

DEPARTEMENT DE LA MOSELLE

COMMUNE DE  
MAIZIÈRES-LÈS-METZ

Maizières  
lès-Metz 

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 4 - RÈGLEMENT



  
**l'AdT**  
l'Atelier des Territoires  
BUREAU D'ETUDES  
57000 METZ  
Tél : 03.87.63.02.00

APPROBATION DE LA RÉVISION PAR DCM DU 18/02/13  
APPROBATION DE LA 1<sup>o</sup> MODIFICATION PAR DCM DU 30/01/15  
APPROBATION DE LA 2<sup>o</sup> MODIFICATION PAR DCM DU 27/01/16  
APPROBATION DE LA 3<sup>o</sup> MODIFICATION PAR DCM DU 02/02/18

<b>SOMMAIRE</b>
-----------------

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	p.1
Article 1 : Champ d'application territorial du plan .....	p.2
Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols .....	p.2
Article 3 : Division du territoire en zones .....	p.5
Article 4 : Adaptations mineures .....	p.8
Article 5 : Prise en compte des constructions existantes .....	p.8
Article 6 : Principe d'application du présent règlement et plus particulièrement sur l'articulation entre les articles 1 et 2 des différentes zones .....	p.8
Article 7 : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux .....	p.8
Article 8 : Sites Archéologiques .....	p.8
 <b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	 p.10
Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA .....	p.11
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB .....	p.17
Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UC1 .....	p.25
Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone UC2 .....	p.34
Chapitre 5 : Dispositions applicables à la zone UC3 .....	p.41
Chapitre 6 : Dispositions applicables à la zone UC4 .....	p.48
Chapitre 7 : Dispositions applicables à la zone UC5 .....	p.55
Chapitre 8 : Dispositions applicables à la zone UC6 .....	p.62
Chapitre 9 : Dispositions applicables à la zone UD .....	p.69
Chapitre 10 : Dispositions applicables à la zone UE .....	p.76
Chapitre 11 : Dispositions applicables à la zone UL .....	p.81
Chapitre 12 : Dispositions applicables à la zone UX .....	p.86
 <b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b> .....	 p.94
Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU .....	p.95
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 1AUC .....	p.102
Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone 1AUE .....	p.108
Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone 1AUx .....	p.113
Chapitre 5 : Dispositions applicables à la zone 2AU .....	p.120
 <b>TITRE IV -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b> .....	 p.124
Dispositions applicables à la zone A .....	p.125
 <b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b> .....	 p.131
Dispositions applicables à la zone N .....	p.132
 <b>TITRE VI -ANNEXES</b> .....	 p.138
1. Définition des emplacements réservés aux équipements et des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme .....	p.139
2. Définition des espaces boisés classés .....	p.141
3. Définition de la surface de plancher et du COS .....	p.142
4. Définitions utiles .....	p.144
5. Bâtiments soumis au permis de démolir .....	p.148
6. Glossaire .....	p.151
7. Périmètres de protection autour de la gare de triage ferroviaire de Woippy .....	p.158

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAIZIÈRES-LÈS-METZ

## RÈGLEMENT

# TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de MAIZIÈRES-LÈS-METZ, délimité sur :

- le plan "1 - Plan d'ensemble" à l'échelle du 1/5000<sup>e</sup>,
- les plans "2 - Plan de zonage, planche 1", "2 - Plan de zonage, planche 2", "2 - Plan de zonage, planche 3" à l'échelle du 1/2000<sup>e</sup>,
- et le plan "3 - Plan de zonage complémentaire "Les Ecartés" à l'échelle du 1/1000<sup>e</sup>, par tiretés entrecoupés de croix.

### **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

- I. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles d'ordre public R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme qui restent applicables sur le territoire communal :

#### Article R.111-2

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

#### Article R.111-4

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

#### Article R. 111-15

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

#### Article R. 111-21

« 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.»

- II. Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente, à une demande d'autorisation ou d'utilisation le sol en vertu des dispositions des articles L.111-7 et L.111-8 du Code de l'Urbanisme :
- article L.111-9 : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération
  - article L.111-10 : projet de travaux publics
  - article L.123-6 et L.123-13 : prescription et révision du P.L.U.
  - article L.311-2 : Z.A.C.
  - article L.313-2 : secteurs sauvegardés et restauration immobilière
  - article 7 de la loi 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement rural : remembrement - aménagement.
- III. S'ajoutent aux règles du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui sont reportées sur le document graphique "Servitudes d'utilité publique" et récapitulées dans les annexes du P.L.U..
- IV. Les annexes indiquant, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :
1. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L.313-1 et suivants ;
  2. Les zones d'aménagement concerté ;
  3. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L.142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L.142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;
  4. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
  5. Les zones délimitées en application de l'article L.430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L.430-2 et suivants ;
  6. Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n°80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;
  7. Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1°, 2° et 3° de l'article L.126-1 du code rural ;
  8. Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre I<sup>er</sup> du code minier ;
  9. Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;
  10. Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L.111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
  11. Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111-10 ;
  12. Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L.332-9 ;
  13. Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement.
  14. Le périmètre des zones inondables.

V. Délivrance du permis de construire et réalisation d'aire de stationnement :

Article L.123-1-2

« Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

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

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

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

Article L.332-7-1

« La participation pour non-réalisation d'aires de stationnement prévue par l'article L. 123-1-2 est fixée par le conseil municipal. Son montant ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques ».

VI. Règlement du PLU et règlement d'un lotissement :

Article L.442-9

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 111-5-4 ».

Article L.442-10

« Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, notamment du règlement et du cahier des charges relatifs à ce lotissement, si cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée à l'alinéa précédent ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible ».

Article L.442-11

« Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu ».

*La liste des lotissements de moins de 10 ans, dont les règles d'urbanisme ont été maintenues, figure dans les annexes du P.L.U..*

**ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines "zones U", à urbaniser "zones AU", agricoles "zones A" et naturelles "zones N".

**I - LES ZONES URBAINES**

Peuvent être classées 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 urbaines ("zones U") auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

⊗ **La zone UA**

Il s'agit d'une zone urbaine à dominante d'habitat, correspondant au centre-ville de Maizières-lès-Metz, caractérisé par une majorité de constructions anciennes.

⊗ **La zone UB et les secteurs de zone UBa et UBv**

Il s'agit d'une zone urbaine à dominante d'habitat, correspondant aux zones d'extension de la ville de Maizières-lès-Metz, depuis 1950 jusqu'à aujourd'hui. La zone comporte un bâti très varié : des maisons individuelles, des maisons jumelées, de l'habitat groupé et de l'habitat collectif.

Le secteur UBa correspond à un secteur où des constructions plus hautes sont autorisées.

Le secteur UBv correspond aux zones d'habitat collectif et groupé du Val Madera.

⊗ **Les zones UC1 à UC6**

Il s'agit de zones urbaines à dominante d'habitat, correspondant aux anciennes cités minières :

- zone UC1 : ancienne cité 1 des Ecart, dite "îlot Verlaine" ;
- zone UC2 : ancienne cité 2 des Ecart ;
- zone UC3 : ancienne cité 3 des Ecart ;
- zone UC4 : ancienne cité ouvrière des Maisons Blanches ;
- zone UC5 : ancienne cité ouvrière des Vieilles Colonies ;
- zone UC6 : ancienne cité ouvrière du chemin de Silvange.

⊗ **La zone UD et le secteur de zone UDv**

Il s'agit d'une zone urbaine à dominante d'habitat, correspondant principalement aux zones pavillonnaires de Maizières-lès-Metz.

Le secteur UDv correspond aux zones d'habitat individuel du Val Madera.

⊗ **La zone UE**

Il s'agit d'une zone urbaine réservée aux équipements publics et collectifs.

⊗ **La zone UL**

Il s'agit d'une zone urbaine réservée aux activités touristiques et de loisirs. Elle correspond à l'emprise du parc d'attractions situé sur les communes de Maizières-lès-Metz et Hagondange.

⊗ **La zone UX et les secteurs de zone UXa, UXc et UXf**

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités économiques. Elle comprend notamment :

- un secteur de zone UXa, correspondant aux zones d'activités situées en ville et pour lesquelles des prescriptions particulières d'intégration en milieu urbain sont édictées (*hauteur maximum, aspect extérieur des constructions, ...*) ;
- un secteur de zone UXc, réservé au commerce ;
- un secteur UXf correspondant à l'emprise de la gare de triage de Woippy.

## **II - LES ZONES A URBANISER**

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

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

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

Les zones à urbaniser ("zones AU") auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III du présent règlement sont :

⊗ **La zone 1AU**

Il s'agit d'une zone non équipée ou partiellement équipée, à vocation principale d'habitat et destinée à être urbanisée à court ou moyen terme. Chaque zone devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble.

La zone 1AU est couverte par des orientations d'aménagement.

⊗ **La zone 1AUC**

Il s'agit d'une zone non équipée ou partiellement équipée, destinée à être urbanisée à court ou moyen terme. Elle correspond à un secteur urbain à requalifier, situé en cœur de ville, et dont le réaménagement a fait l'objet d'une étude et d'un programme particuliers (commerces, logements, stationnement, ...).

La zone 1AUC est couverte par des orientations d'aménagement.

⊗ **La zone 1AUE**

Il s'agit d'une zone non équipée ou partiellement équipée, destinée à être urbanisée à court ou moyen terme, et réservée à des équipements publics et collectifs, ou à des équipements d'intérêt collectif. Elle est couverte par des orientations d'aménagement.

⊗ **La zone 1AUx et le secteur de zone 1AUx1**

Il s'agit d'une zone non équipée ou partiellement équipée, réservée à des activités économiques et destinée à être urbanisée à court ou moyen terme. Chaque zone devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble.

Elle comprend un secteur de zone 1AUx1, situé au bord de la route de Thionville et réservé à des activités tertiaires, artisanales et commerciales ; les bâtiments, constructions et

équipements publics, ainsi que les logements strictement liés et nécessaires à ces activités y sont autorisés.

La ZAC Val Euromoselle Nord, d'intérêt communautaire, est classée en zone 1AUx.

La zone 1AUx est couverte par des orientations d'aménagement.

⊗ **La zone 2AU**

Il s'agit d'une zone non équipée, destinée à l'urbanisation future à moyen et long terme.

Afin de permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée. Elle ne pourra donc être mise en œuvre qu'après modification ou révision du PLU.

La zone 2AU est couverte par des orientations d'aménagement.

### **III - LES ZONES AGRICOLES**

La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du Titre IV du présent règlement est :

⊗ **La zone A et le secteur de zone Aj**

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

Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées en zone A.

La zone A comprend un secteur de zone Aj, correspondant (partiellement) à des jardins partagés, sur lequel seuls les abris de jardin sont autorisés.

### **IV - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions du Titre V du présent règlement est :

⊗ **La zone N et les secteurs de zone Nj et Nzh**

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.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Cependant, en règle générale, les constructions y sont interdites.

La zone N comprend un secteur de zone Nj, correspondant à des jardins à préserver et mettre en valeur (les abris de jardin y sont autorisés), et un secteur Nzh correspondant à une zone humide.

La zone N est concernée par un risque d'inondations, identifié dans le Plan de Prévention du Risque "inondations" de la ville de Maizières-lès-Metz. Le PPRi est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. Les secteurs à risques sont représentés sur les documents graphiques du PLU par une trame grisée.

---

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

Les plans comportent également les secteurs définis aux articles R.123-11 et R.123-12 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

##### Article L.123-1

« Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.»  
(articles 3 à 13 des règlements des différentes zones)

#### **ARTICLE 5 - PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé, que pour les travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### **ARTICLE 6 - PRINCIPE D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT ET PLUS PARTICULIEREMENT SUR L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES**

##### Articulation entre les articles 1 et 2 des différentes zones

L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites. Par conséquent les occupations et utilisations non visées à cet article sont implicitement autorisées.

L'article 2 liste les conditions particulières qui s'appliquent aux occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1. Le non-respect des conditions visées dans cet article équivaut à une interdiction.

#### **ARTICLE 7 - SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX**

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhin-Meuse a été révisé. Les nouveaux SDAGE des districts hydrographiques Rhin et Meuse 2010-2015 ont été approuvés en date du 27 Novembre 2009 par le Préfet coordinateur de Bassin, Préfet de la Région Lorraine. Ils sont entrés en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2010.

L'un des enjeux du SDAGE du district hydrographique Rhin est "d'intégrer les principes de gestion équilibrée de la ressource en eau dans le développement et l'aménagement des territoires", les priorités étant de mieux vivre avec les risques d'inondations, de mieux préserver la ressource en eau et les milieux aquatiques, et d'assurer que les urbanisations nouvelles puissent être correctement alimentées en eau potable et correctement assainies.

Le PLU de MAIZIÈRES-LÈS-METZ doit être compatible avec les orientations fondamentales et les dispositions du SDAGE.

#### **ARTICLE 8 - SITES ARCHEOLOGIQUES**

1. En application de l'article L.531-14 du Code du Patrimoine, réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement à la DRAC (Service Régional de l'Archéologie), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'État et tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal, en application des articles L.114-3 à L.114-5 du Code du Patrimoine.

2. Les modes de saisine de la DRAC (Service Régional de l'Archéologie) sont régis par les articles L.522-1 à L.522-4 du Code du Patrimoine. Ainsi :
  - les demandes d'autorisation de lotir de plus de 3 hectares, de création de ZAC de plus de 3 hectares, d'aménagements soumis à étude d'impact, de travaux sur immeubles classés, de travaux de plus de 10 000 m<sup>2</sup> visés au 4° de l'article 4 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 doivent systématiquement être transmises pour avis au Préfet de Région (DRAC).
  - les demandes de permis de construire, de permis de démolir, de lotissements et de ZAC de moins de 3 hectares, d'autorisations d'installations et de travaux divers ainsi que les demandes de travaux visés aux alinéas a et d du 4° de l'article 4 du décret n°2004-490 doivent être transmises pour avis au Préfet de Région en fonction des zonages et des seuils définis dans l'arrêté préfectoral n°256 en date du 07 juillet 2003, arrêté de zonage archéologique qui concerne MAIZIÈRES-LÈS-METZ.
  
3. L'article L.425-11 du Code de l'Urbanisme précise que "lorsque la réalisation d'opérations d'archéologie préventive a été prescrite, les travaux ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces opérations."

**RÈGLEMENT**

**TITRE II :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES URBAINES**

# CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

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

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA est une zone urbaine à dominante d'habitat, correspondant au centre-ville de MAIZIERES-LES-METZ, caractérisé par une majorité de constructions anciennes.

Le territoire communal de MAIZIÈRES-LÈS-METZ est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Pour les bâtiments repérés au plan par le symbole , les démolitions doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### **Sont interdits :**

1. Les caves et les sous-sols.
2. Les constructions destinées :
  - à l'industrie
  - à la fonction d'entrepôt
  - à l'exploitation agricole ou forestière
3. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
4. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
5. Les installations suivantes :
  - les abris isolés (jardin, chasse, pêche, ...)
  - les parcs d'attraction
  - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
  - les carrières et décharges
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public (d'une superficie supérieure à 2 ha)

## **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les constructions destinées à l'artisanat, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances (bruits, odeurs, ...) incompatibles avec le caractère et la vocation dominante de la zone (habitat).
2. Les lotissements d'activités économiques, à condition qu'il s'agisse d'activités autorisées dans la zone.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaires à une activité autorisée dans la zone.
4. Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une activité autorisée dans la zone.
5. Dans l'emprise des jardins classés au titre des "jardins cultivés à protéger", repérés au plan par le figuré , seuls sont autorisés : abri de jardin, piscine et local technique pour piscine.
6. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de la R.D.953 et de la R.D.52, repérés sur le "Document graphique annexe" (cf. annexes du P.L.U.) par le symbole , les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté du 27 février 2014, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.
7. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de la voie ferrée Metz/Thionville, repérés sur le "Document graphique annexe" (cf. annexes du P.L.U.) par le symbole , les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté du 15 janvier 2013, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres ferroviaires et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

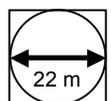
### **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Accès**

1. 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.
2. Les pistes cyclables pourront être traversées pour accéder à une parcelle, mais ne pourront pas être empruntées par des véhicules motorisés.

#### **II - Voirie**

1. 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.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5,00 mètres d'emprise pour les voies en sens unique, et 7,00 mètres d'emprise pour les voies à double sens de circulation.
3. 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 (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, ...) de faire demi-tour sans marche arrière. L'aménagement terminal devra être de dimension suffisante pour qu'il soit possible d'y inscrire un cercle de 22 mètres de diamètre (cf. schéma ci-contre).



4. Les cheminements piétonniers repérés sur les plans graphiques par le symbole ●●●●●, devront être conservés au titre de l'article L.123-1-5/6° du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

1. 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**

1. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
2. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif. Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

#### **b) Eaux pluviales**

1. La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est privilégiée.  
À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.  
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.
2. Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble, l'utilisation de noues d'infiltration est imposée sur les opérations d'emprise supérieure à 6000 m<sup>2</sup>, sauf en cas d'impossibilités techniques avérées par les services de la ville.  
Si une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée sur une emprise contiguë à une opération d'ensemble où la gestion des eaux pluviales a été réalisée grâce à des noues, le recours à ce type de technique est également imposée quelque soit la taille de l'opération envisagée.

### **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

1. Tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

## **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. La façade sur rue des constructions doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.
2. Les constructions en deuxième ligne sont interdites, sauf extensions de constructions existantes, garages, annexes et piscines.

3. Les garages et annexes à l'habitation ne pourront s'implanter à l'avant de la construction principale.
4. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
5. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout ou à l'acrotère du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Les annexes à l'habitation seront implantées soit en limite séparative soit en retrait d'au moins 1,00 mètre par rapport à la limite séparative.
3. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
4. Cas des cours d'eau et des fossés : Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.
5. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

1. L'emprise au sol totale des constructions annexes (remises, abris de jardin, ...) - hors garages et piscines - ne peut excéder 20 m<sup>2</sup> par logement.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 11 mètres au faîtage, sauf Grand'Rue (RD953).
2. Grand'Rue (RD953) : la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 11 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 13 mètres au faîtage.
3. Dans le cas particulier de l'extension d'une construction existante : la hauteur maximum (faîtage ou acrotère) de l'extension projetée ne pourra dépasser la hauteur maximum (faîtage ou acrotère) de la construction existante.
4. Pour les constructions annexes et les garages non accolés, la hauteur totale de la construction projetée est fixée à 3,50 mètres.
5. Rappel : La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.

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

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

*Sont autorisés les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques, bardage pour isolation extérieure, ...).*

### **I - Prescriptions générales (rappel article R.111-21 Code de l'Urbanisme)**

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.

### **II - Prescriptions particulières**

#### **a) Toitures**

- Les toitures à la Mansart sont interdites.
- Les chiens-assis sont interdits.
- Les toitures terrasses sont autorisées. Elles pourront être végétalisées.

#### **b) Façades**

- Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, parpaings, ...).
- Les constructions en bois de type "chalet" sont interdites.
- Les matériaux d'aspect tôles, "shingles", ardoise et les plaques ondulées translucides sont interdits en façade.
- Les modénatures et encadrements des portes et ouvertures seront préservés et mis en valeur.
- Les façades des bâtiments repérés au plan par le symbole  $\textcircled{*}$ , et dont la liste illustrée est annexée au présent règlement, devront être préservées. Les façades commerciales existantes pourront être modifiées.

#### **c) Percements, portes et fenêtres**

- Le comblement des portes de granges et des percements avec encadrements et/ou modénatures est interdit.
- Les volets roulants à caissons extérieurs sont interdits.

#### **d) Clôtures**

- D'une hauteur maximale de 1,20 mètre, les clôtures sur rue (voies et emprises publiques) seront constituées :
  - d'un mur-bahut de 0,40 m de haut, surmonté ou non d'un dispositif à clairevoie ;
  - et/ou d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage vert.
- Les clôtures sur rue existantes sont à préserver.

#### **e) Abris de jardin**

- Pas de prescription.

- f) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Un minimum d'emplacements (aires de stationnement) doit être réalisé en dehors des voies publiques :
 

- logement	2 emplacements par logement
- hébergement hôtelier	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 12 m <sup>2</sup> de salle (surface de plancher)
- commerce supérieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 emplacement pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
- bureaux	1 emplacement pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
- artisanat ou atelier automobile	1 emplacement pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
3. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
4. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera demandé 1 place de parking visiteur publique par logement.
5. En cas de changement de destination d'un bâtiment existant, aucune place de stationnement supplémentaire ne sera exigée.
6. Concernant le stationnement des vélos, il est demandé :
  - Pour l'habitat collectif : une aire de stationnement couverte de surface totale équivalent à 1,5 m<sup>2</sup> minimum par logement.
  - Pour les commerces et les bureaux : une aire de stationnement couverte accueillant 4 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (4 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>).
  - Pour l'artisanat et les activités ne relevant pas des autres destinations : une aire de stationnement couverte accueillant 2 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (2 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>).
  - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : une aire de stationnement couverte d'une surface correspondant au besoin de la construction (en fonction du taux et du rythme de sa fréquentation, de leur nature, ...).
7. Le revêtement des places de stationnement (hors stationnement poids lourds), des accès et cheminements piétons devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée.
8. Rappels : cf. *Dispositions générales*

## **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts. Les essences locales sont à privilégier, notamment pour les plantations de haies en clôture.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

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

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB est une zone urbaine à dominante d'habitat, correspondant aux zones d'extension de la ville de MAIZIERES-LES-METZ, depuis 1950 jusqu'à aujourd'hui. La zone comporte un bâti très varié : des maisons individuelles, des maisons jumelées, de l'habitat groupé et de l'habitat collectif.

Le secteur UBa correspond à un secteur où des constructions plus hautes sont autorisées.

Le secteur UBv correspond aux zones d'habitat collectif et individuel groupé du Val Madera.

Le territoire communal de MAIZIÈRES-LÈS-METZ est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **- Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Pour les bâtiments repérés au plan par le symbole , les démolitions doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### **Sont interdits :**

1. Les caves et les sous-sols.
2. Les constructions destinées :
  - à l'industrie
  - à la fonction d'entrepôt
  - à l'exploitation agricole ou forestière
3. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
4. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
5. Les installations suivantes :
  - les abris isolés (jardin, chasse, pêche, ...)
  - les parcs d'attraction
  - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
  - les carrières et décharges
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public (d'une superficie supérieure à 2 ha)

6. En secteur UBv : les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités.
7. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage repéré au plan par le (ou les) symbole(s) ★.
8. Dans les zones de danger liées aux canalisations de transport de matières dangereuses indiquées sur les documents graphiques :
  - dans les zones de dangers très graves, la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public (ERP) d'une capacité d'accueil de plus de 100 personnes est interdite.
  - dans les zones de dangers graves, la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public (ERP) de catégories 1 à 3 est interdite.

## **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les constructions destinées à l'artisanat, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances (bruits, odeurs, ...) incompatibles avec le caractère et la vocation dominante de la zone (habitat).
2. Les lotissements d'activités économiques, à condition qu'il s'agisse d'activités autorisées dans la zone.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaires à une activité, construction ou installation autorisée dans la zone.
4. Sauf en secteur UBv : les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une activité autorisée dans la zone.
5. En secteur UBv : les constructions destinées à des activités de bureaux ou de services, et au commerce, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances (bruits, odeurs, ...) incompatibles avec le caractère et la vocation dominante de la zone (habitat).
6. Les constructions sont autorisées dans la zone, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.
7. Dans l'emprise des jardins classés au titre des "jardins cultivés à protéger", repérés au plan par le figuré  , seuls sont autorisés : abri de jardin, piscine et local technique pour piscine.
8. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de l'autoroute A.4, de la R.D.953, de la R.D.52, de la R.D.112F et de la R.D.112E, repérés sur le "Document graphique annexe" (cf. annexes du P.L.U.) par le symbole  , les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés du 21 mars 2013 et du 27 février 2014, relatifs au classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.
9. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de la voie ferrée Metz/Thionville, repérés sur le "Document graphique annexe" (cf. annexes du P.L.U.) par le symbole  , les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté du 15 janvier 2013, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres ferroviaires et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Accès**

1. 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.
2. Les pistes cyclables pourront être traversées pour accéder à une parcelle, mais ne pourront pas être empruntées par des véhicules motorisés.
3. Est interdite la création de nouveaux accès :
  - sur la section de la RD52 (route de Marange) comprise entre le giratoire de Val Maidera et le giratoire du Centre ;
  - sur la section de la RD953 comprise entre l'entrée de ville Sud et le giratoire du Centre, sauf dans les secteurs repérés graphiquement par les symboles ■■■■■.
  - à l'arrière des terrains situés du côté Est de la rue Schuman.

#### **II - Voirie**

1. 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.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5,00 mètres d'emprise pour les voies en sens unique, et 7,00 mètres d'emprise pour les voies à double sens de circulation.
3. 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 (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,...) de faire demi-tour sans marche arrière. L'aménagement terminal devra être de dimension suffisante pour qu'il soit possible d'y inscrire un cercle de 22 mètres de diamètre (cf. schéma ci-contre).
 
4. Les cheminements piétonniers repérés sur les plans graphiques par le symbole ●●●●●, devront être conservés au titre de l'article L.123-1-5/6° du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **I - Eau potable**

1. 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**

1. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
2. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

**b) Eaux pluviales**

1. La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est privilégiée.

À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

2. Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble, l'utilisation de noues d'infiltration est imposée sur les opérations d'emprise supérieure à 6000 m<sup>2</sup>, sauf en cas d'impossibilités techniques avérées par les services de la ville.

Si une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée sur une emprise contiguë à une opération d'ensemble où la gestion des eaux pluviales a été réalisée grâce à des noues, le recours à ce type de technique est également imposée quelque soit la taille de l'opération envisagée.

**III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

1. Tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

**ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

**ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**I - En zone UB, à l'exception du secteur UBv :**

1. La façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5,50 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.  
Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
2. Dans le cas de parcelles situées à l'angle de plusieurs voies ouvertes à la circulation, et si la construction projetée est un garage ou une annexe à l'habitation : le recul minimum sera de 5,50 mètres vis-à-vis de l'une des voies, et de 3,00 mètres vis-à-vis des autres voies.
3. Dans le cas de parcelles bordées par une emprise publique autre qu'une voie ouverte à la circulation automobile : les annexes devront s'implanter à 1,00 mètre au minimum de la limite de l'emprise publique.
4. 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.

**II - En secteur UBv :**

1. La façade sur rue des constructions doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.  
Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.  
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.
2. Dans le cas de parcelles bordées par un chemin piétonnier ou une piste cyclable : les annexes et garages ne pourront être implantés à moins de 1,00 mètre de l'alignement du chemin piétonnier ou de la piste cyclable.
3. Dans le cas de parcelles bordées par une emprise publique autre qu'une voie ouverte à la circulation : les annexes devront s'implanter à 1,00 mètre au minimum de la limite de l'emprise publique, alors que les garages devront s'implanter à 3,00 mètres au minimum de la limite de l'emprise publique.

**III - En zone UB et secteur UBv :**

1. Les constructions en deuxième ligne sont interdites, sauf extensions, garages, annexes et piscines.
2. Pour les immeubles collectifs : les constructions destinées au stockage des déchets pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
3. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout ou à l'acrotère du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres, sauf pour les immeubles collectifs où la distance ne pourra être inférieure à 5,00 mètres.
2. Les annexes à l'habitation (hors garages) seront implantées soit en limite séparative soit en retrait d'au moins 1,00 mètre par rapport à la limite séparative.
3. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
4. Cas des cours d'eau et des fossés : Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.
5. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

1. Sur une même propriété, les bâtiments non contigus à vocation d'habitat collectif doivent être distants au minimum de 5 mètres. Cette distance est comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier à tout point du bâtiment le plus proche.

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

### **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain (annexes et garages inclus) ne peut excéder 70% de la surface du terrain.
2. L'emprise au sol totale des constructions annexes (remises, abris de jardin, ...) - hors garages et piscines - ne peut excéder 20 m<sup>2</sup> par logement.
3. La reconstruction d'un garage isolé occupant la totalité d'une unité foncière est autorisée. L'emprise au sol de la nouvelle construction à édifier (garage) pourra atteindre 100% de la surface du terrain.
4. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
5. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. En zone UB, à l'exception des secteurs UBa et UBv : la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 11 mètres au faîtage.
2. En secteur UBv :
  - Pour les immeubles collectifs, la hauteur de la construction projetée fixée à l'égout ou à l'acrotère est :
    - hauteur minimale : 7 mètres ;
    - hauteur maximale : 15 mètres.
  - Pour l'habitat individuel, la hauteur de la construction projetée fixée à l'égout ou à l'acrotère est :
    - hauteur minimale : 6 mètres ;
    - hauteur maximale : 7 mètres.
3. En secteur UBa : la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 12 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 15 mètres au faîtage.
4. Dans le cas particulier de l'extension d'une construction existante : la hauteur maximum (faîtage ou acrotère) de l'extension projetée ne pourra dépasser la hauteur maximum (faîtage ou acrotère) de la construction existante.
5. Pour les constructions annexes et les garages non accolés, la hauteur totale de la construction projetée est fixée à 3,50 mètres.
6. Rappel : La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.
7. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

*Sont autorisés les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques, bardage pour isolation extérieure, ...).*

## I - Prescriptions générales (*rappel article R.111-21 Code de l'Urbanisme*)

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.

## II - Prescriptions particulières

### a) Toitures

- Les toitures à la Mansart sont interdites.
- Les chiens-assis sont interdits.
- Les toitures terrasses sont autorisées. Elles pourront être végétalisées.

### b) Façades

- Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, parpaings, ...).
- Les constructions en bois de type "chalet" sont interdites.
- Les façades des bâtiments repérés au plan par le symbole , et dont la liste illustrée est annexée au présent règlement, devront être préservées.

### c) Clôtures

- D'une hauteur maximale de 1,20 mètre, les clôtures sur rue (voies et emprises publiques) seront constituées :
  - d'un mur-bahut de 0,40 m de haut, surmonté ou non d'un dispositif à clairevoie ;
  - et/ou d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage vert.

### d) Abris de jardin

- Pas de prescription.

e) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages 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 repérés au plan par le symbole  est interdite (*cf. liste illustrée en annexe du P.L.U.*).

## ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Un minimum d'emplacements (aires de stationnement) doit être réalisé en dehors des voies publiques :
 

- maison individuelle :	3 emplacements par logement, dont au moins 2 à l'extérieur
- logement collectif :	2 emplacements par logement, dont au moins 1 à l'extérieur
	+ 1 emplacement "visiteur" pour 3 logements
- hébergement hôtelier	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 10 m <sup>2</sup> de salle (surface de plancher)
- commerce supérieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 emplacement pour 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places

- |                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| - bureaux                         | 1 emplacement pour 15 m <sup>2</sup> de surface de plancher |
| - hôpital, clinique               | 1 emplacement pour 3 lits                                   |
| - maison de retraite              | 1 emplacement pour 5 lits                                   |
| - artisanat ou atelier automobile | 1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher |
3. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
  4. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera demandé 1 place de parking visiteur publique par logement.
  5. Concernant le stationnement des vélos, il est demandé :
    - Pour l'habitat collectif : une aire de stationnement couverte de surface totale équivalent à 1,5 m<sup>2</sup> minimum par logement.
    - Pour les commerces et les bureaux : une aire de stationnement couverte accueillant 4 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (4 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>).
    - Pour l'artisanat et les activités ne relevant pas des autres destinations : une aire de stationnement couverte accueillant 2 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (2 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>).
    - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : une aire de stationnement couverte d'une surface correspondant au besoin de la construction (en fonction du taux et du rythme de sa fréquentation, de leur nature, ...).
  6. Le revêtement des places de stationnement (hors stationnement poids lourds), des accès et cheminements piétons devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée.
  7. Rappels : cf. *Dispositions générales*

### **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts. Les essences locales sont à privilégier, notamment pour les plantations de haies en clôture.
2. Pour chaque terrain à construire : au moins 30 % de la surface de la parcelle sera perméable.
3. La plantation de deux arbres par lot est demandée. Il s'agira d'arbres de 1<sup>e</sup> ou de 2<sup>e</sup> catégorie. Un arbre de 1<sup>e</sup> catégorie est un arbre à haute tige (hauteur du tronc à l'âge adulte supérieure à 3 mètres). Un arbre de 2<sup>e</sup> catégorie est un arbre à tige moyenne (hauteur du tronc à l'âge adulte : de 1,5 à 2 mètres).
4. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot (cf. *article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme*).
5. Les éléments paysagers (arbres isolés, alignement d'arbres, haies, ...) repérés au plan de zonage par le ou la suite de symboles ★ devront, en application de l'article L.123-1-5/7° du Code de l'Urbanisme, être conservés (cf. *liste illustrée en annexe du P.L.U.*).

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

## **CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC1**

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

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UC1 est une zone urbaine à dominante d'habitat, correspondant à l'une des trois anciennes cités ouvrières des Ecart, à savoir la "cité 1" dite "îlot Verlaine". La zone est soumise à des prescriptions architecturales particulières.

La zone UC1 est concernée par des dispositions graphiques reportées sur le plan de zonage complémentaire "Les Ecart" à l'échelle 1/1000<sup>e</sup>, auquel il convient de se référer.

Le territoire communal de MAIZIÈRES-LÈS-METZ est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **- Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

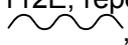
### **ARTICLE UC1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdits :**

1. Les caves et les sous-sols.
2. Les annexes à l'habitation et les piscines. L'extension des garages existants.
3. Toute nouvelle construction destinée à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, à des activités de bureaux et de services, au commerce, à l'artisanat, sauf en cas de reconstruction à l'identique suite à une démolition.
4. Les constructions destinées :
  - à l'industrie
  - à la fonction d'entrepôt
  - à l'exploitation agricole ou forestière
5. Les lotissements
6. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
7. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
8. Les installations suivantes :
  - les abris isolés (jardin, chasse, pêche, ...)
  - les parcs d'attraction

- les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les carrières et décharges
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public (d'une superficie supérieure à 2 ha)

## **ARTICLE UC1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Selon les sous-secteurs repérés sur le document graphique (*cf. plan de zonage complémentaire au 1/1000<sup>e</sup>*), seuls les garages, les extensions des constructions existantes et les sas d'entrée sont autorisés, dans les conditions suivantes :
  - en sous-secteurs "A" et "C" : les garages et les sas d'entrée
  - en sous-secteur "B" : les extensions des constructions existantes
  - en sous-secteur "D" : les sas d'entrée.
2. Dans les sous-secteurs "A", "B", "C" et "D" : en cas de changement de destination d'un bâtiment existant, ou de reconstruction à l'identique suite à la démolition d'une construction, sont autorisées :
  - les constructions destinées à l'habitation, annexes et garages, à l'hébergement hôtelier, à des activités de bureaux et de services, au commerce.
  - les constructions destinées à l'artisanat qui n'engendrent pas de risques ni de nuisances (bruits, odeurs, ...) incompatibles avec le caractère et la vocation dominante de la zone (habitat).
  - les installations classées pour la protection de l'environnement qui sont strictement liées et nécessaires à une activité autorisée dans la zone.
3. En dehors des secteurs "A", "B", "C" et "D" : seul l'entretien des garages est autorisé.
4. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de la R.D.112F et de la R.D.112E, repérés sur le "Document graphique annexe" (*cf. annexes du P.L.U.*) par le symbole , les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté du 27 février 2014, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC1 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Accès**

1. 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.

#### **II - Voirie**

1. 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.

## **ARTICLE UC1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

1. 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**

1. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
2. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif. Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

#### **b) Eaux pluviales**

1. La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est privilégiée.  
À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.  
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.
2. Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble, l'utilisation de noues d'infiltration est imposée sur les opérations d'emprise supérieure à 6000 m<sup>2</sup>, sauf en cas d'impossibilités techniques avérées par les services de la ville.  
Si une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée sur une emprise contiguë à une opération d'ensemble où la gestion des eaux pluviales a été réalisée grâce à des noues, le recours à ce type de technique est également imposée quelque soit la taille de l'opération envisagée.

### **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

1. Tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE UC1 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

## **ARTICLE UC1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. A l'exception des sas d'entrée, la façade sur rue des extensions sera implantée à l'alignement selon les dispositions inscrites sur le document graphique (*cf. plan de zonage complémentaire au 1/1000<sup>e</sup>*) et sur les schémas joints ci-après.
2. Les garages seront implantés à 0,30 mètre de l'alignement de la rue Verlaine tout en respectant les dispositions inscrites sur le document graphique (*cf. plan de zonage complémentaire au 1/1000<sup>e</sup>*) et sur les schémas joints ci-après. Le mur saillant situé en limite séparative entre deux garages accolés s'implantera à l'alignement.

3. En cas de reconstruction suite à démolition, la nouvelle construction devra s'implanter strictement à l'identique.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE UC1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. A l'exception des sas d'entrée, les constructions autorisées (extension de construction principale, garage) devront être implantées sur l'une des limites séparatives latérales en respectant les dispositions inscrites sur le document graphique (*cf. plan de zonage complémentaire au 1/1000<sup>e</sup>*) et sur les schémas joints ci-après.
2. En cas de reconstruction suite à démolition, la nouvelle construction devra s'implanter strictement à l'identique.
3. Cas des cours d'eau et des fossés : Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE UC1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE UC1 9 - EMPRISE AU SOL**

1. L'emprise au sol totale des constructions autorisées (extension de construction principale, garage, sas d'entrée) devra respecter les dispositions graphiques inscrites sur les schémas joints ci-après.

#### **ARTICLE UC1 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. En cas de reconstruction suite à la démolition d'une construction principale, la nouvelle construction devra respecter la hauteur de la construction préexistante (reconstruction à l'identique).
2. La hauteur des constructions autorisées (extension de construction principale, garage, sas d'entrée) devra respecter les dispositions graphiques inscrites sur les schémas joints ci-après.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE UC1 11 - ASPECT EXTERIEUR**

*Sont autorisés les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques, bardage pour isolation extérieure, ...).*

**I - Prescriptions générales (rappel article R.111-21 Code de l'Urbanisme)**

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.

**II - Prescriptions particulières****a) Formes et aspect**

- Les extensions et garages devront respecter les dispositions graphiques inscrites sur les schémas joints ci-après.

**b) Couleurs**

- La coloration des constructions (façades, volets, encadrement de fenêtres, portes) devra respecter le nuancier joint ci-après (avec références RAL).
- Les fenêtres (hors fenêtres de toit) seront en blanc ou dans la même teinte que l'encadrement de fenêtre.

**c) Matériaux**

- Sont interdits : les matériaux d'aspect tôles ondulées ou plates, "shingles", ardoises et les plaques ondulées translucides.
- Les matériaux auront l'aspect des matériaux prescrits et inscrits sur les schémas joints ci-après.

**d)** Les toitures terrasses sont interdites.

**e) Constructions principales**

- Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, parpaings, ...).
- Les constructions en bois de type "chalet" sont interdites.
- La suppression des volets à battants est interdite.
- Les volets en bois seront conservés et peints.
- Les volets roulants à caissons extérieurs sont interdits.
- Lors des travaux de réfection de couverture sur un bâtiment principal, seuls sont autorisés les matériaux ayant l'aspect de la tuile de teinte rouge. On évitera les zingeries apparentes aux jonctions (sauf noues) et rives de toitures.
- Les lucarnes et chiens assis sont interdits.
- Les toitures à la Mansart sont interdites.
- L'isolation des façades par l'extérieur est autorisée à condition de conserver un aspect "maçonnerie enduite" respectant les teintes du nuancier.
- Les bardages apparents sont interdits.
- Le traitement du bois de façon naturelle (lasures ton bois ou vernis) est interdit.

**f) Clôtures**

- Les clôtures sur rue (voies et emprises publiques) seront constituées d'un mur-bahut de 0,40 m de haut, surmonté d'un dispositif à deux lices horizontales. La hauteur maximale des piliers soutenant les lices est fixée à 1,50 mètre.
- Les clôtures sur limites séparatives seront composées de panneaux soudés, grillagés et plastifiés verts, d'une hauteur maximum de 1,20 mètre.

**g)** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE UC1 12 - STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Un minimum d'emplacements (aires de stationnement) doit être réalisé en dehors des voies publiques :
 

- logement	2 emplacements par logement
- hébergement hôtelier	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 12 m <sup>2</sup> de salle (surface de plancher)
- commerce supérieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 emplacement pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
- bureaux	1 emplacement pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
- artisanat ou atelier automobile	1 emplacement pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
3. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
4. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera demandé 1 place de parking visiteur publique par logement.
5. Concernant le stationnement des vélos, il est demandé :
  - Pour l'habitat collectif : une aire de stationnement couverte de surface totale équivalent à 1,5 m<sup>2</sup> minimum par logement.
  - Pour les commerces et les bureaux : une aire de stationnement couverte accueillant 4 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (4 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>).
  - Pour l'artisanat et les activités ne relevant pas des autres destinations : une aire de stationnement couverte accueillant 2 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (2 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>).
  - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : une aire de stationnement couverte d'une surface correspondant au besoin de la construction (en fonction du taux et du rythme de sa fréquentation, de leur nature, ...).
6. Le revêtement des places de stationnement (hors stationnement poids lourds), des accès et cheminements piétons devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée.
7. Rappels : cf. *Dispositions générales*

## **ARTICLE UC1 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

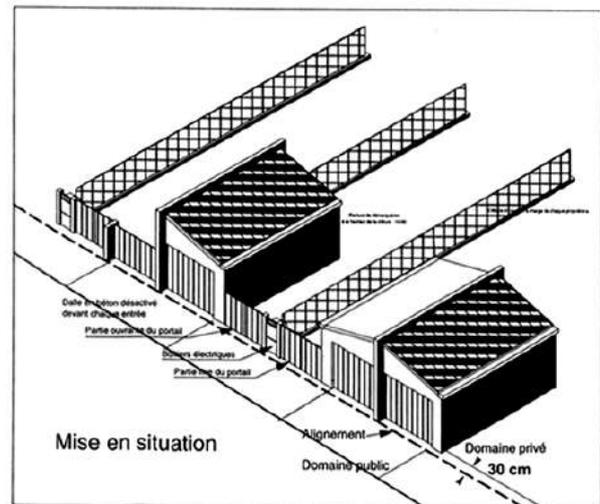
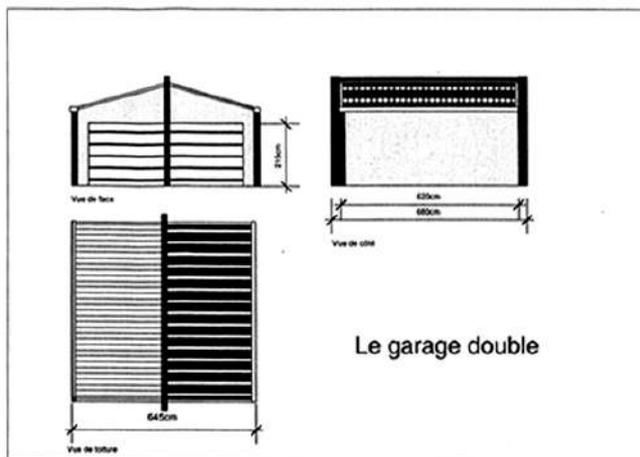
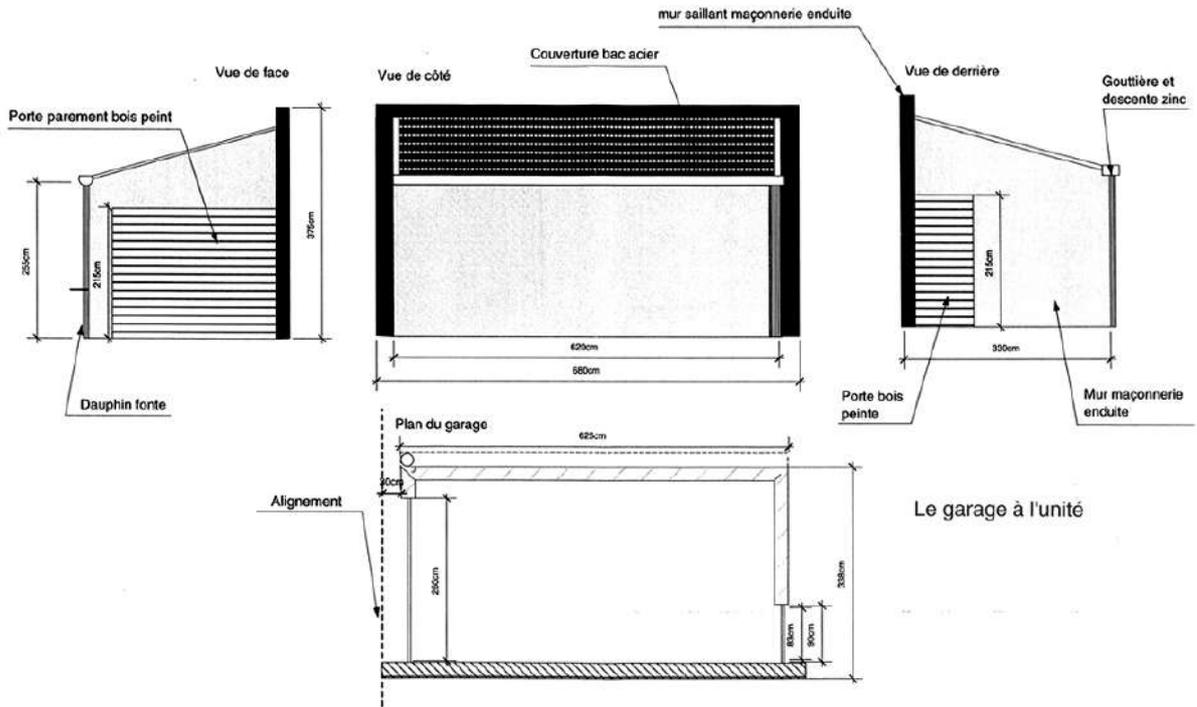
1. Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts. Les essences locales sont à privilégier, notamment pour les plantations de haies en clôture.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

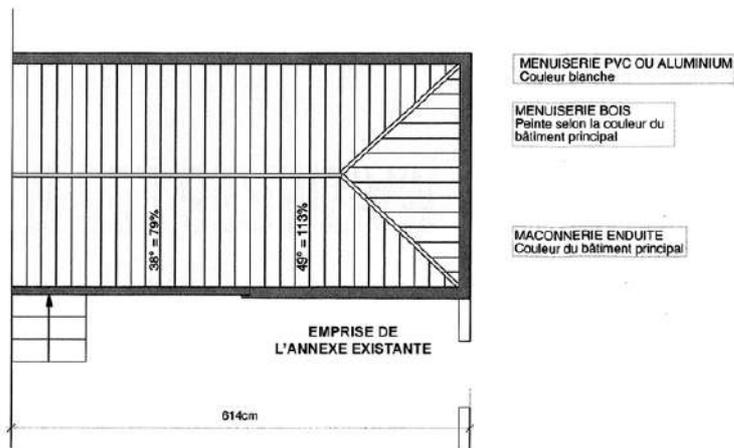
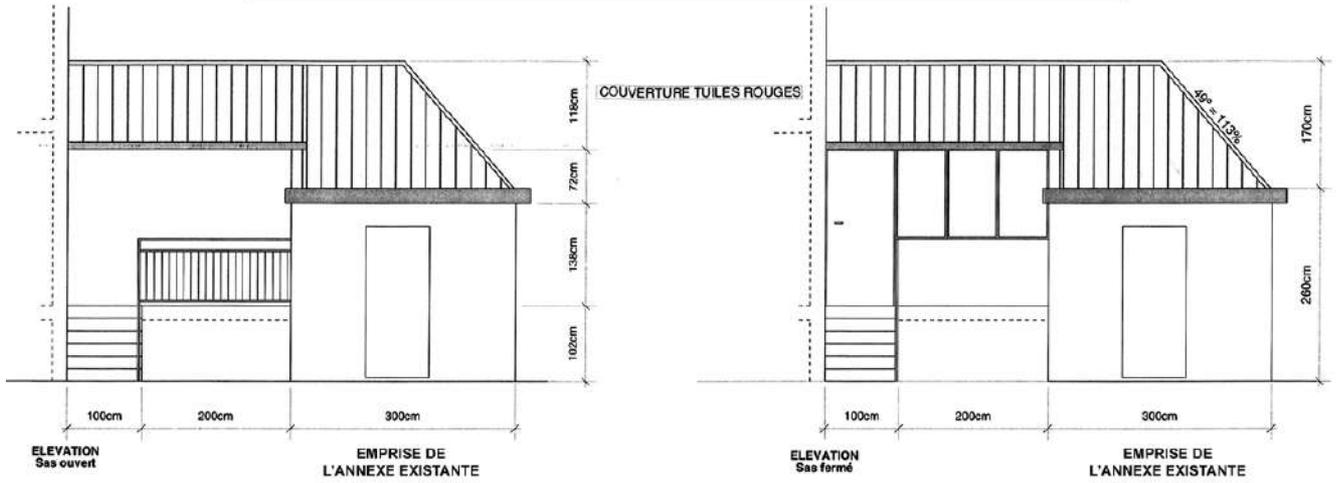
### **ARTICLE UC1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

## Secteurs "A" et "C" : Schémas types pour les garages



**Secteur "B" :**  
**Schémas types pour les extensions des constructions principales**



# Zone UC1 : Nuancier de référence

## 1 - Constructions principales

### Façades

Enduit partie supérieure :



Soubassement et bordure de toit



Encadrement de fenêtres et volets



RAL 6033



RAL 6034

### Parties saillantes des façades

Enduit :



Encadrement et modénature



Volets



RAL 6033

## 2 - Constructions annexes

### Petits celliers (à l'avant des constructions - secteur "B")

Enduit :



Bordure toit



RAL 9010

### Garages

Enduit mur saillant



RAL 7033

Enduit autres murs



Peinture menuiseries



RAL 5014

Couverture bac acier



RAL 5008

## 3 - Clôtures

Éléments béton préfabriqués



non peint ou RAL 7032

Clôture grille

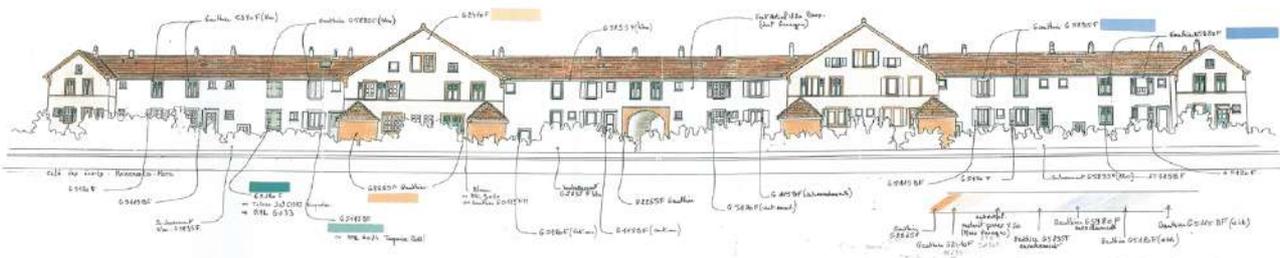


Éléments bois



RAL 5014

Les couleurs des clôtures et des menuiseries de garages seront correspondantes.



## **CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC2**

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

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UC2 est une zone urbaine à dominante d'habitat, correspondant à l'une des trois anciennes cités ouvrières des Ecart, à savoir la "cité 2". La zone est soumise à des prescriptions architecturales particulières.

La zone UC2 est concernée par des dispositions graphiques reportées sur le plan de zonage complémentaire "Les Ecart" à l'échelle 1/1000<sup>e</sup>, auquel il convient de se référer.

Le territoire communal de MAIZIÈRES-LÈS-METZ est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **- Rappels**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Il sera de la responsabilité du demandeur de se conformer aux dispositions du Code civil en complément du règlement d'urbanisme.

### **ARTICLE UC2 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdits :**

1. Les caves et les sous-sols.
2. Toute nouvelle construction destinée à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, à des activités de bureaux et de services, au commerce, à l'artisanat, sauf en cas de reconstruction à l'identique suite à une démolition.
3. Les constructions destinées :
  - à l'industrie
  - à la fonction d'entrepôt
  - à l'exploitation agricole ou forestière
4. Les lotissements
5. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
6. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
7. Les installations suivantes :
  - les abris isolés (chasse, pêche, ...)
  - les parcs d'attraction

- les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les carrières et décharges
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public (d'une superficie supérieure à 2 ha)

## **ARTICLE UC2 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Seuls les extensions des constructions existantes, les garages et les annexes à l'habitation sont autorisés :
  - seules les extensions du niveau inférieur de la construction sont autorisées (niveau rez-de-chaussée ou rez-de-chaussée surélevé).
  - les sas d'entrée d'une emprise au sol supérieure à 5 m<sup>2</sup> sont considérés comme des extensions et devront respecter les règles édictées pour les extensions.
2. En cas de changement de destination d'un bâtiment existant, ou de reconstruction à l'identique suite à la démolition d'une construction, sont autorisées :
  - les constructions destinées à l'habitation et annexes, à l'hébergement hôtelier, à des activités de bureaux et de services, au commerce.
  - les constructions destinées à l'artisanat qui n'engendrent pas de risques ni de nuisances (bruits, odeurs, ...) incompatibles avec le caractère et la vocation dominante de la zone (habitat).
  - les installations classées pour la protection de l'environnement qui sont strictement liées et nécessaires à une activité autorisée dans la zone.
3. Dans l'emprise des jardins classés au titre des "jardins cultivés à protéger", repérés au plan par le figuré , seuls les abris de jardin sont autorisés.
4. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de la R.D.112F et de la R.D.112E, repérés sur le "Document graphique annexe" (cf. annexes du P.L.U.) par le symbole , les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté du 27 février 2014, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC2 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Accès**

1. 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.

#### **II - Voirie**

1. 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.

## **ARTICLE UC2 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

1. 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**

1. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
2. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif. Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

#### **b) Eaux pluviales**

1. La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est privilégiée.  
À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.  
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.
2. Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble, l'utilisation de noues d'infiltration est imposée sur les opérations d'emprise supérieure à 6000 m<sup>2</sup>, sauf en cas d'impossibilités techniques avérées par les services de la ville.  
Si une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée sur une emprise contiguë à une opération d'ensemble où la gestion des eaux pluviales a été réalisée grâce à des noues, le recours à ce type de technique est également imposée quelque soit la taille de l'opération envisagée.

### **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

1. Tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE UC2 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

## **ARTICLE UC2 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique (*cf. plan de zonage complémentaire "Les Ecartés" à l'échelle 1/1000<sup>e</sup>*), aucune construction ne pourra être implantée en avant des constructions voisines les plus proches.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **ARTICLE UC2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 2 mètres.
2. Cette règle ne s'applique pas aux sas d'entrée (*emprise inférieure ou égale à 5 m<sup>2</sup>*).
3. Cas des cours d'eau et des fossés : Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **ARTICLE UC2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pas de prescription.

### **ARTICLE UC2 9 - EMPRISE AU SOL**

1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain (annexes et garages inclus) ne peut excéder 50% de la surface du terrain.
2. L'emprise au sol totale des constructions annexes (remises, abris de jardin, ...) - hors garages - ne peut excéder 20 m<sup>2</sup> par logement.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **ARTICLE UC2 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximum des extensions ne pourra dépasser la hauteur du niveau inférieur de la construction existante (rez-de-chaussée ou rez-de-chaussée surélevé).
2. Pour les constructions annexes et les garages, la hauteur hors tout de la construction est fixée à 3,50 mètres.
3. La hauteur maximum des sas d'entrée ne doit pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée.
4. Rappel : La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.
5. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE UC2 11 - ASPECT EXTERIEUR**

*Sont autorisés les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques, bardage pour isolation extérieure, ...).*

**I - Prescriptions générales (rappel article R.111-21 Code de l'Urbanisme)**

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.

**II - Prescriptions particulières****a) Toitures pour toutes les constructions autorisées (extension, annexes, garages) - hors abris de jardin**

- Pour les extensions : seuls sont autorisés les toits monopans (avec pente identique au toit de la construction existante) et les toitures terrasses.
- Les toitures terrasses sont autorisées. Elles pourront être végétalisées.
- Les couvertures d'aspect tuiles seront dans les teintes rouges.
- Sont interdites : les couvertures d'aspect tôles, d'aspect "shingles" et d'aspect ardoise.
- En cas de réfection, les toitures des constructions principales seront d'aspect tuiles dans les teintes rouges.
- Pour les vérandas, sont interdits en toiture les matériaux autres que :
  - les matériaux translucides (sauf les plaques ondulées translucides),
  - l'aspect tuiles de teintes rouges,
  - l'aspect tôle plate de teintes rouges,
  - les panneaux solaires, cellules et membranes photovoltaïques, ou tout autre matériau nécessaire à une installation de production d'énergies renouvelables.

**b) Façades**

- Les façades devront présenter l'aspect de la maçonnerie enduite ou l'aspect du bois. Les pavés de verre sont autorisés.
- Les matériaux d'aspect tôles, "shingles", ardoise et les plaques ondulées translucides sont interdits.
- Pour les vérandas et les sas d'entrée, les matériaux translucides sont autorisés en façade.
- Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, parpaings, ...).
- Les constructions en bois de type "chalet" sont interdites (pour extensions, garages, annexes).
- Les bardages apparents sont interdits.

**c) Percements**

- Les lucarnes et chiens assis sont interdits.
- Les nouveaux percements en façade(s) respecteront les percements existants (dimensions, alignement).

**d) Menuiseries, huisseries**

- La suppression des volets à battants est interdite.
- Seuls les volets à battants et les volets roulants sont autorisés.
- Les volets roulants à caissons extérieurs sont interdits.
- Pour les portes, fenêtres et volets : le traitement du bois de façon naturelle (lasures ton bois ou vernis) est interdit.

**e) Clôtures**

Clôtures sur rue (voies et emprises publiques) :

- Seules sont autorisées les clôtures constituées d'un mur-bahut de 0,40 m de haut maximum, surmonté d'un dispositif à deux lices horizontales.
- La hauteur maximale des piliers soutenant les lices est fixée à 1 mètre.
- Le traitement du bois de façon naturelle (lasures ton bois ou vernis) est interdit.

Clôtures sur limites séparatives :

- Les murs pleins sont interdits.

**f) Abris de jardin**

- Pas de prescription.

- g)** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE UC2 12 - STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Un minimum d'emplacements (aires de stationnement) doit être réalisé en dehors des voies publiques :
 

- logement	2 emplacements par logement
- hébergement hôtelier	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 12 m <sup>2</sup> de salle (surface de plancher)
- commerce supérieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 emplacement pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
- bureaux	1 emplacement pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
- artisanat ou atelier automobile	1 emplacement pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
3. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
4. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera demandé 1 place de parking visiteur publique par logement.
5. Concernant le stationnement des vélos, il est demandé :
  - Pour l'habitat collectif : une aire de stationnement couverte de surface totale équivalent à 1,5 m<sup>2</sup> minimum par logement.

- Pour les commerces et les bureaux : une aire de stationnement couverte accueillant 4 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (4 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>).
  - Pour l'artisanat et les activités ne relevant pas des autres destinations : une aire de stationnement couverte accueillant 2 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (2 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>).
  - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : une aire de stationnement couverte d'une surface correspondant au besoin de la construction (en fonction du taux et du rythme de sa fréquentation, de leur nature, ...).
6. Le revêtement des places de stationnement (hors stationnement poids lourds), des accès et cheminements piétons devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée.
7. Rappels : cf. *Dispositions générales*

### **ARTICLE UC2 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts. Les essences locales sont à privilégier, notamment pour les plantations de haies en clôture.
2. Pour chaque terrain à construire : au moins 30 % de la surface de la parcelle sera perméable.

En cas de projet de lotissement, cette règle ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UC2 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

## **CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC3**

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

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UC3 est une zone urbaine à dominante d'habitat, correspondant à l'une des trois anciennes cités ouvrières des Ecart, à savoir la "cité 3". La zone est soumise à des prescriptions architecturales particulières.

Le territoire communal de MAIZIÈRES-LÈS-METZ est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **- Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

### **ARTICLE UC3 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdits :**

1. Les caves et les sous-sols.
2. Les constructions destinées :
  - à l'industrie
  - à la fonction d'entrepôt
  - à l'exploitation agricole ou forestière
3. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
4. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
5. Les installations suivantes :
  - les abris isolés (jardin, chasse, pêche, ...)
  - les parcs d'attraction
  - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
  - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
  - les carrières et décharges
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public (d'une superficie supérieure à 2 ha)

## **ARTICLE UC3 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les constructions destinées à l'artisanat, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances (bruits, odeurs, ...) incompatibles avec le caractère et la vocation dominante de la zone (habitat).
2. Les lotissements d'activités économiques, à condition qu'il s'agisse d'activités autorisées dans la zone.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaires à une activité autorisée dans la zone.
4. Les sas d'entrée d'une emprise au sol supérieure à 5 m<sup>2</sup> sont considérés comme des extensions et devront respecter les règles édictées pour les extensions.
5. Les constructions sont autorisées dans la zone, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC3 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Accès**

1. 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.

#### **II - Voirie**

1. 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.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5,00 mètres d'emprise pour les voies en sens unique, et 7,00 mètres d'emprise pour les voies à double sens de circulation.
3. 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 (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, ...) de faire demi-tour sans marche arrière. L'aménagement terminal devra être de dimension suffisante pour qu'il soit possible d'y inscrire un cercle de 22 mètres de diamètre (cf. schéma ci-contre).
 
4. Les cheminements piétonniers repérés sur les plans graphiques par le symbole ●●●●●, devront être conservés au titre de l'article L.123-1-5/6° du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE UC3 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **I - Eau potable**

1. 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**

1. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
2. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

### **b) Eaux pluviales**

1. La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est privilégiée.

À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

2. Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble, l'utilisation de noues d'infiltration est imposée sur les opérations d'emprise supérieure à 6000 m<sup>2</sup>, sauf en cas d'impossibilités techniques avérées par les services de la ville.

Si une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée sur une emprise contiguë à une opération d'ensemble où la gestion des eaux pluviales a été réalisée grâce à des noues, le recours à ce type de technique est également imposée quelque soit la taille de l'opération envisagée.

## **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

1. Tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE UC3 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

## **ARTICLE UC3 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. La façade sur rue des constructions principales nouvelles devra s'implanter dans la bande formée par le prolongement des façades sur rue des constructions voisines les plus proches, sans pouvoir être à moins de 3 mètres ni à plus de 5 mètres de l'alignement.
2. Lorsque la bande d'implantation des constructions ne peut être déterminée graphiquement, la façade sur rue de la construction principale sera comprise entre 3 et 5 mètres de l'alignement.
3. Les extensions, garages et annexes à l'habitation ne pourront s'implanter à l'avant de la construction principale.
4. Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies : les extensions, garages et annexes ne pourront s'implanter à moins de 5 mètres de l'alignement d'une voie ouverte à la circulation automobile et 2 mètres de l'alignement d'un chemin piétonnier.
5. Les constructions en deuxième ligne sont interdites, sauf extensions, garages, annexes et piscines.

6. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
7. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE UC3 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout ou à l'acrotère du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Les annexes (hors garages) pourront être implantées en limite ou en retrait d'au moins 1,00 mètre par rapport à la limite séparative.
3. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
4. Cas des cours d'eau et des fossés : Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.
5. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE UC3 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE UC3 9 - EMPRISE AU SOL**

1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain (annexes et garages inclus) ne peut excéder 70% de la surface du terrain.
2. L'emprise au sol totale des constructions annexes (remises, abris de jardin, ...) - hors garages et piscines - ne peut excéder 20 m<sup>2</sup> par logement.
3. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE UC3 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 8 mètres au faîtage.
2. Dans le cas particulier de l'extension d'une construction existante (véranda incluse) : la hauteur maximum au faîtage de l'extension projetée ne pourra dépasser la hauteur maximum au faîtage de la construction existante.
3. En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6,50 mètres à l'acrotère.
4. Pour les constructions annexes et les garages non accolés, la hauteur totale de la construction projetée est fixée à 3,50 mètres.

5. Rappel : La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.
6. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE UC3 11 - ASPECT EXTERIEUR**

*Sont autorisés les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques, bardage pour isolation extérieure, ...).*

### **I - Prescriptions générales (rappel article R.111-21 Code de l'Urbanisme)**

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.

### **II - Prescriptions particulières**

- *Rappel* : les sas d'entrée d'une emprise au sol supérieure à 5 m<sup>2</sup> sont considérés comme des extensions et devront respecter les règles édictées pour les extensions.

#### **a) Toitures**

- Sont interdites : les couvertures d'aspect tôles, d'aspect "shingles" et d'aspect ardoise.
- Pour les constructions principales :
  - Les toits seront à deux ou quatre pans.
  - Le faîtage principal sera parallèle à la rue.
  - La pente des toitures sera égale à 25°.
  - Les couvertures auront l'aspect des tuiles de teintes rouges.
  - Les toitures à la Mansart sont interdites.
  - Les toitures terrasses sont autorisées. Elles pourront être végétalisées.
- Pour les extensions à l'exception des vérandas : soit la toiture aura une pente et un aspect identiques au toit de la construction principale, soit il s'agira d'une toiture terrasse d'aspect végétalisé.
- Pour les vérandas, sont interdits en toiture les matériaux autres que :
  - les matériaux translucides (sauf les plaques ondulées translucides),
  - l'aspect tuiles de teintes rouges,
  - l'aspect tôle plate de teintes rouges,
  - les panneaux solaires, cellules et membranes photovoltaïques, ou tout autre matériau nécessaire à une installation de production d'énergies renouvelables.
- Pour les garages et annexes non accolées :
  - Les toits seront à deux pans et auront l'aspect des tuiles de teintes rouges. Le faîtage sera parallèle à la rue. La pente du toit sera égale à 22°.
  - Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles intègrent un système de récupération et d'infiltration des eaux pluviales (terrasses végétalisées, ...).

#### **b) Façades**

- Les façades devront présenter l'aspect de la maçonnerie enduite ou l'aspect du bois. Les pavés de verre sont autorisés.
- Les matériaux d'aspect tôles ondulées ou plates, "shingles", ardoise et les plaques ondulées translucides sont interdits.

- Pour les vérandas, les matériaux translucides sont autorisés en façade.
- Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, parpaings, ...).
- Les constructions en bois de type "chalet" sont interdites.
- Les bardages apparents sont interdits.

**c) Percements**

- Les lucarnes et chiens assis sont interdits.

**d) Menuiseries, huisseries**

- La suppression des volets à battants est interdite.
- Seuls les volets à battants et les volets roulants sont autorisés.
- Les volets roulants à caissons extérieurs sont interdits.

**e) Clôtures**

- D'une hauteur maximale de 1,20 mètre, les clôtures sur rue (voies et emprises publiques) seront constituées :
  - d'un mur-bahut de 0,40 m de haut (maximum), surmonté ou non d'un dispositif à clairevoie ;
  - et/ou d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage vert.

**f) Abris de jardin**

- Pas de prescription.

- g)** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE UC3 12 - STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Un minimum d'emplacements (aires de stationnement) doit être réalisé en dehors des voies publiques :
 

- logement	2 emplacements par logement
- hébergement hôtelier	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 12 m <sup>2</sup> de salle (surface de plancher)
- commerce supérieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 emplacement pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
- bureaux	1 emplacement pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
- artisanat ou atelier automobile	1 emplacement pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
3. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
4. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera demandé 1 place de parking visiteur publique par logement.

5. Concernant le stationnement des vélos, il est demandé :
  - Pour l'habitat collectif : une aire de stationnement couverte de surface totale équivalent à 1,5 m<sup>2</sup> minimum par logement.
  - Pour les commerces et les bureaux : une aire de stationnement couverte accueillant 4 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (4 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>).
  - Pour l'artisanat et les activités ne relevant pas des autres destinations : une aire de stationnement couverte accueillant 2 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (2 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>).
  - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : une aire de stationnement couverte d'une surface correspondant au besoin de la construction (en fonction du taux et du rythme de sa fréquentation, de leur nature, ...).
6. Le revêtement des places de stationnement (hors stationnement poids lourds), des accès et cheminements piétons devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée.
7. Rappels : cf. *Dispositions générales*

### **ARTICLE UC3 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts. Les essences locales sont à privilégier, notamment pour les plantations de haies en clôture.
2. Pour chaque terrain à construire : au moins 30 % de la parcelle ne seront pas imperméabilisés.  
En cas de projet de lotissement, cette règle ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UC3 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

## CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC4

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

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC4 est une zone urbaine à dominante d'habitat, correspondant au secteur des anciennes maisons ouvrières situées dans l'allée des Maisons Banches. La zone est soumise à des prescriptions architecturales particulières.

Le territoire communal de MAIZIÈRES-LÈS-METZ est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **- Rappels**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Pour les bâtiments repérés au plan par le symbole , les démolitions doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE UC4 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### **Sont interdits :**

1. Les caves et les sous-sols.
2. Les constructions destinées :
  - à l'industrie
  - à la fonction d'entrepôt
  - à l'exploitation agricole ou forestière
3. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
4. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
5. Les installations suivantes :
  - les abris isolés (jardin, chasse, pêche, ...)
  - les parcs d'attraction
  - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
  - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
  - les carrières et décharges
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public (d'une superficie supérieure à 2 ha)

6. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage repéré au plan par le (ou les) symbole(s) ★.

## **ARTICLE UC4 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les constructions destinées à l'artisanat, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances (bruits, odeurs, ...) incompatibles avec le caractère et la vocation dominante de la zone (habitat).
2. Les lotissements d'activités économiques, à condition qu'il s'agisse d'activités autorisées dans la zone.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaires à une activité autorisée dans la zone.
4. A l'intérieur du couloir de bruit fixé en bordure de la R.D.52, repéré sur le "Document graphique annexe" (cf. *annexes du P.L.U.*) par le symbole , les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté du 27 février 2014, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

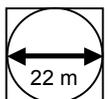
### **ARTICLE UC4 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Accès**

1. 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.
2. Les pistes cyclables pourront être traversées pour accéder à une parcelle, mais ne pourront pas être empruntées par des véhicules motorisés.

#### **II - Voirie**

1. 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.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5,00 mètres d'emprise pour les voies en sens unique, et 7,00 mètres d'emprise pour les voies à double sens de circulation.
3. 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 (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, ...) de faire demi-tour sans marche arrière. L'aménagement terminal devra être de dimension suffisante pour qu'il soit possible d'y inscrire un cercle de 22 mètres de diamètre (cf. *schéma ci-contre*).



## **ARTICLE UC4 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

1. 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**

1. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
2. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

#### **b) Eaux pluviales**

1. La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est privilégiée.

À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

2. Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble, l'utilisation de noues d'infiltration est imposée sur les opérations d'emprise supérieure à 6000 m<sup>2</sup>, sauf en cas d'impossibilités techniques avérées par les services de la ville.

Si une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée sur une emprise contiguë à une opération d'ensemble où la gestion des eaux pluviales a été réalisée grâce à des noues, le recours à ce type de technique est également imposée quelque soit la taille de l'opération envisagée.

### **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

1. Tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE UC4 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

## **ARTICLE UC4 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. La façade sur rue de la construction principale doit être implantée à 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Les extensions, garages et annexes à l'habitation ne pourront s'implanter à l'avant de la construction principale.
3. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

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

#### **ARTICLE UC4 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout ou à l'acrotère du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Les constructions annexes (hors garages) seront implantées soit en limite séparative soit en retrait d'au moins 1,00 mètre par rapport à la limite séparative.
3. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
4. Cas des cours d'eau et des fossés : Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.
5. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE UC4 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE UC4 9 - EMPRISE AU SOL**

1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain (annexes et garages inclus) ne peut excéder 70% de la surface du terrain.
2. L'emprise au sol totale des constructions annexes (remises, abris de jardin, ...) - hors garages et piscines - ne peut excéder 20 m<sup>2</sup> par logement.
3. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE UC4 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 8 mètres au faîtage.
2. Dans le cas particulier de l'extension d'une construction existante (véranda incluse) : la hauteur maximum au faîtage de l'extension projetée ne pourra dépasser la hauteur maximum au faîtage de la construction existante.
3. En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6,50 mètres à l'acrotère.
4. Pour les constructions annexes et les garages non accolés, la hauteur totale de la construction projetée est fixée à 3,50 mètres.
5. Rappel : La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.

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

## **ARTICLE UC4 11 - ASPECT EXTERIEUR**

*Sont autorisés les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques, bardage pour isolation extérieure, ...).*

### **I - Prescriptions générales (rappel article R.111-21 Code de l'Urbanisme)**

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.

### **II - Prescriptions particulières**

#### **a) Toitures**

- Sont interdites : les couvertures d'aspect tôles, d'aspect "shingles" et d'aspect ardoise.
- Pour les constructions principales :
  - Les toits seront à deux ou quatre pans, sauf pour les vérandas.
  - Les couvertures auront l'aspect des tuiles de teintes rouges.
  - Les toitures à la Mansart sont interdites.
  - Les toitures terrasses sont autorisées. Elles pourront être végétalisées.
- Pour les extensions (à l'exception des vérandas) et les garages : soit la toiture aura une pente et un aspect identiques au toit de la construction principale, soit il s'agira d'une toiture terrasse d'aspect végétalisé.
- Pour les vérandas, sont interdits en toiture les matériaux autres que :
  - les matériaux translucides (sauf les plaques ondulées translucides),
  - l'aspect tuiles de teintes rouges,
  - l'aspect tôle plate de teintes rouges,
  - les panneaux solaires, cellules et membranes photovoltaïques, ou tout autre matériau nécessaire à une installation de production d'énergies renouvelables.

#### **b) Façades**

- Les façades devront présenter l'aspect de la maçonnerie enduite. Les pavés de verre sont autorisés.
- Les matériaux d'aspect tôles, "shingles", ardoise et les plaques ondulées translucides sont interdits.
- Pour les vérandas, les matériaux translucides sont autorisés en façade.
- Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, parpaings, ...).
- Les constructions en bois de type "chalet" sont interdites.
- Les bardages apparents sont interdits.
- Les façades devront conserver l'aspect des caractéristiques architecturales de l'existant (encadrements de fenêtre, linteaux, modénatures, ...).
- Les façades des bâtiments repérés au plan par le symbole (⊛), et dont la liste illustrée est annexée au présent règlement, devront être préservées.

**c) Percements**

- Les chiens assis sont interdits.

**d) Menuiseries, huisseries**

- La suppression des volets à battants est interdite.
- Seuls les volets à battants et les volets roulants sont autorisés.
- Les volets roulants à caissons extérieurs sont interdits.

**e) Clôtures**

- Les clôtures sur rue (voies et emprises publiques) existantes sont à maintenir. Elles pourront être rénovées mais devront respecter leur aspect d'origine.
- De nouveaux portails ou portillons peuvent être autorisés, à condition de s'intégrer à la clôture existante.
- En clôtures sur rue (voies et emprises publiques) : seules sont autorisées les clôtures constituées de piliers d'aspect briques rouges, entre lesquels on trouvera un mur-bahut surmonté d'une grille, le tout dans le respect des clôtures existantes.

**f) Abris de jardin**

- Pas de prescription.

**g) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.**

**ARTICLE UC4 12 - STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Un minimum d'emplacements (aires de stationnement) doit être réalisé en dehors des voies publiques :
 

- logement	2 emplacements par logement
- hébergement hôtelier	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 12 m <sup>2</sup> de salle (surface de plancher)
- commerce supérieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 emplacement pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
- bureaux	1 emplacement pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
- artisanat ou atelier automobile	1 emplacement pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
3. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
4. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera demandé 1 place de parking visiteur publique par logement.
5. Concernant le stationnement des vélos, il est demandé :
  - Pour l'habitat collectif : une aire de stationnement couverte de surface totale équivalent à 1,5 m<sup>2</sup> minimum par logement.

- Pour les commerces et les bureaux : une aire de stationnement couverte accueillant 4 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (4 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>).
  - Pour l'artisanat et les activités ne relevant pas des autres destinations : une aire de stationnement couverte accueillant 2 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (2 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>).
  - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : une aire de stationnement couverte d'une surface correspondant au besoin de la construction (en fonction du taux et du rythme de sa fréquentation, de leur nature, ...).
6. Le revêtement des places de stationnement (hors stationnement poids lourds), des accès et cheminements piétons devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée.
7. Rappels : cf. *Dispositions générales*

### **ARTICLE UC4 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts. Les essences locales sont à privilégier, notamment pour les plantations de haies en clôture.
2. Pour chaque terrain à construire : au moins 30 % de la surface de la parcelle sera perméable.  
En cas de projet de lotissement, cette règle ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
3. Les éléments paysagers (arbres isolés, alignement d'arbres, haies, ...) repérés au plan de zonage par le ou la suite de symboles ★ devront, en application de l'article L.123-1-5/7° du Code de l'Urbanisme, être conservés (cf. *liste illustrée en annexe du P.L.U.*).

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UC4 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

## **CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC5**

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

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UC5 est une zone urbaine à dominante d'habitat, correspondant à l'ancienne cité ouvrière des Vieilles Colonies. La zone est soumise à des prescriptions architecturales particulières.

Le territoire communal de MAIZIÈRES-LÈS-METZ est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **- Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

### **ARTICLE UC5 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdits :**

1. Les caves et les sous-sols.
2. Dans la rue des Colonies : sont interdites toutes nouvelles constructions autres que garages et annexes (remises, abris de jardin, ateliers...).
3. Les constructions destinées :
  - à l'industrie
  - à la fonction d'entrepôt
  - à l'exploitation agricole ou forestière
4. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
5. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
6. Les installations suivantes :
  - les abris isolés (jardin, chasse, pêche, ...)
  - les parcs d'attraction
  - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
  - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
  - les carrières et décharges
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public (d'une superficie supérieure à 2 ha)

## **ARTICLE UC5 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les constructions destinées à l'artisanat, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances (bruits, odeurs, ...) incompatibles avec le caractère et la vocation dominante de la zone (habitat).
2. Les lotissements d'activités économiques, à condition qu'il s'agisse d'activités autorisées dans la zone.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaires à une activité autorisée dans la zone.
4. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de la R.D.52, de la R.D.112F et de la R.D.112E, repérés sur le "Document graphique annexe" (cf. *annexes du P.L.U.*) par le symbole , les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté du 27 février 2014, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.

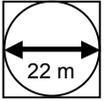
## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC5 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Accès**

1. 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.
2. Les pistes cyclables pourront être traversées pour accéder à une parcelle, mais ne pourront pas être empruntées par des véhicules motorisés.

#### **II - Voirie**

1. 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.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5,00 mètres d'emprise pour les voies en sens unique, et 7,00 mètres d'emprise pour les voies à double sens de circulation.
3. 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 (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, ...) de faire demi-tour sans marche arrière. L'aménagement terminal devra être de dimension suffisante pour qu'il soit possible d'y inscrire un cercle de 22 mètres de diamètre (cf.  *schéma ci-contre*).
4. Les cheminements piétonniers repérés sur les plans graphiques par le symbole ●●●●●, devront être conservés au titre de l'article L.123-1-5/6° du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE UC5 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

1. 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**

1. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
2. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif. Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

#### **b) Eaux pluviales**

1. La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est privilégiée.  
À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.  
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.
2. Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble, l'utilisation de noues d'infiltration est imposée sur les opérations d'emprise supérieure à 6000 m<sup>2</sup>, sauf en cas d'impossibilités techniques avérées par les services de la ville.  
Si une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée sur une emprise contiguë à une opération d'ensemble où la gestion des eaux pluviales a été réalisée grâce à des noues, le recours à ce type de technique est également imposée quelque soit la taille de l'opération envisagée.

### **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

1. Tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE UC5 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

## **ARTICLE UC5 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. A l'exception de la rue des Colonies, la façade sur rue de la construction projetée (construction principale, garage ou annexe) ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Les extensions ne pourront s'implanter à l'avant des constructions existantes.
3. Dans la rue des Colonies : les garages et les annexes ne doivent pas être implantés à moins de 8 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

4. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
5. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE UC5 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout ou à l'acrotère du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Dans la rue des Colonies :
  - les constructions annexes et les garages seront implantés en fond de parcelle.
  - les constructions annexes seront implantées soit en limite séparative latérale, soit en retrait de 2,00 mètres par rapport à la limite séparative latérale.
  - les garages seront implantés soit en limite séparative latérale, soit en retrait par rapport à la limite séparative latérale, ce retrait étant au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout ou à l'acrotère du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
3. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
4. Cas des cours d'eau et des fossés : Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.
5. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE UC5 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE UC5 9 - EMPRISE AU SOL**

1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain (annexes et garages inclus) ne peut excéder 70% de la surface du terrain.
2. L'emprise au sol totale des constructions annexes (remises, abris de jardin, ...) - hors garages et piscines - ne peut excéder 20 m<sup>2</sup> par logement.
3. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE UC5 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 8 mètres au faîtage.
2. Dans le cas particulier de l'extension d'une construction existante (véranda incluse) : la hauteur maximum au faîtage de l'extension projetée ne pourra dépasser la hauteur maximum au faîtage de la construction existante.
3. En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6,50 mètres à l'acrotère.
4. Pour les constructions annexes et les garages non accolés, la hauteur totale de la construction projetée est fixée à 3,50 mètres.
5. Rappel : La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.
6. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE UC5 11 - ASPECT EXTERIEUR**

*Sont autorisés les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques, bardage pour isolation extérieure, ...).*

### **I - Prescriptions générales (rappel article R.111-21 Code de l'Urbanisme)**

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.

### **II - Prescriptions particulières**

#### **a) Toitures**

- Sont interdites : les couvertures d'aspect tôles, d'aspect "shingles" et d'aspect ardoise.
- Pour les constructions principales :
  - Les toits seront à deux ou quatre pans.
  - Les couvertures auront l'aspect des tuiles de teintes rouges.
  - Les toitures à la Mansart sont interdites.
  - Les toitures terrasses sont autorisées. Elles pourront être végétalisées.
- Pour les extensions (à l'exception des vérandas) et les garages : soit la toiture aura une pente et un aspect identiques au toit de la construction principale, soit il s'agira d'une toiture terrasse d'aspect végétalisé.
- Pour les vérandas, sont interdits en toiture les matériaux autres que :
  - les matériaux translucides (sauf les plaques ondulées translucides),
  - l'aspect tuiles de teintes rouges,
  - l'aspect tôle plate de teintes rouges,
  - les panneaux solaires, cellules et membranes photovoltaïques, ou tout autre matériau nécessaire à une installation de production d'énergies renouvelables.
- Pour les garages et annexes :
  - Les toitures monopans sont autorisées.
  - Les couvertures auront l'aspect des tuiles de teintes rouges.

- Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles intègrent un système de récupération et d'infiltration des eaux pluviales (terrasses végétalisées, ...).

**b) Façades**

- Les façades devront présenter l'aspect de la maçonnerie enduite ou l'aspect du bois. Les pavés de verre sont autorisés.
- Les matériaux d'aspect tôles, "shingles", ardoise et les plaques ondulées translucides sont interdits.
- Pour les vérandas, les matériaux translucides sont autorisés en façade.
- Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, parpaings, ...).
- Les constructions en bois de type "chalet" sont interdites (pour extensions, garages, annexes).
- Les bardages apparents sont interdits.
- En cas de rénovation et d'isolation par l'extérieur, les encadrements de fenêtre et bandeaux en façade devront être reproduits dans leur aspect.

**c) Percements**

- Les chiens assis sont interdits.

**d) Menuiseries, huisseries**

- La suppression des volets à battants est interdite.
- Seuls les volets à battants et les volets roulants sont autorisés.
- Les volets roulants à caissons extérieurs sont interdits.

**e) Clôtures**

- Les clôtures sur rue (voies et emprises publiques) seront constituées d'un dispositif à clairevoie d'une hauteur maximale de 1,20 mètre.

**f) Abris de jardin**

- Pas de prescription.

- g)** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE UC5 12 - STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Un minimum d'emplacements (aires de stationnement) doit être réalisé en dehors des voies publiques :
 

- logement	2 emplacements par logement
- hébergement hôtelier	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 12 m <sup>2</sup> de salle (surface de plancher)
- commerce supérieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 emplacement pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
- bureaux	1 emplacement pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits

- artisanat ou atelier automobile 1 emplacement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
3. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
  4. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera demandé 1 place de parking visiteur publique par logement.
  5. Concernant le stationnement des vélos, il est demandé :
    - Pour l'habitat collectif : une aire de stationnement couverte de surface totale équivalent à 1,5 m<sup>2</sup> minimum par logement.
    - Pour les commerces et les bureaux : une aire de stationnement couverte accueillant 4 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (4 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>).
    - Pour l'artisanat et les activités ne relevant pas des autres destinations : une aire de stationnement couverte accueillant 2 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (2 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>).
    - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : une aire de stationnement couverte d'une surface correspondant au besoin de la construction (en fonction du taux et du rythme de sa fréquentation, de leur nature, ...).
  6. Le revêtement des places de stationnement (hors stationnement poids lourds), des accès et cheminements piétons devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée.
  7. Rappels : cf. *Dispositions générales*

### **ARTICLE UC5 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts. Les essences locales sont à privilégier, notamment pour les plantations de haies en clôture.
2. Pour chaque terrain à construire : au moins 30 % de la surface de la parcelle sera perméable.  
En cas de projet de lotissement, cette règle ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UC5 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

## **CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC6**

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

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UC6 est une zone urbaine à dominante d'habitat, correspondant au secteur des anciennes maisons ouvrières situées *chemin de Silvange*. La zone est soumise à des prescriptions architecturales particulières.

Le territoire communal de MAIZIÈRES-LÈS-METZ est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **- Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

### **ARTICLE UC6 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdits :**

1. Les caves et les sous-sols.
2. Toute nouvelle construction destinée à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, à des activités de bureaux et de services, au commerce, à l'artisanat, sauf en cas de reconstruction à l'identique suite à une démolition.
3. Les constructions destinées :
  - à l'industrie
  - à la fonction d'entrepôt
  - à l'exploitation agricole ou forestière
4. Les lotissements
5. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
6. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
7. Les installations suivantes :
  - les abris isolés (jardin, chasse, pêche, ...)
  - les parcs d'attraction
  - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
  - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
  - les carrières et décharges
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public (d'une superficie supérieure à 2 ha)

## **ARTICLE UC6 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Seuls sont autorisés : les extensions des constructions existantes, les garages et les annexes à l'habitation.
2. En cas de changement de destination d'un bâtiment existant, ou de reconstruction à l'identique suite à la démolition d'une construction, sont autorisées :
  - les constructions destinées à l'habitation et annexes, à l'hébergement hôtelier, à des activités de bureaux et de services, au commerce.
  - les constructions destinées à l'artisanat qui n'engendrent pas de risques ni de nuisances (bruits, odeurs, ...) incompatibles avec le caractère et la vocation dominante de la zone (habitat).
  - les installations classées pour la protection de l'environnement qui sont strictement liées et nécessaires à une activité autorisée dans la zone.
3. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de la voie ferrée Metz/Thionville, repérés sur le "Document graphique annexe" (cf. annexes du P.L.U.) par le symbole , les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté du 15 janvier 2013, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres ferroviaires et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

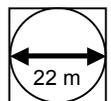
### **ARTICLE UC6 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Accès**

1. 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.
2. Les pistes cyclables pourront être traversées pour accéder à une parcelle, mais ne pourront pas être empruntées par des véhicules motorisés.

#### **II - Voirie**

1. 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.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5,00 mètres d'emprise pour les voies en sens unique, et 7,00 mètres d'emprise pour les voies à double sens de circulation.
3. 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 (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, ...) de faire demi-tour sans marche arrière. L'aménagement terminal devra être de dimension suffisante pour qu'il soit possible d'y inscrire un cercle de 22 mètres de diamètre (cf. schéma ci-contre).



## **ARTICLE UC6 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

1. 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**

1. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
2. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif. Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

#### **b) Eaux pluviales**

1. La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est privilégiée.  
À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.  
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.
2. Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble, l'utilisation de noues d'infiltration est imposée sur les opérations d'emprise supérieure à 6000 m<sup>2</sup>, sauf en cas d'impossibilités techniques avérées par les services de la ville.  
Si une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée sur une emprise contiguë à une opération d'ensemble où la gestion des eaux pluviales a été réalisée grâce à des noues, le recours à ce type de technique est également imposée quelque soit la taille de l'opération envisagée.

### **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

1. Tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE UC6 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

## **ARTICLE UC6 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les extensions seront érigées en façade arrière des constructions existantes.
2. A l'exception des garages sur rue (*cf. alinéa ci-dessous*), les constructions annexes seront édifiées à l'arrière de la construction principale.
3. Les garages sur rue (accès direct sur le *chemin de Silvange*) seront implantés en fond de parcelle.
4. En cas de reconstruction suite à la démolition d'une construction principale, la nouvelle construction devra s'implanter strictement à l'identique.

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

#### **ARTICLE UC6 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Cas des extensions : à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout ou à l'acrotère du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Cas des constructions annexes et des garages : à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 2 mètres.
3. Cas des cours d'eau et des fossés : Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE UC6 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE UC6 9 - EMPRISE AU SOL**

1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain (annexes et garages inclus) ne peut excéder 70% de la surface du terrain.
2. L'emprise au sol totale des constructions annexes (remises, abris de jardin, ...) - hors garages - ne peut excéder 20 m<sup>2</sup> par logement.
3. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE UC6 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. En cas de reconstruction suite à la démolition d'une construction principale, la nouvelle construction devra respecter la hauteur de la construction préexistante (reconstruction à l'identique).
2. Cas des extensions (véranda incluse) : la hauteur maximum au faîtage de l'extension projetée ne pourra dépasser la hauteur maximum au faîtage de la construction existante.  
En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6,50 mètres à l'acrotère.
3. Cas des constructions annexes et des garages : la hauteur totale de la construction projetée est fixée à 3,50 mètres.

4. Cas des garages sur rue (accès direct sur le *chemin de Silvange*) : la hauteur maximum de la construction projetée est fixée à 2,80 mètres à l'égout ou 3,50 mètres à l'acrotère.
4. Rappel : La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.
5. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE UC6 11 - ASPECT EXTERIEUR**

*Sont autorisés les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques, bardage pour isolation extérieure, ...).*

### **I - Prescriptions générales (rappel article R.111-21 Code de l'Urbanisme)**

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.

### **II - Prescriptions particulières**

#### **a) Toitures**

- Sont interdites : les couvertures d'aspect tôles, d'aspect "shingles" et d'aspect ardoise.
- Les toitures à la Mansart sont interdites.
- Pour les constructions principales :
  - Les couvertures auront l'aspect des tuiles de teintes rouges.
  - Les toitures terrasses sont autorisées. Elles pourront être végétalisées.
- Pour les extensions (à l'exception des vérandas) : soit la toiture aura une pente et un aspect identiques au toit de la construction principale, soit il s'agira d'une toiture terrasse d'aspect végétalisé.
- Pour les vérandas, sont interdits en toiture les matériaux autres que :
  - les matériaux translucides (sauf les plaques ondulées translucides),
  - l'aspect tuiles de teintes rouges,
  - l'aspect tôle plate de teintes rouges,
  - les panneaux solaires, cellules et membranes photovoltaïques, ou tout autre matériau nécessaire à une installation de production d'énergies renouvelables.
- Pour les garages et annexes, sont interdits les toitures autres que :
  - Les toitures monopans dont la pente est de 16° et dont la couverture a l'aspect des tuiles de teintes rouges.
  - Les toitures terrasses présentant un aspect végétalisé.

#### **b) Façades**

- Les façades devront présenter l'aspect de la maçonnerie enduite ou l'aspect du bois. Les pavés de verre sont autorisés.
- Les matériaux d'aspect tôles, "shingles", ardoise et les plaques ondulées translucides sont interdits.
- Pour les vérandas, les matériaux translucides sont autorisés en façade.
- Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, parpaings, ...).

- Les constructions en bois de type "chalet" sont interdites (pour extensions, garages, annexes).
- Les bardages apparents sont interdits.
- En cas de rénovation et d'isolation par l'extérieur, les encadrements de fenêtre et bandeaux en façade devront être reproduits dans leur aspect.

**c) Percements**

- Les chiens assis et lucarnes sont interdits.

**d) Menuiseries, huisseries**

- Seuls les volets à battants et les volets roulants sont autorisés.
- Les volets roulants à caissons extérieurs sont interdits.

**e) Clôtures**

- Les clôtures sur rue (voies et emprises publiques) seront constituées d'un mur-bahut de 0,40 mètre de haut (maximum), surmonté d'un dispositif à clairevoie, l'ensemble ne dépassant pas la hauteur maximale de 1,20 mètre.

**f) Abris de jardin**

- Pas de prescription.

- g)** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE UC6 12 - STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Un minimum d'emplacements (aires de stationnement) doit être réalisé en dehors des voies publiques :
 

- logement	2 emplacements par logement
- hébergement hôtelier	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 12 m <sup>2</sup> de salle (surface de plancher)
- commerce supérieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 emplacement pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
- bureaux	1 emplacement pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
- artisanat ou atelier automobile	1 emplacement pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
3. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
4. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera demandé 1 place de parking visiteur publique par logement.
5. Concernant le stationnement des vélos, il est demandé :
  - Pour l'habitat collectif : une aire de stationnement couverte de surface totale équivalent à 1,5 m<sup>2</sup> minimum par logement.
  - Pour les commerces et les bureaux : une aire de stationnement couverte accueillant 4 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (4 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>).

- Pour l'artisanat et les activités ne relevant pas des autres destinations : une aire de stationnement couverte accueillant 2 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (2 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>).
  - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : une aire de stationnement couverte d'une surface correspondant au besoin de la construction (en fonction du taux et du rythme de sa fréquentation, de leur nature, ...).
6. Le revêtement des places de stationnement (hors stationnement poids lourds), des accès et cheminements piétons devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée.
7. Rappels : cf. *Dispositions générales*

### **ARTICLE UC6 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts. Les essences locales sont à privilégier, notamment pour les plantations de haies en clôture.
2. Pour chaque terrain à construire : au moins 30 % de la surface de la parcelle sera perméable.  
En cas de projet de lotissement, cette règle ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UC6 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

## **CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD**

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

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UD est une zone urbaine à dominante d'habitat, correspondant principalement aux zones pavillonnaires de Maizières-lès-Metz.

Le secteur UDv correspond aux zones d'habitat individuel du Val Maidaera.

Le territoire communal de MAIZIÈRES-LÈS-METZ est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **- Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

### **ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdits :**

1. Les caves et les sous-sols.
2. Les constructions destinées :
  - à l'industrie
  - à la fonction d'entrepôt
  - à l'exploitation agricole ou forestière
3. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
4. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
5. Les installations suivantes :
  - les abris isolés (jardin, chasse, pêche, ...)
  - les parcs d'attraction
  - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
  - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
  - les carrières et décharges
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public (d'une superficie supérieure à 2 ha)

## **ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les constructions destinées à l'artisanat, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances (bruits, odeurs, ...) incompatibles avec le caractère et la vocation dominante de la zone (habitat).
2. En secteur UDv : les constructions destinées à des activités de bureaux ou de services, et au commerce, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances (bruits, odeurs ...) incompatibles avec le caractère et la vocation dominante de la zone (habitat).
3. Les lotissements d'activités économiques, à condition qu'il s'agisse d'activités autorisées dans la zone.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaires à une activité, construction ou installation autorisée dans la zone.
5. Dans l'emprise des jardins classés au titre des "jardins cultivés à protéger", repérés au plan par le figuré , seuls sont autorisés les abris de jardin.
6. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de l'autoroute A.4, de la R.D.52, de la R.D.112F et de la R.D.112E, repérés sur le "Document graphique annexe" (cf. *annexes du P.L.U.*) par le symbole , les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés du 21 mars 2013 et du 27 février 2014, relatifs au classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.
7. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de la voie ferrée Metz/Thionville, repérés sur le "Document graphique annexe" (cf. *annexes du P.L.U.*) par le symbole , les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté du 15 janvier 2013, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres ferroviaires et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

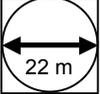
### **ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Accès**

1. 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.
2. Les pistes cyclables pourront être traversées pour accéder à une parcelle, mais ne pourront pas être empruntées par des véhicules motorisés.
3. La création d'accès individuels sur la RD52 - section route de Marange - est interdite.

#### **II - Voirie**

1. 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.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5,00 mètres d'emprise pour les voies en sens unique, et 7,00 mètres d'emprise pour les voies à double sens de circulation.

3. 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 (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, ...) de faire demi-tour sans marche arrière. L'aménagement terminal devra être de dimension suffisante pour qu'il soit possible d'y inscrire un cercle de 22 mètres de diamètre (cf. schéma ci-contre). 
4. Les cheminements piétonniers repérés sur les plans graphiques par le symbole ●●●●●, devront être conservés au titre de l'article L.123-1-5/6° du Code de l'Urbanisme. Les cheminements piétonniers repérés sur les plans graphiques par le symbole ○○○○○○ devront être créés.

## **ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

1. 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**

1. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
2. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif. Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

#### **b) Eaux pluviales**

1. La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est privilégiée.  
À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.  
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.
2. Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble, l'utilisation de noues d'infiltration est imposée sur les opérations d'emprise supérieure à 6000 m<sup>2</sup>, sauf en cas d'impossibilités techniques avérées par les services de la ville.  
Si une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée sur une emprise contiguë à une opération d'ensemble où la gestion des eaux pluviales a été réalisée grâce à des noues, le recours à ce type de technique est également imposée quelque soit la taille de l'opération envisagée.

### **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

1. Tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

**ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. La façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5,50 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.  
Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
2. Dans le cas de parcelles situées à l'angle de plusieurs voies ouvertes à la circulation et si la construction projetée est un garage ou une annexe à l'habitation : les règles précédentes ne s'appliquent qu'à l'une des voies. Le recul minimum vis-à-vis de l'autre ou des autres voies est ramené à 3,00 mètres.
3. Dans le cas de parcelles bordées par une emprise publique autre qu'une voie ouverte à la circulation : les annexes devront s'implanter à 1,00 mètre au minimum de la limite de l'emprise publique, alors que les garages devront s'implanter à 3,00 mètres au minimum de la limite de l'emprise publique.
4. 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.
5. Les constructions en deuxième ligne sont interdites, sauf extensions, garages, annexes et piscines.
6. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
7. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
8. En secteur UDv : dans le cas de parcelles bordées par une emprise publique autre qu'une voie ouverte à la circulation automobile (ou "circulation de véhicules motorisés"), les annexes et garages devront s'implanter à 1 mètre au minimum de la limite de l'emprise publique.

**ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout ou à l'acrotère du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.
2. Les annexes à l'habitation (hors garages) seront implantées soit en limite séparative soit en retrait d'au moins 1,00 mètre par rapport à la limite séparative.
3. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
4. Cas des cours d'eau et des fossés : Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.
5. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pas de prescription.

## **ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL**

1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain (annexes et garages inclus) ne peut excéder 70% de la surface du terrain.
2. L'emprise au sol totale des constructions annexes (remises, abris de jardin, ...) - hors garages et piscines - ne peut excéder 20 m<sup>2</sup> par logement.
3. La reconstruction d'un garage isolé occupant la totalité d'une unité foncière est autorisée. L'emprise au sol de la nouvelle construction à édifier (garage) pourra atteindre 100% de la surface du terrain.
4. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
5. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. En zone UD sauf en secteur UDv : la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 8 mètres au faîtage.
2. En secteur UDv : la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7 mètres à l'égout ou acrotère et 9 mètres au faîtage.
3. Dans le cas particulier de l'extension d'une construction existante : la hauteur maximum (faîtage ou acrotère) de l'extension projetée ne pourra dépasser la hauteur maximum (faîtage ou acrotère) de la construction existante.
4. Pour les constructions annexes et les garages non accolés, la hauteur totale de la construction projetée est fixée à 3,50 mètres.
5. Rappel : La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.
6. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR**

*Sont autorisés les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques, bardage pour isolation extérieure, ...).*

### **I - Prescriptions générales (rappel article R.111-21 Code de l'Urbanisme)**

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.

## II - Prescriptions particulières

### a) Toitures

- Les toitures à la Mansart sont interdites.
- Les chiens-assis sont interdits.
- Les toitures terrasses sont autorisées. Elles pourront être végétalisées.

### b) Façades

- Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, parpaings, ...).
- Les constructions en bois de type "chalet" sont interdites.

### c) Clôtures

- D'une hauteur maximale de 1,20 mètre, les clôtures sur rue (voies et emprises publiques) seront constituées :
  - d'un mur-bahut de 0,40 m de haut, surmonté ou non d'un dispositif à clairevoie ;
  - et/ou d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage vert.

### d) Abris de jardin

- Pas de prescription.

- e) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Un minimum d'emplacements (aires de stationnement) doit être réalisé en dehors des voies publiques :
 

- logement :	3 emplacements par logement, dont au moins 2 à l'extérieur
- hébergement hôtelier	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 10 m <sup>2</sup> de salle (surface de plancher)
- commerce supérieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 emplacement pour 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- bureaux	1 emplacement pour 15 m <sup>2</sup> de surface de plancher
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 3 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- artisanat ou atelier automobile	1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
3. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
4. En secteur UDv : au moins l'un des deux emplacements extérieurs sera non clos.
5. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera demandé 1 place de parking visiteur publique par logement.

6. Concernant le stationnement des vélos, il est demandé :
  - Pour l'habitat collectif : une aire de stationnement couverte de surface totale équivalent à 1,5 m<sup>2</sup> minimum par logement.
  - Pour les commerces et les bureaux : une aire de stationnement couverte accueillant 4 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (4 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>).
  - Pour l'artisanat et les activités ne relevant pas des autres destinations : une aire de stationnement couverte accueillant 2 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (2 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>).
  - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : une aire de stationnement couverte d'une surface correspondant au besoin de la construction (en fonction du taux et du rythme de sa fréquentation, de leur nature, ...).
7. Le revêtement des places de stationnement (hors stationnement poids lourds), des accès et cheminements piétons devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée.
8. Rappels : cf. *Dispositions générales*

### **ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts. Les essences locales sont à privilégier, notamment pour les plantations de haies en clôture.
2. Pour chaque terrain à construire : au moins 30 % de la surface de la parcelle sera perméable.
3. La plantation de deux arbres par lot est demandée. Il s'agira d'arbres de 1<sup>e</sup> ou de 2<sup>e</sup> catégorie. Un arbre de 1<sup>e</sup> catégorie est un arbre à haute tige (hauteur du tronc à l'âge adulte supérieure à 3 mètres). Un arbre de 2<sup>e</sup> catégorie est un arbre à tige moyenne (hauteur du tronc à l'âge adulte : de 1,5 à 2 mètres).
4. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par *lot* (cf. *article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme*).

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

## **CHAPITRE 10 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE**

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

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UE est une zone urbaine réservée aux équipements publics et collectifs de la commune.

Le territoire communal de MAIZIÈRES-LÈS-METZ est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdits :**

1. Les nouvelles constructions destinées à l'habitation.
2. Les constructions destinées :
  - à l'hébergement hôtelier
  - au commerce
  - à l'artisanat
  - à l'industrie
  - à la fonction d'entrepôt
  - à l'exploitation agricole ou forestière
3. Les lotissements
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement
5. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
6. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
7. Les installations suivantes :
  - les abris isolés (jardin, chasse, pêche, ...)
  - les parcs d'attraction
  - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
  - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
  - les carrières et décharges
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public (d'une superficie supérieure à 2 ha)
8. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage repéré au plan par le (ou les) symbole(s) ★.

9. Dans les zones de danger liées aux canalisations de transport de matières dangereuses indiquées sur les documents graphiques :
- dans les zones de dangers très graves, la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public (ERP) d'une capacité d'accueil de plus de 100 personnes est interdite.
  - dans les zones de dangers graves, la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public (ERP) de catégories 1 à 3 est interdite.

## **ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les extensions des constructions d'habitation et les annexes à l'habitation (garages, vérandas, abris, piscines), à condition qu'elles soient strictement liées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des installations présentes sur la zone.
2. Les constructions destinées à des activités de bureaux ou de services, à condition qu'elles soient strictement liées à la vocation dominante de la zone, et nécessaires aux équipements et services publics.
3. Les constructions autorisées dans la zone, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.
4. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de l'autoroute A.4, de la R.D.953, de la R.D.52 et de la R.D.112F, repérés sur le "Document graphique annexe" (*cf. annexes du P.L.U.*) par le symbole , les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés du 21 mars 2013 et du 27 février 2014, relatifs au classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.
5. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de la voie ferrée Metz/Thionville, repérés sur le "Document graphique annexe" (*cf. annexes du P.L.U.*) par le symbole , les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté du 15 janvier 2013, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres ferroviaires et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Accès**

1. 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.
2. Les pistes cyclables pourront être traversées pour accéder à une parcelle, mais ne pourront pas être empruntées par des véhicules motorisés.
3. La création de nouveaux accès sur la section de la RD52 (route de Marange) comprise entre le giratoire de Val Mainera et le giratoire du Centre est interdite.

## II - Voirie

1. 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.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5,00 mètres d'emprise pour les voies en sens unique, et 7,00 mètres d'emprise pour les voies à double sens de circulation.
3. 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 (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, ...) de faire demi-tour sans marche arrière. L'aménagement terminal devra être de dimension suffisante pour qu'il soit possible d'y inscrire un cercle de 22 mètres de diamètre (cf. schéma ci-contre). 
4. Les cheminements piétonniers repérés sur les plans graphiques par le symbole ●●●●●, devront être conservés au titre de l'article L.123-1-5/6° du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### I - Eau potable

1. 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

1. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
2. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif. Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

#### b) Eaux pluviales

1. La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est privilégiée.  
À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.  
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.
2. Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble, l'utilisation de noues d'infiltration est imposée sur les opérations d'emprise supérieure à 6000 m<sup>2</sup>, sauf en cas d'impossibilités techniques avérées par les services de la ville.  
Si une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée sur une emprise contiguë à une opération d'ensemble où la gestion des eaux pluviales a été réalisée grâce à des noues, le recours à ce type de technique est également imposée quelque soit la taille de l'opération envisagée.

### III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

1. Tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

### **ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. La façade sur rue de la construction doit être implantée à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement.
2. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

### **ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout ou à l'acrotère du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Cas des cours d'eau et des fossés : Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pas de prescription.

### **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

### **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription.

### **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

*Sont autorisés les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques, bardage pour isolation extérieure, ...).*

#### **I - Prescriptions générales (rappel article R.111-21 Code de l'Urbanisme)**

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.

### **ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Concernant le stationnement des vélos, il est demandé :
  - Pour les bureaux : une aire de stationnement couverte accueillant 4 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (4 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>).
  - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : une aire de stationnement couverte d'une surface correspondant au besoin de la construction (en fonction du taux et du rythme de sa fréquentation, de leur nature, ...).
3. Le revêtement des places de stationnement (hors stationnement poids lourds), des accès et cheminements piétons devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée.
4. Rappels : cf. *Dispositions générales*

### **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts. Les essences locales sont à privilégier, notamment pour les plantations de haies en clôture.
2. Les éléments paysagers (arbres isolés, alignement d'arbres, haies, ...) repérés au plan de zonage par le ou la suite de symboles ★ devront, en application de l'article L.123-1-5/7° du Code de l'Urbanisme, être conservés (cf. *liste illustrée en annexe du P.L.U.*).

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

## **CHAPITRE 11 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL**

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

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UL est une zone urbaine réservée aux activités touristiques et de loisirs. Elle correspond à l'emprise du parc d'attractions situé sur les communes de Maizières-lès-Metz et Hagondange.

Le territoire communal de MAIZIÈRES-LÈS-METZ est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

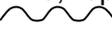
### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **Sont interdits :**

1. Les caves et les sous-sols.
2. Les constructions destinées :
  - à l'habitation et leurs annexes (garages, vérandas, piscines)
  - à l'hébergement hôtelier
  - à l'artisanat
  - à l'industrie
  - à la fonction d'entrepôt
  - à l'exploitation agricole ou forestière
3. Les lotissements d'habitation
4. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
5. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
6. Les installations suivantes :
  - les abris isolés (jardin, chasse, pêche, ...)
  - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
  - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
  - les carrières et décharges

## **ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les constructions destinées à des activités de bureaux ou de services, à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaires à l'activité principale de la zone (parc d'attractions).
2. Les constructions destinées au commerce, à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaires à l'activité principale de la zone (parc d'attractions).
3. Les lotissements d'activités économiques, à condition qu'il s'agisse d'activités autorisées dans la zone.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaires à une activité autorisée dans la zone.
5. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de la voie ferrée Metz/Thionville, repérés sur le "Document graphique annexe" (cf. annexes du P.L.U.) par le symbole , les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté du 15 janvier 2013, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres ferroviaires et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Accès**

1. 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.

#### **II - Voirie**

1. 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.
2. 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 (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, ...) de faire demi-tour sans marche arrière.

### **ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **I - Eau potable**

1. 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**

1. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement dans la mesure où la nature, l'état, et la quantité des effluents sont compatibles avec les caractéristiques du réseau. D'ailleurs, le raccordement est subordonné à l'accord préalable du gestionnaire du réseau.

En cas d'incompatibilité des rejets avec le réseau d'assainissement existant, le constructeur devra assurer sur sa parcelle le traitement des eaux usées non domestiques, avant rejet dans le réseau existant ; le traitement sera conforme à la réglementation en vigueur.

2. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

#### **b) Eaux pluviales**

1. La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est privilégiée.

À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

2. Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble, l'utilisation de noues d'infiltration est imposée sur les opérations d'emprise supérieure à 6000 m<sup>2</sup>, sauf en cas d'impossibilités techniques avérées par les services de la ville.

Si une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée sur une emprise contiguë à une opération d'ensemble où la gestion des eaux pluviales a été réalisée grâce à des noues, le recours à ce type de technique est également imposée quelque soit la taille de l'opération envisagée.

### **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

1. Tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

### **ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. La façade sur rue de la construction doit être implantée à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement.
2. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

### **ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. La construction sera implantée en limite séparative ou en recul par rapport à la limite séparative.
2. Cas des cours d'eau et des fossés : Toute construction ou installation doit être édifée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

**ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pas de prescription.

**ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

**ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription.

**ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR**

*Sont autorisés les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques, bardage pour isolation extérieure, ...).*

**I - Prescriptions générales (rappel article R.111-21 Code de l'Urbanisme)**

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.

**ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Concernant le stationnement des vélos, il est demandé :
  - Pour les commerces et les bureaux : une aire de stationnement couverte accueillant 4 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (4 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>).
  - Pour l'artisanat et les activités ne relevant pas des autres destinations : une aire de stationnement couverte accueillant 2 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (2 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>).
  - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : une aire de stationnement couverte d'une surface correspondant au besoin de la construction (en fonction du taux et du rythme de sa fréquentation, de leur nature, ...).
3. Le revêtement des places de stationnement (hors stationnement poids lourds), des accès et cheminements piétons devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée.
4. Rappels : cf. *Dispositions générales*

**ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts. Les essences locales sont à privilégier, notamment pour les plantations de haies en clôture.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription

## **CHAPITRE 12 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX**

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

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UX est une zone urbaine réservée à des activités économiques. Elle comprend notamment :

- un secteur de zone UXa, correspondant aux zones d'activités situées en ville et pour lesquelles des prescriptions particulières d'intégration en milieu urbain sont édictées (hauteur maximum, aspect extérieur des constructions, ...)
- un secteur de zone UXc, réservé au commerce ;
- et un secteur UXf correspondant à l'emprise de la gare de triage ferroviaire de Woippy.

La zone UX est concernée par les secteurs Z1 et Z2 de protection autour de la gare de triage ferroviaire de Woippy, représentés sur les documents graphiques du PLU.

Le projet de protection autour de la gare de triage ferroviaire de Woippy, défini par arrêté préfectoral du 23 juillet 1999 et qualifié d'intérêt général par arrêté préfectoral du 23 mai 2000, a été renouvelé par arrêté préfectoral en date du 18 février 2015 (*cf. annexes du présent règlement de PLU*). L'arrêté du 23 juillet 1999 définit les constructions et installations interdites ainsi que celles qui peuvent être autorisées à condition qu'elles soient conformes aux prescriptions édictées dans l'arrêté.

Le territoire communal de MAIZIÈRES-LÈS-METZ est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **- Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

### **ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdits :**

1. Les caves et les sous-sols.
2. Les constructions destinées :
  - à l'hébergement hôtelier
  - à l'exploitation agricole ou forestière
3. Les lotissements d'habitation
4. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes

5. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
6. Les installations suivantes :
  - les abris isolés (jardin, chasse, pêche, ...)
  - les parcs d'attraction
  - les carrières et décharges
7. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage repéré au plan par le (ou les) symbole(s) ★.
8. Dans les zones de danger liées aux canalisations de transport de matières dangereuses indiquées sur les documents graphiques :
  - dans les zones de dangers très graves, la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public (ERP) d'une capacité d'accueil de plus de 100 personnes est interdite.
  - dans les zones de dangers graves, la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public (ERP) de catégories 1 à 3 est interdite.
9. Dans les secteurs Z1 et Z2 de protection autour de la gare de triage ferroviaire de Woippy représentés sur les documents graphiques : les constructions et installations interdites mentionnées dans l'arrêté préfectoral n°99-AG/3-233 du 23 juillet 1999, annexé au présent règlement de PLU.

## **ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est strictement nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des activités présentes sur la zone.
2. Les lotissements d'activités économiques, à condition qu'il s'agisse d'activités autorisées dans la zone.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaires à une activité autorisée dans la zone.
4. Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une activité autorisée dans la zone.
5. L'extension des constructions existantes, lorsqu'elles ne sont pas autorisées, à condition que l'extension soit limitée à 20% maximum de l'emprise au sol de la construction existante.
6. En secteur UXc : seules les constructions destinées au commerce.
7. En secteur UXf : seules les constructions et installations strictement liées et nécessaires au fonctionnement de la gare de triage.
8. Dans les secteurs Z1 et Z2 de protection autour de la gare de triage ferroviaire de Woippy représentés sur les documents graphiques, les constructions et installations autorisées à condition qu'elles soient conformes aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n°99-AG/3-233 du 23 juillet 1999, annexé au présent règlement de PLU.
9. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de l'autoroute A.4, de la R.D.953, de la R.D.52, de la R.D.112F, de la R.D.112E, de la R.D.153D et de la R.D.153L, repérés sur le "Document graphique annexe" (cf. annexes du P.L.U.) par le symbole , les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés du 21 mars 2013 et du 27 février 2014, relatifs au classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.

10. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de la voie ferrée Metz/Thionville, repérés sur le "Document graphique annexe" (cf. *annexes du P.L.U.*) par le symbole , les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté du 15 janvier 2013, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres ferroviaires et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.

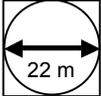
## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Accès**

1. 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.
2. Les pistes cyclables pourront être traversées pour accéder à une parcelle, mais ne pourront pas être empruntées par des véhicules motorisés.
3. La création de nouveaux accès sur les routes départementales est interdite.

#### **II - Voirie**

1. 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.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 7,00 mètres d'emprise pour les voies en sens unique, et 9,00 mètres d'emprise pour les voies à double sens de circulation.
3. 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 (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, ...) de faire demi-tour sans marche arrière. L'aménagement terminal devra être de dimension suffisante pour qu'il soit possible d'y inscrire un cercle de 22 mètres de diamètre (cf. *schéma ci-contre*). 
4. Les cheminements piétonniers repérés sur les plans graphiques par le symbole ●●●●●, devront être conservés au titre de l'article L.123-1-5/6° du Code de l'Urbanisme. Les cheminements piétonniers repérés sur les plans graphiques par le symbole ○○○○○○ devront être créés.

### **ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **I - Eau potable**

1. 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**

1. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement dans la mesure où la nature, l'état, et la

quantité des effluents sont compatibles avec les caractéristiques du réseau. D'ailleurs, le raccordement est subordonné à l'accord préalable du gestionnaire du réseau.

En cas d'incompatibilité des rejets avec le réseau d'assainissement existant, le constructeur devra assurer sur sa parcelle le traitement des eaux usées non domestiques, avant rejet dans le réseau existant ; le traitement sera conforme à la réglementation en vigueur.

2. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif. Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

#### **b) Eaux pluviales**

1. La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est privilégiée.

À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

2. Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble, l'utilisation de noues d'infiltration est imposée sur les opérations d'emprise supérieure à 6000 m<sup>2</sup>, sauf en cas d'impossibilités techniques avérées par les services de la ville.

Si une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée sur une emprise contiguë à une opération d'ensemble où la gestion des eaux pluviales a été réalisée grâce à des noues, le recours à ce type de technique est également imposée quelque soit la taille de l'opération envisagée.

### **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

1. Tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

### **ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de :
  - 15 mètres de la limite d'emprise de la RD953,
  - 10 mètres de la limite d'emprise de la RD112e et de la RD52,
  - 25 mètres de la limite d'emprise de la RD112f,
  - 20 mètres de la limite d'emprise de l'autoroute A.4,
  - 5,50 mètres de l'alignement des autres voies publiques existantes, à modifier ou à créer.Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
4. Rappel : Dans les secteurs Z1 et Z2 de protection autour de la gare de triage ferroviaire de Woippy représentés sur les documents graphiques, les constructions et installations autorisées doivent être conformes aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n°99-AG/3-233 du 23 juillet 1999, annexé au présent règlement de PLU.

#### **ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout ou à l'acrotère du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Le bâtiment à construire ne pourra s'implanter à moins de 5,00 mètres de la limite de la zone UX.
3. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
4. Cas des cours d'eau et des fossés : Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.
5. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
6. Rappel : Dans les secteurs Z1 et Z2 de protection autour de la gare de triage ferroviaire de Woippy représentés sur les documents graphiques, les constructions et installations autorisées doivent être conformes aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n°99-AG/3-233 du 23 juillet 1999, annexé au présent règlement de PLU.

#### **ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Pas de prescription.
- Rappel : Dans les secteurs Z1 et Z2 de protection autour de la gare de triage ferroviaire de Woippy représentés sur les documents graphiques, les constructions et installations autorisées doivent être conformes aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n°99-AG/3-233 du 23 juillet 1999, annexé au présent règlement de PLU.

#### **ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL**

1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 70% de la surface du terrain.
2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
4. Rappel : Dans les secteurs Z1 et Z2 de protection autour de la gare de triage ferroviaire de Woippy représentés sur les documents graphiques, les constructions et installations

autorisées doivent être conformes aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n°99-AG/3-233 du 23 juillet 1999, annexé au présent règlement de PLU.

### **ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. En secteur UXa : la hauteur maximale totale de la construction projetée est fixée à 12 mètres.
2. Rappel : La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
4. Rappel : Dans les secteurs Z1 et Z2 de protection autour de la gare de triage ferroviaire de Woippy représentés sur les documents graphiques, les constructions et installations autorisées doivent être conformes aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n°99-AG/3-233 du 23 juillet 1999, annexé au présent règlement de PLU.

### **ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR**

*Sont autorisés les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques, bardage pour isolation extérieure, ...).*

#### **I - Prescriptions générales (rappel article R.111-21 Code de l'Urbanisme)**

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.

#### **II - Prescriptions particulières en secteur UXa :**

##### **a) Toitures**

- Les toitures terrasses sont autorisées. Elles pourront être végétalisées.

##### **b) Façades**

- Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, parpaings, ...).
- Les teintes vives et le blanc pur sont globalement proscrits, mais tolérées en touches (éléments de décor, éléments ponctuels de façade), alors que des teintes tirant sur le vert, le brun, le gris et le sable (beige/ocre) sont recommandées pour une meilleure insertion des bâtiments dans le site.

##### **c) Clôtures**

- D'une hauteur maximale de 2,50 mètres, les clôtures sur rue (voies et emprises publiques) seront constituées :
  - d'un mur-bahut de 0,40 m de haut, surmonté ou non d'un dispositif à clairevoie ;
  - et/ou d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage vert (*panneaux grillagés soudés admis*).

**d)** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### III - Rappel :

Dans les secteurs Z1 et Z2 de protection autour de la gare de triage ferroviaire de Woippy représentés sur les documents graphiques, les constructions et installations autorisées doivent être conformes aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n°99-AG/3-233 du 23 juillet 1999, annexé au présent règlement de PLU.

### **ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises, ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules, doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées communes.
2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.
3. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera demandé 1 place de parking visiteur publique par logement.
4. Concernant le stationnement des vélos, il est demandé :
  - Pour l'habitat collectif : une aire de stationnement couverte de surface totale équivalent à 1,5 m<sup>2</sup> minimum par logement.
  - Pour les commerces et les bureaux : une aire de stationnement couverte accueillant 4 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (4 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>).
  - Pour l'artisanat et les activités ne relevant pas des autres destinations : une aire de stationnement couverte accueillant 2 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (2 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>).
  - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : une aire de stationnement couverte d'une surface correspondant au besoin de la construction (en fonction du taux et du rythme de sa fréquentation, de leur nature, ...).
  - Pour les constructions dont la surface de plancher est de 2500 m<sup>2</sup> et plus, quelque soit leur destination, on pourra se limiter à la réalisation de 50 places de stationnement par unité foncière.
5. Le revêtement des places de stationnement (hors stationnement poids lourds), des accès et cheminements piétons devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée.
6. Rappels : cf. *Dispositions générales*
7. Rappel : Dans les secteurs Z1 et Z2 de protection autour de la gare de triage ferroviaire de Woippy représentés sur les documents graphiques, les constructions et installations autorisées doivent être conformes aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n°99-AG/3-233 du 23 juillet 1999, annexé au présent règlement de PLU.

### **ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les espaces libres de toute occupation (construction, voirie, aire de stationnement, aire de stockage) doivent être aménagés en espaces verts. Ils devront occuper au moins 15 % de la surface du terrain ; la surface occupée par les haies végétales en clôture peut y être intégrée.

En cas de projet de lotissement, cette règle ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
2. Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 3 places de stationnement.
3. Les aires de stockage et dépôts de matériaux seront placées à l'arrière des bâtiments et seront masquées par un écran végétal, afin d'être le moins visible possible depuis le domaine public.

4. Les essences locales de végétaux sont à privilégier, notamment pour les plantations de haies en clôture.
5. Les éléments paysagers (arbres isolés, alignement d'arbres, haies, ...) repérés au plan de zonage par le ou la suite de symboles ★ devront, en application de l'article L.123-1-5/7° du Code de l'Urbanisme, être conservés (*cf. liste illustrée en annexe du P.L.U.*).
6. Rappel : Dans les secteurs Z1 et Z2 de protection autour de la gare de triage ferroviaire de Woippy représentés sur les documents graphiques, les constructions et installations autorisées doivent être conformes aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n°99-AG/3-233 du 23 juillet 1999, annexé au présent règlement de PLU.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Pas de prescription.
- Rappel : Dans les secteurs Z1 et Z2 de protection autour de la gare de triage ferroviaire de Woippy représentés sur les documents graphiques, les constructions et installations autorisées doivent être conformes aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n°99-AG/3-233 du 23 juillet 1999, annexé au présent règlement de PLU.

**RÈGLEMENT**

**TITRE III :  
DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES À URBANISER**

# CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

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

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU est une zone non équipée ou partiellement équipée, destinée à être urbanisée à court ou moyen terme. Elle est à vocation principale d'habitat.

La zone 1AU est couverte par des Orientations d'Aménagement, auxquelles il convient de se référer (*cf. pièce n°3 du présent dossier de P.L.U.*).

Chaque zone 1AU repérée au plan devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble, sauf prescription particulière inscrite dans les Orientations d'Aménagement.

Le territoire communal de MAIZIÈRES-LÈS-METZ est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

## ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### **Sont interdits :**

1. Les caves et les sous-sols.
2. Les constructions destinées :
  - à l'industrie
  - à la fonction d'entrepôt
  - à l'exploitation agricole ou forestière
3. Les lotissements d'activités économiques
4. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
5. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
6. Les installations suivantes :
  - les abris isolés (jardin, chasse, pêche, ...)
  - les parcs d'attraction
  - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
  - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
  - les carrières et décharges

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public (d'une superficie supérieure à 2 ha)

## **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les constructions destinées à l'artisanat, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances (bruits, odeurs, ...) incompatibles avec le caractère et la vocation dominante de la zone (habitat).
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaires à une activité autorisée dans la zone.
3. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de l'autoroute A.4, de la R.D.953 et de la R.D.52, repérés sur le "Document graphique annexe" (*cf. annexes du P.L.U.*) par le symbole , les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés du 21 mars 2013 et du 27 février 2014, relatifs au classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.
4. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de la voie ferrée Metz/Thionville, repérés sur le "Document graphique annexe" (*cf. annexes du P.L.U.*) par le symbole , les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté du 15 janvier 2013, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres ferroviaires et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

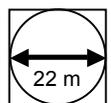
### **ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Accès**

1. 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.
2. Les pistes cyclables pourront être traversées pour accéder à une parcelle, mais ne pourront pas être empruntées par des véhicules motorisés.

#### **II - Voirie**

1. 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.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5,00 mètres d'emprise pour les voies en sens unique, et 7,00 mètres d'emprise pour les voies à double sens de circulation. (+ *cf. Orientations d'aménagement*)
3. 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 (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, ...) de faire demi-tour sans marche arrière. L'aménagement terminal devra être de dimension suffisante pour qu'il soit possible d'y inscrire un cercle de 22 mètres de diamètre (*cf. schéma ci-contre*).



## **ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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**

1. 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**

1. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
2. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

#### **b) Eaux pluviales**

1. La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est privilégiée.

À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

2. Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble, l'utilisation de noues d'infiltration est imposée sur les opérations d'emprise supérieure à 6000 m<sup>2</sup>, sauf en cas d'impossibilités techniques avérées par les services de la ville.

Si une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée sur une emprise contiguë à une opération d'ensemble où la gestion des eaux pluviales a été réalisée grâce à des noues, le recours à ce type de technique est également imposée quelque soit la taille de l'opération envisagée.

### **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

1. Tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

### **IV - Déchets**

1. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, des points de collecte des déchets collectifs devront être créés. La localisation du point de collecte devra être validée par le gestionnaire.

### **V - Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

1. Un raccordement aux réseaux de communications électroniques devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.
2. Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés aux réseaux souterrains de communications électroniques (fibre optique, ...).

### **ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

### **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. La façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5,50 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
3. Dans le cas de parcelles situées à l'angle de plusieurs voies ouvertes à la circulation, et si la construction projetée est un garage ou une annexe à l'habitation : les règles précédentes ne s'appliquent qu'à l'une des voies. Le recul minimum vis-à-vis de l'autre ou des autres voies est ramené à 3 mètres.
4. Dans le cas de parcelles bordées par une emprise publique autre qu'une voie ouverte à la circulation : les annexes devront s'implanter à 1,00 mètre au minimum de la limite de l'emprise publique, alors que les garages devront s'implanter à 3,00 mètres au minimum de la limite de l'emprise publique.
5. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
6. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout ou à l'acrotère du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres, sauf pour les immeubles collectifs où la distance ne pourra être inférieure à 5,00 mètres.
2. Les annexes à l'habitation (hors garages) seront implantées soit en limite séparative soit en retrait d'au moins 1,00 mètre par rapport à la limite séparative.
3. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
4. Cas des cours d'eau et des fossés : Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.
5. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pas de prescription.

### **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL**

1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain (annexes et garages inclus) ne peut excéder 70% de la surface du terrain.
2. L'emprise au sol totale des constructions annexes (remises, abris de jardin, ...) - hors garages et piscines - ne peut excéder 20 m<sup>2</sup> par logement.
3. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La zone 1AU est couverte par des orientations d'aménagement, auxquelles il convient de se référer (*cf. pièce n°3 du présent dossier de P.L.U.*).
2. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 11 mètres au faîtage.
3. Pour les constructions annexes et les garages non accolés, la hauteur totale de la construction projetée est fixée à 3,50 mètres.
4. Rappel : La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.
5. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

*Sont autorisés les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques, bardage pour isolation extérieure, ...).*

#### **I - Prescriptions générales (rappel article R.111-21 Code de l'Urbanisme)**

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.

#### **II - Prescriptions particulières**

##### **a) Toitures**

- Les toitures à la Mansart sont interdites.
- Les chiens-assis sont interdits.
- Les toitures terrasses sont autorisées. Elles pourront être végétalisées.

##### **b) Façades**

- Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, parpaings, ...).
- Les constructions en bois de type "chalet" sont interdites.

**c) Clôtures**

- D'une hauteur maximale de 1,20 mètre, les clôtures sur rue (voies et emprises publiques) seront constituées :
  - d'un mur-bahut de 0,40 m de haut, surmonté ou non d'un dispositif à clairevoie ;
  - et/ou d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage vert.

**d) Abris de jardin**

- Pas de prescriptions.

**e)** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Sauf prescription particulière inscrite dans les Orientations d'Aménagement (*cf. pièce n°3 du présent dossier de P.L.U.*), un minimum d'emplacements (aires de stationnement) doit être réalisé en dehors des voies publiques :
 

- maison individuelle :	3 emplacements par logement, dont au moins 2 à l'extérieur
- logement collectif :	2 emplacements par logement, dont au moins 1 à l'extérieur
	+ 1 emplacement "visiteur" pour 3 logements
- hébergement hôtelier	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 10 m <sup>2</sup> de salle (surface de plancher)
- commerce supérieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 emplacement pour 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- bureaux	1 emplacement pour 15 m <sup>2</sup> de surface de plancher
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 3 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- artisanat ou atelier automobile	1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
3. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
4. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera demandé 1 place de parking visiteur publique pour 3 logements.
5. Concernant le stationnement des vélos, il est demandé :
  - Pour l'habitat collectif : une aire de stationnement couverte de surface totale équivalent à 1,5 m<sup>2</sup> minimum par logement.
  - Pour les commerces et les bureaux : une aire de stationnement couverte accueillant 4 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (4 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>).
  - Pour l'artisanat et les activités ne relevant pas des autres destinations : une aire de stationnement couverte accueillant 2 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (2 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>).

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : une aire de stationnement couverte d'une surface correspondant au besoin de la construction (en fonction du taux et du rythme de sa fréquentation, de leur nature, ...).
6. Le revêtement des places de stationnement (hors stationnement poids lourds), des accès et cheminements piétons devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée.
  7. Rappels : cf. *Dispositions générales*

### **ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts. Les essences locales sont à privilégier, notamment pour les plantations de haies en clôture.
2. Pour chaque terrain à construire : au moins 30 % de la surface de la parcelle sera perméable.
3. Rappels : cf. *Orientations d'aménagement*
4. La plantation de deux arbres par lot est demandée. Il s'agira d'arbres de 1<sup>e</sup> ou de 2<sup>e</sup> catégorie. Un arbre de 1<sup>e</sup> catégorie est un arbre à haute tige (hauteur du tronc à l'âge adulte supérieure à 3 mètres). Un arbre de 2<sup>e</sup> catégorie est un arbre à tige moyenne (hauteur du tronc à l'âge adulte : de 1,5 à 2 mètres).
5. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot (cf. *article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme*).

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

## **CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUC**

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

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone 1AUC est une zone non équipée ou partiellement équipée, destinée à être urbanisée à court ou moyen terme.

Elle correspond à un secteur urbain à requalifier, situé en cœur de ville, et dont le réaménagement a fait l'objet d'une étude et d'un programme particuliers (commerces, logements, stationnement, ...), retranscrit dans les Orientations d'Aménagement.

La zone 1AUC est couverte par des Orientations d'Aménagement, auxquelles il convient de se référer (*cf. pièce n°3 du présent dossier de P.L.U.*).

Le territoire communal de MAIZIÈRES-LÈS-METZ est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **- Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

### **ARTICLE 1AUC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdits :**

1. Les caves et les sous-sols.
2. Les constructions destinées :
  - à l'industrie
  - à la fonction d'entrepôt
  - à l'exploitation agricole ou forestière
3. Les lotissements d'activités économiques
4. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
5. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
6. Les installations suivantes :
  - les abris isolés (jardin, chasse, pêche, ...)
  - les parcs d'attraction
  - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
  - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs

- les carrières et décharges
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public (d'une superficie supérieure à 2 ha)

## **ARTICLE 1AUC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les constructions destinées à l'artisanat, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances (bruits, odeurs, ...) incompatibles avec le caractère et la vocation dominante de la zone (habitat).
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaires à une activité autorisée dans la zone.
3. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de la R.D.953, repérés sur le "Document graphique annexe" (cf. *annexes du P.L.U.*) par le symbole , les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté du 27 février 2014, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.
4. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de la voie ferrée Metz/Thionville, repérés sur le "Document graphique annexe" (cf. *annexes du P.L.U.*) par le symbole , les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté du 15 janvier 2013, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres ferroviaires et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.

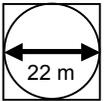
## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUC 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Accès**

1. 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.
2. Les pistes cyclables pourront être traversées pour accéder à une parcelle, mais ne pourront pas être empruntées par des véhicules motorisés.

#### **II - Voirie**

1. 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.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5,00 mètres d'emprise pour les voies en sens unique, et 7,00 mètres d'emprise pour les voies à double sens de circulation. (+ cf. *Orientations d'aménagement*)
3. 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 (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, ...) de faire demi-tour sans marche arrière. L'aménagement terminal devra être de dimension suffisante pour qu'il soit possible d'y inscrire un cercle de 22 mètres de diamètre (cf. *schéma ci-contre*). 
4. La zone 1AUC est couverte par des orientations d'aménagement, auxquelles il convient de se référer (cf. *pièce n°3 du présent dossier de P.L.U.*).

## **ARTICLE 1AUC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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**

1. 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**

1. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
2. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

#### **b) Eaux pluviales**

1. La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est privilégiée.

À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

2. Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble, l'utilisation de noues d'infiltration est imposée sur les opérations d'emprise supérieure à 6000 m<sup>2</sup>, sauf en cas d'impossibilités techniques avérées par les services de la ville.

Si une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée sur une emprise contiguë à une opération d'ensemble où la gestion des eaux pluviales a été réalisée grâce à des noues, le recours à ce type de technique est également imposée quelque soit la taille de l'opération envisagée.

### **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

2. Tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

### **IV - Déchets**

1. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, des points de collecte des déchets collectifs devront être créés. La localisation du point de collecte devra être validée par le gestionnaire.

### **V - Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

1. Un raccordement aux réseaux de communications électroniques devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.
2. Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés aux réseaux souterrains de communications électroniques (fibre optique, ...).

#### **ARTICLE 1AUC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE 1AUC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. La façade sur rue de la construction doit être implantée à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement.
2. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

#### **ARTICLE 1AUC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. La construction projetée doit être implantée en limite séparative ou en recul par rapport à la limite séparative.

#### **ARTICLE 1AUC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE 1AUC 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE 1AUC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La zone 1AUC est couverte par des orientations d'aménagement, auxquelles il convient de se référer (*cf. pièce n°3 du présent dossier de P.L.U.*).
2. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 16 mètres à l'égout ou à l'acrotère.
3. Pour les constructions annexes et les garages non accolés, la hauteur totale de la construction projetée est fixée à 3,50 mètres.
4. Rappel : La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.
5. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE 1AUC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

*Sont autorisés les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques, bardage pour isolation extérieure, ...).*

## **I - Prescriptions générales (rappel Code de l'Urbanisme)**

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.

## **II - Prescriptions particulières**

### **a) Toitures**

- Les toitures à la Mansart sont interdites.
- Les chiens-assis sont interdits.
- Les toitures terrasses sont autorisées. Elles pourront être végétalisées.

### **b) Façades**

- Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, parpaings, ...).
- Les constructions en bois de type "chalet" sont interdites.

### **c) Clôtures**

- D'une hauteur maximale de 1,20 mètre, les clôtures sur rue (voies et emprises publiques) seront constituées :
  - d'un mur-bahut de 0,40 m de haut, surmonté ou non d'un dispositif à clairevoie ;
  - et/ou d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage vert.

### **d) Abris de jardin**

- Pas de prescription.

**e)** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE 1AUC 12 - STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Un minimum d'emplacements (aires de stationnement) doit être réalisé en dehors des voies publiques :  
Un minimum d'emplacements (aires de stationnement) doit être réalisé en dehors des voies publiques :
 

- logement collectif :	1,2 emplacements par logement de 2 ou 3 pièces 1,5 emplacements par logement de 4 pièces et plus
- commerce supérieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 emplacement pour 25 m <sup>2</sup> de surface de vente
- bureaux	1 emplacement pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
- hébergement hôtelier	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 10 m <sup>2</sup> de salle (surface de plancher)
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places

- |                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| - hôpital, clinique               | 1 emplacement pour 3 lits                                   |
| - maison de retraite              | 1 emplacement pour 5 lits                                   |
| - artisanat ou atelier automobile | 1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher |
3. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
  4. Concernant le stationnement des vélos, il est demandé :
    - Pour l'habitat collectif : une aire de stationnement couverte de surface totale équivalent à 1,5 m<sup>2</sup> minimum par logement.
    - Pour les activités économiques :
      - Pour les commerces et les bureaux : une aire de stationnement couverte accueillant 1 place par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher (1 place demandée pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 70 m<sup>2</sup>).
      - Pour l'artisanat et les activités ne relevant pas des autres destinations : une aire de stationnement couverte accueillant 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (1 place demandée pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>).
      - Il est recommandé de regrouper les besoins en stationnement vélo des activités économiques de la zone sur une seule aire de stationnement couverte.
    - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : une aire de stationnement couverte d'une surface correspondant au besoin de la construction (en fonction du taux et du rythme de sa fréquentation, de leur nature, ...).
  5. Le revêtement des places de stationnement (hors stationnement poids lourds), des accès et cheminements piétons devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée.
  6. Rappels : cf. *Dispositions générales*

### **ARTICLE 1AUC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts. Les essences locales sont à privilégier, notamment pour les plantations de haies en clôture.
2. Rappels : cf. *Orientations d'aménagement*

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AUC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

## **CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUE**

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

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone 1AUE est une zone non équipée ou partiellement équipée, destinée à être urbanisée à court ou moyen terme. Elle est réservée à des équipements publics et collectifs, ou à des équipements d'intérêt collectif.

La zone 1AUE est couverte par des Orientations d'Aménagement, auxquelles il convient de se référer (*cf. pièce n°3 du présent dossier de P.L.U.*).

Le territoire communal de MAIZIÈRES-LÈS-METZ est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **Sont interdits :**

1. Les nouvelles constructions destinées à l'habitation.
2. Les constructions destinées :
  - à l'hébergement hôtelier
  - au commerce
  - à l'artisanat
  - à l'industrie
  - à la fonction d'entrepôt
  - à l'exploitation agricole ou forestière
3. Les lotissements
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement
5. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
6. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
7. Les installations suivantes :
  - les abris isolés (jardin, chasse, pêche, ...)
  - les parcs d'attraction
  - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
  - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
  - les carrières et décharges

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public (d'une superficie supérieure à 2 ha)

## **ARTICLE 1AUE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les constructions destinées à des activités de bureaux ou de services, à condition qu'elles soient strictement liées à la vocation dominante de la zone, et nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif.
2. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de la R.D.52, repérés sur le "Document graphique annexe" (cf. annexes du P.L.U.) par le symbole , les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté du 27 février 2014, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.
3. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de la voie ferrée Metz/Thionville, repérés sur le "Document graphique annexe" (cf. annexes du P.L.U.) par le symbole , les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté du 15 janvier 2013, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres ferroviaires et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

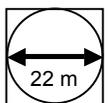
### **ARTICLE 1AUE 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Accès**

1. 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.
2. Les pistes cyclables pourront être traversées pour accéder à une parcelle, mais ne pourront pas être empruntées par des véhicules motorisés.
3. La création de nouveaux accès sur la section de la RD52 (route de Marange) comprise entre le giratoire de Val Maida et le giratoire du Centre est interdite.

#### **II - Voirie**

1. 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.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5,00 mètres d'emprise pour les voies en sens unique, et 7,00 mètres d'emprise pour les voies à double sens de circulation.
3. 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 (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, ...) de faire demi-tour sans marche arrière. L'aménagement terminal devra être de dimension suffisante pour qu'il soit possible d'y inscrire un cercle de 22 mètres de diamètre (cf. schéma ci-contre).



## **ARTICLE 1AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

1. 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**

1. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
2. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif. Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

#### **b) Eaux pluviales**

1. La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est privilégiée.  
À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.  
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.
2. Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble, l'utilisation de noues d'infiltration est imposée sur les opérations d'emprise supérieure à 6000 m<sup>2</sup>, sauf en cas d'impossibilités techniques avérées par les services de la ville.  
Si une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée sur une emprise contiguë à une opération d'ensemble où la gestion des eaux pluviales a été réalisée grâce à des noues, le recours à ce type de technique est également imposée quelque soit la taille de l'opération envisagée.

### **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

1. Tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

### **IV - Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

1. Un raccordement aux réseaux de communications électroniques devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.
2. Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés aux réseaux souterrains de communications électroniques (fibre optique, ...).

## **ARTICLE 1AUE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

**ARTICLE 1AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. La façade sur rue de la construction doit être implantée à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement.
2. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

**ARTICLE 1AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. La construction projetée doit être implantée en limite séparative ou en recul par rapport à la limite séparative.
2. Cas des cours d'eau et des fossés : Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

**ARTICLE 1AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pas de prescription.

**ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

**ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription.

**ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

*Sont autorisés les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques, bardage pour isolation extérieure, ...).*

**I - Prescriptions générales (rappel article R.111-21 Code de l'Urbanisme)**

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.

### **ARTICLE 1AUE 12 - STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Concernant le stationnement des vélos, il est demandé :
  - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : une aire de stationnement couverte d'une surface correspondant au besoin de la construction (en fonction du taux et du rythme de sa fréquentation, de leur nature, ...). Elle pourra être aménagée sur l'emprise foncière du projet ou à proximité immédiate.
3. Le revêtement des places de stationnement (hors stationnement poids lourds), des accès et cheminements piétons devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée.
4. Rappels : cf. *Dispositions générales*

### **ARTICLE 1AUE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts. Les essences locales sont à privilégier, notamment pour les plantations de haies en clôture.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

## **CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUx**

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

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone 1AUx est une zone non équipée ou partiellement équipée, destinée à être urbanisée à court ou moyen terme. Elle est réservée à des activités économiques. L'aménagement de chaque zone fera l'objet d'une opération d'ensemble.

Elle comprend un secteur de zone 1AUx1 : situé au bord de la route de Thionville, il est réservé aux activités tertiaires, artisanales et commerciales ; néanmoins, les bâtiments, constructions et équipements publics, ainsi que les logements strictement liés et nécessaires à ces activités y sont également autorisés.

La ZAC Val Euromoselle Nord, d'intérêt communautaire, est également classée en 1AUx.

La zone 1AUx est couverte par des orientations d'aménagement, auxquelles il convient de se référer (*cf. pièce n°3 du présent dossier de P.L.U.*).

Le territoire communal de MAIZIÈRES-LÈS-METZ est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **- Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

### **ARTICLE 1AUx 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdits :**

1. Les caves et les sous-sols.
2. Les constructions destinées :
  - à l'hébergement hôtelier, sauf en 1AUx1
  - à l'exploitation agricole ou forestière
3. Les lotissements d'habitation
4. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
5. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
6. Les installations suivantes :
  - les abris isolés (jardin, chasse, pêche, ...)
  - les parcs d'attraction
  - les carrières et décharges

7. Et, en secteur 1AUx1 :
  - les constructions destinées à l'industrie
  - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
  - les aires de stationnement ouvertes au public
8. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage repéré au plan par le (ou les) symbole(s) ★.

## **ARTICLE 1AUx 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est strictement nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des activités présentes sur la zone.
2. Les lotissements d'activités économiques, à condition qu'il s'agisse d'activités autorisées dans la zone.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaires à une activité autorisée dans la zone.
4. Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une activité autorisée dans la zone.
5. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de la R.D.953, de la R.D.112F et de la R.D.112E, repérés sur le "Document graphique annexe" (cf. *annexes du P.L.U.*) par le symbole , les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté 27 février 2014, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.
6. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de la voie ferrée Metz/Thionville, repérés sur le "Document graphique annexe" (cf. *annexes du P.L.U.*) par le symbole , les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté du 15 janvier 2013, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres ferroviaires et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.
7. En secteur 1AUx1 : les bâtiments, constructions et équipements publics, ainsi que les logements strictement liés et nécessaires à ces activités.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUx 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Accès**

1. 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.
2. Les pistes cyclables pourront être traversées pour accéder à une parcelle, mais ne pourront pas être empruntées par des véhicules motorisés.
3. La création de nouveaux accès sur les routes départementales est interdite.

## II - Voirie

1. 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.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 7,00 mètres d'emprise pour les voies en sens unique, et 9,00 mètres d'emprise pour les voies à double sens de circulation.
3. 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 (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, ...) de faire demi-tour sans marche arrière. L'aménagement terminal devra être de dimension suffisante pour qu'il soit possible d'y inscrire un cercle de 22 mètres de diamètre (cf. schéma ci-contre). 
4. Les cheminements piétonniers repérés sur les plans graphiques par le symbole ●●●●●, devront être conservés au titre de l'article L.123-1-5/6° du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 1AUx 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### I - Eau potable

1. 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

1. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement dans la mesure où la nature, l'état, et la quantité des effluents sont compatibles avec les caractéristiques du réseau. D'ailleurs, le raccordement est subordonné à l'accord préalable du gestionnaire du réseau.

En cas d'incompatibilité des rejets avec le réseau d'assainissement existant, le constructeur devra assurer sur sa parcelle le traitement des eaux usées non domestiques, avant rejet dans le réseau existant ; le traitement sera conforme à la réglementation en vigueur.

2. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

#### b) Eaux pluviales

1. La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est privilégiée.

À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

2. Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble, l'utilisation de noues d'infiltration est imposée sur les opérations d'emprise supérieure à 6000 m<sup>2</sup>, sauf en cas d'impossibilités techniques avérées par les services de la ville.

Si une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée sur une emprise contiguë à une opération d'ensemble où la gestion des eaux pluviales a été réalisée grâce à des noues, le recours à ce type de technique est également imposée quelque soit la taille de l'opération envisagée.

### **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

1. Tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

### **IV - Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

1. Un raccordement aux réseaux de communications électroniques devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.
2. Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés aux réseaux souterrains de communications électroniques (fibre optique, ...).

### **ARTICLE 1AUx 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

### **ARTICLE 1AUx 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de :
  - 15 mètres de la limite d'emprise de la RD953,
  - 10 mètres de la limite d'emprise de la RD112e,
  - 5,50 mètres de l'alignement des autres voies publiques existantes, à modifier ou à créer.Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
3. En cas de d'opération groupée ou de Zone d'Aménagement Concerté, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble de l'opération mais lot par lot.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **ARTICLE 1AUx 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout ou à l'acrotère du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Le bâtiment à construire ne pourra s'implanter à moins de 5,00 mètres de la limite des zones à vocation principale d'habitat (zones UB et 1AU).
3. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
4. En cas de d'opération groupée ou de Zone d'Aménagement Concerté, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble de l'opération mais lot par lot.

5. Cas des cours d'eau et des fossés : Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.
6. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE 1AUx 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE 1AUx 9 - EMPRISE AU SOL**

1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 70% de la surface du terrain.
2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
3. En cas de d'opération groupée ou de Zone d'Aménagement Concerté, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble de l'opération mais lot par lot.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ni aux logements strictement liés et nécessaires aux bâtiments, constructions et équipements publics.

#### **ARTICLE 1AUx 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. En secteur 1AUx1 : la hauteur maximale totale de la construction projetée est fixée à 9 mètres.
2. Rappel : La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ni aux logements strictement liés et nécessaires aux bâtiments, constructions et équipements publics.

#### **ARTICLE 1AUx 11 - ASPECT EXTERIEUR**

*Sont autorisés les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques, bardage pour isolation extérieure, ...).*

##### **I - Prescriptions générales (rappel article R.111-21 Code de l'Urbanisme)**

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.

## II - Prescriptions particulières

### a) Toitures

- Les toitures terrasses sont autorisées. Elles pourront être végétalisées.

### b) Façades

- Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, parpaings, ...).
- En secteur 1AUx1 : les teintes vives et le blanc pur sont globalement proscrits, mais tolérées en touches (éléments de décor, éléments ponctuels de façade), alors que des teintes tirant sur le vert, le brun, le gris et le sable (beige/ocre) sont recommandées pour une meilleure insertion des bâtiments dans le site.

### c) Clôtures

- D'une hauteur maximale de 2,50 mètres, les clôtures sur rue (voies et emprises publiques) seront constituées :

- d'un mur-bahut de 0,40 m de haut, surmonté ou non d'un dispositif à clairevoie ;
- et/ou d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage vert (*panneaux grillagés soudés admis*).

- e) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ni aux logements strictement liés et nécessaires aux bâtiments, constructions et équipements publics bâtiments, constructions et équipements publics.

## ARTICLE 1AUx 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises, ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules, doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées communes.
2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.
3. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera demandé 1 place de parking visiteur publique par logement.
4. Concernant le stationnement des vélos, il est demandé :
  - Pour l'habitat collectif : une aire de stationnement couverte de surface totale équivalent à 1,5 m<sup>2</sup> minimum par logement.
  - Pour les commerces et les bureaux : une aire de stationnement couverte accueillant 4 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (4 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>).
  - Pour l'artisanat et les activités ne relevant pas des autres destinations : une aire de stationnement couverte accueillant 2 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (2 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>). Pour les constructions dont la surface de plancher est de 2500 m<sup>2</sup> et plus, on pourra se limiter à la réalisation de 50 places de stationnement.
  - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : une aire de stationnement couverte d'une surface correspondant au besoin de la construction (en fonction du taux et du rythme de sa fréquentation, de leur nature, ...).
5. Le revêtement des places de stationnement (hors stationnement poids lourds), des accès et cheminements piétons devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée.
6. Rappels : cf. *Dispositions générales*

### **ARTICLE 1AUx 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les espaces libres de toute occupation (construction, voirie, aire de stationnement, aire de stockage) doivent être aménagés en espaces verts. Ils devront occuper au moins 15 % de la surface du terrain ; la surface occupée par les haies végétales en clôture peut y être intégrée.  
En cas de projet de lotissement, cette règle ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.  
En cas de d'opération groupée ou de Zone d'Aménagement Concerté, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble de l'opération mais lot par lot.
2. Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 3 places de stationnement.
3. Les aires de stockage et dépôts de matériaux seront placées à l'arrière des bâtiments et seront masquées par un écran végétal, afin d'être le moins visible possible depuis le domaine public.
4. Les essences locales de végétaux sont à privilégier, notamment pour les plantations de haies en clôture.
5. Les éléments paysagers (arbres isolés, alignement d'arbres, haies, ...) repérés au plan de zonage par le ou la suite de symboles ★ devront, en application de l'article L.123-1-5/7° du Code de l'Urbanisme, être conservés (*cf. liste illustrée en annexe du P.L.U.*).

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AUx 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

## **CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU**

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

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone 2AU est une zone d'urbanisation future non équipée, destinée au développement de l'urbanisation à moyen et long terme. Cette zone doit être protégée afin de permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains.

Ainsi, cette zone ne pourra être mise en œuvre qu'après modification ou révision du PLU.

La zone 2AU est couverte par des orientations d'aménagement, auxquelles il convient de se référer (*cf. pièce n°3 du présent dossier de P.L.U.*).

Le territoire communal de MAIZIÈRES-LÈS-METZ est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **Sont interdits :**

1. Les caves et les sous-sols.
2. Les constructions destinées :
  - à l'habitation et leurs annexes (garages, vérandas, piscines)
  - à l'hébergement hôtelier
  - à des activités de bureaux ou de services
  - au commerce
  - à l'artisanat
  - à l'industrie
  - à la fonction d'entrepôt
  - à l'exploitation agricole ou forestière
3. Les lotissements
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement
5. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
6. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
7. Les installations suivantes :
  - les abris isolés (jardin, chasse, pêche, ...)
  - les parcs d'attraction

- les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les carrières et décharges
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public (d'une superficie supérieure à 2 ha)
- les aires de stationnement ouvertes au public

## **ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

### **Seules sont autorisées :**

1. Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.
3. Les constructions autorisées dans la zone, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.
4. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de la R.D.953, de la R.D.52, de la R.D.112F et de la R.D.112E, repérés sur le "Document graphique annexe" (cf. *annexes du P.L.U.*) par le symbole , les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté 27 février 2014, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.
5. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de la voie ferrée Metz/Thionville, repérés sur le "Document graphique annexe" (cf. *annexes du P.L.U.*) par le symbole , les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté du 15 janvier 2013, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres ferroviaires et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

1. La création de nouveaux accès sur la section de la RD52 (route de Marange) comprise entre le giratoire de Val Madera et le giratoire du Centre est interdite.

### **ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Pas de prescription.

### **ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

**ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. La façade sur rue de la construction doit être implantée à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement.
2. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

**ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. La construction sera implantée en limite séparative ou en recul par rapport à la limite séparative.
2. Cas des cours d'eau et des fossés : Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

**ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pas de prescription.

**ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

**ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription.

**ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

*Sont autorisés les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques, bardage pour isolation extérieure, ...).*

**I - Prescriptions générales (rappel article R.111-21 Code de l'Urbanisme)**

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.

**ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT**

Pas de prescription.

**ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Pas de prescription.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

**RÈGLEMENT**

**TITRE IV :  
DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES AGRICOLES**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A**

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

### **CARACTERE DE LA ZONE**

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 sont seules autorisées en zone A.

La zone A comprend un secteur de zone Aj, correspondant (partiellement) à des jardins partagés, sur lequel seuls les abris de jardin sont autorisés.

Le territoire communal de MAIZIÈRES-LÈS-METZ est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **- Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdits :**

1. Les caves et les sous-sols.
2. Les constructions destinées :
  - à des activités de bureaux ou de services
  - à l'industrie
  - à la fonction d'entrepôt
3. Les lotissements
4. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
5. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
6. Les installations suivantes :
  - les abris isolés (jardin, chasse, pêche, ...), sauf en secteur Aj
  - les parcs d'attraction
  - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
  - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
  - les carrières et décharges
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public (d'une superficie supérieure à 2 ha)
  - les aires de stationnement ouvertes au public

7. En secteur Aj : toutes les constructions et installations du sol, à l'exception des abris de jardin.
8. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage repéré au plan par le (ou les) symbole(s) ★.
9. Dans les zones de danger liées aux canalisations de transport de matières dangereuses indiquées sur les documents graphiques :
  - dans les zones de dangers très graves, la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public (ERP) d'une capacité d'accueil de plus de 100 personnes est interdite.
  - dans les zones de dangers graves, la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public (ERP) de catégories 1 à 3 est interdite.

## **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les constructions destinées à l'habitation sont admises à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole ou forestière. Des annexes (garages, vérandas, abris, piscines) pourront être adjointes à la construction d'habitation.
2. Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, à condition que ces activités soient directement liées à une exploitation agricole ou forestière, et en demeurent l'accessoire (gîte rural, ferme auberge, ...).
3. Les constructions destinées à des activités de commerce ou des activités artisanales, à condition que ces activités soient directement liées à une exploitation agricole ou forestière, et en demeurent l'accessoire.
4. Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, à condition qu'elles respectent les distances de recul imposées par la réglementation sanitaire en vigueur, que ce soit par rapport aux habitations appartenant à des tiers et situées en zone A, mais aussi par rapport aux limites des zones "U" et "AU" du PLU.
5. Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole ou forestière.
6. En secteur Aj : seuls les abris de jardin sont autorisés.
7. Les constructions autorisées dans la zone, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.
8. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de l'autoroute A.4, de la R.N.52, de la R.D.52 et de la R.D.112F, repérés sur le "Document graphique annexe" (cf. annexes du P.L.U.) par le symbole , les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés du 21 mars 2013 et du 27 février 2014, relatifs au classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Accès**

1. 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.
- 2. Les pistes cyclables pourront être traversées pour accéder à une parcelle, mais ne pourront pas être empruntées par des véhicules motorisés.
- 3. La création d'accès individuels sur la RD52 et la RD112f est interdite. Seule la création d'accès groupés sera autorisée.

## **II - Voirie**

- 1. 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.
- 2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5,00 mètres d'emprise.
- 3. 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 (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, ...) de faire demi-tour sans marche arrière.
- 4. Les cheminements piétonniers repérés sur les plans graphiques par le symbole ●●●●●, devront être conservés au titre de l'article L.123-1-5/6° du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

- 1. A l'exclusion des habitations - qui devront être obligatoirement raccordées au réseau public de distribution - toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable : soit par 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**

- 1. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- 2. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif. Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

#### **b) Eaux pluviales**

- 1. La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est privilégiée.  
À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.  
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.
- 2. Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble, l'utilisation de noues d'infiltration est imposée sur les opérations d'emprise supérieure à 6000 m<sup>2</sup>, sauf en cas d'impossibilités techniques avérées par les services de la ville.

Si une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée sur une emprise contiguë à une opération d'ensemble où la gestion des eaux pluviales a été réalisée grâce à des noues, le recours à ce type de technique est également imposée quelque soit la taille de l'opération envisagée.

#### **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. La façade sur rue de la construction doit être implantée à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement.  
Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
2. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de :
  - 10 mètres de la limite d'emprise de la RD52,
  - 25 mètres de la limite d'emprise de la voie romaine (RD112f).
3. Rappel (cf. article L.111-1-4) : en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions devront s'implanter à 100 mètres minimum de l'axe de l'autoroute A.4, classée voie à grande circulation, sauf :
  - pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public, qui pourront se situer en limite ou en recul de l'alignement de la voie,
  - pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes qui pourront se situer dans la continuité des constructions existantes.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout ou à l'acrotère du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Cas des cours d'eau et des fossés : Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pas de prescription.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

1. En secteur Aj : l'emprise au sol maximale de chaque abri de jardin est fixée à 8 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. Pour les constructions d'habitation : la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7,00 mètres à l'égout ou à l'acrotère.
2. En secteur Aj : la hauteur maximale totale des abris de jardin est fixée à 3,00 m.
3. Rappel : La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

*Sont autorisés les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques, bardage pour isolation extérieure, ...).*

### **I - Prescriptions générales (rappel article R.111-21 Code de l'Urbanisme)**

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.

### **II - Prescriptions particulières pour les constructions d'habitation**

#### **a) Toitures**

- Les toitures à la Mansart sont interdites.
- Les chiens-assis sont interdits.
- Les toitures terrasses sont autorisées. Elles pourront être végétalisées.

#### **b) Façades**

- Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, parpaings, ...).
- Les constructions en bois de type "chalet" sont interdites.

#### **c) Clôtures**

- D'une hauteur maximale de 1,20 mètre, les clôtures sur rue (voies et emprises publiques) seront constituées :
  - d'un mur-bahut de 0,40 m de haut, surmonté ou non d'un dispositif à clairevoie ;
  - et/ou d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage vert.

### **III - Prescriptions particulières en secteur Aj (abris de jardin)**

- Les abris de jardin auront : soit l'aspect du bois, soit l'aspect de la maçonnerie enduite.
- D'une hauteur maximale de 1,50 mètre, les clôtures seront constituées de grillage plastifié vert.

### **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Le revêtement des places de stationnement (hors stationnement poids lourds), des accès et cheminements piétons devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée.

### **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les éléments paysagers (arbres isolés, alignement d'arbres, haies, ...) repérés au plan de zonage par le ou la suite de symboles ★ devront, en application de l'article L.123-1-5/7° du Code de l'Urbanisme, être conservés (*cf. liste illustrée en annexe du P.L.U.*).

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

**RÈGLEMENT**

**TITRE V :  
DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES ET  
FORESTIÈRES**

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

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

### CARACTERE DE LA ZONE

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.

Sur le territoire de Maizières-lès-Metz, la zone N recouvre également des friches, des délaissés routiers et urbains, et des zones destinées à être plantées.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

La zone N comprend un secteur de zone Nj, correspondant à des jardins à préserver et mettre en valeur (les abris de jardin y sont autorisés), et un secteur Nzh correspondant à une zone humide.

La zone N est concernée par un risque d'inondations, identifié dans le Plan de Prévention du Risque "inondations" de la ville de Maizières-lès-Metz. Le PPRi est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. Les secteurs à risques sont représentés sur les documents graphiques du PLU par une trame grisée.

La zone N est concernée par les secteurs Z1 et Z2 de protection autour de la gare de triage ferroviaire de Woippy, représentés sur les documents graphiques du PLU.

Le projet de protection autour de la gare de triage ferroviaire de Woippy, défini par arrêté préfectoral du 23 juillet 1999 et qualifié d'intérêt général par arrêté préfectoral du 23 mai 2000, a été renouvelé par arrêté préfectoral en date du 18 février 2015 (*cf. annexes du présent règlement de PLU*). L'arrêté du 23 juillet 1999 définit les constructions et installations interdites ainsi que celles qui peuvent être autorisées à condition qu'elles soient conformes aux prescriptions édictées dans l'arrêté.

Le territoire communal de MAIZIÈRES-LÈS-METZ est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **- Rappels**

1. Sauf exceptions mentionnées à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan.
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

3. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

## **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Sont interdits :**

1. Les caves et les sous-sols.
2. Les constructions destinées :
  - à l'habitation et leurs annexes (garages, vérandas, piscines, ...)
  - à l'hébergement hôtelier
  - à des activités de bureaux ou de services
  - au commerce
  - à l'artisanat
  - à l'industrie
  - à la fonction d'entrepôt
  - à l'exploitation agricole
3. Les lotissements
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement
5. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
6. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
7. Les installations suivantes :
  - les abris isolés (jardin, chasse, pêche, ...) sauf en secteur Nj
  - les parcs d'attraction
  - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
  - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
  - les carrières et décharges
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public (d'une superficie supérieure à 2 ha)
  - les aires de stationnement ouvertes au public
8. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage repéré au plan par le (ou les) symbole(s) ★.
9. Dans les zones de danger liées aux canalisations de transport de matières dangereuses indiquées sur les documents graphiques :
  - dans les zones de dangers très graves, la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public (ERP) d'une capacité d'accueil de plus de 100 personnes est interdite.
  - dans les zones de dangers graves, la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public (ERP) de catégories 1 à 3 est interdite.
10. Dans les secteurs Z1 et Z2 de protection autour de la gare de triage ferroviaire de Woippy représentés sur les documents graphiques : les constructions et installations interdites mentionnées dans l'arrêté préfectoral n°99-AG/3-233 du 23 juillet 1999, annexé au présent règlement de PLU.

## **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

### **Seules sont autorisées :**

1. Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.
3. Pour les constructions existantes : on autorise l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions. Par extension limitée, on entend une extension maximum de 20% de l'emprise au sol de la construction, et dont la hauteur maximale est celle de la construction existante.
4. Et, en secteur Nj : les abris de jardin sont autorisés.
5. Les constructions autorisées dans la zone, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.
6. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 1 et situées dans la partie grisée des documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention du Risque "inondations" de la ville de Maizières-lès-Metz.
7. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure des autoroutes A.31 et A.4, de la R.D.953, de la R.D.52, de la R.D.112F, de la R.D.112E, de la R.D.153D et de la R.D.153L, repérés sur le "Document graphique annexe" (cf. annexes du P.L.U.) par le symbole , les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés du 21 mars 2013 et du 27 février 2014, relatifs au classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.
8. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de la voie ferrée Metz/Thionville, repérés sur le "Document graphique annexe" (cf. annexes du P.L.U.) par le symbole , les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté du 15 janvier 2013, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres ferroviaires et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.
9. Dans les secteurs Z1 et Z2 de protection autour de la gare de triage ferroviaire de Woippy représentés sur les documents graphiques, les constructions et installations autorisées à condition qu'elles soient conformes aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n°99-AG/3-233 du 23 juillet 1999, annexé au présent règlement de PLU.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Accès**

1. 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.

#### **II - Voirie**

1. Les cheminements piétonniers repérés sur les plans graphiques par le symbole ●●●●●, devront être conservés au titre de l'article L.123-1-5/6° du Code de l'Urbanisme. Les cheminements piétonniers repérés sur les plans graphiques par le symbole ○○○○○○ devront être créés.

#### **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. La façade sur rue de la construction doit être implantée à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement.
2. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
3. Rappel (cf. article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme) : en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions devront s'implanter à 100 mètres minimum de l'axe des autoroutes A.4 et A.31, classées voies à grande circulation, sauf :
  - pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public, qui pourront se situer en limite ou en recul de l'alignement de la voie,
  - pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes qui pourront se situer dans la continuité des constructions existantes.
4. Rappel : Dans les secteurs Z1 et Z2 de protection autour de la gare de triage ferroviaire de Woippy représentés sur les documents graphiques, les constructions et installations autorisées doivent être conformes aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n°99-AG/3-233 du 23 juillet 1999, annexé au présent règlement de PLU.

#### **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. La construction sera implantée en limite séparative ou en recul par rapport à la limite séparative.
2. Cas des cours d'eau et des fossés : Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.
3. Rappel : Dans les secteurs Z1 et Z2 de protection autour de la gare de triage ferroviaire de Woippy représentés sur les documents graphiques, les constructions et installations autorisées doivent être conformes aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n°99-AG/3-233 du 23 juillet 1999, annexé au présent règlement de PLU.

#### **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Pas de prescription.
- Rappel : Dans les secteurs Z1 et Z2 de protection autour de la gare de triage ferroviaire de Woippy représentés sur les documents graphiques, les constructions et installations autorisées doivent être conformes aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n°99-AG/3-233 du 23 juillet 1999, annexé au présent règlement de PLU.

### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

1. En secteur Nj : l'emprise au sol maximale de chaque abri de jardin est fixée à 8 m<sup>2</sup>.
2. Rappel : Dans les secteurs Z1 et Z2 de protection autour de la gare de triage ferroviaire de Woippy représentés sur les documents graphiques, les constructions et installations autorisées doivent être conformes aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n°99-AG/3-233 du 23 juillet 1999, annexé au présent règlement de PLU.

### **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. En secteur Nj : la hauteur maximale totale des abris de jardin est fixée à 3,00 m.
2. Rappel : Dans les secteurs Z1 et Z2 de protection autour de la gare de triage ferroviaire de Woippy représentés sur les documents graphiques, les constructions et installations autorisées doivent être conformes aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n°99-AG/3-233 du 23 juillet 1999, annexé au présent règlement de PLU.

### **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

*Sont autorisés les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques, bardage pour isolation extérieure, ...).*

#### **I - Prescriptions générales (rappel article R.111-21 Code de l'Urbanisme)**

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.

#### **II - Prescriptions particulières en secteur Nj (abris de jardin)**

- Les abris de jardin auront : soit l'aspect du bois, soit l'aspect de la maçonnerie enduite.
- D'une hauteur maximale de 1,50 mètre, les clôtures seront constituées de grillage plastifié vert.

#### **III - Rappel :**

Dans les secteurs Z1 et Z2 de protection autour de la gare de triage ferroviaire de Woippy représentés sur les documents graphiques, les constructions et installations autorisées doivent être conformes aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n°99-AG/3-233 du 23 juillet 1999, annexé au présent règlement de PLU.

### **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

1. En secteur Nj : le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Le revêtement des places de stationnement (hors stationnement poids lourds), des accès et cheminements piétons devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée.
3. Rappel : Dans les secteurs Z1 et Z2 de protection autour de la gare de triage ferroviaire de Woippy représentés sur les documents graphiques, les constructions et installations autorisées doivent être conformes aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n°99-AG/3-233 du 23 juillet 1999, annexé au présent règlement de PLU.

### **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques.
2. Espaces boisés classés :
  - Le classement 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.
3. Les éléments paysagers (arbres isolés, alignement d'arbres, haies, ...) repérés au plan de zonage par le ou la suite de symboles ★ devront, en application de l'article L.123-1-5/7° du Code de l'Urbanisme, être conservés (*cf. liste illustrée en annexe du P.L.U.*).
4. Rappel : Dans les secteurs Z1 et Z2 de protection autour de la gare de triage ferroviaire de Woippy représentés sur les documents graphiques, les constructions et installations autorisées doivent être conformes aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n°99-AG/3-233 du 23 juillet 1999, annexé au présent règlement de PLU.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Pas de prescription.
- Rappel : Dans les secteurs Z1 et Z2 de protection autour de la gare de triage ferroviaire de Woippy représentés sur les documents graphiques, les constructions et installations autorisées doivent être conformes aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n°99-AG/3-233 du 23 juillet 1999, annexé au présent règlement de PLU.

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAIZIÈRES-LÈS-METZ

## RÈGLEMENT

# TITRE VI : ANNEXES

# 1. DÉFINITION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX ÉQUIPEMENTS ET DES SERVITUDES MENTIONNÉES À L'ARTICLE L.123-2 DU CODE DE L'URBANISME

(article L.123-17 du Code de l'Urbanisme)

## **Rappel (article L.123-17 du Code de l'Urbanisme)**

"Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants."

## **Article L.123-2**

"Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement : les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;
- b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ;
- d) *Abrogé.*"

## **Article L.230-1**

"Les droits de délaissement prévus par les articles L.111-11, L.123-2, L.123-17 et L.311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité."

**Article L.230-2**

"Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé."

**Article L.230-3**

"La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

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

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L.13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L.111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L.311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L.230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L.13-10 et L.13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique."

**Article L.230-4**

"Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L.123-2 et des terrains réservés en application de l'article L.123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L.230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L.230-3."

**Article L.230-5**

"L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L.12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique."

**Article L.230-6**

"Les dispositions de l'article L.221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre."

## **2. DÉFINITION DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

**(article L.130-1 du Code de l'Urbanisme)**

"Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, 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, des plantations d'alignements.

Le 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 aux chapitres I<sup>er</sup> et II du titre I<sup>er</sup> livre III du Code Forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L.421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du Livre I du Code Forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L.222-1 du Code Forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L.8 et de l'article L.222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement."

### 3. DÉFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER ET DU COS

#### **Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme**

"La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures."

#### **Article R.123-10 du Code de l'Urbanisme**

"Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L.130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16. La surface hors œuvre nette, où, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L.123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou partie de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant dernier alinéa de l'article R.123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L.123-1-1, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L.123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celle-ci peuvent être implantées."

## 4. DÉFINITIONS UTILES

### I - Dispositions relatives à l'implantation des habitations légères de loisirs, à l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes et au camping

*Ces dispositions ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage (cf. article R.111-30).*

#### **a) Habitations légères de loisirs**

##### **Article R.111-31**

"Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir."

##### **Article R.111-32**

"Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
- 2° Dans les terrains de camping régulièrement créés, sous réserve que leur nombre soit inférieur à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas ;
- 3° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du Code du Tourisme ;
- 4° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées au sens du Code du Tourisme."

##### **Article R.111-32-1**

"En dehors des emplacements prévus à l'article R.111-32, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.

Il en est de même en cas d'implantation d'une habitation légère de loisirs sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain, village de vacances ou maison familiale mentionné aux 2° à 4° de l'article R.111-32 qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans."

#### **b) Résidences mobiles de loisirs**

##### **Article R.111-33**

"Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le Code de la Route interdit de faire circuler."

##### **Article R.111-34**

"Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs mentionnés au 1° de l'article R. 111-32, à l'exception des terrains créés après le 1<sup>er</sup> octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an renouvelable ;
- 2° Dans les terrains de camping régulièrement créés ;
- 3° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du Code du Tourisme."

**Article R.111-34-1**

"Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain, village de vacances ou maison familiale mentionné au 2° et au 3° de l'article R.111-34 ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans."

**Article R.111-34-2**

"Les dispositions du deuxième alinéa de l'article R. 111-32-1 et de l'article R. 111-34-1 ne sont pas applicables :

1° Aux terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant la date de publication du décret n° 2011-1214 du 29 septembre 2011 portant adaptation des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux terrains de camping et aux parcs résidentiels de loisirs ;

2° Aux emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant la date de publication du décret n° 2011-1214 du 29 septembre 2011 portant adaptation des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux terrains de camping et aux parcs résidentiels de loisirs ;

3° Jusqu'au terme du contrat, aux emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant la date de publication du décret n° 2011-1214 du 29 septembre 2011 portant adaptation des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux terrains de camping et aux parcs résidentiels de loisirs.

**Article R.111-35**

"Les résidences mobiles de loisirs peuvent en outre être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23."

**Article R.111-36**

"Sur décision préfectorale, et par dérogation aux articles précédents, les résidences mobiles de loisirs peuvent, à titre temporaire, être installées dans tout autre terrain afin de permettre le relogement provisoire des personnes victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique."

**c) Caravanes****Article R.111-37**

"Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler."

**Article R.111-38**

"L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

a) Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R.111-42 ;

b) Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L.130-1 à L.130-3, ainsi que dans les forêts classées en application du titre 1er du livre IV du Code Forestier."

#### **Article R.111-40**

"Nonobstant les dispositions des articles R. 111-38 et R. 111-39, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;

2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur."

## **II - Dispositions applicables aux travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol**

### ***a) Travaux, installations et aménagements soumis à permis d'aménager***

#### **Article R.421-19**

"Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

a) Les lotissements :

- qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement ;

- ou qui sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé ;

b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;

c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;

d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;

e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;

f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;

g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;

h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;

i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;

j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;

k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares."

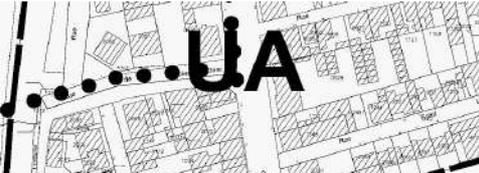
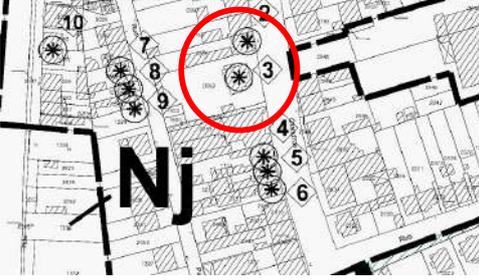
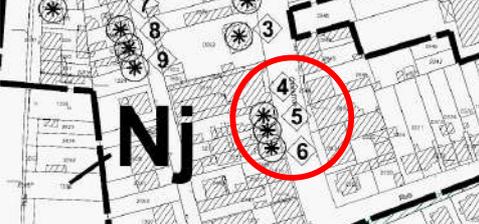
**b) Travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable****Article R.421-23**

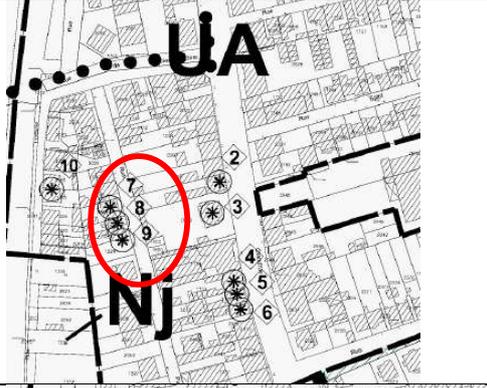
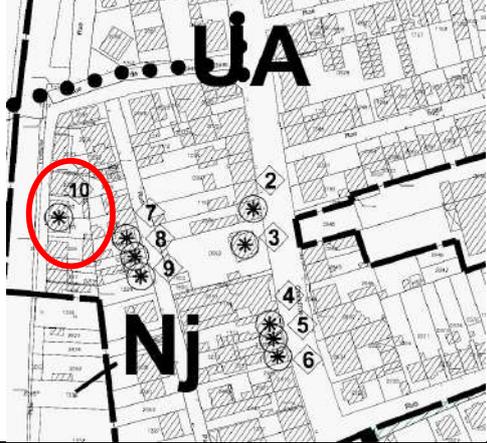
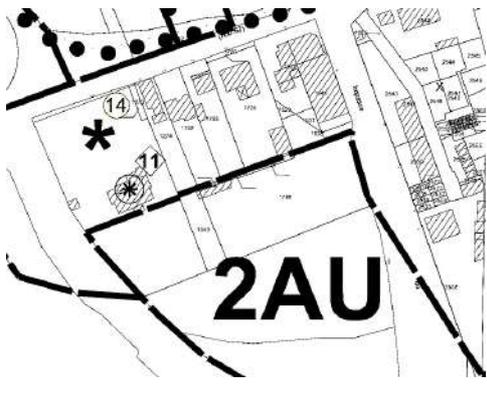
"Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

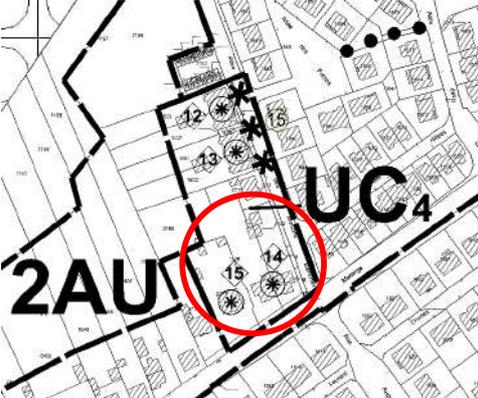
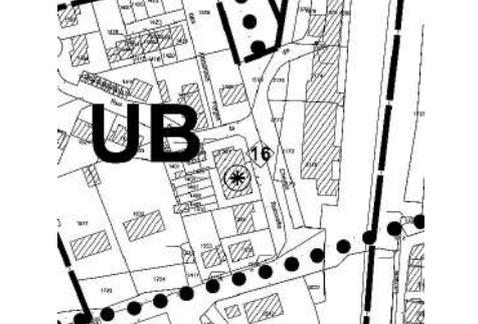
- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R.421-19 ;
  - b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et de la pêche maritime et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
  - c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R.421-19 ;
  - d) L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous :
    - sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;
    - sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans renouvelable.
- Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte ;
- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
  - f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
  - g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L.130-1 ;
  - h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L.123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
  - i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
  - j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
  - k) Les aires d'accueil des gens du voyage."

## 5. BÂTIMENTS SOUMIS AU PERMIS DE DÉMOLIR

La liste des bâtiments repérés comme ayant un intérêt patrimonial pour la commune et, de ce fait, soumis au permis de démolir, est la suivante.

N°	Adresse	Références parcellaires	Situation sur le plan de zonage	Photo du bâti
1	rue de Hauconcourt	section A parcelle n°1082		
2	Grand'rue	section A parcelle n°956		
3	Grand'rue	section A parcelle n°952		
4	Grand'rue	section A parcelle n°1113		
5	Grand'rue	section A parcelle n°3012		
6	Grand'rue	section A parcelle n°951		

<p>7-8-9</p>	<p>rue du Parc</p>	<p>section A parcelles n°1045-1079-1080</p>		
<p>10</p>	<p>rue de Lorraine</p>	<p>section A parcelle n°1051</p>		
<p>11</p>	<p>route de Marange</p>	<p>section B parcelle n°1652</p>		
<p>12</p>	<p>allée des Maisons Blanches</p>	<p>section C parcelles n°1602-1603</p>		
<p>13</p>	<p>allée des Maisons Blanches</p>	<p>section C parcelles n°1600-1601</p>		

14	route de Marange	section C parcelles n°1598-2012		
15	route de Marange	section C parcelle n°2177		
16	rue de la Robinette	section B parcelle n°1396		

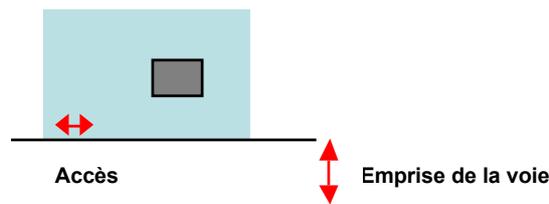
## 6. GLOSSAIRE

Les définitions apportées ci-dessous sont données à titre informatif ; elles résultent en général des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Mais elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

### A

#### Accès

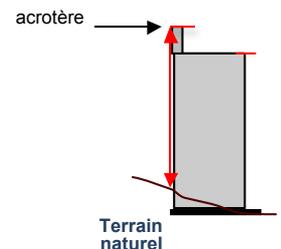
L'accès est le point de jonction entre la voie d'accès (*publique ou privée*) avec le domaine public. En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.



#### Acrotère

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire voie.

Ainsi, un acrotère est le muret périphérique des terrasses et toitures-terrasses. L'acrotère de toiture terrasse peut revêtir différentes formes et avoir différentes destinations (esthétique et/ou décorative, ou simplement utilitaire).



#### Affouillement de sol / exhaussement de sol

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'une exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres.

Ce peut être le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé dans un mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

#### Alignement

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines, quelle que soit la régularité de son tracé.

#### Annexes

Sont considérés comme bâtiments annexes, les locaux ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, par exemple : remise, abri de jardin, piscine, local technique pour piscine, atelier, cellier, ..., voire garage (*sauf si exclu et réglementé à part*).

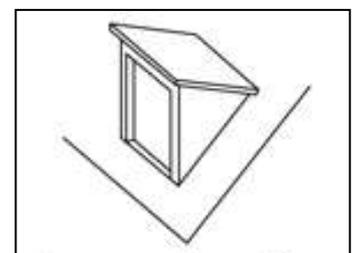
Les annexes sont notamment les constructions attenantes ou non attenantes à une habitation, dont le fonctionnement est lié à cette habitation.

### C

#### Chien assis

Un chien-assis est une lucarne dont la pente est inversée par rapport au versant du toit.

*Illustration d'un chien-assis >*



### Clairevoie (dispositif à)

La claire-voie est un ouvrage composé d'éléments qui laissent passer le jour (grillage, treillage, ...).

### Clôture

Ouvrage visant à clore un terrain. Il peut s'agir de murs, de barrières, de clôtures à claire-voie.

### Construction

Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application du permis de construire, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration de travaux.

### Construction principale

Il s'agit d'une construction ayant une destination clairement identifiée, à savoir l'une des destinations définies dans le Code de l'Urbanisme à l'article R.123-9 :

"Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à *l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt*. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*."

Par définition, une construction principale peut s'accompagner de "constructions annexes".

### Construction voisine

Il s'agit d'une construction située sur l'une des parcelles voisines du terrain d'assiette.

## D

### Deuxième ligne

Une construction en deuxième ligne est une construction qui vient s'implanter à l'arrière d'une construction existante.

La construction en deuxième ligne est donc desservie par la même voie que la construction située à l'avant, grâce à un chemin d'accès privé.

*Exemples de construction en deuxième ligne >*



## E

### Effluents

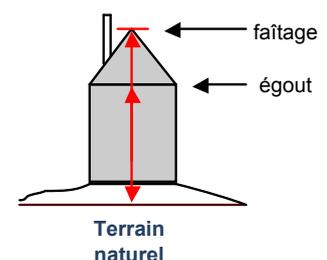
Le terme désigne la plupart du temps les eaux usées domestiques et urbaines, et, par extension, les eaux usées issues des procédés industriels ou des activités économiques en général.

### Egout

L'égout de toit est généralement la partie basse des versants d'une toiture, souvent délimitée par une planche du même nom. Il s'oppose au faîtage du toit.

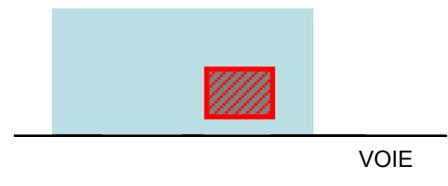
Les gouttières, qui permettent l'évacuation des eaux de pluie, sont très souvent fixées sur les planches d'égout.

L'égout surplombe la gouttière ; la hauteur à l'égout de toiture est donc à mesurer sur chaque pan de toiture, au niveau de la planche d'égout.



### Emprise au sol

Il s'agit de la surface au sol de la construction ou projection au sol du volume principal bâti, hors saillies de faible importance (balcon, loggia, escalier ouvert, saillie de toiture, corniche...). L'emprise au sol totale sur un terrain correspond à l'ensemble des emprises au sol des différentes constructions.



### Emprises publiques

Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (places publiques, parkings de surface publics, voies S.N.C.F., ...).

### Encadrement

L'encadrement est une partie décorative située autour d'un percement. L'encadrement est le plus souvent utilisé en façade pour les portes et fenêtres.

Il peut être soit construit, soit peint ou réalisé en enduit projeté. Généralement, l'encadrement apparaît en sur-épaisseur de son support et servait à préciser la nature des pièces ou le rang social des propriétaires.

### Espace libre

Il s'agit de la partie non construite de l'îlot de propriété.

Il peut être aménagé par des aires de stationnement en surface, des jardins. Les rampes de parking peuvent être intégrées dans l'espace libre. Le traitement de l'espace libre peut être de type végétal (jardin, ...) ou minéral (terrasse, ...).

### Exhaussement de sol

*Cf. "Affouillement de sol"*

### Extension

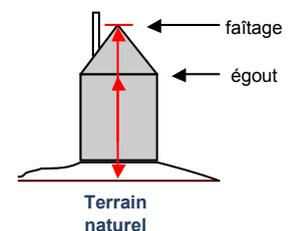
Une extension concerne tous les travaux ayant pour effet de modifier le volume existant d'une construction par addition contiguë ou surélévation.

En général, il s'agit de l'extension de la construction principale, mais les annexes peuvent aussi être concernées. Une véranda est un type d'extension de la construction principale.

## F

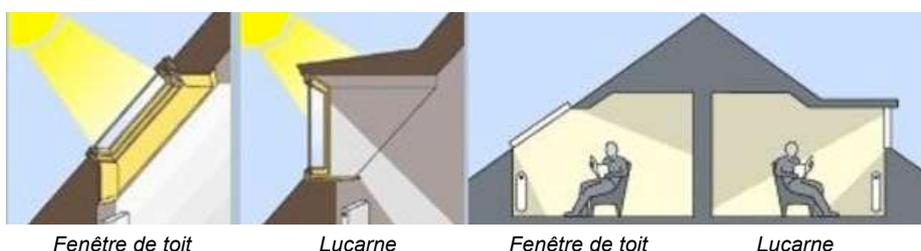
### Faîtage

Le faîtage est la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Il constitue généralement le point haut d'un toit.



### Fenêtre de toit

Les fenêtres de toit sont des ouvertures réalisées sur un pan de toit. Elles permettent l'aménagement des combles sans rompre avec la pente du toit, à la différence des lucarnes.



Fenêtre de toit

Lucarne

Fenêtre de toit

Lucarne

# H

## Haie vive

Une haie vive est composée de végétaux vivants, à l'inverse d'une haie artificielle.

# I

## Immeuble de logements collectifs (ou habitat collectif)

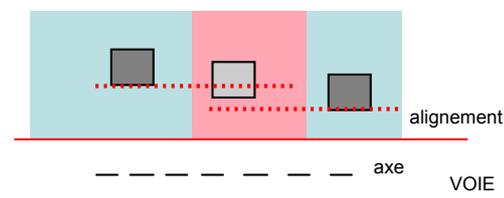
Construction comportant au moins trois logements desservis par des parties communes.

### Implantation des constructions

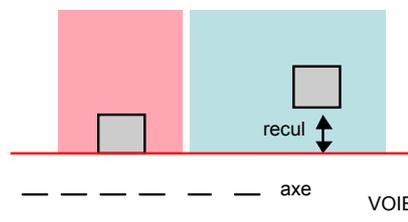
Les règles d'implantation des constructions peuvent être illustrées de la manière suivante :

#### Implantation des constructions par rapport à une voie :

Implantation dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches

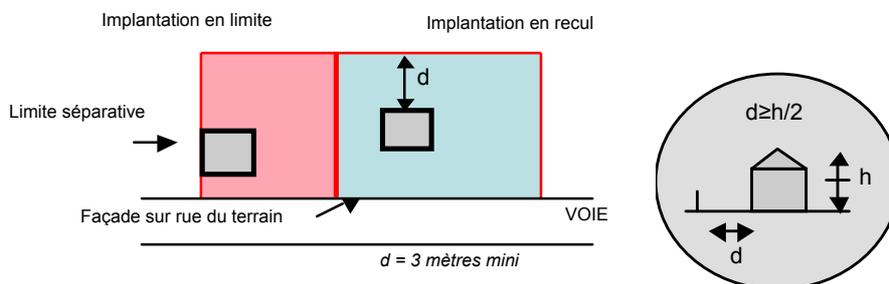


Implantation à l'alignement

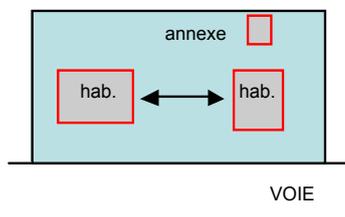


Implantation en recul de l'alignement

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :



#### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :



# L

## Lice

Une lice est une pièce horizontale (en bois, béton, métal...) assemblée sur des poteaux, servant à former une barrière ou une clôture.

Exemple de lices >



### Limites séparatives

Il s'agit des limites parcellaires qui ne sont pas directement en contact avec une voie ou une emprise publique.

### Limites latérales

Limites qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

### Lotissement

*Cf. article L.442-1 du Code de l'Urbanisme :*

"Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments."

### Lucarne

La lucarne est une ouverture permettant l'aménagement des combles, placée en saillie sur la pente d'une toiture, à l'inverse d'une fenêtre de toit.



*Illustrations de différents types de lucarnes :*

*Lucarne jacobine*

*Lucarne bombée ou cintrée*

*Lucarne en œil-de-bœuf*

Source illustrations : www.afr-combles.com

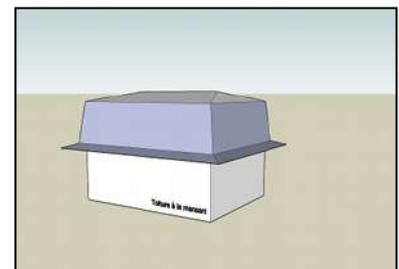
## M

### Mansart (toiture à la)

Toiture dont chaque versant est forme de deux pans dont les pentes sont différentes : le terrasson (partie supérieure, à faible pente, d'un versant de toit brisé) et le brisis (partie à forte pente).

Ceci permet généralement d'établir un étage supplémentaire dans le volume du comble.

*Illustration d'un toit à la Mansart >*



### Modénatures

En architecture, on appelle modénature les proportions et dispositions de l'ensemble des éléments d'ornement que constituent les moulures et profils des moulures de corniche ainsi que les proportions et dispositions des membres de façade constituant le style architectural.

### Mur-bahut

Un mur-bahut est un mur bas surmonté ou non d'un ouvrage (grille, grillage, ...).

## N

### Noue

Une noue est une sorte de fossé peu profond et large, végétalisé, qui recueille provisoirement de l'eau, soit pour l'évacuer via un trop-plein, soit pour l'évaporer ou l'infiltrer sur place.

*Exemples de noue >*



## P

### Percement

On entend par percement toute ouverture créée dans la façade de la construction, et destinée à une porte ou une fenêtre.

## T

### Toit terrasse

Il s'agit de toiture dont la pente est inférieure ou égale à 8° (15%). Au-delà, il s'agit d'une toiture inclinée.

Cette couverture quasiment plate ne comporte que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

Un toit terrasse est un dispositif selon lequel la couverture d'un édifice peut être utilisée comme espace à vivre, convivial ou de loisirs. Un toit terrasse peut être traité en jardin ; il est d'ailleurs parfois seulement végétalisé.

## R

### Rive de toiture

Les rives de toit sont les lignes latérales limitant les pans de la couverture, autrement dit les côtés de la toiture.

## S

### Sas d'entrée

Il s'agit d'un petit vestibule entre deux portes servant à éviter une communication directe entre l'extérieur et l'intérieur d'une habitation.

Dans le P.L.U. de Maizières-lès-Metz, les sas d'entrée ne doivent pas dépasser 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Au-delà de cette surface, on parlera d'extension.

### Surface de plancher

*Cf. article R.112-2 du Code de l'Urbanisme*

La "surface de plancher" se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON).

La "surface de plancher" s'entend comme la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures."

## V

### **Voie**

Une voie dessert une ou plusieurs propriétés et comporte les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules automobiles. Il s'agit des voies publiques et privées.

### **Voirie privée**

La voirie privée est une voie appartenant à une ou plusieurs personnes privées.

### **Voirie publique**

La voirie publique comprend la voirie nationale dont l'Etat est le gestionnaire (autoroutes et certaines routes nationales), la voirie départementale dont la compétence relève du Conseil Général (certaines routes nationales et routes départementales) et la voirie communale qui relève du domaine public ou privé de la commune.

### **Voies ouvertes à la circulation**

On considère les voies ouvertes à la circulation celles destinées aux véhicules automobiles/motorisés, aux piétons et aux cycles.

## 7. PÉRIMÈTRES DE PROTECTION AUTOUR DE LA GARE DE TRIAGE FERROVIAIRE DE WOIPPY

Les documents annexés ci-après font état des **mesures et périmètres de protection en vigueur autour de la gare de triage ferroviaire de Woippy** ; ils concernent le territoire communal de MAIZIÈRES-LÈS-METZ.

Il s'agit de :

- **l'arrêté préfectoral du 23 juillet 1999** définissant un projet de périmètre de protection autour de la gare de triage ferroviaire de Woippy, sur le territoire des communes de WOIPPY, MAIZIÈRES-LÈS-METZ, SEMÉCOURT, FÈVES et NORROY-LE-VENEUR ;
- **la carte** représentant les périmètres de protection, telle qu'elle est annexée à **l'arrêté préfectoral du 23 mai 2000**, qualifiant le projet d'intérêt général ;
- **l'arrêté préfectoral du 18 février 2015** portant renouvellement du projet de protection autour de la gare de triage ferroviaire de Woippy sur le territoire des communes de WOIPPY, MAIZIÈRES-LÈS-METZ, SEMÉCOURT, FÈVES et NORROY-LE-VENEUR, défini par arrêté du 23 juillet 1999 et qualifié d'intérêt général par arrêté du 23 mai 2000.

*Pour information, les périmètres de protection Z1 et Z2 sont reportés sur les documents graphiques du PLU (plans de zonage, document graphique annexe).*

PREFECTURE DE LA MOSELLE

DIRECTION  
DE L'ADMINISTRATION  
GENERALE

BUREAU DE  
L'AMENAGEMENT ET  
DE L'URBANISME

ARRETE

N° 99 - AG/3 - 233

en date du 23 JUIL. 1999

Définissant un projet de périmètre de protection  
autour de la gare de triage ferroviaire  
de WOIPPY, sur le territoire des communes de WOIPPY,  
MAIZIERES-LES-METZ, SEMECOURT, FEVES et  
NORROY-LE-VENEUR

LE PRÉFET DE LA RÉGION LORRAINE  
PRÉFET DE LA MOSELLE  
CHEVALIER DE LA LEGION D'HONNEUR  
CHEVALIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE

VU la loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 121-12, L 123-1, L 123-7-1, R 121-13, R 123-5, R 123-9, R 123-17, R 123-35-1 et R 123-35-1-1 ;

VU le plan d'occupation des sols des communes de WOIPPY, MAIZIERES-LES-METZ, SEMECOURT, FEVES, NORROY-LE-VENEUR ;

VU la circulaire interministérielle du 27 juin 1985 relative à l'application des dispositions du Code de l'Urbanisme en matière de projets d'intérêt général ;

VU l'étude des dangers présentée par la SNCF et relative à l'exploitation de la gare de triage de WOIPPY ;

VU l'avis en date du 30 avril 1997 du Directeur des transports terrestres au Ministère de l'Équipement, du Logement, des Transports et du Tourisme concernant les hypothèses d'accidents figurant dans cette étude des dangers ;

VU les réunions tenues en Sous-Préfecture de METZ-CAMPAGNE les 29 novembre 1996, 08 juillet 1997, 30 septembre 1997, 06 février 1998 et 18 mai 1998, en présence des maires de WOIPPY, MAIZIERES LES METZ, LA MAXE, SEMECOURT, FEVES et NORROY LE VENEUR ou de leur représentant et du Président du District de MAIZIERES ;

VU le rapport de la Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement en date du 30 juillet 1998 ;

CONSIDÉRANT que les conséquences potentielles pour l'environnement d'un éventuel accident majeur sur la gare de triage ferroviaire de WOIPPY nécessitent la mise en place de dispositions particulières de protection ;

SUR proposition du Directeur Régional de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement et du Directeur Départemental de l'Équipement ;

.../...

## A R R E T E :

Article 1er : Sur le territoire des communes de WOIPPY, MAIZIERES LES METZ, SEMECOURT, FEVES et NORROY-LE-VENEUR, un projet de périmètre de protection prévoyant la création de zones de protection Z1 et Z2 est défini autour de la gare de triage ferroviaire de WOIPPY, conformément au plan à l'échelle 1/10 000e et aux rapports annexés à cet arrêté. Ce projet sera mis à la disposition du public conformément à l'article R 121-13 du Code de l'Urbanisme.

Article 2 : Dans la zone Z1, sont interdites :

- la création de locaux habités ou occupés,
- la transformation d'un immeuble existant en établissement recevant du public, au sens de l'article R 123-2 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- la construction ou l'extension d'autoroutes ou de routes à grande circulation au sens de l'article R 26 du Code de la Route (dont le débit dépasse 2 000 véhicules/jour), à l'exception de la voie CV 5 prévue au SDAU,
- la construction de voies ferrées pour le transport des voyageurs,
- les aires de sport à l'exception de plans d'eau ; ces derniers ne disposeront pas d'infrastructure que le présent règlement interdirait,
- les aires de camping, caravanage et le stationnement des caravanes.

Dans la zone Z1, peuvent être autorisés :

- les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel pour l'activité qui engendre les distances d'isolement et la création et l'extension des constructions à usage industriel pour les activités industrielles ne générant pas les distances d'isolement, lorsqu'elles peuvent entrer dans le champ d'application de la loi du 19 juillet 1976 (notamment ses articles 2 et 26) ; par application de cette loi il sera demandé à ces entreprises d'assurer au personnel une formation aux risques engendrés par la gare de triage de la SNCF, et de mettre en place, l'équipement correspondant,
- les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitation, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires, pour l'exercice des activités industrielles existantes (gardiennage, surveillance, ...),
- la construction d'un logement de gardiennage du plan d'eau qui jouxte la gare de triage ferroviaire de WOIPPY,
- les constructions ou l'extension des constructions à usage de service, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles existantes (restaurant d'entreprise, salle de réunions d'entreprises, etc...),
- les modifications des constructions existantes à usage d'habitation ou de bureau, sans création de surface supplémentaire,
- les extensions mesurées ou les annexes des constructions existantes à usage d'habitation ou de bureau, limitées à 20 m<sup>2</sup> hors oeuvre. Ces extensions ne pourront être autorisées qu'une seule fois, sans possibilité de dérogation,
- les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci, et qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place,

.../...

- l'extension mesurée des constructions à usage agricole,
- les aires de stationnement de véhicules de faible densité qui ne sont pas considérées comme des installations et travaux divers
- les pontons de pêche.

**Article 3** : D'une manière générale, les constructions non visées aux alinéas suivants sont autorisées dans la zone Z2.

Dans la zone Z2, sont interdites :

- les constructions ou les extensions d'établissement recevant du public des 1ère, 2ème, 3ème et 4ème catégories comme définies ci-après (articles GN1 et GN2 arrêté du ministère de l'Intérieur du 25 juin 1980 portant règlement de sécurité dans les établissements recevant du public) :
  - 1er Groupe : Grands établissements (GE)
  - 1ère catégorie : au dessus de 1.500 personnes
  - 2ème catégorie : de 701 à 1.500 personnes
  - 3ème catégorie : de 301 à 700 personnes
  - 4ème catégorie : au dessous de 300 personnes à l'exception des établissements compris dans la 5ème catégorie,
- les constructions d'immeubles de grande hauteur au sens de l'article R 122-2 du Code de la construction et de l'habitation,
- les aires de camping, caravanage et le stationnement des caravanes.

Dans la zone Z2, peuvent être autorisées :

- les constructions à usage d'habitation, de bureau, de service ou d'artisanat, et de manière générale, après consultation de la commission de sécurité compétente, les établissements recevant du public - E.R.P. - de 5ème catégorie (établissements dans lesquels l'effectif n'atteint pas le chiffre minimum fixé par le règlement de sécurité pour chaque type d'exploitation) ;
  - les constructions sus-mentionnées ne devront pas constituer des immeubles de grande hauteur;
  - enfin, elles devront respecter les règles ci-après :
    - pour tout projet situé à l'OUEST de la gare de triage ferroviaire de WOIPPY, le terrain sur lequel sera implantée la construction aura une surface d'au moins 1000 m<sup>2</sup> et la construction sera au plus de type R + 1 avec une emprise au sol au plus égale à 0,40,
    - pour tout projet situé à l'EST de la gare de triage ferroviaire de WOIPPY, le terrain sur lequel sera implantée la construction aura une surface d'au moins 2000 m<sup>2</sup> et le COS sera au plus égal à 0,10.
- les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel qui ne peuvent respecter les contraintes d'implantation énoncées à l'alinéa ci-dessus, lorsque celles-ci peuvent entrer dans le champ d'application de la loi du 19 juillet 1976 (notamment ses articles 2 et 26)
- les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitation, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles (gardiennage, surveillance, etc...),

.../...

- les constructions ou l'extension des constructions à usage de services, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles (restaurant d'entreprise, salle de réunion d'entreprises, etc.....),
- les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place,
- les aires de sport sans structures destinées à l'accueil du public,
- les constructions ou l'extension des constructions à usage agricole.

**Article 4 :** Le présent arrêté et les plans et rapport joints sont tenus à la disposition du public :

- à la Préfecture de la Moselle (Direction de l'Administration Générale - Bureau de l'Aménagement et de l'Urbanisme),
- à la Direction Départementale de l'Équipement de la Moselle (Service de l'Aménagement et de l'Urbanisme),
- à la Sous-Préfecture de METZ-CAMPAGNE,
- dans les mairies concernées.

Mention de cet arrêté sera publiée dans :

- le Bulletin Officiel des Services de l'État,
- Le Républicain Lorrain
- Les Affiches d'Alsace et de Lorraine.

**Article 5 :** Le présent arrêté et les plans et rapport joints seront notifiés aux maires de WOIPPY, MAIZIERES-LES-METZ, SEMECOURT, FEVES et NORROY-LE-VENEUR.

Le présent arrêté et les plans et rapports joints seront adressés, pour information, au Directeur de la S.N.C.F.

**Article 6 :**

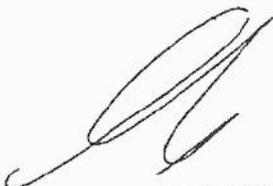
- Le Secrétaire Général de la Préfecture en Moselle,
- le Sous-Préfet de METZ-CAMPAGNE,
- les Maires de WOIPPY, MAIZIERES-LES-METZ, SEMECOURT, FEVES, NORROY-LE-VENEUR,
- le Directeur Départemental de l'Équipement,
- le Directeur Régional de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement

sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

METZ, le 23 JUL. 1999

LE PREFET

Pour ampliation,  
Le Chef de Bureau

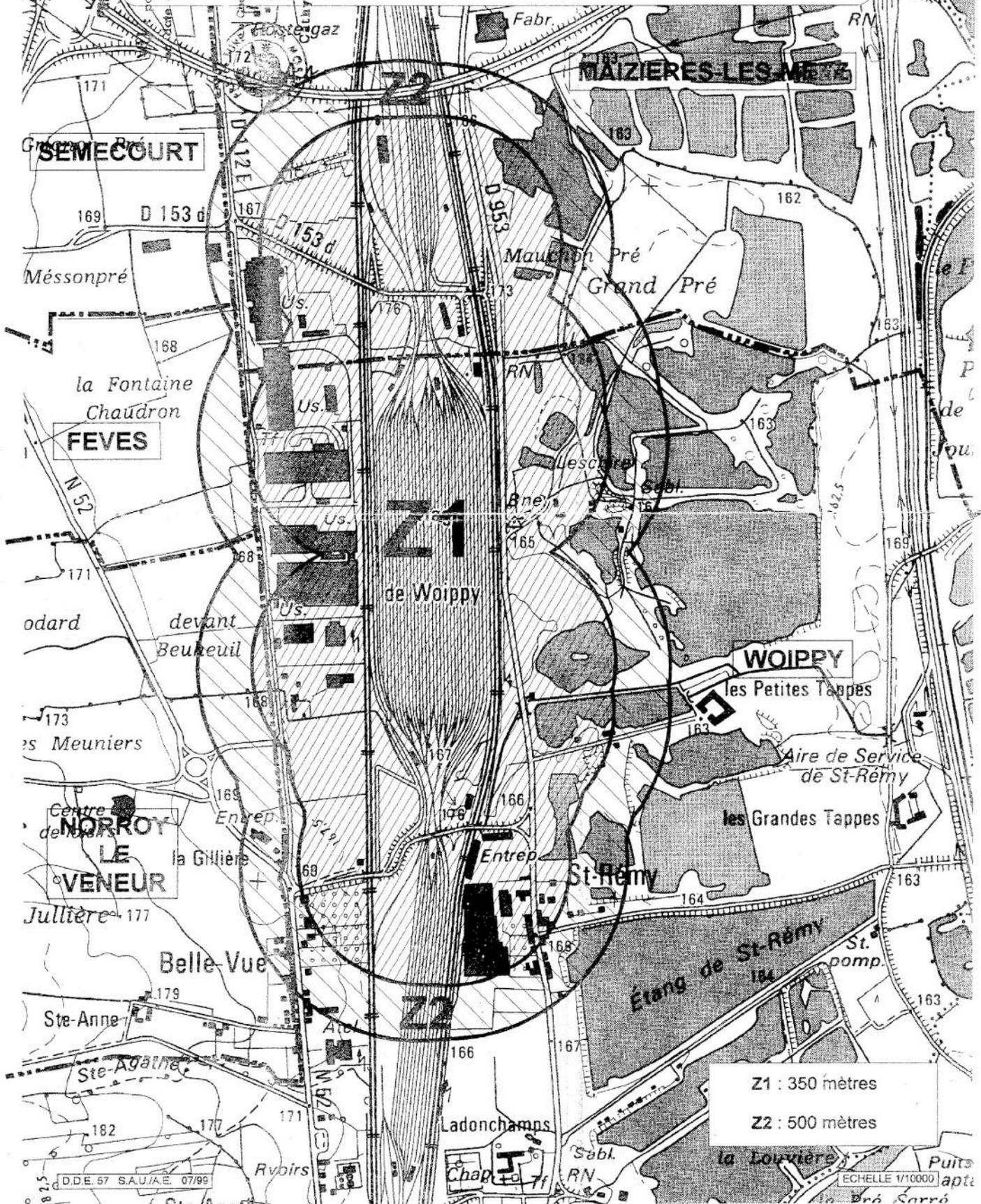


Martine LEROY



Signé : Bernadette MALGORN

# PROJET D'INTERET GENERAL DE PROTECTION Gare de triage de WOIPPY



Z1 : 350 mètres  
Z2 : 500 mètres

ECHELLE 1/10000

D.D.E. 57 SAU/A.E. 07/99



PREFET DE LA MOSELLE

Direction Départementale des Territoires  
de la Moselle

SERVICE RISQUES ÉNERGIE CONSTRUCTION  
CIRCULATION

ARRETE

2015 - DDT/SRECC- U.P.R. n°002 en date du 18 SEP. 2015

**portant renouvellement du projet de protection autour  
de la gare de triage ferroviaire de WOIPPY sur le territoire des communes  
de WOIPPY, MAIZIERES-LES-METZ, SEMECOURT, FEVES et NORROY-LE-VEEUR  
défini par arrêté du 23 juillet 1999 et qualifié d'intérêt général par arrêté du 23 mai 2000.**

**LE PREFET DE LA REGION LORRAINE  
PREFET DE LA ZONE DE DEFENSE ET DE SÉCURITÉ EST  
PREFET DE LA MOSELLE  
CHEVALIER DANS L'ORDRE NATIONAL DE LA LEGION D'HONNEUR  
CHEVALIER DANS L'ORDRE NATIONAL DU MERITE**

- VU le Titre 1 du Livre V du Code de l'Environnement et le décret n° 77.1133 du 21 septembre 1977 modifié, relatifs aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
- VU la loi 87.564 du 22 juillet 1987 relative notamment à la prévention des risques majeurs ;
- VU Le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 121-2., L 121-9, L 123-14, R 121-3, R 121-4, R 123-1, R 123-4, R 123-9 et R 123-11 ;
- VU la circulaire interministérielle du 27 juin 1985 relative à l'application des dispositions du Code de l'Urbanisme, en matière de projets d'intérêt général ;
- VU le décret du 31 mai 2012 nommant Monsieur Nacer MEDDAH, Préfet de la Région Lorraine, Préfet de la zone de défense et de sécurité Est, Préfet de la Moselle ;
- VU l'arrêté n° 99 - AG/3 – 233 en date du 23 juillet 1999 définissant un projet de périmètre de protection autour de la gare de triage ferroviaire de WOIPPY sur le territoire des communes de WOIPPY, MAIZIERES-LES-METZ, SEMECOURT, FEVES et NORROY-LE-VEEUR ;
- VU l'arrêté n° 2000 – AG/3 – 92 en date du 23 mai 2000 qualifiant de Projet d'Intérêt Général le périmètre de protection autour de la gare de triage ferroviaire de WOIPPY sur le territoire des communes de WOIPPY, MAIZIERES-LES-METZ, SEMECOURT, FEVES et NORROY-LE-VEEUR ;

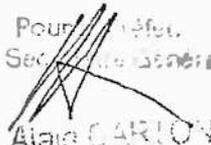
.../...

- VU** les arrêtés préfectoraux n° 2003/10 – DDE/SAU en date du 22 mai 2003, n° 2006/142 – DDE/SAH en date du 11 mai 2006 - DDE/SAT n° 2009-013 en date du 15 mai 2009 – DDT/SRECC n°2012-009 en date du 13 avril 2012 renouvelant le projet de protection autour de la gare de triage ferroviaire de WOIPPY sur le territoire des communes de WOIPPY, MAIZIERES-LES-METZ, SEMECOURT, FEVES et NORROY-LE-VENEUR qualifié de Projet d'Intérêt Général ;
- VU** l'arrêté préfectoral n° DCTAJ-2014-A-12 en date du 11 avril 2014 portant délégation de signature en faveur de Monsieur Alain CARTON, Secrétaire Général de la préfecture de la Moselle ;
- VU** les notifications aux communes de WOIPPY, MAIZIERES-LES-METZ, SEMECOURT, FEVES et NORROY-LE-VENEUR en date des 22 mai 2003, 16 mai 2006, 18 mai 2009 et 23 avril 2012 relatives à la confirmation des dispositions du Projet d'Intérêt Général ;
- CONSIDERANT** que les conséquences potentielles d'un éventuel accident majeur autour de la gare de triage ferroviaire de WOIPPY nécessitent la réalisation de dispositions particulières de protection ;
- SUR** proposition du Directeur Départemental des Territoires de la Moselle,

## ARRETE

- ARTICLE 1<sup>er</sup>** Le projet de protection, défini par l'arrêté préfectoral n° 99 AG/3 - 233 du 23 juillet 1999 et qualifié d'intérêt général par l'arrêté préfectoral n° 2000 AG/3-92 du 23 mai 2000 prévoyant la mise en place de zones de protection autour de la gare de triage ferroviaire de WOIPPY est renouvelé sur les communes de WOIPPY, MAIZIERES-LES-METZ, SEMECOURT, FEVES et NORROY-LE-VENEUR pour une période de 3 ans, à compter de la notification du présent arrêté.
- ARTICLE 2** Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs des services de l'État en Moselle et mention en sera faite dans les journaux *Le Républicain Lorrain* et *Les Affiches d'Alsace et de Lorraine*.
- ARTICLE 3**
- Le Secrétaire Général de la Préfecture de la Moselle,
  - Le Directeur Départemental des Territoires,
  - La Directrice Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Lorraine,
  - Les Maires des communes de WOIPPY, MAIZIERES-LES-METZ, SEMECOURT, FEVES et NORROY-LE-VENEUR
- sont chargés, chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Metz, le 18 FEV. 2015

Le PREFET  
Pour le Préfet,  
Le Secrétaire Général  
  
Alain CARTON