opérations qui seront réalisées ont pour vocation de remettre le site dans un état compatible avec son usage futur. EDF, dans les conclusions de son mémoire de cessation partielle d'activité, propose de conserver un usage futur industriel. Le devenir du site étant incertain, le classement 2AUXp permettra la réflexion sur un réel projet d'aménagement de la zone et d'envisager ainsi le niveau de dépollution nécessaire.

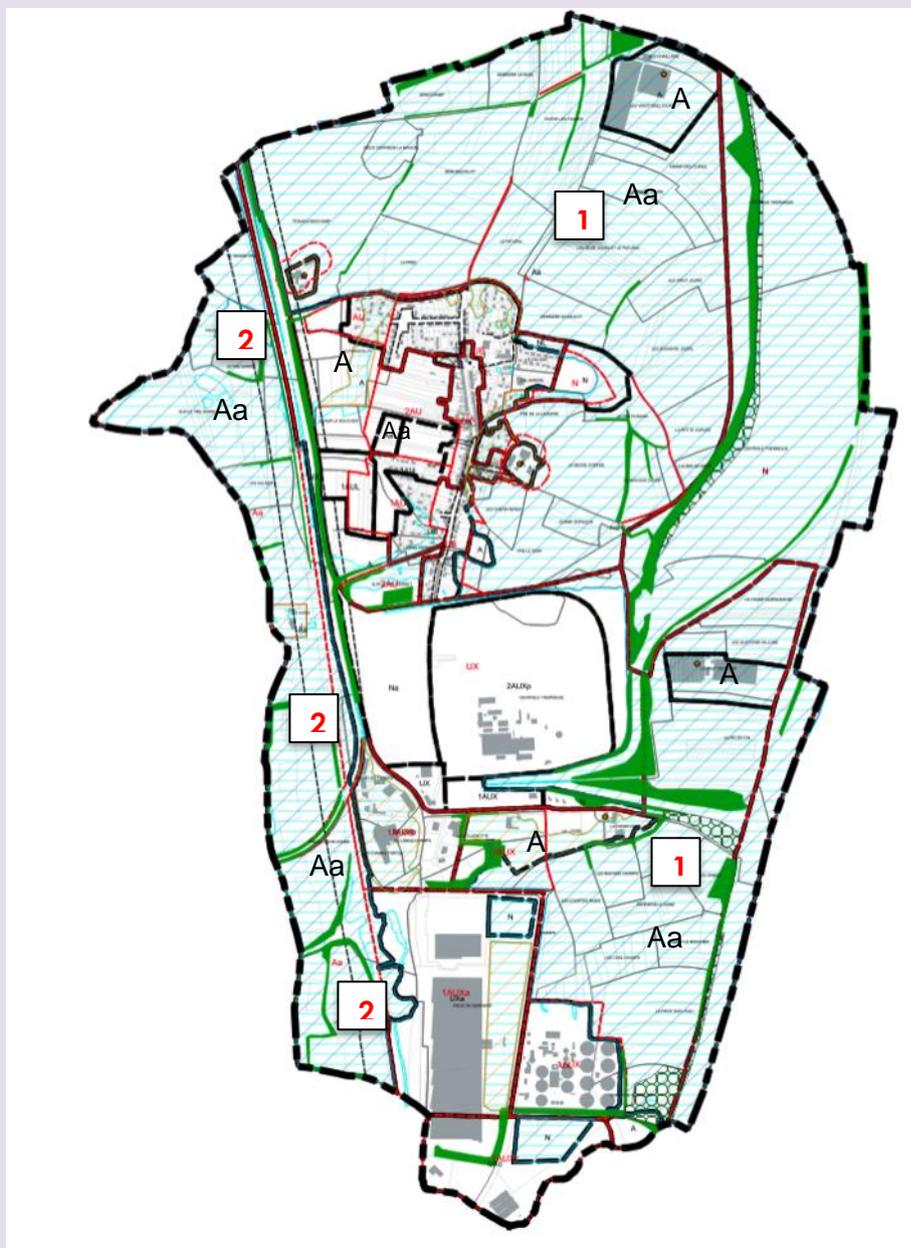
3.4 LA DELIMITATION DES ZONES AGRICOLES

→ Zone A :

Les zones agricoles sont dites « A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

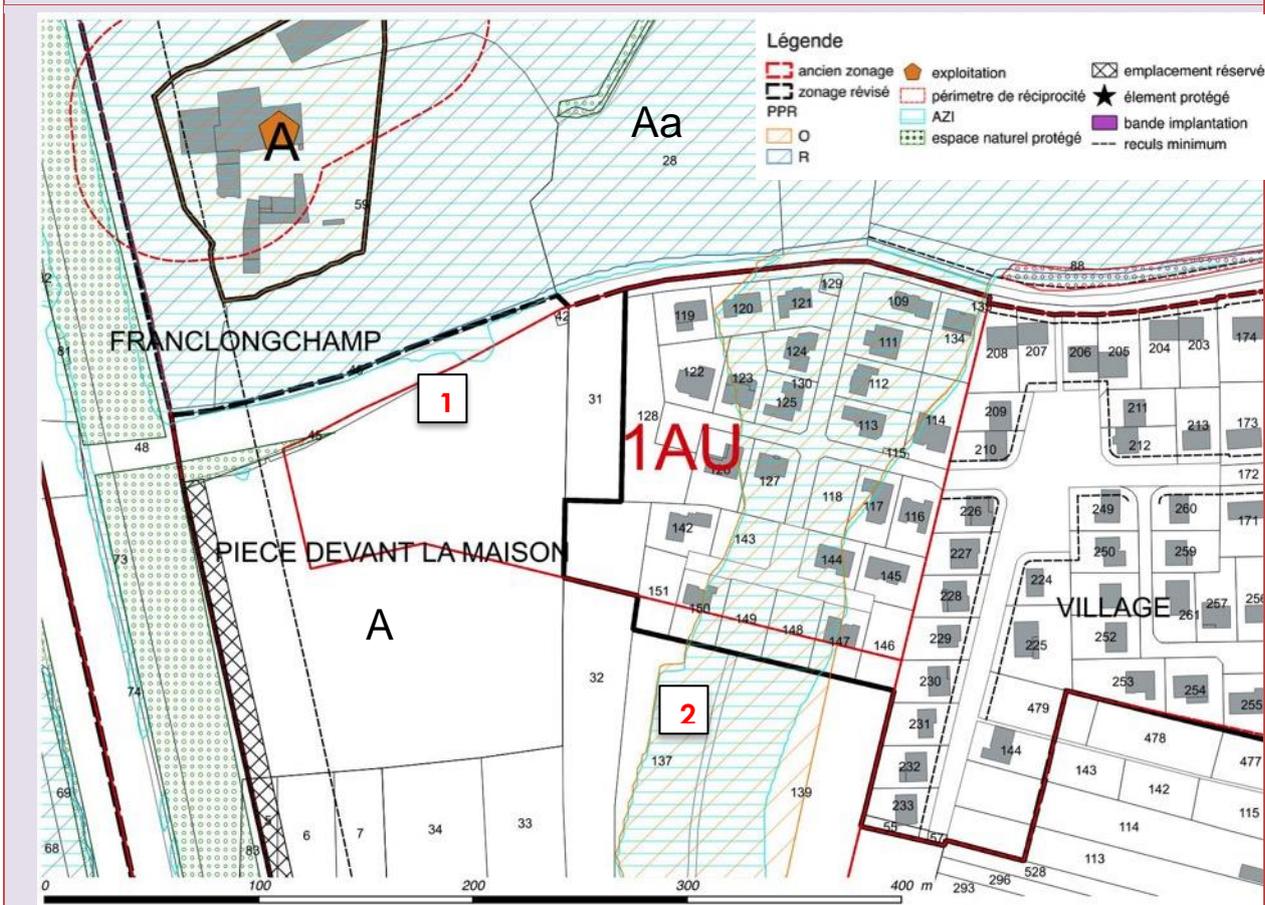
La zone agricole comprend un secteur Aa dont la constructibilité est très limitée en raison de la prise en compte des risques et de protections particulières.

Zone A : Principales évolutions dans le PLU :



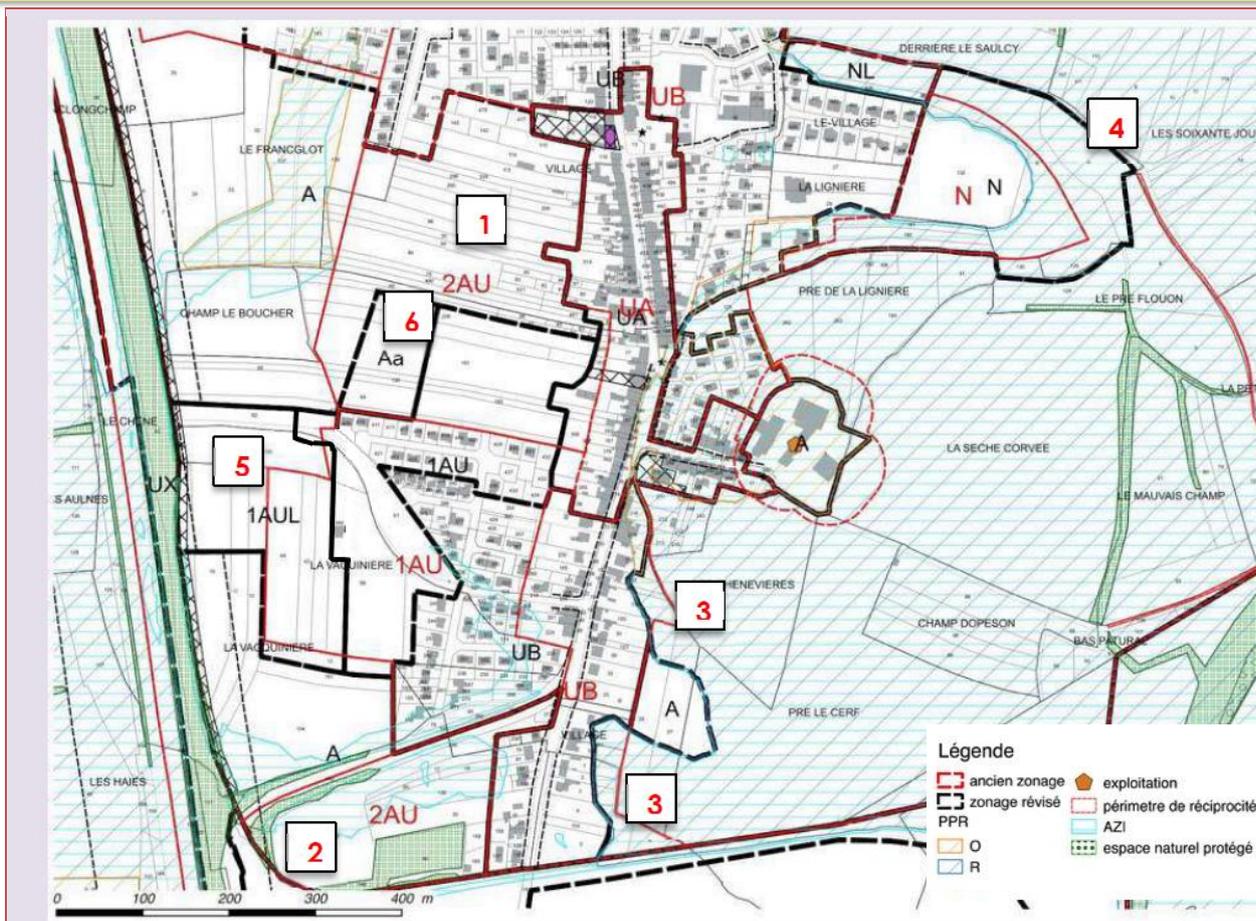
Secteur 1 : La zone A du précédent PLU est en grande partie reclassée Aa sur la zone rouge du PPRi ; limitant sa constructibilité. Les exploitations agricoles existantes situées en zone orange du PPRi sont maintenues avec un zonage A, ainsi que les serres au nord de la commune.

Secteur 2 : Le secteur Aa à l'Ouest de la commune correspondant au périmètre de captage et également majoritairement en zone rouge maintient son classement et est légèrement étendue au détriment de la zone UX du PLU précédent pour prendre en compte le risque inondable.



Secteur 1 : La zone A est étendue à l'Ouest du lotissement de Franglot. Les terrains agricoles, initialement classés 1AU sont reclassés A.

Secteur 2 : La limite est légèrement déplacée au Sud du lotissement au profit de la zone UB, ce secteur correspondant à des arrières de jardins et non de la terre agricole.



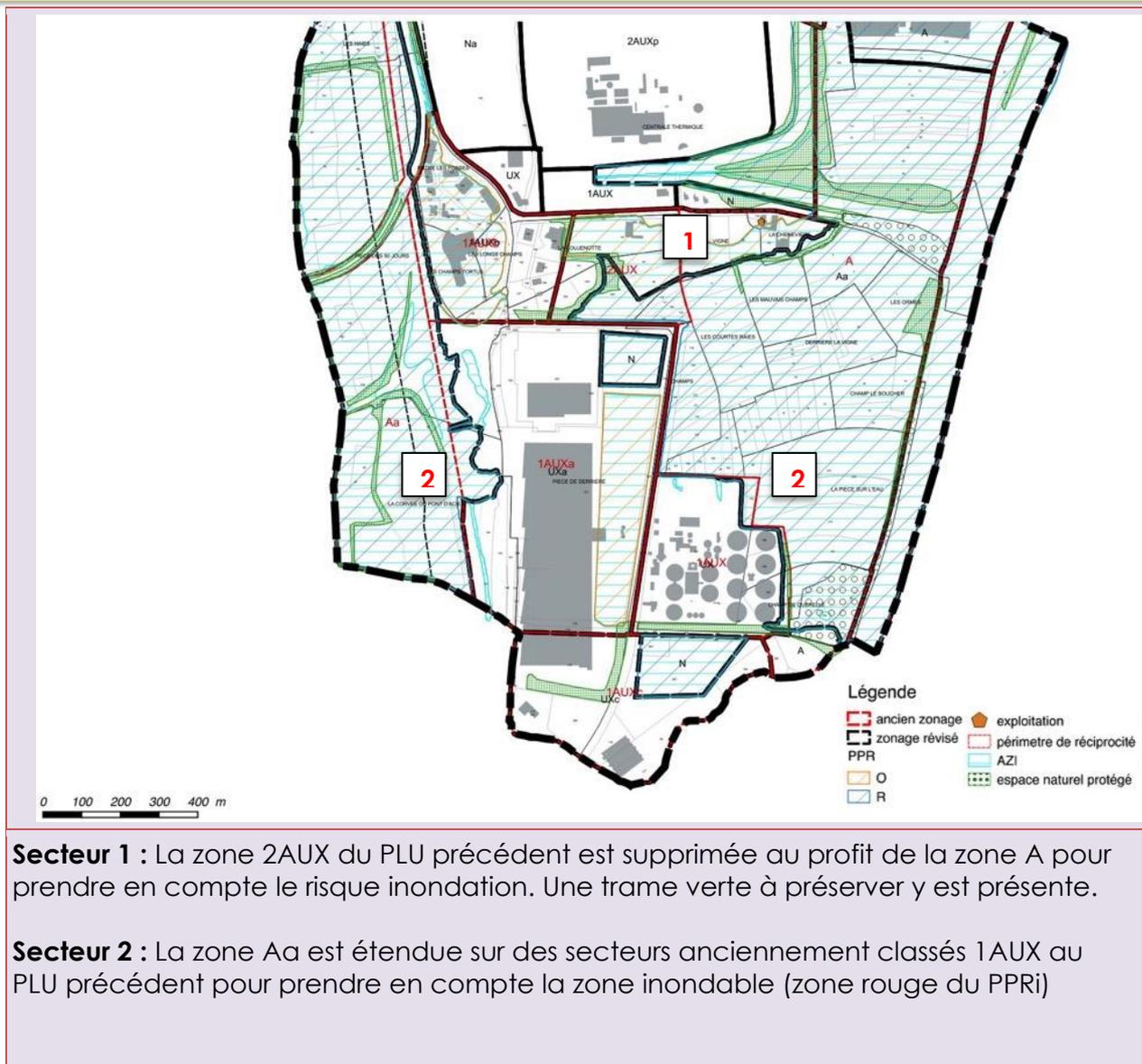
Secteurs 1 et 2 : La zone A est étendue au détriment de l'ancienne zone 2AU du PLU précédent afin d'affirmer le caractère agricole des terres.

Secteurs 3 : La zone Aa est étendue sur des secteurs anciennement classés UB au PLU précédent pour prendre en compte la zone inondable (zone rouge du PPRi)

Secteur 4 : La zone A est légèrement réduite au profit de la zone naturelle pour prendre en compte la qualité de la zone naturelle du secteur et sa zone humide.

Secteur 5 : la zone A est réduite au profit de la zone 1AUL. Ce secteur est déjà en partie artificialisé par des installations sportives. L'objectif est de compléter ce secteur par des équipements et aménagements complémentaires de loisirs.

Secteur 6 : Une partie de la zone 2AU est reclassée Aa à l'ouest de la zone 1AU pour le développement futur à long terme de cette zone d'habitat.



3.5 LA DELIMITATION DE LA ZONE NATURELLE

→ Zone N :

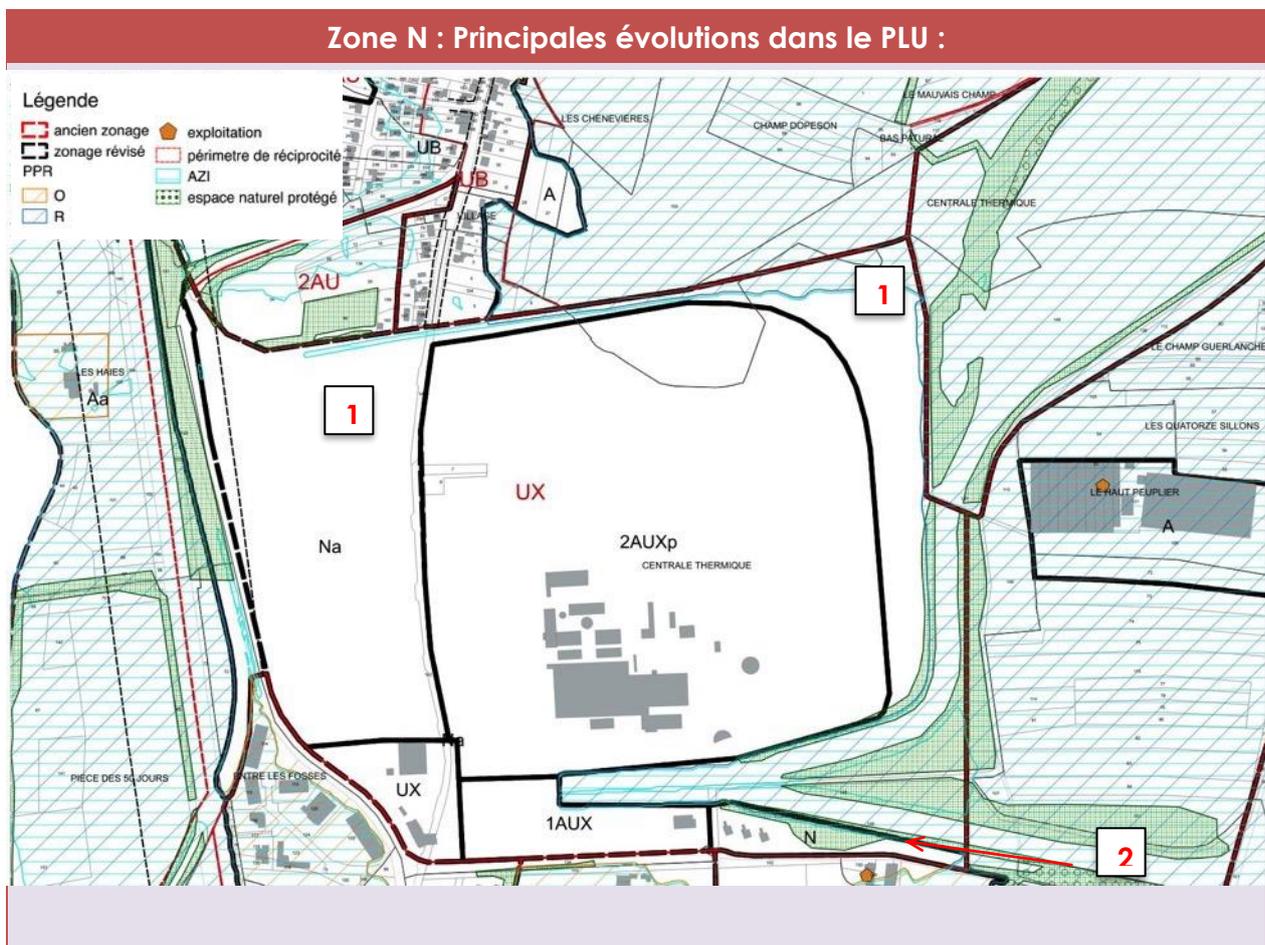
En application de l'article R12,3-8 du code de l'urbanisme : « Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classées en zone naturelle et forestière, les secteurs de la communes, équipés ou non » à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, 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. »

Ces espaces présentent des risques importants de dégradations et doivent être préservés de l'urbanisation pour maintenir leurs caractéristiques. Certains aménagements ou certaines constructions peuvent y être autorisés pour permettre leur valorisation ou leur ouverture au public dans le respect de leur vocation.

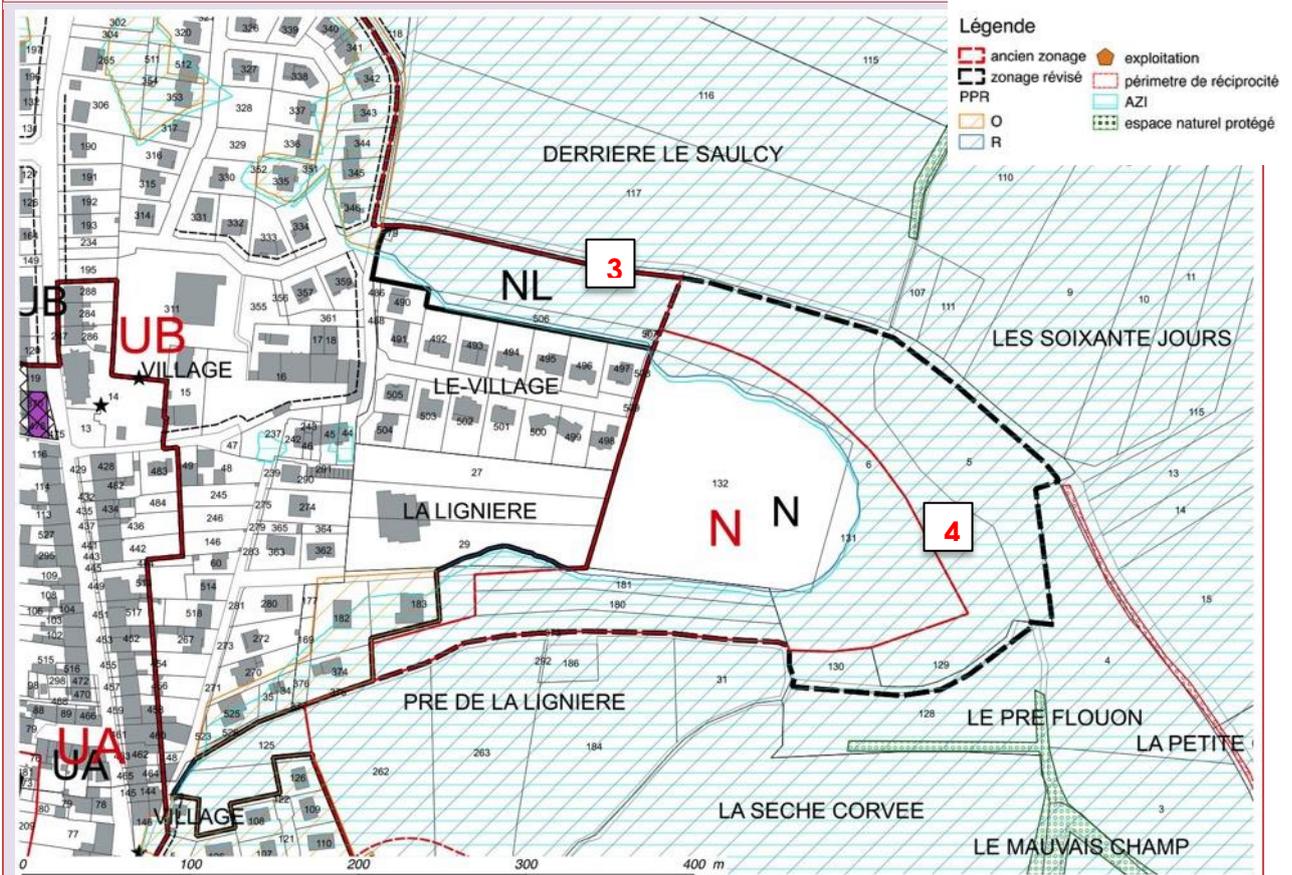
La zone comprend deux secteurs :

- Na pour la préservation d'un réservoir de biodiversité
- NL correspondant à un secteur de loisirs.



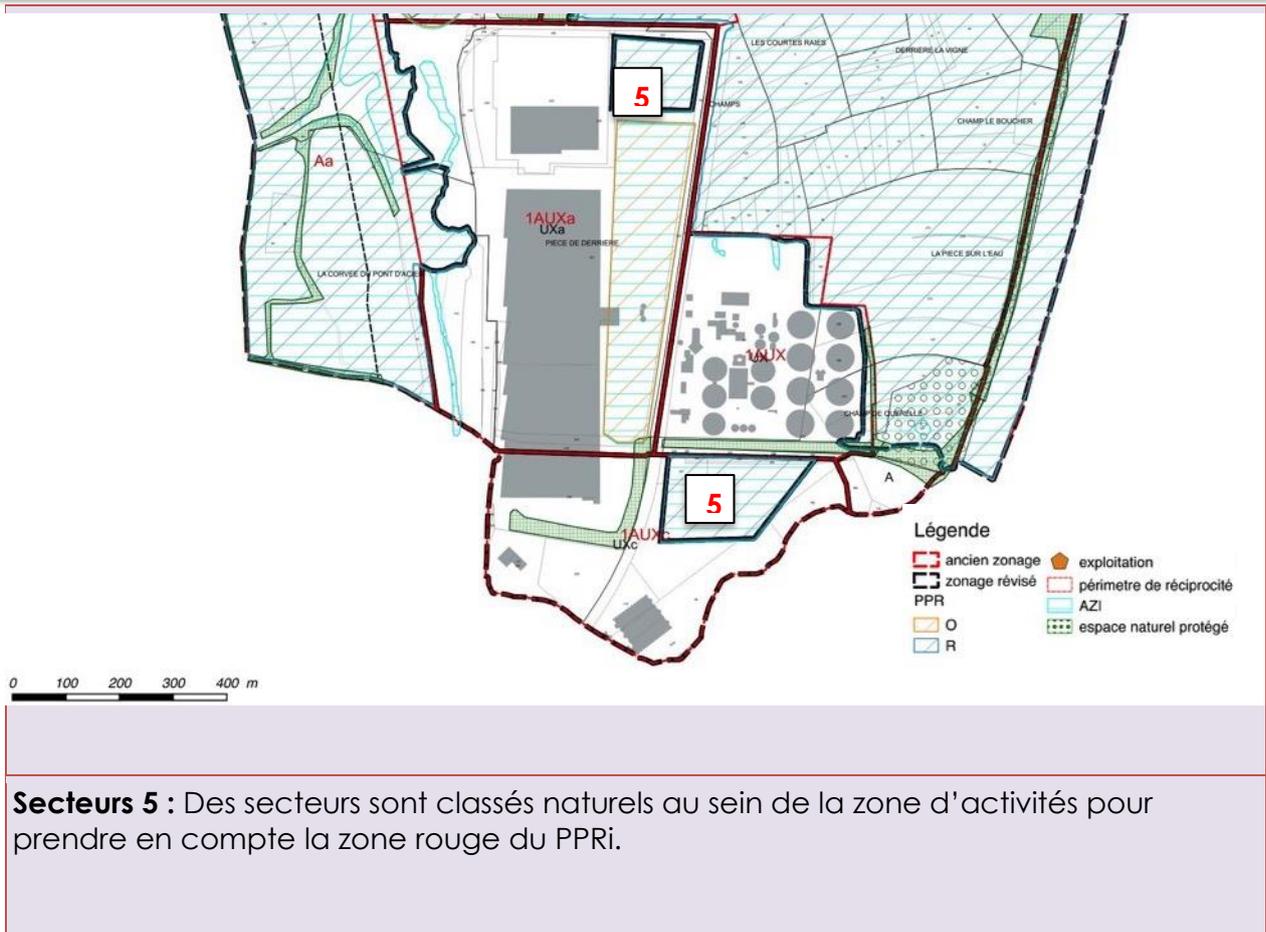
Secteur 1 : Une partie de l'ancienne zone UX est classée Na. Ce classement a pour but la préservation du réservoir de biodiversité entourant le site de l'ancienne centrale EDF, identifié dans l'étude trames verte et bleue. La zone rouge du PPRi est également prise en compte dans ce classement.

Secteur 2 : Une partie de la zone UX du PLU précédent est reclassée N afin de préserver cet espace naturel de toute construction.



Secteur 3 : Une aire de jeux pour enfants existante, en zone UB du PLU précédent, est reclassée NL. Elle est impactée par un risque d'inondation (zone rouge du PPRi). Le

Secteur 4 : La zone N déjà présente dans le PLU précédent est agrandie. Ce classement vise à prendre en compte la qualité de la zone naturelle du secteur et sa zone humide.



3.6 L'EVOLUTION DU ZONAGE EN SURFACES

Le tableau ci-dessous détaille les évolutions du zonage opérées par le projet de PLU par rapport au PLU actuel.

Zonage	PLU actuel		PLU après révision		Différentiel (en %)
	Surfaces (en ha)	% de surface totale	Surfaces (en ha)	% de surface totale	
UA : ce zonage correspond au centre village.	5,70		6,29		
UB : ce zonage correspond aux extensions plus récentes sous forme de lotissements	23,89		28,72		
UX : ce zonage correspond aux zones d'activités.	91,17		76,93		
Total des zones urbanisées (U)	120,76	16,02 %	111,94	14,85 %	- 7,3%
1AU : ce zonage correspond à l'urbanisation future à vocation d'habitat.	13,75		6,28		
1AUL : ce zonage correspond à l'urbanisation future à vocation de loisirs.			4,22		
2AU : ce zonage correspond à de l'urbanisation future à long terme.	14,21				
1AUX : ce zonage correspond aux zones d'activités à urbaniser sur du court terme.	87,22		16,16		
2AUX / 2AUXp : ce zonage correspond aux zones d'activités à urbaniser sur du long terme.	9,16		38,34		
Total des zones à urbaniser (AU)	124,34	16,49 %	65	8,62%	-47,72%
Total des zones agricoles (A)	394,33	52,30 %	422,02	55,98%	+7,02%
Total des zones naturelles (N)	114,51	15,19 %	154,95	20,55 %	+ 35,32 %
Total	753,94		753,91		

Le projet de PLU diminue la surface du zonage U et AU, ce qui représente une incidence positive sur l'environnement. Le zonage rend compte des zones déjà urbanisées de la commune.

3.7 TRADUCTION DU PADD DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Les évolutions du zonage par rapport au PLU précédent en traduction des objectifs du PADD sont :

Orientation 1 : Conforter la qualité de vie et le cadre naturel

Prise en compte de l'existant (Maintien de la qualité de vie sur la commune et de l'équilibre entre espace bâti et espace agricole et naturel):

- Intégration en zone urbaine des projets de lotissements réalisés (passage de 1AU à UB)

Protéger les trames paysagères :

- Repérage sur le zonage des éléments de paysage à protéger pour des motifs écologiques
- Mise en place d'EBC sur le corridor formé par haies et ripisylves
- Un classement Na du pourtour du site EDF identifié dans le diagnostic comme réservoir de biodiversité à l'échelle locale.
- Partie EST de la commune classée en zone N

Maintien de la forme urbaine et d'un ensemble architectural cohérent

- mise en place de reculs et de bande d'implantation de façade principale au plan

Protection du petit patrimoine remarquable:

- Eléments paysager repérés à protéger
- Murs à protéger

Quel devenir pour la friche EDF (dépollution prévue jusque 2027) :

- Un classement du site artificialisé en 2AUXp pour réserve foncière une fois dépollution du site effectuée
- Un classement Na du pourtour du site identifié dans le diagnostic comme réservoir de biodiversité à l'échelle locale.
- Un maintien en UX et 1AUX d'une petite partie au Sud

Gérer la problématique du stationnement :

- Mise en place d'un emplacement réservé pour du stationnement

Améliorer le cadre en vie en réduisant la nuisance du bruit de l'autoroute pour les habitants :

Mise en place d'emplacement réservé pour la réalisation d'un merlon planté.

Adapter l'offre aux personnes âgées et aux PMR :

- Mise en place d'un emplacement réservé pour une opération de logements adaptés à proximité de la mairie.

Orientation n°2: Définir un cadre de développement cohérent et réfléchi

Permettre l'installation de nouveaux habitants sur le territoire :

- Mise en place d'une zone 1AU à proximité du village

Estimer les besoins:

- Dimensionnement de la zone
- Suppression des zones 2AU – classement en zone A ou Aa.

Orientation n°3: Placer l'environnement au coeur des enjeux

Protéger les terres agricoles :

- Classement en zone A des espaces agricoles
- Création d'un secteur Aa sur les secteurs vulnérables.

Prise en compte la zone inondable impactant fortement la commune:

- Recalage de la limite urbaine par rapport au PPRI (zone rouge).

Prise en compte des ressources en eau

- Classement de la zone de protection de captage en Aa

Maintien des continuités écologiques :

- Repérage sur le zonage des éléments de paysages à protéger pour des motifs écologiques
- Mise en place d'EBC
- Classement en Na du pourtour du site EDF comme réservoir de biodiversité.

Orientation n°4: Maintenir l'activité économique et commerciale

Prise en compte de l'existant – Maintien de l'activité :

- Intégration en zone d'activités des projets réalisés (passage de 1AUX à UX)
- Classement en 1AUX des zones d'activités à poursuivre.

Protéger les terrains agricoles avec la triple volonté économique, environnementale et paysagère

- Classement en zone A des terres agricoles
- Suppression des zones 2AU – classement en zone A

Poursuivre la mise en place d'équipements sportifs et de loisirs avec un projet de complexe sportif :

- création d'une zone 1AUL en complément des équipements sportifs existants
- création d'un secteur NL sur un secteur de jeux pour enfants existant

3.8 LES EMPLACEMENTS RESERVES

→ Liste des emplacements réservés du PLU précédent et leur évolution :

N°	Désignation	Maintien	Raison
1	Terrain jouxtant le cimetière pour extension	Supprimé	A été acquis par la commune
2	Création d'un équipement public à proximité de la mairie	Maintenu	ER maintenu mais sa destination est modifiée
3	Création d'une voie communale de desserte de la zone 1AU et le carrefour sur la RD 153b	Supprimé	A été supprimé car réalisé
5	Prolongation de l'emplacement réservé 3	Supprimé	A été supprimé car réalisé

→ Nouvelle liste des emplacements réservés :

4 emplacements réservés sont mis en place sur la commune.

VOIRIE

N°	Désignation	Objectif et lien avec le PADD	Bénéficiaire	Superficie
1	Liaison entre la zone 1AU et la Rue Principale	Permettre un bouclage des voiries <u>Orientation du PADD</u> : Favoriser les déplacements est/ouest » et OAP « Champs le Boucher »	Commune	9,3 ares
3	Réalisation d'un parking	Désengorger la rue principale du stationnement <u>Orientation du PADD</u> : Gérer la problématique du stationnement	Commune	14,1 ares

INSTALLATION D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

N°	Désignation	Objectif et lien avec le PADD	Bénéficiaire	Superficie
2	Opération intergénérationnelle comprenant une part de logement(s) conventionné(s)	Projet de logements pour personnes âgées comprenant une part de logement(s) conventionné(s) et éventuellement activité médicale ou paramédicale associée <u>Orientation du PADD</u> : Adapter l'offre aux personnes âgées et aux PMR	Commune	29,8 ares

ESPACES VERTS

N°	Désignation	Objectif et lien avec le PADD	Bénéficiaire	Superficie
4	Réalisation d'un merlon planté le long de la voie ferrée	Limiter les nuisances sonores de l'autoroute. <u>Orientation du PADD</u> : Améliorer le cadre en vie en réduisant la nuisance du bruit de l'autoroute pour les habitants	Commune	93,3 ares

3.9 LES ESPACES BOISES CLASSES

L'article L113-1 du Code de l'urbanisme stipule que « les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés classés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

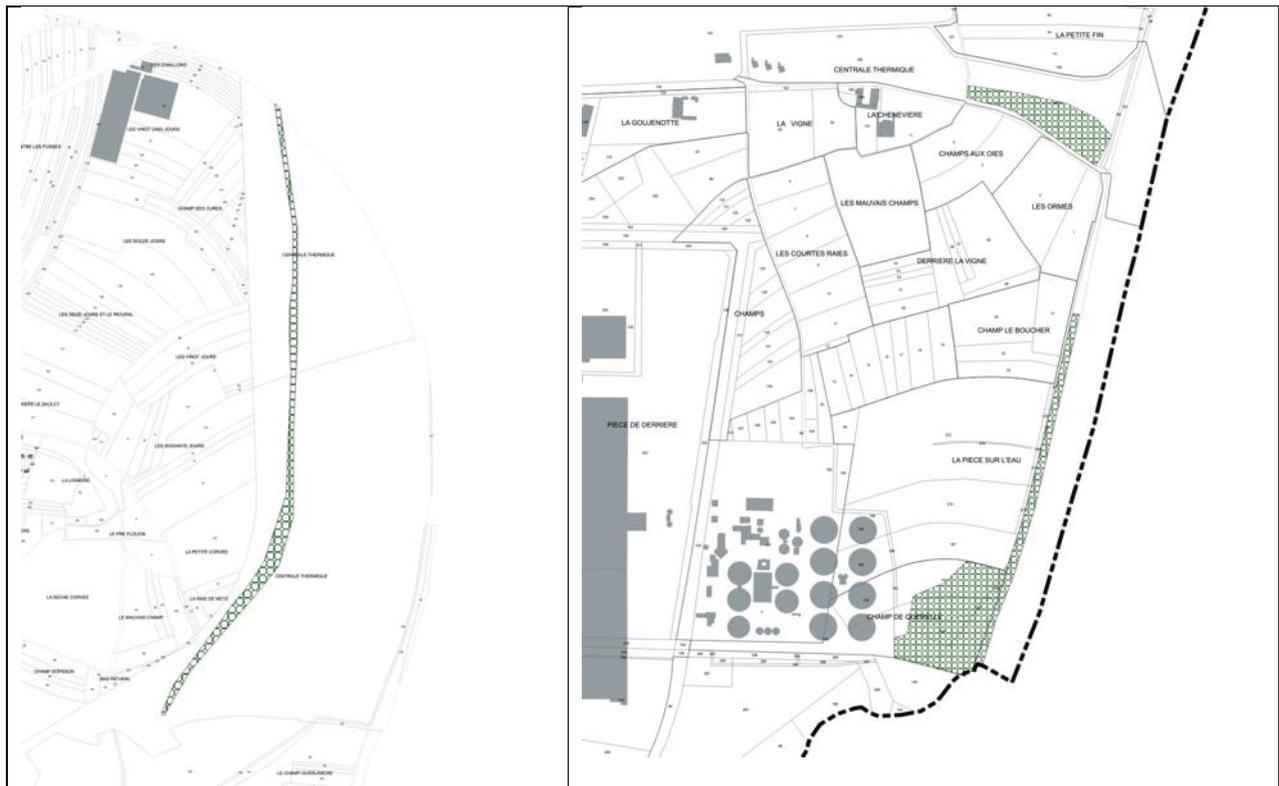
En application de l'article L113-2 du Code de l'urbanisme, ce classement « interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier. »

Aucun Espace Boisé Classé n'était présent sur la commune dans le PLU précédent.

De nouveaux espaces boisés classés ont été mis en place sur la commune.

Ils visent à préserver les principaux corridors identifiés dans l'étude des trames vertes de la commune, en bordure de Moselle. Ils sont interrompus au droit des lignes hautes tensions



Ils représentent une surface de 8,67 ha.

Traduction des objectifs suivants du PADD :

Protéger les trames paysagères

Préserver les berges

Maintien des continuités écologiques

3.10 MODIFICATION DE RECULS – ETUDE AMENDEMENT DUPONT

→ Objectifs de l'étude

Une étude Amendement Dupont a été réalisée et jointe en annexe du Plan Local d'Urbanisme afin de modifier ponctuellement le recul de 100m imposé par rapport à l'autoroute A31.

Pour rappel, l'article L111-8 du code de l'urbanisme stipule que :

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Cette étude résulte du fait qu'en parallèle des projets destinés au développement résidentiel, les élus communaux souhaitent promouvoir la création d'un site dédié aux activités culturelles et sportives. A ce titre, M. le Maire a déjà inauguré un nouveau plateau sportif et souhaite poursuivre l'aménagement du secteur par l'implantation d'un nouveau complexe sportif, d'une halle multisport... et porte une attention particulière à l'aménagement du site.

Par cette étude, il s'agit d'adapter ponctuellement les règles d'inconstructibilité édictées à l'article L111-6 du code de l'urbanisme afin de permettre l'aménagement cohérent et fonctionnel d'une nouvelle centralité à vocation sportive sur le ban communal de La Maxe.

Le PLU prévoit de classer ce secteur d'équipements en zone spécifique 1AUL (zone à urbaniser destinée aux loisirs et équipements sportifs) et permet notamment la création d'un gymnase et des compléments aux terrains existants. Elle se greffe au futur lotissement Stade 2 en frange Est et vient s'adosser à la voie ferrée en partie Ouest.

→ Bilan de l'étude de diagnostic

Le site détient de nombreux atouts qui pourraient permettre d'intégrer ces zones à urbaniser en toute simplicité :

- L'emplacement du site à proximité du centre bourg, en continuité des zones urbanisées et à urbaniser, notamment le lotissement en cours "Stade 2" ce qui permet de limiter les déplacements et donc les consommations énergétiques et les émissions de polluants de l'air et de gaz à effet de serre.
- Les terrains sont d'ores et déjà en partie investis par des équipements et aménagements sportifs. Il s'agit là d'un complément permettant de constituer un pôle sportif complet.
- Le site est accessible depuis les voies existantes (RD 153b). La proximité avec l'A 31 représente un atout en permettant des connections aux grandes agglomérations urbaines.

- La végétation est déjà présente le long de la voie ferrée, ce qui limite l'impact futur des équipements.

Le site initial possède également des aspects négatifs :

- La présence de l'A 31 représente aussi une faiblesse, car elle crée une véritable rupture Est/Ouest tant dans les déplacements que dans la perception du territoire. Elle génère des nuisances sonores et polluantes relativement importantes.
- La proximité des zones agricoles nécessite un traitement approprié des limites d'urbanisation.
- La présence des lotissements à proximité du site peut représenter une faiblesse, car cela nécessite la prise en compte des nuisances créées par les activités de la zone de loisirs et la gestion de la transition paysagère.

La destination de la zone sera d'accueillir les futures activités sportives et de loisirs.



Zone de loisirs – plan masse du projet en cours d'étude (susceptible d'évoluer)



Le projet vient s'inscrire dans le prolongement des équipements sportifs déjà existant et comporte un complexe sportif et une halle multisports.

Accessible depuis la rue de la Vacquinière, l'aménagement de la zone fait partie d'un réaménagement plus vaste de tout le secteur avec la réalisation du lotissement Stade 2 et une zone future d'urbanisation en partie nord.

Un diagnostic archéologique a déjà été réalisé.

Projet lotissement Stade 2 à l'Est du site, en cours d'étude.



Perception future du site depuis l'A31 : Le merlon planté le long de la voie ferrée et la halle multisports

La halle multisports implantée à proximité de la voie ferrée n'impactera que faiblement le paysage depuis l'autoroute.

Le merlon implanté en premier plan ne laissera apparaître que le bandeau supérieur du bardage, qui, de couleur anthracite, ne créera pas d'impact visuel majeur.



Vue future du site depuis le terrain de pétanque

→ Traduction dans le règlement graphique

✓ Recul par rapport à l'Autoroute

L'article L111-6 stipule qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

La présente étude a permis de démontrer la limitation de l'impact de la réduction de ce recul par rapport à l'A31 sur la zone 1AUL.

Ainsi, le zonage est modifié en limitant ce recul à 70m par rapport à l'axe comme spécifié sur l'image qui suit afin de permettre la réalisation de la halle multi-sports.

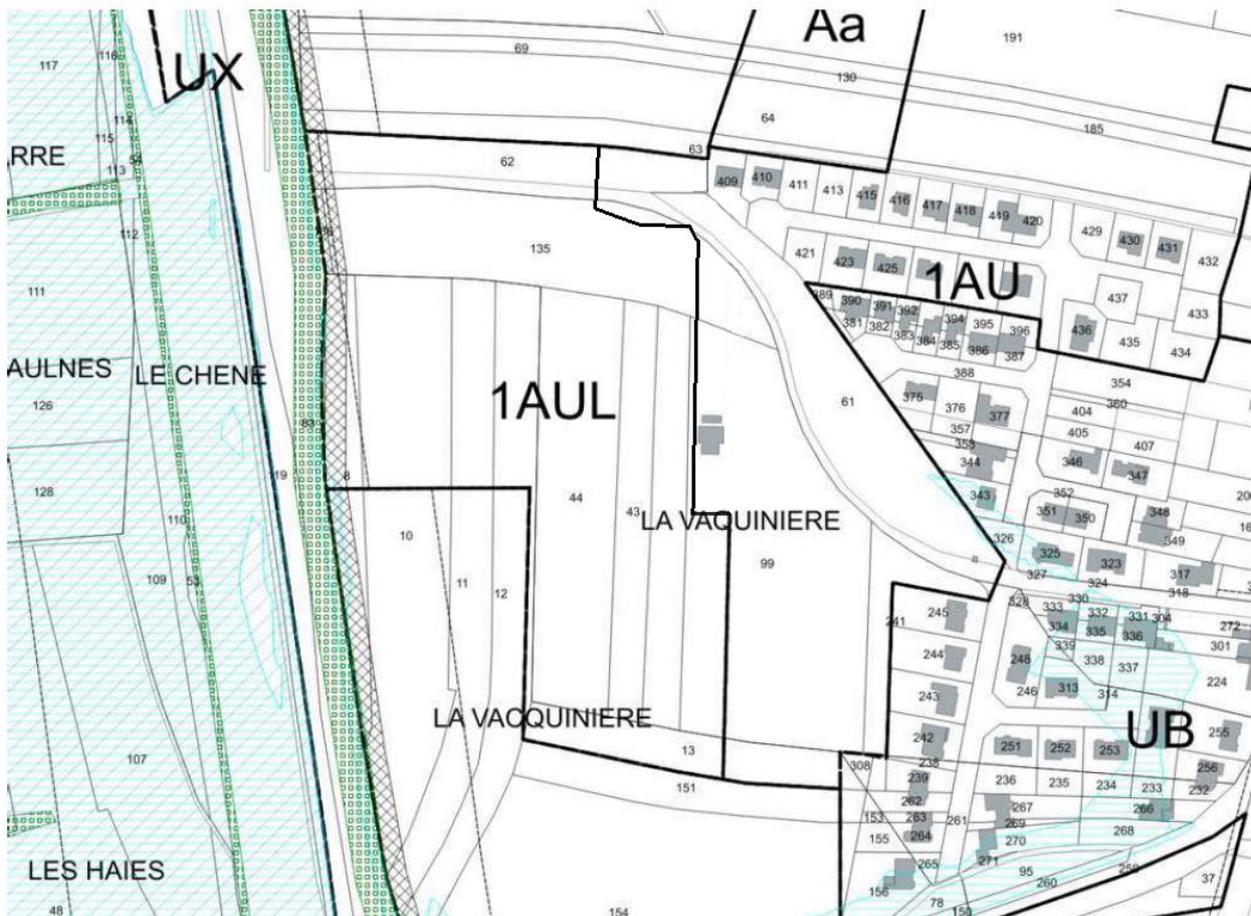


✓ Préservation des trames vertes

Les continuités repérées dans l'étude trames vertes et bleues sont reportées sur le zonage en limite extérieure de la zone.

✓ Limitation des nuisances

Un emplacement réservé est mis en place sur le règlement graphique pour la réalisation d'un merlon planté afin de réduire l'impact sonore de l'autoroute.



Extrait du règlement graphique

→ Traduction dans l'Orientation d'Aménagement et de programmation

Les prescriptions spécifiques à cette zone et à son aménagement sont traduites dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation :

Le projet d'aménagement de la zone de loisirs devra intégrer les notions suivantes :

- un paysagement qualitatif,
- la gestion des eaux pluviales,
- la gestion de l'énergie,
- la gestion des déchets,
- la gestion du stationnement,...

a) Programmation

La zone 1AUL prévoit l'aménagement d'une zone de loisirs comprenant :

- un équipement sportif pouvant évoluer et être complété par des équipements de loisirs complémentaires
 - o pétanque,
 - o vestiaires,
 - o tennis,
 - o dojo,
 - o musculation,
 - o salle multisports

- Un second terrain de foot peut également être envisagé.

b) Paysagement

L'aménagement paysager doit concourir à l'intégration du projet dans son environnement.

Le traitement des espaces paysagers participera ainsi :

- à l'accompagnement des déplacements doux,
- à l'inscription du projet dans son contexte,
- à la gestion des eaux pluviales,
- à la biodiversité,...

Les essences seront choisies dans le registre local.

Il faut éviter les haies monospécifiques et privilégier le mélange d'essences.

Concernant les nuisances liées à l'autoroute :

Comme déjà évoqué, l'autoroute apportant une nuisance relativement importante en terme de bruit sur les lotissements existants à proximité du site et sur les futures extensions, il est prévu de réaliser un merlon anti-bruit de façon concomitante aux futurs projets, notamment la construction du lotissement « Stade 2 ». L'OAP associée précise l'emplacement nécessaire à la construction de ce merlon.



- Limite parcellaire de l'OAP : 4,62 ha
- Terrain de foot existant
- Complexe sportif évolutif
- Halle multisports
- Desserte viaire
- Circulation douce
- Les implantations des différents équipements sont hypothétiques et peuvent être différentes
- Pétanque
- Aire de jeux
- City stade
- Merlon planté
- Espace vert de transition

→ Modifications réglementaires de la zone 1AUL :

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Une construction ne pourra être implantée à moins de 70 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A31.

III – Hauteur maximale

La hauteur maximale à l'acrotère de la construction projetée mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 12 mètres. 3 mètres supplémentaires sont autorisés pour les équipements techniques nécessaires au fonctionnement des dites constructions.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Un traitement végétal de transition sera réalisé entre la zone de loisirs et l'espace agricole.
2. Afin de réduire l'impact sonore (et visuel) de l'autoroute, il est préconisé de réaliser un merlon planté le long de la voie ferrée conjointement à l'aménagement de la zone 1AUL.

4 LES CHOIX RÉALISÉS POUR ÉTABLIR LES OAP

4.1 LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le régime des OAP figure aux articles L. 151-6, L. 151-7 et R. 151-6 à R. 151-8 du Code de l'urbanisme.

L. 151-6 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. (...) »

L. 151-7 du code de l'urbanisme :

I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles [L. 151-35](#) et [L. 151-36](#).

Plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation sont mises en place sur la commune.

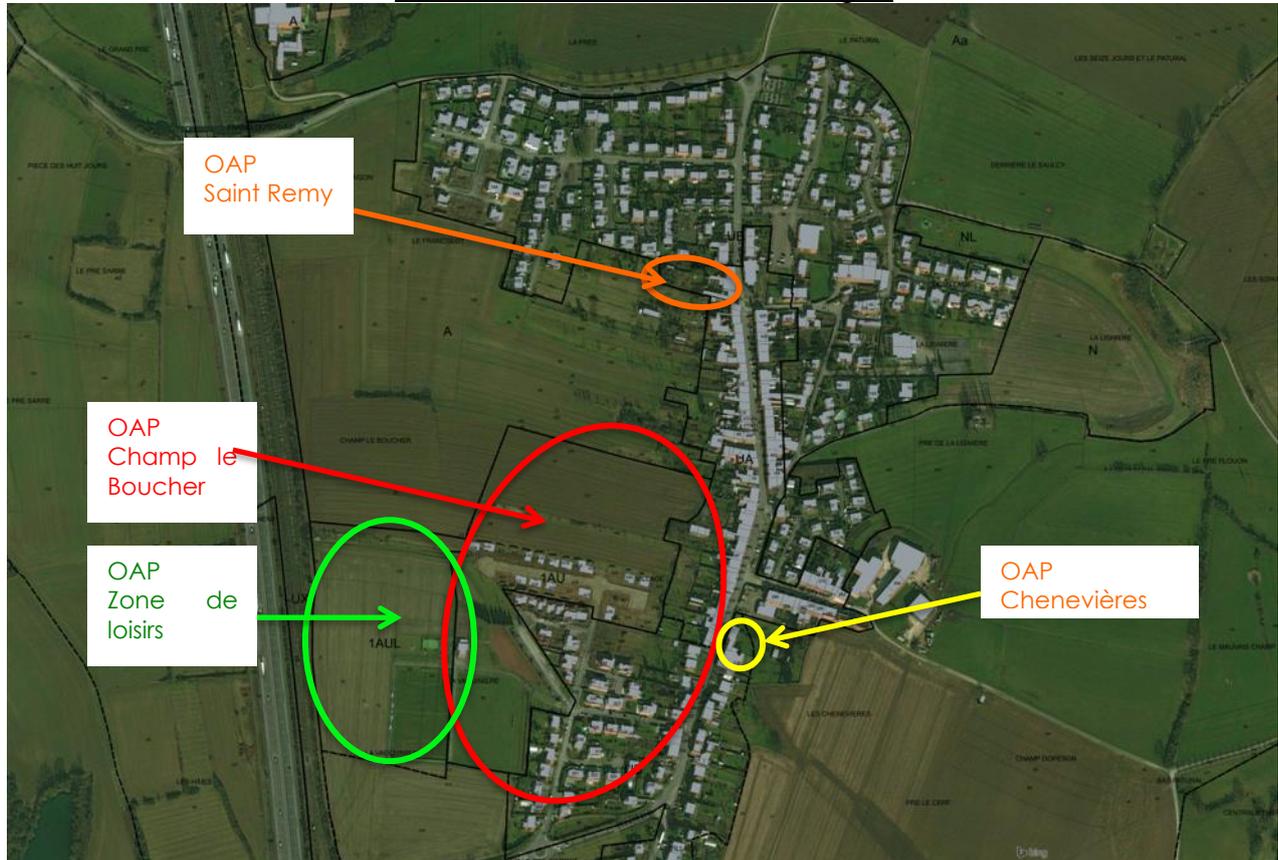
Elles prennent la forme d'un texte et de pièces graphiques.

Les principaux critères applicables à l'ensemble des nouvelles opérations d'aménagement ont pour objectif de guider la conception et l'aménagement urbain mais n'apportent pas de réponse systématique. Il appartient aux aménageurs intervenant sur les sites de déterminer la manière de décliner au mieux les principes exposés.



→ Localisation des OAP :

Localisation des OAP sur le village :



Localisation des OAP sur la zone d'activités sud:



→ L'OAP sur Champ le Boucher

✓ OAP sur Champ le Boucher :



Esquisse réalisée sur Champ le Boucher avant de dessiner l'OAP pour vérifier sa faisabilité

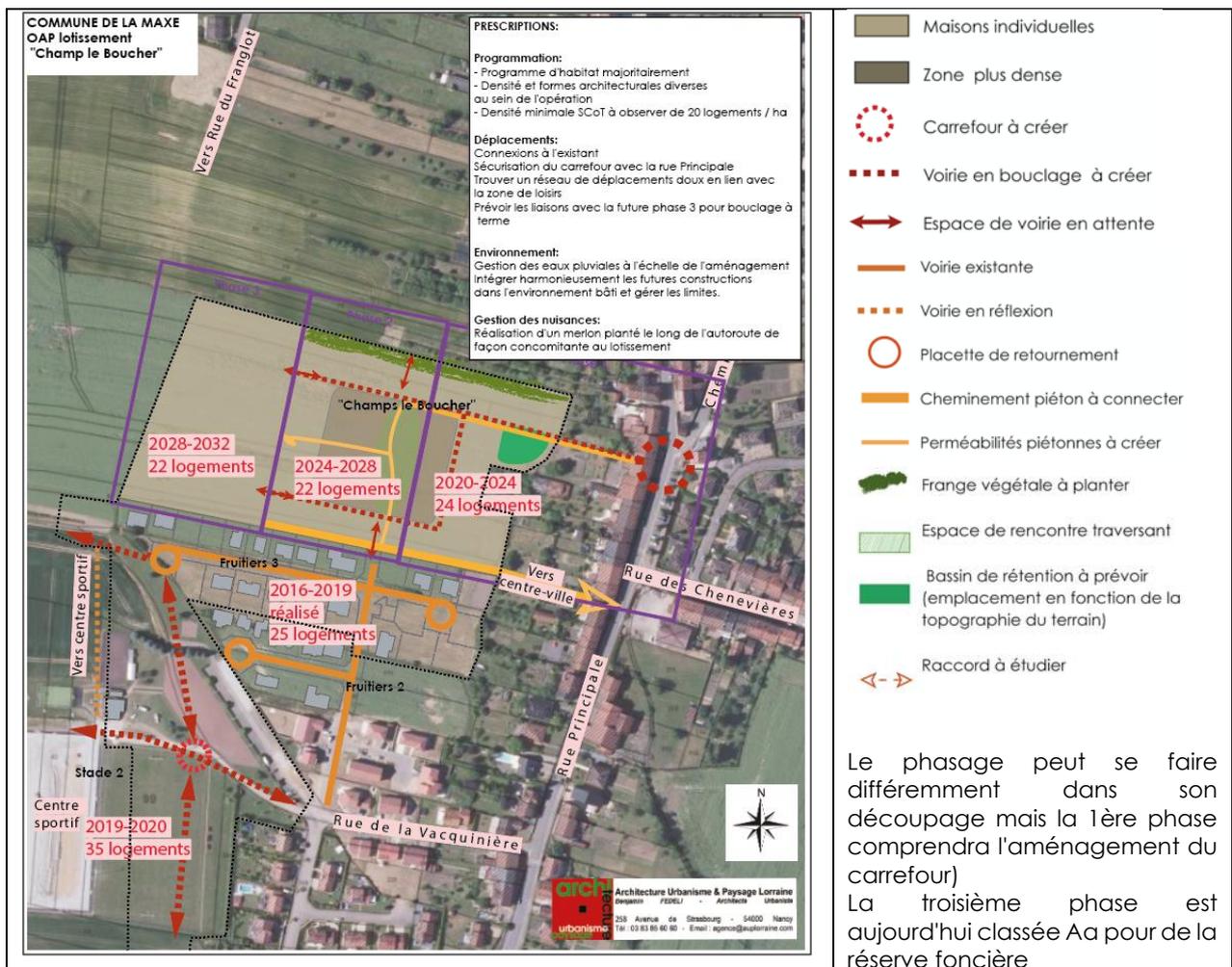
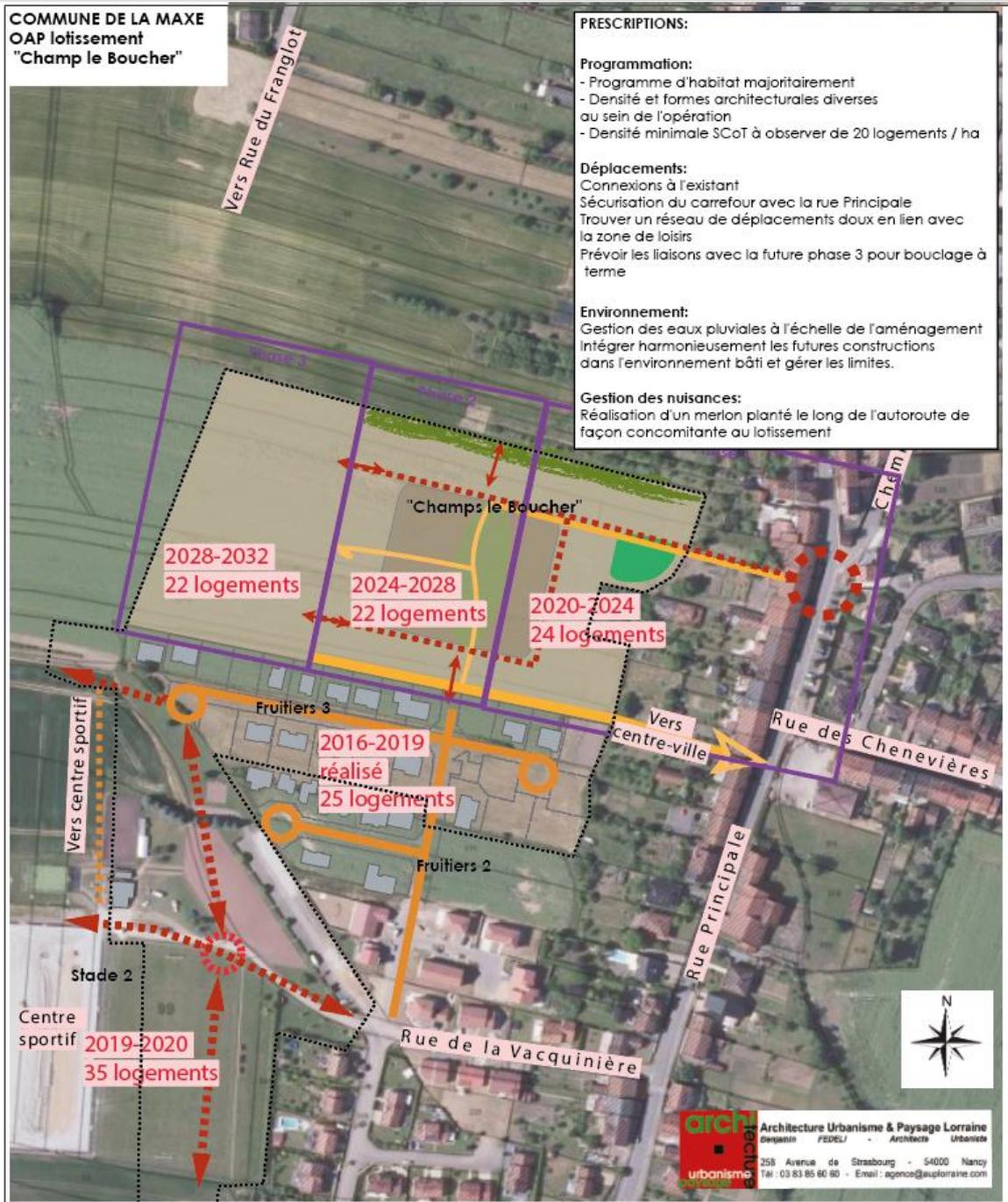


Schéma de Champ le Boucher à terme intégrant la phase 3 et une volonté de raccord sur le Franglot (long terme)



- Zone 1AU du PLU (Champ le Boucher: 3,4ha - Stade 2 : 2,7 ha)
- Maisons individuelles
- Zone plus dense
- Carrefour à créer
- Voirie en bouclage à créer
- Espace de voirie en attente
- 3 phases (le phasage peut se faire différemment dans son découpage mais la 1ère phase comprendra l'aménagement du carrefour)
- Voirie existante
- Voirie en réflexion
- Placette de retournement
- Cheminement piéton à connecter
- Perméabilités piétonnes à créer
- Frange végétale à planter entre l'espace habité et l'agricole
- Espace de rencontre traversant
- Bassin de rétention à prévoir (emplacement en fonction de la topographie du terrain)

OAP de Champ le Boucher.

Traduction des objectifs du PADD dans l'OAP :

Objectif du PADD	Traduction dans l'OAP
Permettre l'installation de nouveaux habitants sur le territoire	La zone de Champ le Boucher vise à répondre aux besoins en logements Afin d'être réaliste sur la réalisation du projet, un phasage est prévu. De plus, la réalisation du futur lotissement est conditionnée par la construction du lotissement du Stade2 en cours d'étude du permis d'aménager. L'OAP prévoit le développement sur du long terme.
Travailler sur des formes urbaines peu consommatrices d'espace et favorisant la densité	Les futurs projets devront intégrer une densité minimale de 20 logements par hectare.
Dans les zones à aménager: prévoir une mixité	L'OAP précise que le programme résidentiel devra comprendre : <ul style="list-style-type: none"> • de l'habitat pavillonnaire tout en assurant une gestion économe des sols • de l'habitat collectif ou semi-collectif de gestion publique ou privée pouvant se décliner sous la forme de logements intermédiaires, maisons en bandes ou toutes autres formes denses.... La pièce graphique situe un secteur plus dense au centre du lotissement.
Favoriser les déplacements est/ouest, notamment les déplacements doux	Une voirie en bouclage est prévue vers le centre village avec l'aménagement d'un carrefour. Un cheminement doux parallèle est relié également au centre village.
Poursuivre la mise en place de déplacements doux notamment en connexion avec les équipements, services et commerces de la commune	L'OAP prévoit un réseau de cheminements doux, notamment en liaison avec le centre-village et la zone de loisirs.
Favoriser une architecture respectueuse de l'environnement	La conception des bâtiments devra prendre en compte <ul style="list-style-type: none"> • Le choix des matériaux, • Volumétrie, organisation et orientation des constructions • Parties vitrées • L'isolation thermique • Ventilation • Eclairage
Intégrer la notion environnementale dans les futures opérations d'aménagement d'ensemble	L'OAP aborde les points suivants : <ul style="list-style-type: none"> • gestion de l'énergie • gestion des eaux pluviales • insertion du projet dans l'environnement • gestion des déplacements • paysagement.
Travailler sur les limites entre espace agricole et espace urbain	Une frange végétale est prévue en limite du futur lotissement avec la zone agricole.
Améliorer le cadre en vie en réduisant la nuisance du bruit de l'autoroute	La réalisation du lotissement est conditionnée par la réalisation d'un merlon planté le long de la voie ferrée.

→ L'OAP sur Saint-Rémy :

OAP sur Saint-Rémy:



Sentier de Saint-Remy

PHOTOS DU SITE



Mairie



Bâtiment à démolir

Esquisse réalisée sur Saint Remy

COMMUNE DE LA MAXE
 OAP du Sentier Saint-Remy



- Limite parcellaire de l'OAP : 0,28 ha
- Implantation de maisons de plain pied (logements adaptés seniors)
- Implantation de bâtiment R+1
- ⊠ Carrefour à sécuriser
- ↔ Voie en impasse à créer
- Placette de retournement à créer
- Cheminement piéton à conserver
- Emplacement de parking public à déterminer
- Arbre existant si possible à conserver
- Bâti à démolir

PRESCRIPTIONS:

Programmation:

- Programme de logements adaptés pour personnes âgées intégrant du logement conventionné
- Aménagement d'un parking attenant à la mairie
- Front bâti R+1 intermédiaire ou petit collectif
- Possibilité de professions libérales médico-sociales et paramédicales
- Densité minimale SCot à observer de 20 logements / ha

Déplacements:

- Voie en impasse avec retournement à l'extrémité
- Maintenir le cheminement doux existant

Environnement:

- Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement

Intégrer harmonieusement les futures constructions dans l'environnement bâti



Orientation d'aménagement et de programmation issue de l'esquisse

Traduction des objectifs du PADD dans l'OAP :

Objectif du PADD	Traduction dans l'OAP
Optimiser les possibilités de construire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine	L'OAP est localisée sur une parcelle en centre-village nécessitant la démolition d'un bâti existant attenant à la mairie.
Travailler sur des formes urbaines peu consommatrices d'espace et favorisant la densité édictée par le SCoTAM	L'OAP prévoit une densité de 20 logements par hectare minimum.
Faciliter le parcours résidentiel des ménages Adapter l'offre aux personnes âgées et aux PMR (personnes à mobilités réduites)	L'OAP précise que le site devra comprendre : <ul style="list-style-type: none"> • de l'habitat adapté pour personnes âgées • une part de logement(s) conventionné(s) • et une possibilité de locaux pour professions libérales médico-sociales et paramédicales en complément.
Favoriser les déplacements est/ouest, notamment les déplacements doux	Le sentier de Saint-Rémy est maintenu.
Favoriser une architecture respectueuse de l'environnement	La conception des bâtiments devra prendre en compte <ul style="list-style-type: none"> • Le choix des matériaux, • Volumétrie, organisation et orientation des constructions • Parties vitrées • L'isolation thermique • Ventilation • Eclairage
Intégrer la notion environnementale dans les futures opérations d'aménagement d'ensemble	L'OAP aborde les points suivants : <ul style="list-style-type: none"> • gestion de l'énergie • gestion des eaux pluviales • insertion du projet dans l'environnement • gestion des déplacements
Préfigurer le paysagement des zones	Dans la mesure du possible, les arbres indiqués sur la pièce graphique doivent être conservés.
Gérer la problématique du stationnement	Des poches de parkings sont prévues dans l'OAP

→ L'OAP sur Chenevières

1- OAP sur Chenevières:



Esquisse réalisée sur Chenevières

COMMUNE DE LA MAXE OAP "Les Chenevières"

- Limite parcellaire de l'OAP - 0,23 Ha
-  Zone d'implantation habitat
-  Bande d'implantation des façades principales en recul par rapport à la voirie
-  Arrière de parcelles végétal
-  Parking à créer
-  Espace arboré à aménager
- Limite PPRI

PRESCRIPTIONS:

- Densité minimale SCoT à observer de 20 logements / ha
- Prendre en compte les prescriptions du PPRI
- Gestion des eaux pluviales sur la parcelle
- Intégrer harmonieusement les futures constructions dans l'environnement bâti



Orientation d'aménagement et de programmation issue de l'esquisse

Traduction des objectifs du PADD dans l'OAP :

Objectif du PADD	Traduction dans l'OAP
Optimiser les possibilités de construire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine	L'OAP est localisée sur une parcelle en centre-village nécessitant la démolition d'une ancienne ferme (projet de renouvellement urbain).
Maintien de la forme urbaine et d'un ensemble architectural cohérent en cœur de village	L'OAP prévoit une bande d'implantation des façades principales permettant une bonne cohérence avec l'environnement bâti.
Favoriser une architecture respectueuse de l'environnement	La conception des bâtiments devra prendre en compte <ul style="list-style-type: none"> • Le choix des matériaux, • Volumétrie, organisation et orientation des constructions • Parties vitrées • L'isolation thermique • Ventilation • Eclairage
Intégrer la notion environnementale dans les futures opérations d'aménagement d'ensemble	L'OAP aborde les points suivants : <ul style="list-style-type: none"> • gestion de l'énergie • gestion des eaux pluviales • insertion du projet dans l'environnement • gestion des déplacements
Prendre en compte la zone inondable	La zone orange du PPRi est à prendre en compte. Le secteur n'est pas situé en a zone rouge du PPRi.
Préfigurer le paysagement des zones	L'arrière des parcelles sera arboré. Un espace à planter est prévu.
Gérer la problématique du stationnement	Une poche de parkings est prévue dans l'OAP.

→ L'OAP sur la zone de loisirs :

✓ OAP sur la zone de loisirs:



..... Limite parcellaire de l'OAP : 4,22ha

Terrain de foot existant

Complexe sportif évolutif

Halle multisports

Desserte viaire

Circulation douce

Les implantations des différents équipements sont hypothétiques et peuvent être différentes

Pétanque

Aire de jeux

City stade

Merlon planté

Espace vert de transition

Orientation d'aménagement réalisée sur la zone de loisirs

Traduction des objectifs du PADD dans l'OAP :

Objectif du PADD	Traduction dans l'OAP
Poursuivre la mise en place d'équipements sportifs et de loisirs avec un projet de complexe sportif	La programmation de l'aménagement d'une zone de loisirs comprend : <ul style="list-style-type: none"> - un équipement sportif - des équipements de loisirs complémentaires aux équipements déjà existants tels que par exemple : <ul style="list-style-type: none"> o Implantation de différentes activités sportives type : o pétanque, city-stade, o musculation, o salle multisports - Un second terrain de foot peut également être envisagé.
Poursuivre la mise en place de déplacements doux notamment en connexion avec les équipements, services et commerces de la commune.	L'OAP prévoit un réseau de cheminements doux, notamment en liaison avec le futur lotissement.
Intégrer la notion environnementale dans les futures opérations d'aménagement d'ensemble	Le projet d'aménagement de la zone de loisirs devra intégrer les notions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • un paysagement qualitatif • la gestion des eaux pluviales • la gestion de l'énergie, • la gestion des déchets, • la gestion du stationnement,...
Préfigurer le paysagement des zones	Une haie est prévue entre la zone de loisirs et le futur lotissement du Stade 2.
Améliorer le cadre en vie en réduisant la nuisance du bruit de l'autoroute	Un merlon planté est prévu le long de la voie ferrée.

→ L'OAP sur la zone d'activités



Limite végétale à maintenir

Arbres à préserver

Limite PPRI

Plans d'eau

Voirie existante

Chemin existant

Accès potentiels

Liaison chemin à poursuivre

Trame verte à préserver

Voie ferrée

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

Intégrer harmonieusement les futures constructions dans l'environnement bâti

Préserver les trames verte et bleue

Traduction des objectifs du PADD dans l'OAP :

Objectif du PADD	Traduction dans l'OAP
Une volonté de zone d'activités qualitative	L'OAP présente les arbres, limites végétales et trames vertes à préserver. Elle précise la volonté d'intégrer harmonieusement les constructions.
Poursuivre l'accessibilité des zones d'activités	Les voiries et accès sont matérialisés dans l'OAP. Une liaison douce est à poursuivre.

5 LES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

5.1 L'ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT

La forme du règlement a connu une évolution par rapport au PLU précédent induite par le décret instaurant un contenu modernisé du PLU est entré en vigueur le 1er janvier 2016.

Le guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme d'avril 2017 recommande la nomenclature suivante :

Nomenclature recommandée pour l'élaboration du règlement d'un plan local d'urbanisme

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité¹

1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations - Art. R151-30 à R151-36

2 - Mixité fonctionnelle et sociale – Art. R151-37 à R151-38

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 - Volumétrie et implantation des constructions - Art. R151-39 et R151-40

2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - Art. R151-41 à R151-42

3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions - Art. R151-43

4 - Stationnement - Art. R151-44 à R151-46

III- Équipement et réseaux

1 - Desserte par les voies publiques ou privées - Art. R151-47 et R151-48

2 - Desserte par les réseaux - Art. R151-49 et R151-50

→ Evolution des règles applicables en UA – UB et 1AU

Seuls les éléments modifiés sont présentés

Les modifications apparaissent en rouge :

Il est précisé en rappels que :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les panneaux publicitaires et les enseignes sont soumis à déclaration préalable.

La démolition est soumise à permis de démolir.

Dans les constructions admises sous conditions :

Commerce et activité de service suivant :

Artisanat, commerce de détail et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition:

- ~~qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.~~
- qu'elles soient déjà existantes à la date d'approbation du PLU
- qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ou un encombrement de circulation ou de stationnement.

Les activités libérales médico-sociale et paramédicales en UA

Restauration sous condition qu'il s'agisse d'une activité existante.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

Entrepôt sous condition

- qu'il s'agisse d'une activité existante à la date d'approbation du PLU
- ou qu'ils soient nécessaires à un service public.
- Bureau sous condition qu'il s'agisse d'une activité existante à la date d'approbation du PLU

Les installations suivantes:

- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Dans les secteurs impactés par l'AZI (Atlas des zones inondables), les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

4. En UA et UB : Dans la zone orange du PPRi, les constructions autorisées doivent respecter les dispositions du règlement du PPRi. Conformément aux orientations du Plan de Gestion des Risques d'Inondation du district Rhin, le premier niveau de plancher habitable sera implanté au-dessus de la cote de référence figurant au PPR approuvé le 28/06/2005, elle-même augmentée d'une marge de sécurité de l'ordre de 30 cm en l'absence d'étude spécifique.

I - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En UA : Les constructions principales sont interdites en deuxième rang, à l'exception de l'opération de logements adaptés sur l'emplacement réservé 2 où des constructions peuvent s'implanter à l'arrière du bâtiment sur rue dont la façade principale est inscrite dans la bande d'implantation.

Au delà de cette bande de 25 mètres, seules les annexes et les piscines **non couvertes** sont autorisées **ainsi que les extensions de l'habitation principale, sous réserve de ne pas créer de nouveau logement et d'être dans la continuité du bâti existant.**

II - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les piscines non couvertes ne sont pas concernées par les règles d'implantation.

IV- Hauteur des constructions

- La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres hors tout, **y compris les couvertures des piscines.** Elle ne doit pas dépasser en tous points la hauteur de la construction principale.

- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, **ainsi qu'aux équipements publics et au projet intergénérationnel inscrit à l'emplacement réservé numéro 2 (en UA).**

V- Emprise au sol des constructions:

~~-l'emprise au sol totale des annexes à édifier sur un même terrain ne pourra être supérieure à 30 m².~~

En 1AU : ~~L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 30% de la surface du terrain, y compris les annexes.~~

Au moins 30% de la surface totale du terrain doit être perméable.

QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Cet article a été entièrement rédigé dans le nouveau règlement.

Pour la zone UA :

I - Prescriptions générales

1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3. Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

II - Prescriptions particulières

a) Toitures

- Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, notamment la teinte des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat: rouge et nuancé de rouge ou brune. Cette disposition ne s'applique pas aux serres, vérandas, marquises et abris piscine.
- Dans le cas d'une rénovation, réfection ou extension d'une toiture de bâtiments existants, est autorisé, pour des raisons techniques (matériaux techniquement incompatibles avec la structure existante), l'utilisation du matériau d'origine, même si celui-ci a un aspect différent de ceux imposés par le PLU. La réfection ou l'extension de toiture se fera alors à l'identique de la toiture existante.
- Les constructions principales disposeront d'une toiture 2 pans dont le faîtage sera parallèle à l'axe de la voirie.
- Les toitures-terrasses et toitures à 1 pan sont autorisées pour les extensions et annexes à l'arrière des constructions principales.
- Les éléments saillants (hormis les cheminées) ou en applique sont interdits sur les façades et toitures donnant Rue Principale.
- Les panneaux solaires ou fenêtres de toit seront intégrés à la toiture et non en saillis, et ne seront pas positionnés ou visibles du côté de la rue principale.

b) Façades

- Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront être laissés à l'état brut (agglomérés, tôles, parpaings, ...).
- Les couleurs criardes utilisées sur une grande surface sont interdites. L'aspect et la couleur de façade doivent s'harmoniser avec les constructions existantes dans le centre village.
Se référer au nuancier disponible en mairie
- Les façades des annexes (hors abris de piscine) seront enduites ou d'aspect bois.
- Pour les vérandas et abris de piscine : les structures en PVC ou alu et vitrage sont autorisées.

c) Percements, portes, fenêtres et volets

- En façade(s) sur rue:
 - Les coffrets de volets roulants sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas en saillis mais intégrés au tableau ou au nu de la façade
 - Le rythme des percements et leur proportion doivent faire référence au bâti traditionnel. En cas de reconstruction après démolition d'un bâtiment du centre ancien, les percements en façade sur rue devront être plus hauts que larges et respecter l'esprit architectural lorrain.
 - Autant que possible, les modénatures et encadrements des portes et ouvertures en pierre seront préservés et mis en valeur.

d) Clôtures

- Les espaces non construits à l'avant des constructions (usoirs privés ou publics existants) devront rester libres de toute construction, mur, muret ou clôture.

- Les murs signalés sur le règlement graphique devront être conservés et restaurés. Ils peuvent être cependant percés si nécessaire pour permettre un accès.
- Les clôtures sont limitées à 2m en limite séparative et en fond de parcelle, et à 1,6m en limite de voie ouverte à la circulation,
- Dans le cas des clôtures en limite séparative, elles devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune (ex: Hérisson d'Europe). Ainsi, des espaces de passage pour la petite faune de taille minimum 15 cm x 15 cm devront être créés tous les 10m de linéaire de clôture. Chaque mur de clôture en limite séparative devra comporter au moins un passage.
- Les compteurs d'électricité, d'eau et de gaz devront se trouver sur la limite sur rue et intégrés dans la construction ou dans la clôture si elle existe.

e) Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

III - La destruction des éléments du paysage et du patrimoine local (calvaire, ...) repérés sur les documents graphiques du règlement par le ou les symbole(s) * est interdite, en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique. Ils peuvent toutefois être déplacés pour un projet d'intérêt public en étant maintenu sur le domaine public communal.

Pour les zones UB et 1AU :

I - Prescriptions générales

1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3. Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

II - Prescriptions particulières

a) Toitures

- Les éléments saillants (hormis les cheminées) ou en applique sont interdits sur les façades et toitures donnant Rue Principale.
- Les panneaux solaires ou fenêtre de toit seront intégrés à la toiture et non en saillis.

b) Façades

- Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront être laissés à l'état brut (agglomérés, tôles, parpaings, ...).
- Les couleurs criardes utilisées sur une grande surface sont interdites. L'aspect et la couleur de façade doivent s'harmoniser avec les constructions existantes dans le centre village.
- Se référer au nuancier disponible en mairie
- Les façades des annexes (hors abris de piscine) seront enduites ou d'aspect bois.
- Pour les vérandas et abris de piscine : les structures en PVC ou alu et vitrage sont autorisées.

c) Percements, portes, fenêtres et volets

- En façade(s) sur rue:

- Les coffrets de volets roulants sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas en saillis mais intégrés au tableau ou au nu de la façade

d) Clôtures

- Les murs signalés sur le règlement graphique devront être conservés et restaurés. Ils peuvent être cependant percés si nécessaire pour permettre un accès.
- Les clôtures sont limitées à 2m en limite séparative et en fond de parcelle, et à 1,6m en limite de voie ouverte à la circulation,
- Dans le cas où la clôture est un mur, il doit être traité de la même couleur que la construction.
- Dans le cas des clôtures en limite séparative, elles devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune (ex: Hérisson d'Europe). Ainsi, des espaces de passage pour la petite faune de taille minimum 15 cm x 15 cm devront être créés tous les 10m de linéaire de clôture. Chaque mur de clôture en limite séparative devra comporter au moins un passage.
- Les compteurs d'électricité, d'eau et de gaz devront se trouver sur la limite sur rue et intégrés dans la construction ou dans la clôture si elle existe.

e) Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

III - La destruction des éléments du paysage et du patrimoine local (calvaire, ...) repérés sur les documents graphiques du règlement par le ou les symbole(s) * est interdite, en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique. Il peuvent toutefois être déplacés pour un projet d'intérêt public en étant maintenu sur le domaine public communal. **(uniquement en UB)**

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les surfaces libres de construction ainsi que les aires de stationnement ~~de 500 m² et plus~~ de 6 places et plus doivent être plantées ou aménagées.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées **dans la mesure du possible**.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :

b) Eaux pluviales

~~Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.~~

Pour tout projet, la mise en oeuvre de dispositifs appropriés et proportionnés ou de techniques alternatives permettant la gestion des eaux pluviales (notamment l'infiltration, la récupération, etc.) est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique avérée (notamment par la nature des sols).

En cas d'impossibilité technique avérée, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public recueillant les eaux pluviales, s'il existe.

Si le dispositif choisi est l'infiltration, l'avis d'un hydrogéologue sera requis.

IV - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés aux réseaux souterrains de communications électroniques (fibre optique, ...).

→ Evolution des règles applicables en UX et 1AUX

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à destination de :

- L'exploitation agricole et forestière :
 - o Exploitation agricole
 - o Exploitation forestière
- L' Hébergement
- Commerce et activité de service suivants :
 - o Commerce de gros
 - o Hébergement hôtelier et touristique
 - o Cinéma
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - o Centre de congrès et d'exposition

2. Toute construction ou mur dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau et des fossés.

3. Les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet ainsi que les carrières ou décharges.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions destinées:

- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - o Industrie
 - o Entrepôts
 - o bureaux

à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation générale de la zone et que les dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances.

- Aux équipements sportifs

2. Les installations suivantes:

- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

3. Dans les secteurs impactés par l'AZI (Atlas des zones inondables) , les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

4. Dans la zone orange du PPRi, les constructions autorisées doivent respecter les dispositions du règlement du PPRi. Conformément aux orientations du Plan de Gestion des Risques d'Inondation du district Rhin, le premier niveau de plancher habitable sera implanté au-dessus de la cote de référence figurant au PPR approuvé le 28/06/2005, elle-même augmentée d'une marge de sécurité de l'ordre de 30 cm en l'absence d'étude spécifique.

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées:

RD: **15 mètres à compter de l'axe des voies principales**

VC et voies de desserte: 10 mètres comptés depuis la limite du domaine public

Hors agglomération, le recul minimal des constructions, compté depuis le domaine public routier départemental, est fixé à 10 mètres. En cas d'implantation d'éoliennes, leur recul minimal depuis le bord de chaussée des RD devra être égal à leur hauteur totale (mat + pales).

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises dans le cadre d'extensions de constructions existantes ou de nouvelles constructions lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

II - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Modification en LAUX :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

III- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

L'article est supprimé

III- Hauteur des constructions

La hauteur maximale hors tout de la construction projetée mesurée à partir du terrain naturel est fixée ~~à 10m~~ à **11 mètres hors équipements techniques**.

Dans le secteur UXa et UXc, la hauteur maximale est limitée à 25 m.

Dans le secteur UXc, la hauteur maximale des silos est portée à 70 mètres.

QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Cet article a été entièrement rédigé dans le nouveau règlement.

I - Prescriptions générales

1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3. Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

II - Prescriptions particulières

a) Façades

- Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront être laissés à l'état brut (agglomérés, tôles, parpaings, ...).
- Les couleurs criardes utilisées sur une grande surface sont interdites.
- Les enseignes doivent être bien intégrées au projet et ne pas porter atteinte à la qualité de la zone.

b) Clôtures

- Les clôtures sont limitées à 2m.
- Dans le cas des clôtures en limite séparative, elles devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune (ex: Hérisson d'Europe). Ainsi, des espaces de passage pour la petite faune de taille minimum 15 cm x 15 cm devront être créés tous les 10m de linéaire de clôture. Chaque mur de clôture en limite séparative devra comporter au moins un passage.
- Les compteurs d'électricité, d'eau et de gaz devront se trouver sur la limite sur rue et intégrés dans la construction ou dans la clôture si elle existe.

c) Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.
- Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.
- Les dépôts ou citernes visibles des voies, cheminements et espaces publics doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.
- Les aires de stationnement devront être entourées de haies vives basses.

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

I-Voirie

Dans la zone 1AUXb :

- les voies principales auront une emprise de 12 mètres dont 7 mètres de chaussée:

- les voies secondaires (internes) auront une emprise de 9,00 mètres dont 6,00 de chaussée. Toutefois lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, la largeur de chaussée et de plateforme des voies tertiaires peut être réduite.

Dans la zone UXc les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution aisée des véhicules lourds. Si des voies privées sont nécessaires à l'exploitation d'une parcelle elles seront réalisées par l'acquéreur en accord avec l'aménageur et les services techniques compétents, notamment en ce qui concerne l'écoulement des eaux pluviales.

Dans la zone UXa, la largeur minimale de chaussée sera de 7,00 mètres et la largeur minimale de plateforme de 10 mètres. Sous réserve des indications portées au document graphique lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites la largeur de chaussée et de plateforme peut être réduite.

II-Accès

La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.

Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation. Les accès depuis le réseau routier départemental, qu'ils soient existants ou projetés, devront faire l'objet d'études spécifiques. D'éventuelles adaptations des carrefours existants seront probablement à envisager.

En 1AUxb, dans le secteur entre l'autoroute A31 et le CD 153b, les accès à chaque parcelle se feront par une voie interne (Rue des Ormes) et par la Rue de Thury.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :

b) Eaux pluviales

~~Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.~~

Pour tout projet, la mise en oeuvre de dispositifs appropriés et proportionnés ou de techniques alternatives permettant la gestion des eaux pluviales (notamment l'infiltration, la récupération, etc.) est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique avérée (notamment par la nature des sols).

En cas d'impossibilité technique avérée, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public recueillant les eaux pluviales, s'il existe.

Si le dispositif choisi est l'infiltration, l'avis d'un hydrogéologue sera requis.

IV - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés aux réseaux souterrains de communications électroniques (fibre optique, ...).

→ Evolution des règles applicables en 1AU

L'intégralité du règlement est nouveau.

→ Evolution des règles applicables en A

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Les points suivants sont conservés :

- Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et collectifs.^[1]^[2]
- Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et **au stockage et à l'entretien du matériel agricoles** et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones **d'habitation** actuelles et futures (U, Ux, 1AU, 1AUX, 2AUXp).^[1]^[2]
- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, aux conditions qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à proximité d'un ensemble de bâtiments agricoles.^[1]^[2] (**à moins de 100 mètres**)
- Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitations actuelles et futures (U, UX, 1 AU, 1 AUX, 2AUXp).^[1]^[2]

Il est ajouté:

- Les constructions, installations, aménagements et travaux qui s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole à condition qu'ils soient liés aux activités exercées par un exploitant ou une exploitation agricole et **nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles.**
- **Les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.**
- **Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail liées aux exploitations agricoles sont autorisées**
- **Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.**
- **Les constructions autorisées dans la zone, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des espaces boisés classés.**
- **Les occupations et utilisations du sol mentionnées précédemment dans cet article A2 situées à moins de 35 mètres du périmètre du cimetière, à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol, et ne nécessitant pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.**

Sont autorisés sous conditions dans la zone Aa :

- Pour les constructions existantes, sont autorisées l'adaptation, la réfection ou l'extension:

- s'il s'agit de constructions destinées à l'habitation, elles devront respecter les dispositions de l'arrêté du 29 juillet 1999 ou du PPRI.
- ~~— Les installations et aménagements de loisirs, liées aux activités nautiques et de bord d'eau.~~
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans la zone inondable sont autorisées les installations liées à l'exploitation des serres existantes à condition qu'elles soient réalisées selon un dispositif constructif permettant d'assurer le libre écoulement des eaux et qu'elles n'abritent pas de personnes.

~~Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres et fluviales.~~

~~— Les décharges, les déchetteries ou les installations de traitement des ordures ménagères à condition qu'elles soient prévues par le Schéma Départemental. ???~~

~~— Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A1 situées dans la partie hachurée le long de l'autoroute à condition qu'une étude justifie de la prise en compte dans le règlement de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, des nuisances et de la sécurité.~~

Dans les secteurs impactés par l'AZI (Atlas des zones inondables), les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Dans les zones couvertes par le PPRI, les constructions autorisées doivent respecter les dispositions du règlement du PPRI. Pour une construction d'habitation, le premier niveau de plancher habitable des nouvelles constructions sera implanté au-dessus de la cote de référence figurant au PPR approuvé le 28/06/2005, elle-même augmentée d'une marge de sécurité de l'ordre de 30 cm en l'absence d'étude spécifique.

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction projetée ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ou en recul de la marge de recul indiqué au plan.

Les bâtiments d'exploitation agricole ne sont pas soumis à la règle des 100m de recul par rapport à l'autoroute.

Hors agglomération, le recul minimal des constructions, compté depuis le domaine public routier départemental, est fixé à 10 mètres.

Pour l'implantation d'éoliennes, le recul par rapport au bord chaussée des RD devra être égal à la hauteur totale de l'éolienne (mat + pales).

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou aux équipements publics.

III - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
~~Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au moins de 5 mètres.~~

Pas de prescription

QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I - Prescriptions générales

1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3. Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Toute construction devra être accompagnée d'un traitement végétal visant à atténuer l'impact de la construction sur le paysage. Les clôtures seront doublées d'une haie vive.

Les dépôts ou citernes visibles des voies, cheminements et espaces publics doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX :

Accès :

La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.

Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

Hors agglomération, le recul minimal des constructions, compté depuis le domaine public routier départemental, est fixé à 10 mètres

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :

b) Eaux pluviales

~~Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.~~

Pour tout projet, la mise en oeuvre de dispositifs appropriés et proportionnés ou de techniques alternatives permettant la gestion des eaux pluviales (notamment l'infiltration, la récupération, etc.) est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique avérée (notamment par la nature des sols).

En cas d'impossibilité technique avérée, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public recueillant les eaux pluviales, s'il existe.

→ Evolution des règles applicables en N

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans la zone N et les secteurs Na et NI :

- Les constructions, installations, ouvrages techniques, équipements d'infrastructure et de superstructure à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou qu'ils concourent aux missions des services publics.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone, ou liés à la réalisation de constructions, d'installations et d'ouvrages autorisés dans la zone.
- Les aires de stationnement ouvertes au public (au moins dix unités), à condition qu'elles soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- Les installations et aménagements de loisirs liées aux activités nautiques et de bord de l'eau.

Dans le secteurs NI :

- Les constructions, installations, occupations et utilisations du sol à condition qu'elles soient liées et strictement nécessaires à la protection et à la valorisation du site (loisirs, découverte). Il s'agira principalement d'aménagements et d'équipements légers (mobilier urbain, panneaux, signalétique, citystade, jeux ...).

Dans le secteurs Na :

- Les constructions et installations à conditions qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation du site ou à la production d'énergies renouvelables.

Dans les secteurs impactés par l'AZI (Atlas des zones inondables) , les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Dans les zones couvertes par le PPRI, les constructions autorisées doivent respecter les dispositions du règlement du PPRI.

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction projetée ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ou en recul de la marge de recul indiqué au plan.

Hors agglomération, le recul minimal des constructions, compté depuis le domaine public routier départemental, est fixé à 10 mètres.

Pour l'implantation d'éoliennes, le recul par rapport au bord chaussée des RD devra être égal à la hauteur totale de l'éolienne (mat + pales).

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou aux équipements publics.

III - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
~~Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au moins de 5 mètres.~~

III- Hauteur des constructions

Les ouvrages et installations autorisés dans la zone sont limités à 4m

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Toute construction devra être accompagnée d'un traitement végétal visant à atténuer l'impact de la construction sur le paysage.

~~En cas de suppression, les arbres de haute tige doivent être remplacés.~~

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX :

Accès :

La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.

Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

Hors agglomération, le recul minimal des constructions, compté depuis le domaine public routier départemental, est fixé à 10 mètres

Desserte par les réseaux

Ces articles n'étaient pas réglementés dans le PLU précédent.

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par un branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

II - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

- Pour tout projet, la mise en œuvre de dispositifs appropriés et proportionnés ou de techniques alternatives permettant la gestion des eaux pluviales (notamment l'infiltration, la récupération, etc.) est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique avérée (notamment par la nature des sols) ou prescription relative au périmètre de captage des eaux potables.

5.2 JUSTIFICATION DES REGLES APPLICABLES

→ Justification des règles applicables en UA – UB et 1AU

Les démolitions sont soumises à permis de démolir

Les panneaux publicitaires et les enseignes sont soumis à déclaration préalable.

La démolition est soumise à permis de démolir.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Zones UA – UB – 1AU	Règlement	Justifications
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	L'exploitation agricole et forestière sauf cas précisé à l'article suivant	Afin de préserver le caractère résidentiel des centres anciens et leurs extensions existantes et à venir plus récentes sont interdites les occupations et utilisations des sols susceptibles d'apporter des nuisances (bruit, odeurs et trépidations...) ainsi que les activités nécessitant un stationnement important.
	L'hébergement excepté les logements pour personnes âgées en zone UA	
	Commerce et activité de service suivants : <ul style="list-style-type: none"> o Commerce de gros Hébergement hôtelier et touristique Sont toutefois autorisées les chambres d'hôte à condition qu'elles soient intégrées au sein d'une construction existantes à la date d'approbation du PLU <ul style="list-style-type: none"> o Cinéma 	
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : <ul style="list-style-type: none"> o Industrie o Centre de congrès et d'exposition 	
	Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager	
	Toute construction ou mur dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau et des fossés.	L'objectif est de préserver les ripisylves et les berges et permettre un passage en bord de cours d'eau
	Les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet ainsi que les carrières ou décharges.	L'objectif est de préserver le paysage urbain d'éléments le dégradant.
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS	Les constructions destinées à :	L'objectif est de permettre la réalisation du projet intergénérationnel à proximité de la mairie.
	L'habitation et ses dépendances, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> - que celles-ci n'abritent pas d'animaux autres que domestiques - A l'habitat intergénérationnel (logements et hébergements pour personnes âgées) 	

	<p>Artisanat, commerce de détail et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition:</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'elles soient déjà existantes à la date d'approbation du PLU - qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone ou un encombrement de circulation ou de stationnement. <p>Restauration sous condition qu'il s'agisse d'une activité existante</p> <p>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : Entrepôt sous condition - qu'il s'agisse d'une activité existante à la date d'approbation du PLU ou qu'ils soient nécessaires à un service public. Bureau sous condition qu'il s'agisse d'une activité existante à la date d'approbation du PLU</p> <p>Les activités libérales médico-sociale et paramédicales uniquement sur l'emplacement réservé n°2 en zone UA</p> <p>En zone 1AU tout est interdit sauf l'habitat et ses annexes, et les bureaux.</p>	<p>L'objectif est de permettre le maintien de l'activité existante tout en limitant les nuisances pour les résidants que ce soit en terme de bruits, d'encombrement ou de stationnement.</p> <p>L'objectif est de permettre le maintien de l'activité existante tout en limitant les nuisances pour les résidants que ce soit en terme de bruits, d'encombrement ou de stationnement.</p> <p>L'objectif est de permettre l'implantation d'une activité complémentaire au projet intergénérationnel.</p> <p>L'objectif est que l'opération concerne majoritairement du logement</p>
	<p>L'exploitation agricole à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'il s'agisse d'une extension à usage de stockage de matériel ou liée à une mise aux normes d'exploitation existante. - qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) sauf en 1AU 	<p>L'objectif est de permettre le maintien d'une l'activité existante potentielle tout en limitant les nuisances pour les résidants</p>
	<p>2. Les installations suivantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone. 	<p>L'objectif est de limiter les mouvements de terrains importants tout en permettant la réalisation de projets autorisés dans la zone</p>
	<p>3. Dans les secteurs impactés par l'AZI (Atlas des zones inondables) , les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.</p>	<p>L'objectif est de prévenir de potentielles recommandations sur les secteurs couverts par l'AZI qui se situeraient hors zone PPRi qui est réglementée.</p>
	<p>4. En UA et UB : Dans la zone orange du PPRi, les constructions autorisées doivent respecter les dispositions du règlement du PPRi. Conformément aux orientations du Plan de Gestion des Risques d'Inondation du district Rhin, le premier niveau de plancher habitable sera implanté au-dessus de la cote de référence figurant au PPR approuvé le 28/06/2005, elle-même augmentée d'une marge de sécurité de</p>	<p>L'objectif est de respecter le règlement du PPRi et de tenir compte du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) dans le but de travailler à réduire les conséquences négatives des inondations sur le territoire</p>

	l'ordre de 30 cm en l'absence d'étude spécifique.	
--	---	--

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Zones UA – UB – 1AU	Règlement	Justifications
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	<p><u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u></p> <p>Sauf dispositions particulières inscrites sur le plan, la façade sur rue doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches. (minimum de recul de 5 m en UB et 1AU)</p> <p>Les constructions principales sont édifiées dans une bande de 25 mètres de l'alignement de la voie publique existante, à modifier ou à créer. Les constructions principales sont interdites en deuxième rang, à l'exception de l'opération de logements adaptés sur l'emplacement réservé 2 où des constructions peuvent s'implanter à l'arrière du bâtiment sur rue dont la façade principale est inscrite dans la bande d'implantation en zone UA – entre 5 et 25 m en UB et 1AU.</p> <p>En zone UB et 1AU, l'implantation des piscines est possible à au moins 3 des voies et emprises publiques en cas de terrain disposant d'une configuration particulière (taille <400m², exposition, accès, topographie)</p> <p>Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.</p> <p>Les extensions et les annexes à la construction principale sont interdites entre l'alignement et la façade sur rue de la construction principale en zone UA</p> <p>Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.</p> <p>Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale, dans le cas d'isolation par l'extérieur de construction existante ainsi que dans les cas où une marge de recul ou une bande d'implantation de la façade principale sont inscrites au règlement graphique.</p>	<p>L'objectif est d'inscrire les nouvelles constructions dans le prolongement des constructions existantes pour une bonne homogénéité du paysage urbain.</p> <p>Cette règle vise à interdire les constructions principales en second rang. Une exception est faite pour le projet intergénérationnel qui s'inscrit en longueur dans un projet de démolition/reconstruction.</p> <p>L'objectif est de préserver la configuration du paysage urbain.</p> <p>Cette règle est justifiée par les exceptions possibles spécifiées au plan mais aussi dans le cas de mesures visant à une meilleure isolation d'une construction.</p>

	<p>Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.</p>	
	<p><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>En UA: <u>Dans les secteurs construits en ordre continu :</u> La façade sur rue des constructions doit être édifiée d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur d'au moins 10 mètres Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. La distance, par rapport à l'autre, comptée horizontalement de l'égout de toiture au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Dans ce cas la continuité bâtie sera assurée par un élément de liaison. Au-delà de cette profondeur de 10 mètres, les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction sans que ce retrait ne soit inférieur à 3 mètres.</p> <p>Ces règles concernent la zone UA</p> <p>En UB et 1AU : A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p> <p>Ces reculs peuvent être inférieurs à la valeur autorisée en cas de rénovation de constructions existantes nécessitant une isolation par l'extérieure.</p> <p>Pour les constructions annexes dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50m à l'égout de toiture, l'implantation sur limite est autorisée. Pour les constructions annexes dont la hauteur à l'égout de toiture est supérieure à 2,50m, l'implantation devra observer une distance minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative. (4m en UB) Les piscines non couvertes ne sont pas concernées par les règles d'implantation.</p> <p><u>Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des</u></p>	<p>L'objectif est d'inscrire les nouvelles constructions dans le prolongement des constructions existantes pour une bonne homogénéité du paysage urbain tout en prévoyant les cas où le linéaire de façade serait trop important.</p> <p>Cette règle vise à donner plus de souplesse sur les arrières de parcelles où les implantations peuvent être en recul.</p> <p>Cette règle est justifiée par les exceptions possibles dans le cas de mesures visant à une meilleure isolation d'une construction.</p> <p>Cette règle vise à réglementer les implantations des annexes aux constructions principales</p>

	<p>services publics ou concourant aux missions des services publics.</p>	
	<p><u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</u></p> <p>Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être séparées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de toiture de la plus haute des deux constructions avec un minimum permettant le passage des véhicules de secours en UA et UB 5 m minimum en 1AU</p>	<p>Cette règle vise à éviter une implantation trop proche entre deux constructions pour des raisons notamment d'éclairage mais aussi d'accessibilité pour des véhicules de secours</p>
	<p><u>Hauteur des constructions</u></p> <p>La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement <u>à l'égout de la toiture.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6 mètres à l'égout de toiture, les combles pourront être aménagés. En 1AU, la hauteur maximale est fixée à 6,5m. - La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres hors tout, y compris les couvertures des piscines. Elle ne doit pas dépasser en tous points la hauteur de la construction principale. - Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics et au projet intergénérationnel inscrit à l'emplacement réservé numéro 2. <p>En 1AU, au moins 30% de l'emprise du terrain doit être perméable.</p>	<p>L'objectif est d'inscrire les nouvelles constructions dans le prolongement des constructions existantes pour une bonne homogénéité du paysage urbain tout en prévoyant les cas où le linéaire de façade serait trop important.</p> <p>Cette règle vise à réglementer les annexes aux constructions principales pour en limiter l'impact.</p> <p>Cette règle est mise en place pour des questions environnementale (limitation de la perméabilité)</p>
<p><u>QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE</u></p>	<p><u>Prescriptions générales</u></p> <p>1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p>	<p>L'objectif est d'inscrire les nouvelles constructions de façon qualitative dans leur environnement urbain</p>

	<p>2. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.</p> <p>Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.</p> <p>3. Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.</p>	<p>L'objectif est d'encourager les constructions respectueuses de l'environnement.</p> <p>L'objectif est de maintenir une homogénéité avec le milieu environnant.</p>
	<p>Prescriptions particulières</p> <p>Les prescriptions particulières réglementent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les toitures - Les façades - Les percements - Les clôtures <p><u>La destruction des éléments du paysage et du patrimoine local</u> (calvaire, ...) repérés sur les documents graphiques du règlement par le ou les symbole(s) * est interdite, en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique. Il peuvent toutefois être déplacés pour un projet d'intérêt public en étant maintenu sur le domaine public communal.</p>	<p>L'objectif de ces prescriptions est de rester dans un vocabulaire architectural local et une qualité de la construction dans son environnement urbain.</p> <p>L'objectif est de préserver les éléments remarquables repérés dans le paysage communal.</p>
<p>TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</p>	<p>Les surfaces libres de construction ainsi que les aires de stationnement de 6 places et plus doivent être plantées ou aménagées.</p> <p>L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées dans la mesure du possible.</p> <p>Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées, et la constitution de vergers en fond de parcelle est vivement recommandée.</p> <p>Les dépôts ou citernes visibles des voies, cheminements et espaces publics doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.</p> <p>Les marges de recul réservées le long des voies seront aménagées. Il est formellement interdit</p>	<p>L'objectif est à la fois la qualité paysagère des aires de stationnement mais aussi un apport d'ombre.</p> <p>L'objectif est de tenir compte de l'environnement paysager existant, notamment quand les arbres sont adultes.</p> <p>L'objectif est environnemental.</p> <p>L'objectif est de limiter les impacts sur le paysage.</p>

	d'y faire des dépôts ou d'y installer tout abri de quelque nature que ce soit, même à caractère provisoire. Ces marges seront traitées avec dallages, gravillons et bacs à fleurs ou engazonnées. Des plantations d'arbres sont autorisées. (ce dernier alinéa est inscrit en zones UA et UB)	
STATIONNEMENT	Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public et dans les conditions fixées par la grille de parking à la fin du présent règlement.	L'objectif est de désengorger l'espace public en imposant un nombre de places nécessaire sur l'espace privé dans les nouvelles opérations.

SECTION III - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Zones UA – UB – 1AU	Règlement	Justifications
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	<p>DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES</p> <p><u>I-Voirie</u></p> <p>Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.</p> <p>Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile, susceptibles d'être remises au domaine public doivent avoir au moins:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire - 8 mètres d'emprise pour la voie de desserte secondaire - 7 mètres d'emprise pour la voie tertiaire ou à caractère piéton prédominant. <p>Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour. Elles ne doivent pas dépasser 50 mètres de longueur.</p> <p>Les voies piétonnes doivent avoir au moins 2 mètres d'emprise.</p> <p><u>II - Accès</u></p> <p>Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres. - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces 	<p>L'objectif est de déterminer des gabarits minimum de voirie visant à établir des largeurs suffisantes d'espace public selon la destination de la voie.</p> <p>L'objectif est de permettre une circulation aisée dans les impasses.</p> <p>L'objectif est de permettre des circulations douces aisées.</p> <p>L'objectif est d'assurer une bonne sécurité.</p>

	<p>voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.</p>	
	<p>DESSERTE PAR LES RÉSEAUX Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.</p> <p><u>I - Eau potable</u> Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.</p> <p><u>II - Assainissement</u></p> <p>a) Eaux usées Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante. Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.</p> <p>b) Eaux pluviales</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour tout projet, la mise en œuvre de dispositifs appropriés et proportionnés ou de techniques alternatives permettant la gestion des eaux pluviales (notamment l'infiltration, la récupération, etc.) est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique avérée (notamment par la nature des sols) ou prescription relative au périmètre de captage des eaux potables. - En cas d'impossibilité technique avérée, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public recueillant les eaux pluviales, s'il existe. <p>Si le dispositif choisi est l'infiltration, l'avis d'un hydrogéologue sera requis.</p> <p><u>III - Électricité - Téléphone - Télédistribution</u> Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.</p>	<p>Ces prescriptions ont pour but de répondre aux conditions sanitaires suffisantes, dans le respect des réglementations en vigueur et de la préservation de l'environnement. Elles permettent une gestion économe des réseaux d'eau potable et d'assainissement. Elles favorisent la récupération et l'infiltration des eaux pluviales</p>

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

IV - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés aux réseaux souterrains de communications électroniques (fibre optique, ...).

Cette prescription vise à la prise en compte du développement des communications numériques.

→ Justification des règles applicables en UX, 1AUX et 2AUXp

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES		
Zones UX, 1AUX et 2AUXp	Règlement	Justifications
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	<p>⇒ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>1. Les constructions à destination de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'exploitation agricole et forestière : <ul style="list-style-type: none"> o Exploitation agricole o Exploitation forestière - L'hébergement - Commerce et activité de service suivants : <ul style="list-style-type: none"> o Commerce de gros o Hébergement hôtelier et touristique o Cinéma - Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : <ul style="list-style-type: none"> o Centre de congrès et d'exposition <p>2. Toute construction ou mur dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau et des fossés.</p> <p>3. Les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet ainsi que les carrières ou décharges.</p> <p>4. Toute construction est interdite sur les éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique indiqués au plan.</p> <p>En 2AUXp, toutes les occupations du sol à l'exception de celles visées à l'article 2.</p>	<p>Ces zones existantes ou futures sont destinées à l'accueil d'activités économiques. Cet article vise à interdire les constructions non compatibles ou non souhaitées dans la zone.</p> <p>L'objectif est de préserver les ripisylves et les berges et permettre un passage en bord de cours d'eau</p> <p>L'objectif est de préserver le paysage urbain d'éléments le dégradant.</p>
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS	<p>1. Les constructions destinées:</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'habitation et ses dépendances, 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. - Commerce et activité de service suivants : <ul style="list-style-type: none"> o Artisanat, commerce de détail o Restauration o Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : <ul style="list-style-type: none"> o Industrie o Entrepôts 	<p>L'objectif est de permettre le développement de l'activité existante et future tout en autorisant les constructions associées et nécessaires à la zone.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> o bureaux à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation générale de la zone et que les dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances. - Aux équipements sportifs <p>En 1AUX : sous conditions que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés les équipements suivants : la voirie, le réseau d'eau potable, le réseau d'assainissement, le réseau d'eau pluviale si techniquement nécessaire, la protection incendie, le réseau d'électricité, le réseau d'éclairage public.</p> <p><u>En 2AUXp, ne sont autorisés que :</u> Les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les travaux effectués sur des constructions existantes avant la date d'opposabilité du PLU.</p>	
	<p>2. Les installations suivantes: - les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.</p>	L'objectif est de limiter les mouvements de terrains importants tout en permettant la réalisation de projets autorisés dans la zone
	<p>3. Dans les secteurs impactés par l'AZI (Atlas des zones inondables) , les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.</p>	L'objectif est de prévenir de potentielles recommandations sur les secteurs couverts par l'AZI qui se situeraient hors zone PPRi qui est réglementée.
	<p>4. En UX et 1AUX : Dans la zone orange du PPRi, les constructions autorisées doivent respecter les dispositions du règlement du PPRi. Conformément aux orientations du Plan de Gestion des Risques d'Inondation du district Rhin, le premier niveau de plancher habitable sera implanté au-dessus de la cote de référence figurant au PPR approuvé le 28/06/2005, elle-même augmentée d'une marge de sécurité de l'ordre de 30 cm en l'absence d'étude spécifique.</p>	L'objectif est de respecter le règlement du PPRi et de tenir compte du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) dans le but de travailler à réduire les conséquences négatives des inondations sur le territoire

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Zones UX, 1AUX et 2AUXp	Règlement	Justifications
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	<p><u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci - après:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Autoroute: 100 mètres comptés depuis l'axe de la voie 	L'objectif est d'inscrire les nouvelles constructions dans le prolongement des constructions existantes pour une bonne homogénéité du paysage urbain mais aussi de prendre en compte

	<ul style="list-style-type: none"> - RD: 15 mètres à compter de l'axe des voies - VC et voies de desserte: 10 mètres comptés depuis la limite du domaine public <p>Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises dans le cadre d'extensions de constructions existantes ou de nouvelles constructions lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.</p> <p>Hors agglomération, le recul minimal des constructions, compté depuis l'alignement du domaine public routier départemental, est fixé à 10 mètres. En cas d'implantation d'éoliennes, leur recul minimal depuis le bord de chaussée des RD devra être égal à leur hauteur totale (mat + pales).</p> <p>Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et aux équipements publics.</p> <p><u>Pas de prescriptions en 2AUXp</u></p>	<p>en compte les reculs par rapport aux voies à grande circulation.</p> <p>L'objectif est de préserver la configuration du paysage urbain.</p> <p>Cette règle vise à la sécurité et la qualité paysagère hors agglomération.</p>
	<p><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.</p> <p>Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et aux équipements publics.</p> <p><u>Pas de prescriptions en 2AUXp</u></p>	<p>L'objectif est de réglementer l'implantation par rapport aux limites séparatives.</p>
	<p><u>Hauteur des constructions</u></p> <p>La hauteur maximale hors tout de la construction projetée mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 11 mètres hors équipements techniques.</p> <p>Dans les secteurs UXa, UXc, la hauteur maximale est limitée à 25m. En 1AUXb, la hauteur maximale est limitée à 16m. Dans le secteur UXc, la hauteur maximale des silos est portée à 70 mètres.</p> <p>Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au</p>	<p>L'objectif est d'éviter des hauteurs trop importantes, dissonantes avec les hauteurs existantes mais de permettre la réalisation de projets de constructions d'activités.</p>

	<p>fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi que les équipements publics</p> <p><u>Pas de prescriptions en 2AUXp</u></p>	
<p><u>QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE</u></p>	<p><u>Prescriptions générales</u></p> <p>1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (seule règle en 2AUXp)</p> <p>2. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.</p> <p>Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.</p> <p>3. Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.</p>	<p>L'objectif est d'inscrire les nouvelles constructions de façon qualitative dans leur environnement urbain</p> <p>L'objectif est d'encourager les constructions respectueuses de l'environnement.</p> <p>L'objectif est de maintenir une homogénéité avec le milieu environnant.</p>
	<p><u>Prescriptions particulières</u></p> <p>Les prescriptions particulières réglementent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les façades - Les clôtures 	<p>L'objectif de ces prescriptions est de rester dans un vocabulaire architectural local et une qualité de la construction dans son environnement urbain.</p>
<p><u>TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts. - Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées. - Les dépôts ou citernes visibles des voies, cheminements et espaces publics doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran. 	<p>L'objectif est à la fois la qualité paysagère des aires de stationnement mais aussi un apport d'ombre.</p> <p>L'objectif est environnemental.</p> <p>L'objectif est de limiter les impacts sur le paysage.</p>

	<p>- Les aires de stationnement devront être entourées de haies vives basses.</p> <p><u>Pas de prescriptions en 2AUXp</u></p>	<p>L'objectif est d'agrémenter les abords des aires de stationnement pour limiter l'impact depuis l'espace public</p>
<p>STATIONNEMENT</p>	<p>Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public et dans les conditions fixées par la grille de parking à la fin du présent règlement.</p>	<p>L'objectif est de désengorger l'espace public en imposant un nombre de places nécessaire sur l'espace privé dans les nouvelles opérations.</p>

SECTION III - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Zones UX, 1AUX et 2AUXp	Règlement	Justifications
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	<p>DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES</p> <p><u>I - Voirie</u></p> <p>- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée. (seule règle sur les voiries en 2AUXp)</p> <p>- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins:</p> <p>a) 10 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire, b) 8 mètres d'emprise pour la voie de desserte secondaire, c) 7 mètres d'emprise pour la voie tertiaire ou à caractère piéton prédominant, d) 3 mètres d'emprise pour les voies piétonnes.</p> <p>- Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.</p> <p>Dans la zone UXc les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution aisée des véhicules lourds. Si des voies privées sont nécessaires à l'exploitation d'une parcelle elles seront réalisées par l'acquéreur en accord avec l'aménageur et les services techniques compétents, notamment en ce qui concerne l'écoulement des eaux pluviales.</p> <p>Dans la zone UXa, la largeur minimale de chaussée sera de 7,00 mètres et la largeur minimale de plateforme de 10 mètres. Sous réserve des indications portées au document graphique lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites la largeur de chaussée et de plate forme peut être réduite.</p> <p>Dans la zone 1AUXb :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les voies principales auront une emprise de 12 mètres dont 7 mètres de chaussée: - les voies secondaires (internes) auront une emprise de 9,00 mètres dont 6,00 de chaussée. <p>Toutefois lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, la largeur de chaussée et de plateforme des voies tertiaires peut être réduite.</p> <p><u>II - Accès</u></p>	<p>L'objectif est de déterminer des gabarits minimum de voirie visant à établir des largeurs suffisantes d'espace public selon la destination de la voie.</p> <p>L'objectif est de permettre une circulation aisée dans les impasses.</p> <p>L'objectif est d'adapter la règle à chaque secteur et sa configuration</p> <p>L'objectif est d'assurer une bonne sécurité.</p>

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant:

- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.

Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation. Les accès depuis le réseau routier départemental, qu'ils soient existants ou projetés, devront faire l'objet d'études spécifiques. D'éventuelles adaptations des carrefours existants seront probablement à envisager.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

En 1AUxb, dans le secteur entre l'autoroute A31 et le CD 153b, les accès à chaque parcelle se feront par une voie interne (Rue des Ormes) et par la Rue de Thury.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci

Ces prescriptions ont pour but de répondre aux conditions sanitaires suffisantes, dans le respect des réglementations en vigueur et de la préservation de l'environnement.

communiquent avec une station d'épuration suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

b) Eaux pluviales

- Pour tout projet, la mise en œuvre de dispositifs appropriés et proportionnés ou de techniques alternatives permettant la gestion des eaux pluviales (notamment l'infiltration, la récupération, etc.) est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique avérée (notamment par la nature des sols) ou prescription relative au périmètre de captage des eaux potables.
- En cas d'impossibilité technique avérée, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public recueillant les eaux pluviales, s'il existe.

Si le dispositif choisi est l'infiltration, l'avis d'un hydrogéologue sera requis.

III - Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

IV - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés aux réseaux souterrains de communications électroniques (fibre optique, ...).

Pas de prescriptions en 2AUXp

Elles permettent une gestion économe des réseaux d'eau potable et d'assainissement. Elles favorisent la récupération et l'infiltration des eaux pluviales

Cette prescription vise à la prise en compte du développement des communications numériques.

→ Justification des règles applicables en 1AUL

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Zone 1AUL	Règlement	Justifications
<p>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p>	<p>⇒ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>1. Les constructions à destination de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'exploitation agricole et forestière : <ul style="list-style-type: none"> o Exploitation agricole o Exploitation forestière - L' Hébergement - Commerce et activité de service suivants : <ul style="list-style-type: none"> o Commerce de gros o Artisanat, commerce de détail o Bureaux sauf nécessaire à l'équipement sportif o Restauration o Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle o Hébergement hôtelier et touristique o Cinéma - Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : <ul style="list-style-type: none"> o Industrie o Entrepôts hormis nécessaire à un équipement de sport o Centre de congrès et d'exposition <p>2. Toute construction ou mur dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau et des fossés.</p> <p>3. Les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet ainsi que les carrières ou décharges.</p> <p>4. Toute construction est interdite sur les éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique indiqués au plan.</p>	<p>Cette zone d'urbanisation future est destinée aux sports et loirs Les constructions non nécessaires à cette destination sont interdites.</p> <p>L'objectif est de préserver les ripisylves et les berges et permettre un passage en bord de cours d'eau</p> <p>L'objectif est de préserver le paysage urbain d'éléments le dégradant.</p> <p>L'objectif est de préserver les corridors écologiques</p>

**OCCUPATIONS ET
 UTILISATIONS DES
 SOLS ADMISES SOUS
 CONDITIONS**

1. 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 d'une surface de plancher de 120 m² maximum, intégrée ou pas à l'équipement sportif ou de loisirs.
- Aux équipements sportifs et de loisirs et leurs annexes nécessaires (stockages, vestiaires, locaux techniques, bureaux.....)

Sous conditions :

- qu'elles soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés les équipements suivants : la voirie, le réseau d'eau potable, le réseau d'assainissement, le réseau d'eau pluviale si techniquement nécessaire, la protection incendie, le réseau d'électricité, le réseau d'éclairage public.
- De préserver les éléments de paysage à protéger indiqués au plan

2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et les équipements publics.

3. Les installations suivantes:

- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- Jeux, terrains de sports et aménagements d'aires de loisirs.

L'objectif est de permettre le développement D'activités sportives et de loisirs et les activités associées.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Zone 1AUL	Règlement	Justifications
<p>VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</p>	<p><u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> 1. Une construction ne pourra être implantée à moins de 70 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A31.</p> <p><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> Pas de prescription</p> <p><u>Hauteur maximale</u> La hauteur maximale à l'acrotère de la construction projetée mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 12 mètres. 3 mètres supplémentaires sont autorisés pour les équipements techniques nécessaires au fonctionnement des dites constructions.</p> <p>Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.</p>	<p>Les conclusions de l'étude Amendement Dupont ont permis de réduire le recul de 100m par rapport à l'axe de l'autoroute à 70m</p> <p>Le projet étant communal sur une parcelle communale, cette partie n'est pas réglementée pour le pas contraindre le projet.</p> <p>La hauteur est réglementée pour limitée l'impact dans le paysage</p>
<p><u>QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE</u></p>	<p><u>Prescriptions générales</u> 1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p>	<p>Le projet étant communal sur une parcelle communale, cette partie est allégée pour ne pas contraindre le projet.</p>
<p>TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</p>	<p>1. Un traitement végétal de transition sera réalisé entre la zone de loisirs et l'espace agricole.</p> <p>2. Afin de réduire l'impact sonore (et visuel) de l'autoroute, il est préconisé de réaliser un merlon planté le long de la voie ferrée conjointement à l'aménagement de la zone 1AUL.</p>	<p>Ces préconisations sont issues de l'étude Amendement Dupont afin de conserver la qualité paysagère et réduire l'impact.</p>
<p>STATIONNEMENT</p>	<p>Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public et dans les conditions fixées par la grille de parking à la fin du présent règlement.</p>	<p>L'objectif est de désengorger l'espace public en imposant un nombre de places nécessaire sur l'espace privé dans les nouvelles opérations.</p>

SECTION III - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Zone 1AUL	Règlement	Justifications
<p>ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX</p>	<p>DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES</p> <p><u>I - Accès</u></p> <p>Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres. - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit. <p>Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.</p>	<p>L'objectif est d'assurer une bonne sécurité.</p>
	<p>DESSERTE PAR LES RÉSEAUX</p> <p>Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.</p> <p><u>I - Eau potable</u></p> <p>Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.</p> <p><u>II - Assainissement</u></p> <p>a) Eaux usées</p> <p>Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.</p> <p>Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.</p> <p>b) Eaux pluviales</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour tout projet, la mise en œuvre de dispositifs appropriés et proportionnés ou de techniques alternatives permettant la gestion des eaux pluviales (notamment l'infiltration, la récupération, etc.) est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique avérée (notamment par la 	<p>Ces prescriptions ont pour but de répondre aux conditions sanitaires suffisantes, dans le respect des réglementations en vigueur et de la préservation de l'environnement.</p> <p>Elles permettent une gestion économe des réseaux d'eau potable et d'assainissement. Elles favorisent la récupération et l'infiltration des eaux pluviales</p>

nature des sols) ou prescription relative au périmètre de captage des eaux potables.

- La gestion des eaux pluviales peut être réfléchi à l'échelle de toute l'opération d'aménagement d'ensemble.
- En cas d'impossibilité technique avérée, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public recueillant les eaux pluviales, s'il existe.

Si le dispositif choisi est l'infiltration, l'avis d'un hydrogéologue sera requis.

III - Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

IV - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés aux réseaux souterrains de communications électroniques (fibre optique, ...).

Cette prescription vise à la prise en compte du développement des communications numériques.

Justification des règles applicables en A

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES		
Zone A	Règlement	Justifications
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	<p>⇒ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>1. Les constructions à destination de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Commerce et activité de service suivants : <ul style="list-style-type: none"> o Commerce de gros o Artisanat o bureaux o Cinéma - Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : <ul style="list-style-type: none"> o Industrie o Entrepôts hormis nécessaire à un équipement de sport o Centre de congrès et d'exposition <p>2. Toute construction ou mur dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau et des fossés.</p> <p>3. Les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet ainsi que les carrières ou décharges.</p> <p>4. Toute construction est interdite sur les éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique indiqués au plan</p>	<p>La zone agricole et principalement réservée à l'activité agricole. Toute autre activité y est interdite.</p> <p>L'objectif est de préserver les ripisylves et les berges et permettre un passage en bord de cours d'eau</p> <p>L'objectif est de préserver le paysage urbain d'éléments le dégradant.</p>
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS	<p>1. Les constructions des bâtiments d'exploitation sont autorisés à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricoles et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones actuelles et futures (U, Ux, 1AU, 1AUX, 2AUXp).</p> <p>2. Les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.</p> <p>3. Les installations et dépôts classés (sont autorisés), à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et</p>	<p>L'objectif est de permettre le développement de l'activité existante et future tout en autorisant les constructions associées et nécessaires à la zone et de limiter les nuisances à proximité des zones urbaines.</p>

sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones actuelles et futures (U, UX, 1 AU, 1 AUX, 2AUXp).

4. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole à condition qu'ils soient liés aux activités exercées par un exploitant ou une exploitation agricole et nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles.
5. Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail liées aux exploitations agricoles sont autorisées
6. Les constructions à usage d'habitation, leurs dépendances et annexes (garages, piscines, abris de jardin, ...) à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres (sauf contrainte technique particulière) d'un bâtiment agricole de l'exploitation
7. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
8. Les constructions autorisées dans la zone, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des espaces boisés classés.
9. Les occupations et utilisations du sol mentionnées précédemment dans cet article A2 situées à moins de 35 mètres du périmètre du cimetière, à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol, et ne nécessitant pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.
10. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou

	<p>concourant aux missions des services publics.</p> <p>Dans les zones couvertes par le PPRI, les constructions autorisées doivent respecter les dispositions du règlement du PPRI. Pour une construction d'habitation, le premier niveau de plancher habitable des nouvelles constructions sera implanté au-dessus de la cote de référence figurant au PPR approuvé le 28/06/2005, elle-même augmentée d'une marge de sécurité de l'ordre de 30 cm en l'absence d'étude spécifique.</p>	<p>L'objectif est de respecter le règlement du PPRI et de tenir compte du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) dans le but de travailler à réduire les conséquences négatives des inondations sur le territoire</p>
	<p><u>Dans la zone Aa :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions existantes, sont autorisées l'adaptation, la réfection ou l'extension: - s'il s'agit de constructions destinées à l'habitation, elles devront respecter les dispositions de l'arrêté du 29 juillet 1999 ou du PPRI. - Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. <p>Dans la zone inondable sont autorisées les installations liées à l'exploitation des serres existantes à condition qu'elles soient réalisées selon un dispositif constructif permettant d'assurer le libre écoulement des eaux et qu'elles n'abritent pas de personnes.</p> <p>Dans les secteurs impactés par l'AZI (Atlas des zones inondables) , les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.</p>	

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Zones A	Règlement	Justifications
<p>VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</p>	<p><u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u></p> <p>La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction projetée ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ou en recul de la marge de recul indiqué au plan.</p> <p>Les bâtiments d'exploitation agricole ne sont pas soumis à la règle des 100m de recul par rapport à l'autoroute.</p> <p>Hors agglomération, le recul minimal des constructions, compté depuis le domaine public routier départemental, est fixé à 10 mètres.</p>	<p>Cet article vise à imposer un recul minimum par rapport aux espaces publics.</p>

	<p>Pour l'implantation d'éoliennes, le recul par rapport au bord chaussée des RD devra être égal à la hauteur totale de l'éolienne (mat + pales).</p> <p>Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou aux équipements publics.</p>	<p>Cette règle vise à la sécurité et la qualité paysagère hors agglomération.</p>
	<p><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p> <p><u>Cet article ne s'applique pas</u> aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.</p>	<p>L'objectif est de réglementer l'implantation par rapport aux limites séparatives.</p>
	<p><u>Hauteur des constructions</u> Pas de prescription</p>	
<p><u>QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE</u></p>	<p><u>Prescriptions générales</u></p> <p>1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>2. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.</p> <p>Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration</p>	<p>L'objectif est d'inscrire les nouvelles constructions de façon qualitative dans leur environnement urbain</p> <p>L'objectif est d'encourager les constructions respectueuses de l'environnement.</p>

	<p>architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.</p> <p>3. Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.</p>	<p>L'objectif est de maintenir une homogénéité avec le milieu environnant.</p>
<p>TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</p>	<p>Toute construction devra être accompagnée d'un traitement végétal visant à atténuer l'impact de la construction sur le paysage. Les clôtures seront doublées d'une haie vive.</p> <p>Les dépôts ou citernes visibles des voies, cheminements et espaces publics doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.</p>	<p>L'objectif est de limiter les impacts sur le paysage.</p> <p>L'objectif est d'agrémenter les abords des aires de stationnement pour limiter l'impact depuis l'espace public</p>
<p>STATIONNEMENT</p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être réalisé en dehors des voies publiques.</p>	<p>L'objectif est de désengorger l'espace public en imposant un nombre de places nécessaire sur l'espace privé dans les nouvelles opérations.</p>

SECTION III - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Zones A	Règlement	Justifications
<p>ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX</p>	<p>DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES</p> <p><u>I-Voirie</u></p> <p>Pas de prescription</p> <p><u>II - Accès</u></p> <p>Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres. - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit. <p>La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.</p> <p>Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.</p>	<p>L'objectif est de permettre une circulation aisée dans les impasses.</p> <p>L'objectif est d'assurer une bonne sécurité.</p>

	<p>Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.</p> <p>Ce dernier alinéa ne s'applique pas aux constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et collectifs, à condition que le projet garantisse l'inaccessibilité des berges aux véhicules non-autorisés.</p>	
	<p>DESSERTE PAR LES RÉSEAUX</p> <p>Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.</p> <p><u>I - Eau potable</u></p> <p>Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par un branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.</p> <p><u>II - Assainissement</u></p> <p>a) Eaux usées</p> <p>Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.</p> <p>Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.</p> <p>b) Eaux pluviales</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour tout projet, la mise en œuvre de dispositifs appropriés et proportionnés ou de techniques alternatives permettant la gestion des eaux pluviales (notamment l'infiltration, la récupération, etc.) est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique avérée (notamment par la nature des sols) ou prescription relative au périmètre de captage des eaux potables. 	<p>Ces prescriptions ont pour but de répondre aux conditions sanitaires suffisantes, dans le respect des réglementations en vigueur et de la préservation de l'environnement.</p> <p>Elles permettent une gestion économe des réseaux d'eau potable et d'assainissement. Elles favorisent la récupération et l'infiltration des eaux pluviales</p>

→ Justification des règles applicables en N

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Zone N	Règlement	Justifications
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	<p>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>1. Toutes les occupations et utilisations du sol (constructions, travaux, installations et aménagements), à l'exception de celles visées à l'article N 2, sont interdites.</p> <p>2. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, et repéré sur les documents graphiques du règlement par le symbole * sont interdits, sauf cas particuliers : déplacement pour la réalisation d'un projet d'intérêt public en étant maintenu sur le domaine public communal.</p> <p>3. Toute construction ou mur dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau et des fossés.</p> <p>4. Toute construction est interdite sur les éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique indiqués au plan.</p>	<p>L'objectif est de préserver la zone naturelle de constructions sauf exceptions indiquées à l'article suivant.</p> <p>L'objectif est de préserver les ripisylves et les berges et permettre un passage en bord de cours d'eau</p>
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS	<p><u>Dans la zone N et les secteurs Na et NI :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions, installations, ouvrages techniques, équipements d'infrastructure et de superstructure à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou qu'ils concourent aux missions des services publics. - Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone, ou liés à la réalisation de constructions, d'installations et d'ouvrages autorisés dans la zone. - Les aires de stationnement ouvertes au public (au moins dix unités), à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone. <p>Les installations et aménagements de loisirs liées aux activités nautiques et de bord de l'eau.</p> <p>Dans le secteurs NI :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions, installations, occupations et utilisations du sol à condition qu'elles soient liées et 	<p>L'objectif est de uniquement des projets d'intérêt collectif d'infrastructure ou superstructures ou nécessaires au fonctionnement des services publics.</p> <p>L'objectif est permettre des aménagements de loisirs en rapport avec l'eau.</p>

	<p>strictement nécessaires à la protection et à la valorisation du site (loisirs, découverte). Il s'agira principalement d'aménagements et d'équipements légers (mobilier urbain, panneaux, signalétique, citystade, jeux ...).</p> <p>Dans le secteurs Na :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations à conditions qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation du site. <p>Dans les secteurs impactés par l'AZI (Atlas des zones inondables) , les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.</p> <p>Dans les zones couvertes par le PPRI, les constructions autorisées doivent respecter les dispositions du règlement du PPRI.</p>	<p>L'objectif est permettre des installations légères de loisirs dans le secteur NI (loisirs)</p> <p>L'objectif est de préserver ce secteur réservoir de biodiversité.</p> <p>L'objectif est la prise en compte de la zone inondable.</p>
--	--	---

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Zones N	Règlement	Justifications
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	<p><u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u></p> <p>La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction projetée ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer</p> <p>Hors agglomération, le recul minimal des constructions, compté depuis le domaine public routier départemental, est fixé à 10 mètres</p> <p>Pour l'implantation d'éoliennes, le recul par rapport au bord chaussée des RD devra être égal à la hauteur totale de l'éolienne (mat + pales).</p> <p>Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou aux équipements publics.</p>	<p>Cet article vise à imposer un recul minimum par rapport aux espaces publics.</p> <p>Cette règle vise à la sécurité et la qualité paysagère hors agglomération.</p>
	<p><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p> <p><u>Cet article ne s'applique pas</u> aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.</p>	<p>L'objectif est de réglementer l'implantation par rapport aux limites séparatives.</p>
	<p><u>Hauteur des constructions</u></p> <p>Les ouvrages et installations autorisés dans la zone sont limités à 4m</p>	<p>L'objectif est de limiter l'impact des constructions autorisées sur le paysage.</p>
<u>QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE</u>	<p><u>Prescriptions générales</u></p> <p>1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou</p>	<p>L'objectif est d'inscrire les nouvelles constructions de façon qualitative dans leur environnement urbain</p>

	urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.	
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	Toute construction devra être accompagnée d'un traitement végétal visant à atténuer l'impact de la construction sur le paysage.	L'objectif est de limiter les impacts sur le paysage.
STATIONNEMENT	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être réalisé en dehors des voies publiques.	L'objectif est de désengorger l'espace public en imposant un nombre de places nécessaire sur l'espace privé dans les nouvelles opérations.

SECTION III - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Zones N	Règlement	Justifications
<u>ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX</u>	<p>DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES</p> <p><u>I - Voirie</u></p> <p>Pas de prescription</p> <p><u>II - Accès</u></p> <p>Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres. - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit. <p>La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.</p> <p>Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de</p>	<p>L'objectif est de permettre une circulation aisée dans les impasses.</p> <p>L'objectif est d'assurer une bonne sécurité.</p>

	<p>caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.</p> <p>Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.</p> <p>Ce dernier alinéa ne s'applique pas aux constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et collectifs, à condition que le projet garantisse l'inaccessibilité des berges aux véhicules non-autorisés.</p>	
	<p>DESSERTE PAR LES RÉSEAUX</p> <p>Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.</p> <p><u>I - Eau potable</u></p> <p>Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par un branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.</p> <p><u>II - Assainissement</u></p> <p>a) Eaux usées</p> <p>Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.</p> <p>Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.</p> <p>b) Eaux pluviales</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour tout projet, la mise en œuvre de dispositifs appropriés et proportionnés ou de techniques alternatives permettant la gestion des eaux pluviales (notamment l'infiltration, la récupération, etc.) est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique avérée (notamment par la nature des sols) ou prescription relative au périmètre de captage des eaux potables. 	<p>Ces prescriptions ont pour but de répondre aux conditions sanitaires suffisantes, dans le respect des réglementations en vigueur et de la préservation de l'environnement.</p> <p>Elles permettent une gestion économe des réseaux d'eau potable et d'assainissement. Elles favorisent la récupération et l'infiltration des eaux pluviales</p>

6 RAPPEL DES SERVITUDES

La commune de La Maxe est concernée par les servitudes suivantes :

- SERVITUDE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES – CLASSES – INSCRIT

Cette protection concerne le site archéologique de la Grange d'Anvie inscrit à l'ISMH par arrêté préfectoral du 19/05/1998

Pour toute question, consulter le service suivant :

Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Moselle
10,12 Place St Etienne
57000 Metz

- SERVITUDE RESULTANT DE L'INSTAURATION DE PERIMETRES DE PROTECTION DES EAUX POTABLES ET DES EAUX MINERALES

Cette protection concerne les captages d'eau de la ville de Metz : DUP par arrêté préfectoral du 09/02/1976 modifié le 21/02/1977.

Pour toute question contacter le service suivant :

Agence Régional de Santé
Délégation territoriale de Moselle
4 rue des messageries
57045 METZ Cedex 1

- SERVITUDE DE HALAGE ET DE MARCHEPIED

Décret n°56.1033 du 13/10/1956 modifié par la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006.

Pour toute question contacter le service suivant :

Voies Navigables de France
Direction Territoriale Nord Est
Immeuble Skyline 169 rue Charles III
CS 80062
54036 NANCY Cedex

- SERVITUDES RELATIVES À L'ETABLISSEMENT DES CANALISATIONS ÉLECTRIQUES

Cette protection concerne :

- Lignes 225 KV LA MAXE – ST JULIEN 1 et 2.
- Ligne 63 KV LA MAXE – ST JULIEN.
- Ligne 63 KV MONDELANGE – ST JULIEN.
- Poste 225 KV LA MAXE

Pour toute question, contacter le service suivant :

RTE- Centre Développement & Ingénierie Nancy/SCET
TSA 30007 - 8 rue de Versigny 54608 VILLERS-LES-NANCY Cedex

Les demandes d'autorisation d'urbanisme sont à adresser à :

GMR Lorraine

12 rue des Feivres 57000 METZ

- Ligne HTB 63 KV n° 6 PONTIFFROY-ST JULIEN 1, DUP par arrêté ministériel du 25.02.1959.
- Ligne HTB 63 KV n° 7 PONTIFFROY-ST JULIEN 2, DUP par arrêté ministériel du 30.08.1982
- Ligne HTB 63 KV N° 2 WOIPPY-PONTIFFROY, D.U.P. par arrêté ministériel du 08.12.1964
- Ligne HTB 63 KV N°3 WOIPPY ST JULIEN (autorisation de la circonscription Electrique de l'Est du 08.07.1972).
- Ligne HTA 17,5 KV N° 3 PONTIFFROY-LA MAXE (anciennement ARGANCY).
- Ligne HTA 17,5 KV N° 2 WOIPPY-RN 53-Usine St Eloy, D.U.P. par A.P. du 15.10.1970.

Pour toute question, contacter le service suivant :

URM Service Distribution

2bis rue Ardant du Picq

BP 10102

57014 METZ Cedex 01

- SERVITUDES AU VOISINAGE DES CIMETIERES FRAPPANT LES TERRAINS NON BATIS

Pour toute question, contacter le service suivant :

Agence régionale de santé Lorraine

Délégation territoriale de Moselle

4 rue des messageries

57045 METZ Cedex 1

- SERVITUDES RESULTANT DES PLANS DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS INONDATIONS

Cette protection résulte de l'arrêté préfectoral du 28/06/2005.

Le dossier PPR comporte un rapport de présentation, un plan de zonage et un règlement.

Pour toute question, contacter le service suivant :

Direction Départementale des Territoires

SRECC/Urbanisme et Prévention des Risques

17 quai Paul Wiltzer

BP 31035

57036 METZ CEDEX 01

- SERVITUDES DE PROTECTION CONTRE LES OBSTACLES

Décret du 14/10/2013 fixant l'étendue des zones et les servitudes de protection contre les obstacles applicables sur le parcours du faisceau hertzien Saulny Fort Lorraine/Laudrefang Karrenstrasse.

Pour toute question, contacter le service suivant :

**Direction interarmées des réseaux
 d'infrastructure et des systèmes
 d'information Metz
 CS n°30001
 57044 METZ Cedex 1**

- SERVITUDES RELATIVES AUX RÉSEAUX DE CHEMINS DE FER

Pour toute question, contacter le service suivant :

**SNCF – Délégation territoriale
 Immobilière de Reims
 20 rue André Pingat
 51096 REIMS CEDEX**

- PROTECTION PATRIMONIALE

Patrimoine archéologique (Par arrêté préfectoral du 07 juillet 2003,)

Les éléments de connaissance du patrimoine recensés à la carte archéologique nationale laissent supposer la présence d'éléments du patrimoine archéologique sur la commune

Les projets d'aménagements de plus de 3000 m² terrassés sont, de par leur superficie, susceptibles de porter une atteinte irréversible à la conservation, l'étude ou la mise en valeur d'un site archéologique,

En application de cette réglementation, les projets suivants doivent être transmis au préfet de région :

- 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 3000 m², situés sur la commune
- Tous les travaux visés par l'article R 442-3-1 du code de l'urbanisme, d'une emprise au sol terrassée supérieure à 3000 m²

PARTIE V : INCIDENCE DU PROJET

1 INCIDENCES EN MATIERE DE CONSOMMATION D'ESPACES

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur les 10 dernières années et objectifs en matière de maîtrise de la consommation d'espace et évolution par rapport aux tendances passées :

- ✓ Consommation pour habitat, activités et loisirs :
 - Consommation des 10 dernières années : 1,21 ha /an
 - Consommation prévue pour les 13 prochaines années : 0,54 ha /an en moyenne

- ✓ Consommation d'espace à vocation d'habitat :
 - Consommation des 10 dernières années : 0,82 ha /an
 - Consommation future sur 13 ans : moins de 0,21 ha /an

Possibilités de densification du tissu urbain, d'utilisation des dents creuses et friches urbaines, de résorption de la vacance

- ✓ 18 constructions possibles en dents creuses soit 14 logements en appliquant une rétention foncière de 25%.

- ✓ 9 logements possibles sur des sites à enjeux (anciennes fermes) soit 7 logements en appliquant une rétention foncière de 25%.

Nature, superficie et localisation des zones qui seront ouvertes à l'urbanisation :

Les deux zones 1AU à vocation habitat sont situées en continuité du centre bourg et de ses extensions existantes, sur une surface totale de 5,88 ha. Elles sont actuellement couvertes par des espaces agricoles et une partie de la zone de loisirs. 1,5 ha sont déjà desservis (travaux de voirie et réseaux réalisés) et en cours de construction.

La zone 1AUL (4,62 ha), destinée à des équipements de loisirs, est également en partie localisée sur une parcelle agricole de grande culture, en continuité d'une des deux zones 1AU, le long de l'autoroute. Elle est déjà en partie équipée par un terrain de foot, des vestiaires et un city-stade.

La zone 2AUXp correspond à l'ancien site EDF. Ce site nécessite une dépollution avant d'être ouvert à l'urbanisation (travaux en cours).

Les autres zones 1AUX sont situées en continuité de zones d'activités ou de bâtiments commerciaux ou industriels et concernent une zone agricole et une zone de pelouse jardinée.

2 INCIDENCES EN MATIERE DE PRESERVATION DES MILIEUX NATURELS ET DE LA BIODIVERSITE

Incidences sur Natura 2000 et la ZNIEFF

Aucun site Natura 2000 n'est localisé sur la commune de La Maxe. Le site Natura 2000 le plus proche est la ZSC « Pelouses du Pays Messin » située à 4 km au Sud-Ouest de la commune.

Situé sur les côtes de Moselle, ce site est composé sur plusieurs secteurs incluant des pelouses sèches, des habitats forestiers variés (dont une chênaie pubescente) ainsi qu'un fonds de vallon frais. Le site comprend également des gîtes à chiroptères situés dans d'anciens ouvrages militaires.

Au vu de la distance à ce site, le PLU ne peut engendrer d'impacts sur les habitats d'intérêt communautaire, qui sont l'une des composantes majeures de la qualité environnementale de ce site Natura 2000. En outre, ces habitats (pelouses sèches, forêts) ne se retrouvent pas sur la commune.

Concernant les espèces d'intérêt communautaire, on recense 5 espèces de chauves-souris, le sonneur à ventre-jaune, le cuivré des marais, et le damier de la Succise. La commune étant distante du site Natura 2000, séparée par une extension urbaine de Metz et l'autoroute 31 et les milieux étant en général peu favorables à ces espèces, le PLU peut être considéré comme sans incidences significatives sur ces espèces. A noter néanmoins que la ZNIEFF présente des habitats favorables aux chauves-souris et peut représenter un habitat de chasse des espèces de chiroptères du site Natura 2000.

Seule la périphérie Nord/Nord-Ouest de la commune est concernée par cette ZNIEFF. En outre, cette dernière est classée en Aa, ce qui correspond à une zone agricole à la constructibilité très limitée.

Impacts du projet sur les espaces naturels et leur fonctionnalité

Le projet de PLU classe en N la partie Est de la commune ainsi que plusieurs éléments d'intérêt (réservoirs de biodiversité, abords des cours d'eau...).

Il aura également recours aux L151-23 et L130-1 du Code de l'urbanisme pour protéger certaines haies, bosquets et ripisylves.

Une zone humide connue de la commune, qui a fait l'objet d'une restauration, a été reclassée en N sur le zonage du projet de PLU (elle est actuellement classée en A). Aucune autre zone humide n'est connue sur la commune, qui ne dispose pas d'inventaire des zones humides.

Impacts du projet sur les continuités écologiques

Le principal réservoir de biodiversité de la commune (en surface) a été classé en Na (zone naturelle dédiée aux réservoirs de biodiversité).

Une partie du corridor formé par des linéaires de haies et une ripisylve a été classée en EBC. Les autres corridors sont repérés et protégés.

La zone 1AUL est concernée sur sa limite Ouest par un corridor écologique. Une bande est protégée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme afin de maintenir le corridor.

La zone 1AUXb est également concernée en périphérie par des corridors et des réservoirs de biodiversité protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme afin de maintenir le corridor.

3 INCIDENCES EN MATIÈRE DE PRESERVATION DE LA RESSOURCE EN EAU

Impacts sur la collecte et le traitement des eaux usées et des eaux pluviales

Metz Métropole assure l'assainissement collectif et non collectif des 44 communes dont celle de La Maxe. Neuf stations d'épurations sont recensées sur Metz Métropole dont deux sur le territoire de La Maxe.

La station d'épuration de La Maxe se situe à l'Est des habitations de La Maxe. Elle a été mise en service en 1972 et possède un débit de référence de 290 m³/j et une capacité nominale de 1 100 Equivalent Humain (EH). En 2014, son débit entrant était de 158 m³/j (54% du nominal) et sa charge maximale en entrée était de 1 055 EH. En 2013, sa charge maximale en entrée n'était que de 750 EH (40 % du nominal), son débit entrant était de 117 m³/j. Cette station est conforme en équipement et en performance et dispose d'une marge par rapport à ses capacités nominales de traitement.

Le centre de traitement des eaux résiduaires de Metz Métropole se situe au Sud de la commune de La Maxe. Elle a été créée en 1996. La capacité nominale de la station messine est de 440 000 équivalent-habitants pour un débit de référence de 100 000 m³/j. En 2014, son débit entrant était de 65 388 m³/j et sa charge maximale en entrée était de 289 700 EH pour une production de 9 666 tMS/an. En revanche, en 2013, sa charge maximale en entrée n'était que de 261 540 EH, son débit entrant était de 79 748 m³/j. La production de boue était quant à elle de 7 389 tMS/an. Cette station est conforme en équipement et en performance et dispose d'une marge par rapport à ses capacités nominales de traitement.

Une étude est en cours afin de relier la station d'épuration de La Maxe au centre de traitement des eaux résiduaires de Metz Métropole situé au Sud de la commune. L'augmentation démographique envisagée et l'augmentation des besoins de traitement des eaux usées associées peut donc être prise en charge par les stations existantes.

Le règlement veillera à assurer une gestion intégrée des eaux pluviales avec un raccordement systématiques au réseau de collecte lorsqu'il est existant et une gestion à la parcelle en son absence. Les débits seront limités. Une règle particulière sur la gestion des eaux pluviales sera appliquée en zone de captage pour la prise en compte de celle-ci.

Impact sur les captages et leurs périmètres de protection

Les zones captages sont associées à un zonage Aa limité à l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée de constructions existantes.

4 INCIDENCES EN MATIERE DE PRESERVATION DES PAYSAGES, DU PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL

Prise en compte des structures et des grandes perspectives paysagères

Le projet ne remet pas en question la structure et l'organisation de la commune, ce qui permet le maintien des unités paysagères. Le zonage U rend compte d'une occupation des sols déjà existante et les extensions urbaines s'inscrivent en continuité et en densification du tissu urbain existant.

En préservant certaines haies, arbres isolés, ripisylves, il permet également de maintenir une diversité paysagère sur le territoire communal.

Le PADD demande le repérage et la préservation du petit patrimoine. Il prescrit également le maintien des points de vue remarquables identifiés dans le diagnostic.

La zone 1AU en continuité du centre risque de fermer une vue sur le centre depuis le bâti existant.

Qualité architecturale de l'espace bâti/économique

Le PLU vise à réglementer l'architecture à venir dans les espaces bâtis comme dans les zones économiques et commerciales pour une bonne insertion dans son environnement et limiter son impact sur le paysage.

Il encadre également la rénovation de l'ancien pour maintenir les caractéristiques qualitatives des façades et du bâti existant.

Aménagement et qualité paysagère des entrées de villes et des franges urbaines

Les extensions urbaines seront intégrées dans leur environnement, notamment via des limites qualitatives sans transitions « rudes » entre les espaces. Des orientations d'aménagement et de programmation sont réalisées favorisant leur bonne insertion. L'entrée du village depuis le Sud était préalablement longée d'une zone d'urbanisation future. Sa suppression permettra le maintien de la qualité actuelle.

5 INCIDENCES EN MATIERE DE RISQUES ET DE NUISANCES

Les principaux risques naturels sont liés aux risques d'inondation liés à la Moselle. Le PLU interdit la constructibilité dans les zones rouges du PPRI et limite la constructibilité dans les zones oranges (retranscription des prescriptions du PPRI dans le règlement du Projet de PLU). Suite à un retour de l'Etat en réunion PPA, l'AZI (crue centennale) est reporté sur le zonage et sera associé à des règles spécifiques permettant la protection des biens et des personnes face aux risques d'inondation.

Concernant les risques technologiques et les nuisances sonores, ils sont localisés principalement autour de l'autoroute 83 et au Sud à proximité des sites industriels et sols pollués (centrale thermique de La Maxe, station ESSO, EDF, IKEA, STEP du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de l'Agglomération Messine et décharge).

Les zones ouvertes à l'urbanisation pour le résidentiel sont situées en continuité du bourg existant, à l'écart des zones industrielles et commerciales et donc des nuisances associées.

Par contre, elles sont situées à proximité de l'autoroute et peuvent être concernées par des nuisances sonores. Afin de limiter ces incidences, un merlon anti-bruit sera construit conjointement à la construction du lotissement sur la parcelle « Stade ». L'OAP associée précise l'emplacement nécessaire à la construction de ce merlon.

6 INCIDENCES EN MATIERE D'ENERGIE, DE DEPLACEMENT ET DE LUTTE CONTRE LES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE

Implantation des fonctions urbaines (habitat, activité, commerces, équipements) en vue de limiter les déplacements motorisés

Les extensions urbaines sont situées à proximité du bourg et des principaux équipements, ce qui permet de limiter les déplacements et donc les consommations énergétiques et les émissions de polluants de l'air et de gaz à effet de serre.

Facilitation de l'utilisation des modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle
Des emplacements réservés seront mis en place pour poursuivre les voies douces et la voie verte.

Le PADD impose également de prévoir des déplacements doux en connexion avec le cœur de village dans les nouvelles opérations.

Développement des énergies renouvelables

Il n'y a pas de potentiel à grande échelle, sauf individuel. Le règlement permettra donc les dispositifs favorisant les énergies renouvelables et favorisera les orientations des nouvelles constructions en fonction de l'ensoleillement.

Limitation de la consommation énergétique

Le PLU incitera la rénovation du bâti ancien en tenant compte de la limitation des consommations énergétiques.

PARTIE VI : EVALUATION DE L'APPLICATION DU PLU

En application du Code de l'Urbanisme, neuf ans au plus tard après la délibération portant approbation du Plan Local d'Urbanisme (L153-27), ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, le conseil métropolitain procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération du conseil métropolitain sur l'opportunité de réviser ce plan.

L'EVALUATION DE L'APPLICATION DU PLU :

L'évaluation des résultats du PLU, neuf années au plus après son approbation, reposera sur une analyse de l'atteinte ou non des différents objectifs contenus dans les orientations du PADD. Ainsi, les indicateurs de suivi, proposés ci-dessous, permettront d'évaluer, au fil du temps, l'atteinte ou non des objectifs fixés par le projet communal.

→ Conforter la qualité de vie et le cadre naturel

Orientation n°1 du PADD	Indicateur(s) d'évaluation	Fréquence
Maintien de la qualité de vie sur la commune et de l'équilibre entre espace bâti et espace agricole et naturel	Surface agricole sur la commune	9 ans
	Intégration paysagère des nouvelles constructions	..
Protéger les trames paysagères	Maintien des trames paysagères	..
Travailler sur les limites entre espace agricole et espace urbain	Intégration des prescriptions sur les limites paysagères dans les nouveaux projets (permis de construire et d'aménager) et leur réalisation	9 ans
Maintenir la qualité de composition des façades remarquables du village	Nombre de déclarations préalables et permis liées à la de la rénovation / réhabilitation et/ou ravalement de façade.	9 ans
Protection du petit patrimoine remarquable	Maintien des éléments remarquables repérés	9 ans
Quel devenir pour la friche EDF (dépollution prévue jusque 2027)	Y a t-il un projet spécifique prévu sur la friche EDF ?	9 ans
Réhabilitation du bâti ancien et adaptation à la vie contemporaine	Nombre de permis pour la réhabilitation de bâtis anciens sur la commune.	9 ans
Gérer la problématique du stationnement	Nombre de permis intégrant du stationnement	9 ans
	Création de stationnement sur l'emplacement réservé n°3	..
Intégrer les éléments techniques dans les nouvelles opérations	Nombre de permis (PC ou PA) intégrant du stationnement	9 ans

Favoriser les déplacements est/ouest, notamment les déplacements doux	Evolution du linéaire destiné aux cheminements doux	9 ans
Améliorer le cadre en vie en réduisant la nuisance du bruit de l'autoroute pour les habitants	Réalisation d'un merlon planté en tout ou partie	9 ans ..

→ **Définir un cadre de développement cohérent et réfléchi**

Orientation n°2 du PADD	Indicateur(s) d'évaluation	Fréquence
Permettre l'installation de nouveaux habitants sur le territoire	Nombre d'habitants ^[1] _[SEP]	..
	Croissance démographique annuelle en %	3 ans
140 logements à produire <ul style="list-style-type: none"> • dans l'enveloppe urbaine • en extension 	Nombres de logements construits	3 ans ..
	Limiter la consommation d'espace	Nombre de logements réalisés dans l'enveloppe urbaine
Nombre de logements vacants remis sur le marché		..
Surface urbanisée en extension		..
Optimiser les possibilités de construire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine	Nombre de dents creuses construites	9 ans ..
Poursuivre la politique de logements aidés	Nombre de nouveaux logements ^[1] _[SEP]	.. 9 ans
	Faciliter le parcours résidentiel des ménages	Nombre de nouveaux logements conventionnés
Nombre de nouveaux logements locatifs non aidés		9 ans
Nombre de nouveaux logements collectifs		..
Adapter l'offre aux personnes âgées et aux PMR (personnes à mobilités réduites)	Nombre de logements adaptés réalisés	6 ans ..
Poursuivre la mise en place de déplacements doux notamment en connexion avec les équipements, services et commerces de la commune	Linéaire destiné aux déplacements doux réalisés dans le cadre des nouvelles opérations en lien avec le centre et les équipements	9 ans

→ Ouverture à l'urbanisation et mutation/reconversion L SEP

Surfaces concernées par des autorisations d'aménagement			Surfaces des unités foncières concernées par des autorisations			
	Réalisé	Tranche en cours	Total	PA	PC individuel ou groupé	Total
Zone 1AU « Stade 2 »						
Zone 1AU « Champ Boucher »						
Zone U « St Rémy »						
Zone U « Chenevières »						

→ Création de logements

	Nombre de logements		Surface de plancher		Typologie de logements		
	Total	Dont aidé	Total	Dont aidé	Individuel	Groupé	Collectif
Zone U							
Zone 1AU							

→ Densité et consommation foncière

	Perte de surface agricole et/ou naturelle	Logements créés	Densité	Consommation foncière annuelle
Zone U Densification				
Zone 1AU Extension				

→ Placer l'environnement au coeur des enjeux

Orientation n°3 du PADD	Indicateur(s) d'évaluation	Fréquence
Protéger les terres agricoles	Nombre de permis sur le domaine agricole Surface agricole déclarée à la PAC	9 ans
Préserver les berges	Linéaire de berges préservé ou renaturé	9 ans
Renforcer le rôle de l'eau en terme de promenade et de loisirs	Linéaire de déplacements doux en lien avec la Moselle	9 ans
Prendre en compte la zone inondable impactant fortement la commune et le PPRI mis en place et l'AZI	Nombre d'inondations par débordement Nombre de constructions touchées	9 ans

Maintien des continuités écologiques	Nombre d'arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle	
	Linéaire de continuités repérées préservées	9 ans
	Linéaire de continuités repérées restauré	
		9 ans
Préservation de la ZNIEFF identifiée sur le territoire		
Favoriser une architecture respectueuse de l'environnement	Nombre de PC ou de déclaration déposé pour de l'isolation thermique, des dispositifs favorisant l'énergie renouvelable...	9 ans
Intégrer la notion environnementale dans les futures opérations d'aménagement d'ensemble	Intégration dans les nouveaux lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble de la notion environnementale	9 ans

Maintenir l'activité économique et commerciale

Orientation n°4 du PADD	Indicateur(s) d'évaluation	Fréquence
Maintien du commerce et de l'artisanat de proximité	Nombre d'emplois sur la ZAE ¹ et en cœur de village Nombre d'entreprises implantées sur la ZAE et en cœur de village Nombre d'équipements sur ou à proximité de la ZAE et en cœur de village Nombre de commerces de proximité	9 ans
Volonté de zone d'activités qualitative	Nombre de permis pour rénovation ou requalification de bâti ou d'aménagement sur la ZAE	9 ans
Poursuivre l'accessibilité des zones d'activités	Linéaire de déplacements doux en lien avec la ZAE Linéaire de voirie réalisée	9 ans
Intégrer dès à présent le devenir du site EDF	Voir orientation 1	9 ans
Protéger les terrains agricoles avec la triple volonté économique, environnementale et paysagère	Surface agricole sur la commune	9 ans
Favoriser tourisme de loisirs en lien avec les qualités paysagères de la commune.	Maintien des aménagements touristiques et de loisirs	9 ans

Poursuivre la mise en place d'équipements sportifs et de loisirs avec un projet de complexe sportif

Favoriser la politique du déploiement du réseau numérique et les réseaux d'énergie

Projet touristique et de loisirs en zone naturelle

Réalisation du projet

9 ans

Tranches

Vitesse de la connexion à internet en Mb/s

9 ans

Développement du réseau de chaleur

..