

Agence d'Urbanisme d'Agglomérations de Moselle

Immeuble Ecotech / 3 rue Marconi / 57070 METZ

mail : contact@aguram.org / tél. : 03 87 21 99 00 / fax: 03 87 21 99 29

www.aguram-org

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme /

Date de référence du dossier / 11 décembre 2017

Approbation initiale du P.O.S. 30 mai 1989

REGLEMENT ECRIT

PROCEDURE EN COURS

Révision Générale du P.O.S. et transformation en P.L.U.

Prescription	DCM	09 décembre 2014
Arrêt	DCM	27 juin 2017
Approbation	DCM	19 décembre 2017



TABLEAU RECAPITULATIF DES PROCEDURES DU POS DE MOULINS-LES-METZ

Approbation initiale	DCM	30-05-1989
Révision N°1	DCM	25-06-1991
Modification n°1	DCM	04-08-1989
Modification n°2	DCM	30-05-1995
Modification n°3	DCM	27-01-1998
Modification n°4	DCM	30-01-2001
Modification n°5	DCM	28-08-2006
Modification n°6	DCM	27-01-2009
Modification n°7	DCM	26-06-2012
Modification n°8 simplifiée	DCM	27-09-2016
Mise en compatibilité avec une déclaration de projet n° 1	DCM	29-09-2015
Mise à jour 1	AM	03-03-1992
Mise à jour 2	AM	26-03-2001
Mise à jour 3	AM	31-01-2007
Mise à jour 4	AM	31-05-2010
Mise à jour 5	AM	03-04-2014
Mise à jour 6	AM	12-05-2015
Mise à jour 7	AM	16-12-2015
Prescription révision du POS en forme de PLU	DCM	09-12-2014

* AM : Arrêté Municipal

* DCM : Délibération du Conseil Municipal

SOMMAIRE

Titre 1 : DISPOSITIONS GENERALES	5
Article 1. Champ d'application territorial du plan	7
Article 2. Division du territoire en zone	7
Article 3. Modalités d'application du règlement	8
Article 4. Prévention des risques naturels et technologiques	10
Article 5. Caractéristiques patrimoniales, architecturales, urbaines et écologiques	10
Article 6. Emplacements réservés	13
Article 7. Servitudes particulières	14
Article 8. Lexique	15
Article 9. Obligations en matière de stationnement	18
Titre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	21
Chapitre 1 : zone UA (UAe)	23
Chapitre 2 : zone UB	33
Chapitre 3 : zone UC (UCa, UCb et UCc)	41
Chapitre 5 : zone UD (UD1 et UD2)	51
Chapitre 4 : zone UE (UE1 à UE 5)	63
Chapitre 5 : zone UT (UT1 à UT 4)	67
Chapitre 6 : zone UX (UXr)	77
Chapitre 7 : zone UY	85
Chapitre 8 : zone UZ	89
Titre 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	93
Chapitre 9 : zone 1AUa	95
Chapitre 10 : zone 1AUb	103
Chapitre 11 : zone 1AUc	111
Chapitre 12 : zone 1AUx	119
Chapitre 13 : zone 1AUz (1AUz1 à 1AUz3)	127
Chapitre 14 : zone 2AU	135
Titre 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	139
Chapitre 15 : zone A (At)	141
Chapitre 16 : zone N (Ne, Nj, Ni, No)	147
Annexes	
Liste des essences Conseillées	155

Titre 1

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 :

Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de MOULINS-LES-METZ. Il se substitue au règlement du plan d'occupation des sols de MOULINS-LES-METZ.

Article 2 :

Division du territoire en zone

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre grands types de zones dont les délimitations sont reportées sur le règlement graphique :

- Les zones urbaines (sigle U) :
Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- Les zones à urbaniser (sigle AU) :
Sont classés en zone à urbaniser les secteurs non bâtis ou insuffisamment viabilisés destinés à être ouverts à l'urbanisation.
La zone 1AU est une zone où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.
La zone 2AU est une zone où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.
- Les zones agricoles (sigle A) :
Sont classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.
- Les zones naturelles et forestières (sigle N) :
Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espaces naturels.

Article 3 : Modalités d'application du règlement

A. Fonctionnement général du règlement

Le règlement du PLU fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs d'un urbanisme durable.

Le règlement graphique délimite notamment les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Le règlement écrit fixe avec le règlement graphique pour certaines d'entre-elles, les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

➤ Structure du règlement écrit

Le règlement écrit est découpé en quatre titres. Le titre 1 intitulé « *Dispositions générales* » explique les différentes dispositions applicables à l'ensemble des zones.

Les titres II, III et IV précisent les dispositions particulières applicables à chaque type de zone. Ainsi :

- Le titre 2 précise les « *Dispositions applicables aux zones urbaines* » ;
- Le titre 3 précise les « *Dispositions applicables aux zones à urbaniser* » ;
- Le titre 4 précise les « *Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles* ».

Un lexique des différents termes utilisés se trouve dans les présentes dispositions générales pour faciliter l'application des dispositions applicables aux différentes zones.

➤ L'articulation des règles entre elles

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

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

Les prescriptions du P.L.U. s'appliquent, non pas à la parcelle numérotée au cadastre, mais à « l'unité foncière », c'est-à-dire à « **l'ensemble des parcelles contiguës appartenant au même propriétaire** ».

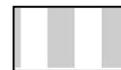
Lorsque qu'une unité foncière est concernée par plusieurs zones différentes, le règlement de chaque zone s'applique pleinement pour la partie de terrain ou de construction comprise à l'intérieur de la zone en question.

En outre, l'application des dispositions des articles 9 et 13 se fait zone par zone.

➤ Orientation d'Aménagement et de Programmation

Les secteurs concernés par les règles complémentaires d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont signalés sur le règlement graphique via une trame spécifique (Voir ci-dessous).

Secteur couvert par une OAP



➤ Éléments admis à l'intérieur des marges de recul des constructions :

Sur les constructions nouvelles ou lors de la transformation ou de l'extension des constructions existantes, seuls sont admis à l'intérieur des marges de recul des constructions définies aux articles 6, 7 des dispositions particulières du règlement écrit ou du règlement graphique :

- les balcons, auvents, éléments de décor architecturaux, débords de toitures lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ;
- les « dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions existantes », tels que définis par le code de l'urbanisme, dans la mesure où ces éléments ou dispositifs n'excèdent pas 0,30 mètre de largeur par rapport au nu de la façade des bâtiments ;
- les éléments permettant d'améliorer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux bâtiments et installations de toute nature ;
- les accès aux constructions (escaliers, allée de garage, rampe d'accès au sous-sol...) dès lors qu'ils sont réalisés sensiblement au niveau du TN ou sous le niveau du TN

➤ Fonds de parcelle :

Dès lors qu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobiles, les limites séparatives aboutissant sur ces voies sont considérées comme des limites à l'alignement.

➤ Mode de calcul de la hauteur :

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

Lorsque le comble est traité en attique, la hauteur est mesurée à l'égout du toit du niveau de la dalle haute du dernier étage plein

➤ Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

➤ Gestion des constructions existantes non conformes :

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

B. Autorisation d'urbanisme

➤ Déclaration préalable pour l'édification de clôture

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

➤ Permis de démolir :

Sur l'ensemble du territoire de la commune, toute démolition de bâtiments est soumise à autorisation de démolir.

➤ Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

Conformément au Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Article 4 :

Prévention des risques naturels et technologiques

Les différents risques répertoriés ci-dessous n'ont pas nécessairement vocation à apparaître sur le règlement graphique mais sont indiqués ici, aux pétitionnaires, à titre de rappel.

Le Plan de Prévention des Risques naturels est représenté sur le règlement graphique par un aplat de couleur grisé :



4.1. Prévention des risques naturels

- **Zones inondables :** Le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPR) inondations de la Moselle couvre une partie du ban communal. Ce document qui constitue une servitude d'utilité publique annexée au PLU comprend notamment un règlement et un document graphique qui sont applicables en complément des règles propres au PLU.

En attendant la révision du plan de prévention des risques (PPRi) et pour être conforme au plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du district Rhin approuvé le 30 novembre 2015, les cotes de référence à prendre en compte sont les cotes de référence précisées sur le plan de zonage du PPRi en vigueur à ce jour, augmentées de 0,30 mètres. Cette marge de sécurité, définie au PGRI doit permettre de prendre en compte les phénomènes de remous et les incertitudes des modèles mathématiques, mais aussi l'évolution prévisible de la cote de référence liée aux effets du changement climatique.

- **Aléa retrait-gonflement des argiles :** L'aléa retrait-gonflement des argiles touche la totalité du territoire de la commune de Moulins-lès-Metz. Cet aléa devra notamment être pris en compte dans l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser.

4.2. Prévention des risques technologiques

Sans objet

Article 5 :**Caractéristiques patrimoniales, architecturales, urbaines et écologiques****5.1. Préservation du patrimoine bâti**

Pour les éléments et ensembles bâtis repérés au document graphique par le symbole ★ les transformations, extension et travaux sont autorisées sous les conditions qui suivent en page 11.

★ **(1) Ermitage Saint-Jean**

La commune impose **que le volume initial**, les toitures et façades des bâtiments principaux soient préservées dans leurs aspects et textures actuels et que les percements et ouvertures existants soient conservés.

★ **(2) Maison, 2 rue de Nancy**

La commune impose que le volume initial du bâtiment, les toitures ainsi que les façades des bâtiments principaux soient préservées dans leurs aspects et textures actuels.

★ **(3) Maison, 7 rue de Metz**

La commune impose que le volume initial du bâtiment, les toitures ainsi que les façades des bâtiments principaux soient préservées dans leurs aspects et textures actuels.

★ **(4) Ancienne Mairie, rue de Verdun**

La commune impose que le volume initial du bâtiment, les toitures ainsi que les façades des bâtiments principaux soient préservées dans leurs aspects et textures actuels.

La commune impose également que le principe d'ouverture **en portes fenêtres** de la façade donnant sur la rue des Ecoles soit conservé.

★ **(5) Ancien lavoir rue de Verdun**

La commune impose la préservation de l'emplacement du lavoir ainsi que le principe de voûte encadrant l'arrivée d'eau.

★ **(6) Rotonde**

Dans l'optique de conserver l'aspect historique du bâtiment, la commune impose la conservation en forme de demi-cercle (rotonde) et la structure général du bâtiment.

★ **(7) Ferme Bradin**

La commune impose la conservation des façades comportant des éléments architecturaux anciens pouvant dater du XVème siècle (meurtrière, tour d'angle, portail surmonté d'armoirie).

5.2. Préservation du patrimoine paysager - jardins (L151-19 – Code de l'urbanisme)

Nonobstant les dispositions particulières applicables à chacune des zones, toute construction et espace de stationnement automobile est interdit à l'intérieur des secteurs d'espaces verts, de jardins ou de cœurs d'îlots protégés indiqués aux documents graphiques, à l'exception :

- des abris de jardin, dans la limite de 12 m² d'emprise au sol et d'un abri de jardin par unité foncière,
- des piscines non-couvertes à concurrence d'une par unité foncière.

Les secteurs de protections de jardins sont signalés par le symbole suivant sur le règlement graphique:



5.3. Préservation du patrimoine paysager - parc

Dans les secteurs de parc à préserver repérés au règlement graphique du PLU, et sous réserve des dispositions particulières applicable dans le secteur 1AUZ3, toute construction est interdite. Toutefois des chemins, voies d'accès et emplacements de stationnement, ainsi que les équipements et installations d'intérêt collectif ou public peuvent y être aménagés sous réserve qu'ils soient intégrés dans un aménagement paysager répondant aux dispositions du règlement.

Les secteurs de protections des parcs sont signalés par le symbole suivant sur le règlement graphique:



5.4. Préservation des continuités écologiques et de la trame verte et bleue

Nonobstant les dispositions particulières applicables à chacune des zones :

- toute construction est interdite à l'intérieur des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue indiqués aux documents graphiques,
- les clôtures, les installations ou équipements d'intérêts publics ou collectifs, notamment les aménagements viaires et cheminements doux sont autorisées. Ceux-ci devront veiller à ne pas constituer une entrave au déplacement de la petite faune ;
- les travaux, de quelque nature qu'ils soient, ne peuvent y être autorisés que sur des surfaces limitées, sauf s'ils ont pour objet la préservation ou la restauration de la trame verte et bleue, ou s'ils contribuent à améliorer les continuités écologiques.
- Les travaux situés sur un espace ou un secteur contribuant aux continuités écologiques identifié au document graphique, sont soumis à déclaration préalable

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



5.5. Espaces boisés classés

➤ Classement des emprises en espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme les concernant. Le classement en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

➤ Recul des constructions par rapport aux Espaces boisés classés

Nonobstant les dispositions particulières applicables à chacune des zones dans le présent règlement, et sauf disposition contraire portée au règlement graphique, toute construction nouvelle et toute extension de construction doit être implantée avec un recul minimum de 30 mètres par rapport aux Espaces boisés classés.

Toutefois :

- cette obligation de recul n'est pas applicable par rapport aux espaces boisés classés situés dans les zones urbaines et à urbaniser.
- les piscines et les abris de jardin peuvent être implantés à l'intérieur de cette marge de recul, sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.
- si leur nature le justifie, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou avec un retrait moindre par rapport aux espaces boisés classés.
- les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions qui précèdent peuvent faire l'objet d'une transformation ou d'une extension

limitée, à condition qu'au final, la distance de la construction par rapport à l'espace boisé classé ne soit pas réduite.

Les secteurs de protections des espaces boisés classés sont signalés par le symbole suivant sur le règlement graphique:



5.6. Cheminements doux à conserver, à modifier, à créer ou à restaurer

Le Plan Local d'Urbanisme peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, **y compris les rues ou sentiers piétonniers** et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

- A l'exception des clôtures, toute construction doit être implantée à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la limite d'emprise des cheminements doux identifiés au règlement graphique du PLU ;
- La suppression des cheminements doux identifiés au règlement graphique du PLU est interdite.

5.7. Secteur de protection archéologique et modalités de consultation du SRA (arrêté SGAR n°2003 256 du 07 juillet 2003):

Article 2 : Le périmètre de la commune constitue la zone géographique prévue au 1^{er} alinéa de l'article 1^{er} du décret n° 2002-89 susvisé.

Article 3 : 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 tassée supérieure à 3000 m² (y compris parkings et voiries), situés dans la zone délimitée à l'article 2, devront être transmis au Préfet de région dans les conditions définies par le décret n°2002-89 susvisé.

Article 4 : Tous les travaux visés par l'article R 442-3-1 du code de l'urbanisme, d'une emprise au sol tassée supérieure à 3000 m² et situés dans la zone délimitée à l'article 2, devront être également transmis au Préfet de région .

Article 5 : Le Préfet du département de la Meuse et le Directeur régional des affaires culturelles sont chargés de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du département, adressé au Maire, et affiché en mairie pendant un mois, à compter du jour où il sera reçu.

> Extrait de l'arrêté

5.8 Préservation des berges des cours d'eau

Toute construction nouvelle et toute extension de construction doit être implantée avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à la limite des cours d'eau. En vue de permettre le passage et l'entretien des cours d'eau, l'édification de tout mur de clôture est interdit à une distance inférieure à 6 mètres de la berge des ruisseaux.

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

Article 6 : **Emplacements réservés**

Conformément au Code de l'Urbanisme, **le règlement du PLU peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :**

- 1°) Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2°) Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

- 3°) Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Les emplacements réservés sont identifiés par le symbole suivant :



Une liste regroupant l'ensemble des emplacements réservés, leurs destinations, superficies et bénéficiaires figurent en page 14.

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

NOM DE L'ER	DESTINATION	SUPERFICIE	BENEFICIAIRE
1	Elargissement de la rue de la Poste	553 m ²	Commune
2	Réaménagement du RD157d	9 720 m ²	Metz-Métropole
3	Réaménagement du RD657	4 116 m ²	Metz-Métropole
4	Voie de raccordement rue des Gravières sud	6 742 m ²	Metz-Métropole
5	Voie de raccordement rue des Gravières nord	1 926 m ²	Metz-Métropole
6	Aménagement d'un espace Multimodal de transport (carrefour du Languedoc)	1 232 m ²	Commune
7	Accès zone 1AUb depuis la rue des Vosges	672 m ²	Commune
8	Aménagement d'un parking communal	1 946 m ²	Commune
9	Aménagement d'une desserte pour la zone 2AU + confort de la liaison douce vers la Ferme Bradin + parc paysager de transition avec la voie ferrée	5 247 m ²	Commune
10	Voie de raccordement entre Route de Jouy et RD5B	12 156 m ²	Commune

Article 7 : **Servitude particulière**

En vertu du Code de l'Urbanisme, des servitudes d'emplacements réservés peuvent être signalées sur les plans de zonage pour la réalisation de logements aidés.

Cette rubrique est sans objet dans le présent règlement de PLU.

Article 8 : **Définitions**

Alignement : (article 6 de chaque règlement de zone)

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

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

Limites séparatives : (article 7)

Ce sont les limites latérales et de fond de parcelles de l'unité foncière autres que celles bordant une voie publique.

Parfois, certaines limites séparatives longeant une voie privée peuvent être assimilées aux limites longeant une voie publique (ex. : « voie privée ouverte à la circulation publique », « voie privée où des prescriptions sont portées au document graphique »). La règle d'implantation applicable par rapport à cette limite est alors fixée à l'article 6.

Limites latérales : (article 7)

Limites entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant à une voie.

Limites fond de parcelle : (article 7)

Limite opposée à la voie.

Accès

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

Bâtiment ou construction principale

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Extension

Il s'agit d'un agrandissement d'une construction par augmentation du volume de cette dernière, pouvant conduire à une majoration de la surface de plancher, dans le but de créer un espace complémentaire, fonctionnellement indissociable de la construction existante.

Elle intervient nécessairement dans la continuité de la construction principale soit horizontalement, soit verticalement par une surélévation de la construction.

Pour être qualifiée « d'extension mesurée » (cas particuliers - voir règlements de zones), l'extension doit avoir pour effet de ne pas accroître de plus de 30% la surface de plancher initiale de la construction ou de ne pas accroître de plus de 30% l'emprise au sol initiale de la construction, le critère retenu étant celui qui est le plus favorable au pétitionnaire, **dans la limite de 50 m² de surface ou d'emprise.**

Bâtiment ou construction annexe

Contigu ou non à un bâtiment principal, il s'agit d'un bâtiment de volume et d'emprise limités qui est directement liée aux besoins de la construction principale.

Abris de jardin

Construction annexe spécifique en rez-de-chaussée, destinée, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin, du potager, du verger... à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité.

Acrotère

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

Attique

Etage supérieur d'un bâtiment, établi en retrait minimum de **1 mètre** par rapport au nu de chacune des façades. Les saillies traditionnelles (*Ouvrages en saillie des façades et des toitures, ne dépassant pas de plus de 0,80 m le nu de la façade*) et éléments architecturaux décoratifs ne font pas partie de l'attique. Le retrait se mesure au droit des façades des étages inférieurs et n'est pas obligatoire pour les éléments techniques (VMC, chauffage, ...) et circulations verticales (cages d'escaliers, ascenseurs, ...) sous réserve de s'inscrire dans la volumétrie générale du bâtiment.

Egout de toit

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

Terrain naturel

Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

Emprise au sol

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

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

- les balcons, auvents, éléments de décor architecturaux, débords de toitures lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ;
- les « dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions », tels que définis par le Code de l'Urbanisme, dans la mesure où ces éléments ou dispositifs n'excèdent pas 0,30 mètre de largeur par rapport au nu de la façade des bâtiments ;
- les terrasses : plateformes de plain-pied entre la construction principale et son jardin réalisée au niveau du terrain naturel avec une marge d'adaptation de + ou - 60 cm par rapport à ce dernier ;
- les piscines non couvertes qui ne dépassent pas 50 centimètres au-dessus du terrain naturel ;
- les accès aux constructions (escaliers, allée de garage, rampe d'accès au sous-sol...) dès lors qu'ils sont réalisés sensiblement au niveau du Terrain Naturel ou sous le niveau du Terrain Naturel ;

Clôtures

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

Façades

Terme désignant chacune des faces verticales d'un bâtiment. On distingue :

- la façade principale (façade sur rue),
- la façade arrière (fond de parcelle),
- les façades latérales le plus souvent appelées pignon.

Dans le cas d'une construction principale située à l'angle de deux rues, la façade principale prise en référence pour les règles d'implantation des articles 6 de chacune des zones du PLU est celle qui présente la plus grande longueur.

Arbre de Haute-tige

La hauteur des troncs mesurée, depuis le sol jusqu'à la première branche de la couronne, est variable en fonction des espèces et de leur utilisation. Ces arbres sont répartis en quatre groupes:

- Groupe 1: espèces vigoureuse de première grandeur, hauteur du tronc sous tête: 2,50 mètres.
- Groupe 2: espèce de deuxième grandeur, hauteur du tronc sous tête: 2,55 mètres,
- Groupe 3: espèce de troisième grandeur, hauteur du tronc sous tête: 2,00 mètres,
- Groupe 4: arbres peu vigoureux, hauteur du tronc sous tête: 1,80 mètre.

Article 9 : Obligations en matière de stationnement

Dispositions applicables au titre de l'article 12 de chacune des zones du PLU de Moulins-Lès-Metz

- **7.1. Stationnement des véhicules automobiles**

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en-dehors des voies publiques dans les conditions suivantes :

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	SURFACE (*)	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
Logement <i>(Pour toute construction nouvelle, extension, changement de destination et pour toute création de nouveau logement dans une construction existante)</i>	≤ 40 m ² de surface de plancher	1
	Par tranche entamée de 30 m² supplémentaires de surface de plancher et dans la limite de 3 places maximum exigées par logement. <i>(A défaut d'information sur le nombre de logement la règle s'applique sur la surface de plancher prise dans sa totalité et non pas logement par logement)</i>	1
Logement en zone 1AUA et 1AUB <i>(Pour toute construction nouvelle, extension, changement de destination et pour toute création de nouveau logement dans une construction existante)</i>	Par tranche entamée de 40,00 m ²	1
	Par tranche entamée de 5 logements	1 emplacement « visiteur »
Hébergement hôtelier	Par chambre	1
	Pour le personnel	2
Bureaux	par tranche entamée de 40 m ² de surface de plancher	1
Commerce	<u>Commerce ≤ 125 m² de surface de plancher :</u>	3
	<u>Commerce > 125 m² de surface de plancher :</u> Par tranche entamée de 25 m ² de surface de plancher au-delà des 125 m ²	1
Artisanat - industrie	Par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher	1
Fonction d'entrepôt	Par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher	1
Exploitation agricole ou forestière	A définir au cas par cas en fonction des besoins réels	-
Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature, - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	-
Autres constructions ou modes d'occupation du sol non définis ci-dessus	A définir au cas par cas en fonction des besoins réels	-

(*)Sauf dispositions particulières les surfaces de référence sont des surfaces de plancher et la valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

7.2. Stationnement des vélos

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

Constructions et locaux destinés à l'habitation

- a) Pour chaque logement disposant d'un garage ou d'un box fermé, aucun emplacement vélo n'est exigé ;
- b) Pour chaque logement ne disposant pas d'un garage ou d'un box fermé, la surface réservée au stationnement vélo sera au minimum de 1 m² par logement ;
- c) Pour les opérations comportant à la fois des logements qui disposent de garage(s) ou de box fermé(s) et des logements qui en sont dépourvus, la surface réservée au stationnement vélo est au minimum de 1 m² par logement, après déduction des logements disposant d'un garage ou d'un box fermé.

A défaut d'information sur le nombre de logement créé et/ou le nombre de garage ou de box fermé, il sera appliqué la règle suivante : la surface réservée au stationnement vélo sera au minimum de 1 m² par tranche de 80 m² de surface de plancher affectée à la destination " habitation ", au sens des articles R111-22 et R 151-28 du code de l'urbanisme.

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

La surface réservée au stationnement des vélos sera au minimum de :

- 5 m² pour une surface de plancher de moins de 500 m²,
- 10 m² pour une surface de plancher de de 500 à 1000 m²,
- Au-delà de 1000 m², de 25 m² par tranche de 2500 m² de surface de plancher entamée.

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

ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE

Zone UX ;

Secteur UXr : route de Jouy

La zone UX est concernée par un risque d'inondation réglementé par le PPRi de Moulins-Lès-Metz.

Cette zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Article UX - 1 :

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les lotissements à usage principal d'habitation.
- les installations destinées à la production industrielle d'énergie éolienne ;
- les installations de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances ;
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- l'aménagement de terrains pour la pratique de sports motorisés ou loisirs motorisés;
- l'aménagement de terrains pour le camping ;
- les dépôts de déchets et de véhicules désaffectés ;
- les carrières et décharges.
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations existantes, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à :
 - porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines ou architecturales du quartier.
 - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère urbain de la zone.

Article UX - 2 :

Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- Les constructions et installations à usage d'habitation, à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises,
- Les installations classées, à condition :
 - qu'elles soient compatibles avec le caractère et l'intérêt des lieux environnants,
 - que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances.
- La réalisation d'opération d'aménagement à destination dominante de commerce et activités de services, d'artisanat, de bureaux et d'équipement collectif à condition :

- de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont l'existence est signalée sur le règlement graphique ;
 - de ne pas conduire à la création de délaissés, de terrains inconstructibles et qu'elle soit compatible avec le développement ultérieur de la zone ;
 - que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.
- Les aires de stockage et de dépôt liées aux occupations et utilisations admises, à condition qu'elles soient masquées ou qu'elles respectent les obligations de planter formulées à l'article UX -13.
 - Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à la réalisation des constructions, aménagements et installations autorisées.
 - Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent chapitre du règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

Article UX - 3 : Accès et voirie

Les travaux ne pourront être autorisés que sous réserve du respect et de la prise en compte, par l'aménageur et par le constructeur chacun pour ce qui le concerne, des principes d'orientation d'aménagement et de programmation qui couvrent la zone, et concernant notamment les principes de tracé des voiries et liaisons douces (chemins, vélos) et de traitement des accès communs sur les voies communales et départementales.

3.1 Accès :

- Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant.
Un accès supplémentaire peut être autorisé afin de permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.
- Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur des pistes cyclables, pistes de défense de la forêt contre l'incendie, sentiers touristiques.
- Aucun accès direct nouveau n'est autorisé sur les bretelles d'autoroute et sur la RD 657.
- Hors agglomération, les nouveaux accès individuels débouchant sur les routes départementales sont interdits.
- Les accès des unités foncières doivent être aménagés de façon à :
 - dégager la visibilité sur la voie
 - permettre aux véhicules lourds d'entrer et de sortir, sans gêner la circulation sur la voie.

3.2 Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie commune publique ou privée ouverte à la circulation automobile dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

- Le projet peut être refusé notamment si les caractéristiques de ces voies de desserte rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, destinées ou non à être ultérieurement incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes:
 - largeur minimale de plate-forme : 8 mètres
 - largeur minimale de chaussée : 5 mètres.

Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées notamment dans le cas de voiries tertiaires.

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de sécurité et de services de faire demi-tour. Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 80m, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

Article UX - 4 :

Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable :

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

4.2 Assainissement des eaux usées :

Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

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

4.3 Assainissement des eaux pluviales :

Pour tout projet, des dispositifs appropriés et proportionnés, permettant la gestion des eaux pluviales doivent être réalisés sur le site de l'opération, en privilégiant l'infiltration lorsque cela s'avère techniquement possible et garantir leur traitement si nécessaire ;

En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées dans le milieu naturel ou le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur ».

4.4 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

A l'exception des lignes à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

Article UX - 5 :

Superficie minimale des terrains

Sans objet. (Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.)

Article UX - 6:**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.
- L'implantation des constructions doit s'inscrire dans un schéma de composition structuré et cohérent qui doit prendre en compte notamment la réalisation d'espaces collectifs de qualité (placette, rue, espace vert, cheminement piéton...).
- Sauf dispositions particulières inscrites au règlement graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions doit être implantée en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.
- Une implantation différente peut être autorisée :
 - afin de permettre la réalisation d'un ensemble architectural cohérent avec les constructions voisines existantes,
 - sur les parcelles de configuration particulière (parcelle d'angle, parcelle enclavée, etc...) où le rapport avec les constructions voisines sera prioritairement examiné.
 - afin de permettre une plus grande diversité des espaces, des rues et espaces de voisinage.
- En dehors des parties agglomérées telle que définies au code de la route :

Sauf dispositions particulières inscrites au règlement graphique, la façade sur rue des constructions doit être implantée en recul minimum :

- de 100 mètres par rapport à l'axe des autoroutes ;
- de 75 mètres par rapport à l'axe d'une voie classée à grande circulation ;
- de 10 mètres par rapport à l'axe des RD.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, doivent être édifiées en limite ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies.

Article UX - 7 :**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.
- Lorsqu'elle n'est pas implantée en **limite latérale** de l'unité foncière, toute construction, doit être réalisée en retrait par rapport à cette limite, le retrait devra être égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans être inférieur à 3 mètres.
- A l'exclusion des constructions annexes en rez-de-chaussée, toute construction doit être implantées **en retrait par rapport à la limite de fond de parcelle**, le retrait devra être égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans être inférieur à 3 mètres.

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées sur la limite séparative ou avec un recul minimum de 1 mètre depuis la limite séparative.

Article UX - 8 :

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent respecter une distance minimum de 6 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UX - 9 :

Emprise au sol

- L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder **60%** de la superficie totale de l'unité foncière.

Les règles d'emprise au sol ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.

Article UX - 10 :

Hauteur maximale des constructions

- La hauteur maximale de la construction projetée ne doit pas dépasser 12 mètres.
- Les règles suivantes ne s'appliquent pas lorsqu'il s'agit de la reconstruction, de la réhabilitation ou de l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, et dont la hauteur initiale est supérieure.
- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.

Article UX - 11 :

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 – Dispositions générales :

- L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;

- Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture,
 - les façades,
 - l'adaptation au sol,
 - les clôtures.

11.2 - Services publics ou d'intérêt collectif :

- L'ensemble de dispositions de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.3 - Architecture et volumétrie:

- Le bâtiment doit tenir compte de la composition d'aménagement d'ensemble du site. Il doit présenter, dans toutes ses façades et ses pignons, une recherche architecturale tant dans les volumes, les rythmes que le choix des matériaux et les couleurs employées.
- La définition volumétrique et architecturale des constructions doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture des espaces publics. Une attention doit être portée sur les rapports de volumes, de matériaux et de couleurs avec les constructions voisines réalisées ou autorisées.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.
- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.

11.4 - Pour les clôtures

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

Article UX - 12 :

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

Article UX - 13 :

Espaces libres et plantations

Le permis de construire ou d'aménager ne sera délivré que sous réserve du respect et de la prise en compte, par l'aménageur et par le constructeur chacun pour ce qui le concerne, des dispositions et principes figurant sur les orientations d'aménagement et de programmation qui couvrent la zone concernant notamment les principes de composition de la trame paysagère ainsi que l'aménagement des espaces verts destinés à la gestion des eaux pluviales ou la restauration des liaisons douces (cheminements piétons et vélos).

- Toute demande d'autorisation de lotir doit comporter un plan de l'aménagement des espaces extérieurs. Ce plan doit définir les grands principes d'aménagement, et les principaux éléments permettant d'apprécier la qualité spatiale ainsi que l'ambiance des espaces collectifs.

- Toute demande d'autorisation de construire doit comporter un plan détaillé de l'aménagement des espaces extérieurs. Ce plan doit définir en plus des principes d'aménagement :
 - la nature des matériaux utilisés pour le traitement du sol,
 - les essences des plantations à réaliser,
 - les caractéristiques du mobilier urbain (bancs, jeux, locaux-poubelles...),
 - la nature des circulations (automobiles, piétons, véhicules incendie, véhicules d'entretien et véhicules d'enlèvement des ordures ménagères).
- Dans un souci d'équilibre du végétal et du minéral, la demande d'autorisation pourra être refusée en cas d'insuffisance de l'aménagement paysager, lequel doit faire une large place à la végétation.
- 40 % des surfaces libres de toute construction doivent être plantées ou aménagées en espaces verts et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre (les végétaux existants sont pris en compte dans le calcul)

Pour les aires de stationnement, les arbres de haute tige devront être répartis harmonieusement par unité de 6 emplacements.

- Toute voirie nouvelle de desserte principale d'une zone doit être traitée en plantations d'alignement.

Article UX - 14 :

Coefficient d'occupation des sols

Sans objet. (Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.)

Article UX - 15 :

Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescriptions.

Article UX - 16 :

Infrastructures et réseaux de communication électroniques

16.1 Fibre optique

- Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.
- Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée (installation préalable des gaines et fourreaux).