

DEPARTEMENT DE LA MOSELLE



**COMMUNE DE MAIZIERES-LES-METZ**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 3<sup>e</sup> MODIFICATION

Délibération motivée du Conseil Municipal du 04 novembre 2016 et Arrêté du Maire du 26 juin 2017 engageant la modification du PLU

# 1 - NOTICE EXPLICATIVE



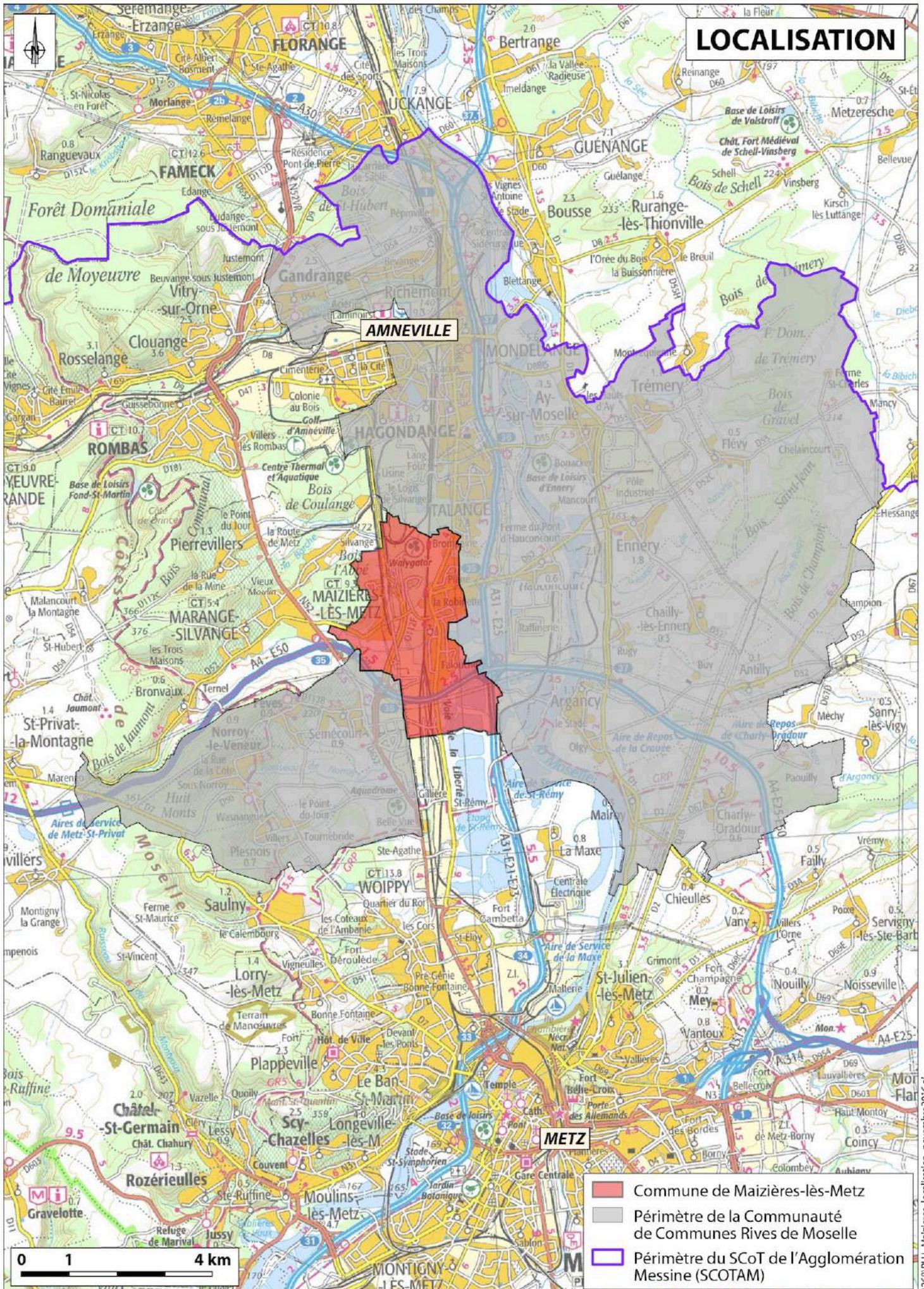
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal de Maizières-lès-Metz en date du 02 février 2018

**APPROUVANT**  
la 3<sup>e</sup> modification du Plan Local d'Urbanisme

Le Maire,  
Julien FREYBURGER

# SOMMAIRE

<b>I - CONTEXTE DE LA MODIFICATION DU P.L.U.</b> .....	<b>p. 2</b>
1 - Contexte communal .....	p. 2
2 - Historique du P.L.U. de MAIZIÈRES-LÈS-METZ .....	p. 5
<b>II - PRÉSENTATION DES OBJETS ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS     APPORTÉES AU P.L.U.</b> .....	<b>p. 6</b>
1 - Modification de l'orientation d'aménagement sur la zone 1AU du secteur dit "Grande Falouche" .....	p. 6
2 - Reclassement en zone 1AUC d'un secteur stratégique à reconvertir en centre-ville.....	p. 9
3 - Reclassement en zone 1AUE d'un secteur projeté pour l'accueil d'un groupe scolaire.....	p. 10
4 - Modification des règles de stationnement en zone UA dans le cas de changement de destination d'un bâtiment.....	p. 11
5 - Suppression d'un "cheminement piétonnier à conserver".....	p. 11
6 - Création d'un secteur UBa plus dense (hauteurs de constructions plus élevées) route de Thionville.....	p. 12
7 - Modification de la règle de stationnement "visiteurs" en zone 1AU.....	p. 12
8 - Ajustement de certaines règles en zone 1AUx concernant les logements autorisés.....	p. 12
9 - Ajout de règles pour la desserte en communications numériques dans les zones à urbaniser (1AU, 1AUC, 1AUE, 1AUx).....	p. 13
<b>III - EVOLUTION DES DOCUMENTS DU P.L.U.</b> .....	<b>p. 14</b>
1 - Plan de zonage au 1/2000 <sup>e</sup> .....	p. 14
2 - Orientations d'aménagement.....	p. 17
3 - Règlement.....	p. 21
4 - Rapport de présentation.....	p. 33
5 - Document graphique annexe.....	p. 36



# I – CONTEXTE DE LA MODIFICATION DU P.L.U.

## 1 - CONTEXTE COMMUNAL

---

Située à mi-chemin entre Metz et Thionville, **la commune de MAIZIÈRES-LÈS-METZ constitue l'une des principales villes du sillon mosellan**. D'une superficie de 882 hectares, le territoire communal est implanté en rive gauche de la Moselle.

MAIZIÈRES-LÈS-METZ appartient au canton du Sillon mosellan et à l'arrondissement de Metz-Campagne. Par ailleurs, la commune constitue le siège de **la Communauté de Communes Rives de Moselle**, née le 1<sup>er</sup> janvier 2014 de la fusion entre la CC de Maizières-lès-Metz et la CC du Sillon Mosellan.

En outre, la commune de MAIZIÈRES-LÈS-METZ est incluse dans le périmètre de DTA des Bassins Miniers Nord-Lorrains et couverte par le **SCoT de l'Agglomération Messine** (dit SCoTAM), approuvé le 20 novembre 2014.

D'après les données du dernier recensement (2013), **la ville compte 11 233 habitants**, ce qui représente une **densité de population égale à 1 273,6 hab./km<sup>2</sup>**. Cette densité est bien supérieure aux moyennes locales (CC Rives de Moselle), départementales et nationales, mais inférieure à la densité de Metz, Talange ou Hagondange (source : Insee 2013).

Le territoire de MAIZIÈRES-LÈS-METZ est **fortement urbanisé** (près d'un tiers du ban), et la présence des espaces agricoles et boisés est assez restreinte (moins de 20 % au total). En outre, 20% de la superficie communale est occupée par des étangs, et une surface presque identique est composée de friches ou de terrains en attente de reconversion ou de développement.

Implantée sur le sillon mosellan et à mi-chemin entre Metz et Thionville, la commune dispose d'une **situation géographique privilégiée**.

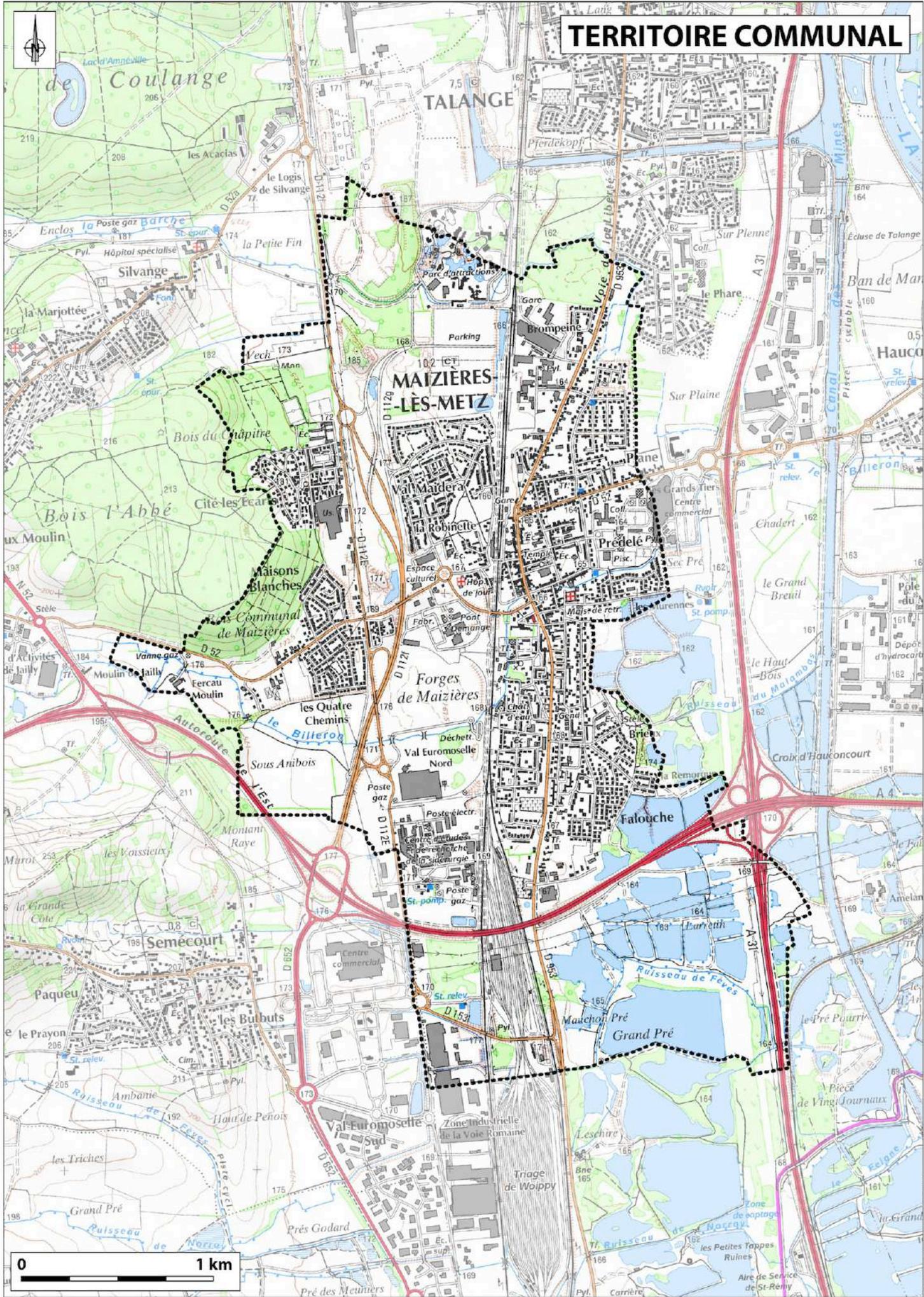
Elle bénéficie également d'une **bonne desserte et d'une bonne accessibilité**. La ville profite en effet de la **présence**, sur son territoire ou à proximité immédiate, de **plusieurs axes de communication importants** : l'A.31, l'A.4, une gare ferroviaire desservie par le TGV-Est et la principale ligne TER, la Moselle canalisée, des pistes cyclables intercommunales. Elle dispose également d'une bonne desserte routière (RD 953, RD 112f, RD 52), et elle est desservie par le réseau de transports en commun du département.

La ville voit sa **population augmenter progressivement depuis 1990** (+26,2% entre 1990 et 2013), et la tendance actuelle est toujours à la croissance démographique (+ 6,2% entre 2008 et 2013).

La population communale montre des signes de vieillissement, mais reste jeune. En effet, l'indice de jeunesse (rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus) est supérieur à 1 (1,2 en 2013), et la part des **moins de 30 ans** a légèrement progressé : ils représentent **près de 38,4% de la population totale** en 2013 (contre 37,4% en 2008).

En parallèle, MAIZIÈRES-LÈS-METZ connaît une **augmentation continue du nombre de ménages** (+9,2% entre 2008 et 2013) **et de logements** (+10,8% entre 2008 et 2013). Ainsi, en 2013, la commune comptait 4 580 ménages et 4 838 logements. Cette évolution est due à la croissance démographique, au phénomène de desserrement des ménages, au renouvellement du parc de logements, ... mais aussi à l'augmentation du nombre de personnes vivant seules. En effet, la part des personnes seules est passée de 26,6% en 2008 à 29,5% en 2013 (+21,4%).

# TERRITOIRE COMMUNAL



La ville est constituée d'une **diversité de formes urbaines et architecturales** (bâti ancien, habitat individuel et jumelé, pavillons, habitat groupé, habitat collectif). Elle présente des **possibilités de mutation de l'habitat et d'espaces non bâtis dans le tissu urbain existant**.

Depuis quelques années, on constate une forte progression du **nombre d'appartements** (+27,2% entre 2008 et 2013) et de **logements en locations** (+24,8%), y compris les **logements à loyer conventionné** (+36,4%). Malgré leur récente progression (+43,8%), les petits logements (1 à 2 pièces) restent peu nombreux (9,5% du parc).

Le **taux de vacance des logements**, qui était très peu élevé en 2008 (3,8%), a augmenté et représente 6,2% du parc immobilier en 2013. Néanmoins, on notera qu'une partie de ces logements vacants correspondent à des logements neufs en attente d'occupation ; en effet, plusieurs programmes de construction neuve étaient en cours de finalisation en 2013.

MAIZIÈRES-LÈS-METZ a bénéficié d'une **vie économique dynamique entre 1990 et la fin des années 2000** (augmentation du nombre d'actifs, baisse du taux de chômage), grâce à la reprise et aux mutations économiques engagées sur le secteur.

**Depuis la fin des années 2000**, la tendance s'est inversée : le **taux de chômage a augmenté** (15,3% en 2013 contre 12,5% en 2008), et le **nombre d'emplois sur le territoire a diminué** (-8,5% entre 2008 et 2013).

Cependant, outre les **nombreux emplois qui existent sur le territoire de la commune** (près de 3500 répartis entre l'industrie, le BTP, la logistique, les commerces, les services, notamment la santé et l'action sociale, l'artisanat, les activités touristiques et de loisirs, les administrations, l'éducation nationale, ...), la ville bénéficie de la **proximité de grands pôles d'emploi** (territoire communautaire, agglomération messine, sillon mosellan, Luxembourg, ...).

## 2 - HISTORIQUE DU P.L.U. DE MAIZIÈRES-LÈS-METZ

Le territoire communal de MAIZIÈRES-LÈS-METZ est couvert par un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 18 février 2013. La municipalité a choisi d'accompagner l'élaboration du PLU par une Approche Environnementale de l'Urbanisme (dite AEU®).

Le PLU a déjà fait l'objet de deux modifications, approuvées les 30 janvier 2015 et 27 janvier 2016.

*Auparavant, la commune était dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (POS), élaboré en 1979, révisé en 1990 et ayant fait l'objet de quatorze modifications.*

La commune souhaite procéder à quelques modifications de son document en vigueur. **La présente notice a pour objet la présentation de la 3<sup>e</sup> modification du PLU de MAIZIÈRES-LÈS-METZ.** La procédure a été engagée par délibération motivée du Conseil Municipal le 04 novembre 2016 et par arrêté municipal du 26 juin 2017.

### **RAPPEL RÉGLEMENTAIRE SUR LA MODIFICATION D'UN P.L.U.**

#### **Article L.153-36 du Code de l'Urbanisme**

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

#### **Article L.153-37 du Code de l'Urbanisme**

*La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.*

#### **Article L.153-38 du Code de l'Urbanisme**

*Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.*

#### **Article L.153-40 du Code de l'Urbanisme**

*Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.*

*Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.*

#### **Article L.153-41 du Code de l'Urbanisme**

*Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.*

#### **Article L.153-43 du Code de l'Urbanisme**

*A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.*

## II – PRESENTATION DES OBJETS ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES AU P.L.U.

Avec l'émergence ou l'évolution de plusieurs projets, la municipalité de MAIZIÈRES-LÈS-METZ a **souhaité apporter des modifications réglementaires** (écrites et graphiques) au PLU en vigueur, afin de permettre notamment la reconversion d'un secteur en cœur de ville, la création d'un groupe scolaire, la réalisation de logements, ou encore faciliter les projets de reprise économique dans le centre-ville (commerces et services de proximité, etc.).

Ainsi, la commune de MAIZIÈRES-LÈS-METZ a décidé de procéder à la **3<sup>e</sup> modification de son PLU**. Celle-ci consiste à :

- modifier l'orientation d'aménagement sur la zone 1AU du secteur dit "Grande Falouche" ;
- reclasser la zone 2AUa en zone 1AUC, un secteur stratégique à reconvertir en centre-ville ;
- reclasser la zone 2AU en zone 1AUE, un secteur projeté pour l'accueil d'un groupe scolaire ;
- modifier les règles de stationnement en zone UA dans le cas de changement de destination d'un bâtiment ;
- supprimer une protection "cheminement piétonnier à conserver" ;
- créer un secteur UBa plus dense (hauteurs de constructions plus élevées) route de Thionville ;
- modifier la règle de stationnement "visiteurs" en zone 1AU ;
- ajuster certaines règles en zone 1AUx concernant les logements autorisés ;
- **mais aussi ajouter des règles pour la desserte en communications numériques dans les zones à urbaniser (1AU, 1AUC, 1AUE, 1AUx).**

La modification engagée consiste donc en la **modification et la mise à jour** des **documents graphiques** (plan de zonage), des **orientations d'aménagement**, du **règlement écrit**, du **rapport de présentation** (complété par la présence notice), mais aussi des **annexes** (document graphique annexe).

### 1 - Modification de l'orientation d'aménagement sur la zone 1AU du secteur dit "Grande Falouche"

---

Depuis l'approbation du PLU en 2013, **plusieurs zones 1AU ont été aménagées, d'autres sont en cours d'aménagement ou sur le point de l'être** (les permis ont été accordés).

Mais il y a d'autres **zones 1AU**, inscrites au PLU en vigueur, qui **restent à aménager**.

Il s'agit de zones dispersées dans la ville, en situation de densification urbaine, occupant des surfaces plutôt restreintes : en cœur d'îlot entre la Rue de la Résistance et la Rue de Thionville, secteur Gare, rue Kennedy.

Dans le secteur Gare, le site est désormais occupé par un parking temporaire, que la commune a récemment aménagé et qui est principalement destiné aux usagers de la Gare.

Il faut préciser que l'ensemble du secteur Gare fera l'objet d'un vaste projet de réaménagement, qui sera intégré dans le document d'urbanisme de la commune à l'occasion de la future révision du PLU.

La zone 1AU du secteur "Grande Falouche" (1,79 ha) fait partie des zones qui restent à aménager. Or, une partie du site est propriété communale.

Le tableau et la carte ci-après font état des zones 1AU inscrites au PLU en vigueur.

N° zone (cf. carte)	Localisation zone	Superficie zone	État d'aménagement zone
1	Secteur de la "Petite Barche", au Nord-Est de la ville	8,3 ha	Aménagement réalisé.
2	Dans le prolongement de l'avenue Montastruc, au Nord de la ville	0,68 ha	Aménagement à venir (permis d'aménager délivré).
3	Rue des Fleurs	0,36 ha	Aménagement à venir (permis accordé).
4	Cœur d'îlot entre la rue de la Résistance et la rue de Thionville	0,84 ha	Non aménagé. Pas de projet connu. Terrains privés.
5	Cœur d'îlot au début de la rue de la Résistance	0,3 ha	Aménagement réalisé.
6	Secteur Gare	1,71 ha	Non aménagé. Terrains majoritairement communaux. Site actuellement occupé par un parking temporaire récemment aménagé par la ville, destiné en priorité aux usagers de la gare de Maizières. Aménagement à prévoir à moyen terme : l'ensemble du secteur Gare fera l'objet d'un projet de réaménagement qui sera intégré dans la future révision du PLU.
7	Au Sud de la route de Marange, à l'Ouest de la ville	2,34 ha	Aménagement en cours de réalisation : "le Clos de Julienne".
8	Rue Kennedy	0,4 ha	Non aménagé. Pas de projet connu. Terrains privés.
9	Secteur "Grande Falouche"	1,79 ha	Non aménagé. Terrains communaux sur la moitié du site. Aménagement à prévoir à court terme sur une partie du site. En effet, la municipalité va modifier les orientations d'aménagement inscrites au PLU, et phaser l'aménagement de la zone : la phase 1 du projet s'envisagerait sur les terrains communaux.

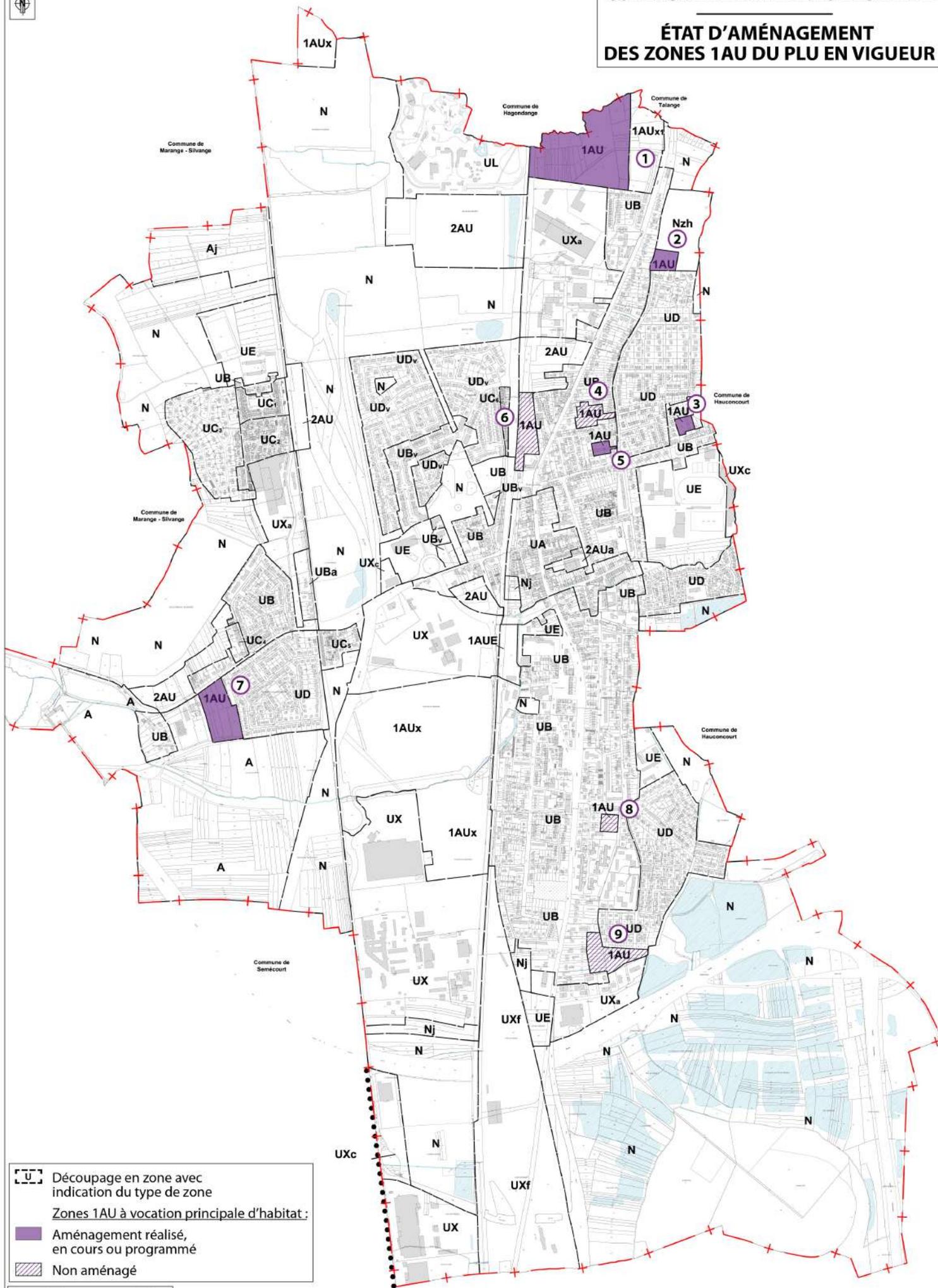
L'Orientation d'aménagement (OA) inscrite dans le PLU sur la zone 1AU du secteur dit "Grande Falouche" prévoit un aménagement d'ensemble, sans phasage particulier, et définit certains principes d'aménagement qui ne tiennent notamment pas compte de la **rétenion foncière** existante sur la zone.

Or, certains terrains (partie Est) appartiennent à la commune de MAIZIÈRES-LÈS-METZ, alors que les autres (côté Ouest) appartiennent à des privés.



# COMMUNE DE MAIZIÈRES-LÈS-METZ

## ÉTAT D'AMÉNAGEMENT DES ZONES 1AU DU PLU EN VIGUEUR



 Découpage en zone avec indication du type de zone

**Zones 1AU à vocation principale d'habitat :**

-  Aménagement réalisé, en cours ou programmé
-  Non aménagé



Afin de **faciliter la réalisation d'un projet d'aménagement sur la zone**, la municipalité souhaite modifier l'Orientation d'aménagement inscrite au PLU sur ce secteur, de manière à permettre le **phasage de l'opération**.

La phase 1 du projet s'envisagerait sur les terrains communaux ; elle pourrait s'engager à court terme de manière à répondre aux besoins en logements sur la commune. La phase 2 serait réalisée sur les terrains appartenant à des privés.

Il faut noter que la modification de l'Orientation d'aménagement pour la mise en place d'un phasage a aussi été l'occasion de retravailler le plan de composition de la zone.

**L'orientation d'aménagement n°6 est donc modifiée** (texte et illustrations graphiques).

### **2 - Reclassement en zone 1AUC d'un secteur stratégique à reconvertir en centre-ville**

---

Le PLU approuvé en 2013 avait identifié, par un classement 2AUa, un **secteur stratégique situé en centre-ville** sur une surface de 0,7 ha, avec un accès direct à la Grand'Rue (à l'Ouest) et à la rue Pasteur (à l'Est).

Il est idéalement situé à proximité de la Gare de MAIZIÈRES-LÈS-METZ, qui est bien desservie par la ligne TER reliant Metz, Thionville et Luxembourg.

Le site est actuellement occupé par le bâtiment d'un ancien bowling, des locaux commerciaux et un parking.

Aujourd'hui, dans le cadre d'un **vaste projet de requalification du quartier de la Gare et du Centre-Ville** de MAIZIÈRES-LÈS-METZ, la commune souhaite **permettre la reconversion et le réaménagement de cet îlot partiellement bâti**, actuellement non constructible car classé en zone 2AU.

Les limites du futur projet sont désormais définies. À noter, outre la zone 2AUa, le site d'un ancien lieu de culte est intégré au périmètre d'intervention.

La reconversion de ce secteur stratégique a fait l'objet d'une **étude et d'un programme validés par la commune** (commerces et services, logements, stationnement, ...), qui seront **retranscrits dans le PLU sous la forme d'une Orientation d'aménagement et de règles d'urbanisme** (hauteurs, stationnement, espaces publics, etc.). L'orientation d'aménagement portera sur l'ensemble du périmètre du projet.

Le programme envisagé propose la **production de 70 à 80 logements** (habitat collectif), mais aussi la **création d'activités tertiaires** (commerces, services, bureaux, notamment des professionnels de la santé), de manière à redynamiser ce secteur.

De plus, le projet implique la suppression d'un bâtiment de culte, situé rue Saint-Louis. La commune a prévu de réaliser une salle culturelle à destination, notamment de la communauté concernée.

Les **documents graphiques** (planche n°2 du plan de zonage au 1/2000<sup>e</sup>, document graphique annexe) et le **règlement écrit** de la zone 2AU **sont donc modifiés pour créer la zone 1AUC et supprimer le secteur 2AUa**. Et le règlement de la nouvelle zone 1AUC est créé.

En outre, **une orientation d'aménagement n°13 est créée** sur la zone 1AUC.

### **3 - Reclassement en zone 1AUE d'un secteur projeté pour l'accueil d'un groupe scolaire**

Avec la construction de nouveaux logements, notamment dans les quartiers Ouest de la ville (Val Maidera, Clos de Julienne), la commune enregistre depuis quelques années une **augmentation de la population** (+6,2% entre 2008 et 2013, cf. données Insee) et une **augmentation** du nombre de **familles avec enfants** (+9,7% entre 2008 et 2013, données INSEE).

En conséquence, les effectifs scolaires sont en hausse.

C'est pourquoi, la municipalité souhaite **créer un nouveau groupe scolaire** (école primaire, espace périscolaire) à proximité immédiate de ces quartiers et de l'école maternelle existante. Cette dernière, située au Sud de Val Maidera, fera d'ailleurs prochainement l'objet d'une extension.

La commune a donc engagé une étude pour quantifier les besoins en équipements scolaires et organiser de manière optimale la carte scolaire sur MAIZIÈRES-LÈS-METZ.

La ville a **identifié un secteur non construit** qui correspond à ces critères et qui est actuellement disponible. Il s'agit du secteur **actuellement occupé par un parking poids-lourds**, bordé par la route de Marange/RD52 au Sud-Ouest, et par la route de Marange/voie communale à l'Est.

Afin de permettre la réalisation du projet de groupe scolaire, défini comme un "équipement public", **la commune a donc souhaité reclasser la zone 2AU et en zone 1AUE** qui autorise les équipements publics et les équipements d'intérêt collectif.

De plus, cette zone 1AUE sera soumise à des orientations d'aménagement.

Il faut également noter que le règlement de la zone 1AUE doit être modifié : certaines règles issues de la zone UE ont été reprises lors de la création de la zone 1AUE, mais ne sont pas adaptées aux secteurs classés en zone 1AUE (cf. supprimer les règles sur les éléments de paysage à préserver, et les zones de danger par rapport au gazoduc).

Les **documents graphiques** (planche n°2 du plan de zonage au 1/2000<sup>e</sup>, document graphique annexe) et le **règlement écrit** de la zone 1AUE **sont donc modifiés**.

En outre, **une orientation d'aménagement n°12 est créée** sur le nouveau secteur 1AUE.

#### **4 - Modification des règles de stationnement en zone UA dans le cas de changement de destination d'un bâtiment**

---

La zone UA du PLU couvre le Centre-Ville de MAIZIÈRES-LÈS-METZ, qui se caractérise par une majorité de constructions anciennes et un bâti assez dense.

Afin de favoriser la **reprise d'une certaine dynamique dans le centre-ville**, notamment la reconversion de bâtiments pour y **créer des logements** ou **des activités économiques** (commerces et services de proximité, ...), la municipalité souhaite assouplir les règles de stationnement exigées dans la zone.

Ainsi, la **réalisation de nouvelles places de stationnement ne sera plus exigée** dans le cas de **changement de destination d'un bâtiment existant**.

Le changement de la règle sera contrebalancé par le fait que la **commune a récemment aménagé un parking temporaire** à proximité de la Gare (destiné en priorité aux usagers de la gare de Maizières), et qu'elle **projette la création d'aires de stationnement en Centre-Ville et dans le secteur de la Gare**.

Le **règlement de la zone UA** est donc **modifié**.

#### **5 - Suppression d'un "cheminement piétonnier à conserver"**

---

La commune souhaite revenir sur la préservation d'un "cheminement piétonnier et/ou cyclable à conserver" entre la route de Marange et l'allée Jean Morette (lotissement des Quatre Chemins), car cette **protection ne se justifie pas au regard de l'usage** fait de cette courte section piétonne, **sans lien direct avec d'autres liaisons douces environnantes**.

En effet, il n'est pas possible aux piétons de franchir directement la route de Marange à cet endroit pour rattraper l'allée de la Forêt au Nord, pour des questions de sécurité routière.

Les passages piétons les plus proches se situent en amont et en aval, au niveau du carrefour giratoire Route de Marange (R.D.52) / Voie Romaine (R.D.112E), et un peu avant le carrefour route de Marange / rue Laurent Charles Maréchal (entrée dans le lotissement des Quatre Chemins).

En outre, la proximité de la rue Laurent Charles Maréchal, qui est aménagée en sens unique et munie d'un trottoir, permet de toute façon aux piétons de pénétrer dans le lotissement de Quatre Chemins de manière sécurisée, quelques dizaines de mètres seulement après le chemin à déclasser.

Enfin, le chemin dont il est question débouche dans une impasse (allée Jean Morette) qui n'est pas pourvue de voie piétonne dédiée permettant de rejoindre le réseau piétonnier du lotissement (trottoirs, chemins).

L'un des documents graphiques (planche n°2 du plan de zonage au 1/2000<sup>e</sup>) est donc **modifié**.

## 6 - Création d'un secteur UBa plus dense (hauteurs de constructions plus élevées) route de Thionville

---

La commune souhaite permettre la densification d'un secteur urbain situé au début de la route de Thionville, à proximité de la gare SNCF.

Le secteur est partiellement occupé par deux petits immeubles collectifs (R+2+combles).

Une partie du secteur n'est pas construite, mais occupée pour du stationnement de véhicules. Ces terrains pourraient être disponibles pour la construction de logements.

Or, le secteur étant actuellement classé en UB, la hauteur des futures constructions est limitée à 9 mètres à l'égout/acrotère, et 11 mètres au faîtage.

Ainsi, **afin de densifier la zone et de renforcer l'aspect urbain aux abords de la gare SNCF**, la commune a décidé de modifier la hauteur maximale des constructions (densification verticale).

Un **secteur spécifique y est donc défini (UBa)**, dans lequel "la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 12 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 15 mètres au faîtage".

Les **documents graphiques** (planche n°2 du plan de zonage au 1/2000<sup>e</sup>, document graphique annexe) **sont donc modifiés** pour créer ce secteur UBa.

## 7 - Modification de la règle de stationnement "visiteurs" en zone 1AU

---

La commune souhaite réajuster la règle imposant la création de stationnement "visiteurs" à toute opération d'aménagement d'ensemble en zone 1AU.

Ainsi, il ne sera plus exigé 1 place de stationnement "visiteur" par logement créé, mais 1 place pour 3 logements créés. Cette règle reprend celle imposée aux logements collectifs pour la création de places de stationnement "visiteurs".

Le **règlement de la zone 1AU** est donc **modifié**.

## 8 - Ajustement de certaines règles en zone 1AUx concernant les logements autorisés

---

La commune souhaite que certains types de constructions, installations et aménagements ne soient pas soumis aux règles générales imposées en zone 1AUx, en particulier les "équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics", mais aussi les "logements strictement liés et nécessaires aux bâtiments, constructions et équipements publics", qui sont, par définition, minoritaires et exceptionnels en zone 1AUx.

C'est pourquoi, le règlement de la zone 1AUx du PLU en vigueur comporte des exceptions aux articles 9, 10 et 11. Dans le cadre de la présente modification, on ajoute les "logements strictement liés et nécessaires aux bâtiments, constructions et équipements publics" aux exceptions déjà mentionnées.

Le **règlement de la zone 1AUx** est donc **modifié**.

## 9 - Ajout de règles pour la desserte en communications numériques dans les zones à urbaniser (1AU, 1AUC, 1AUE, 1AUx)

---

La commune a souhaité inscrire, dans les zones à urbaniser, des règles imposant le raccordement aux réseaux de communications électroniques pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement, ainsi que la pose de fourreaux destinés aux réseaux souterrains de communications électroniques, suivant ainsi une recommandation du Conseil départemental de la Moselle.

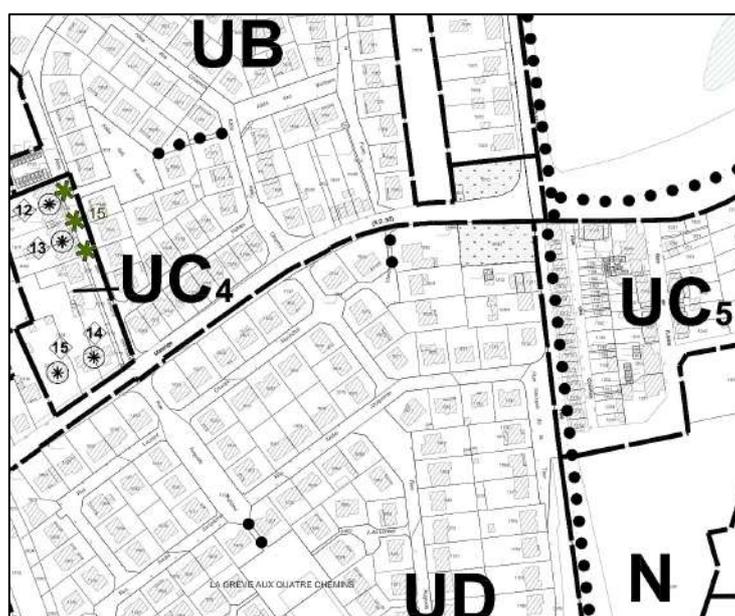
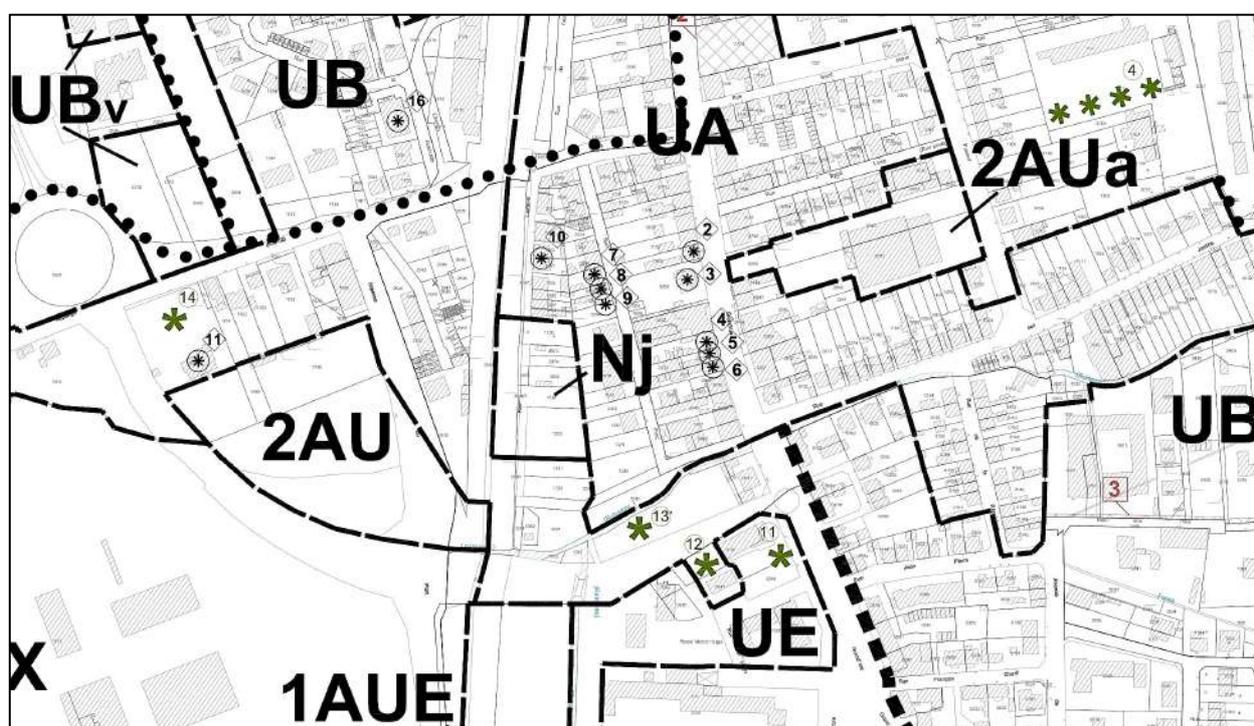
# III – ÉVOLUTION DES DOCUMENTS DU P.L.U.

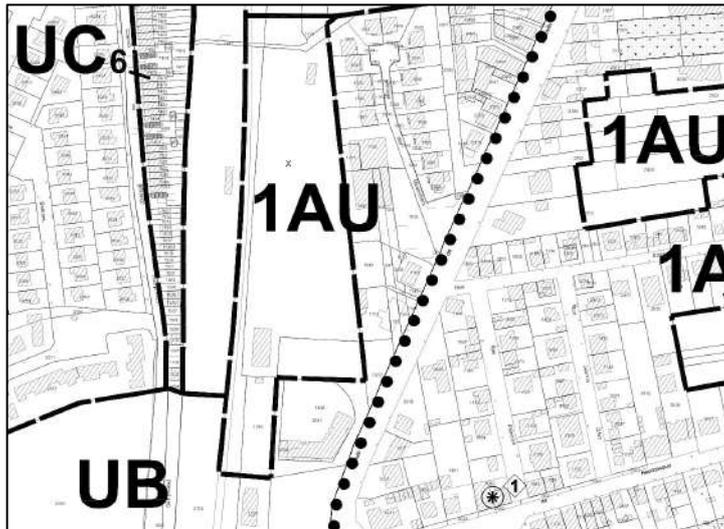
## 1 - PLAN DE ZONAGE AU 1/2000<sup>e</sup>

Sur la planche 2 du plan de zonage au 1/2000<sup>e</sup> (cf. extraits du plan de zonage avant et après modification, ci-après) :

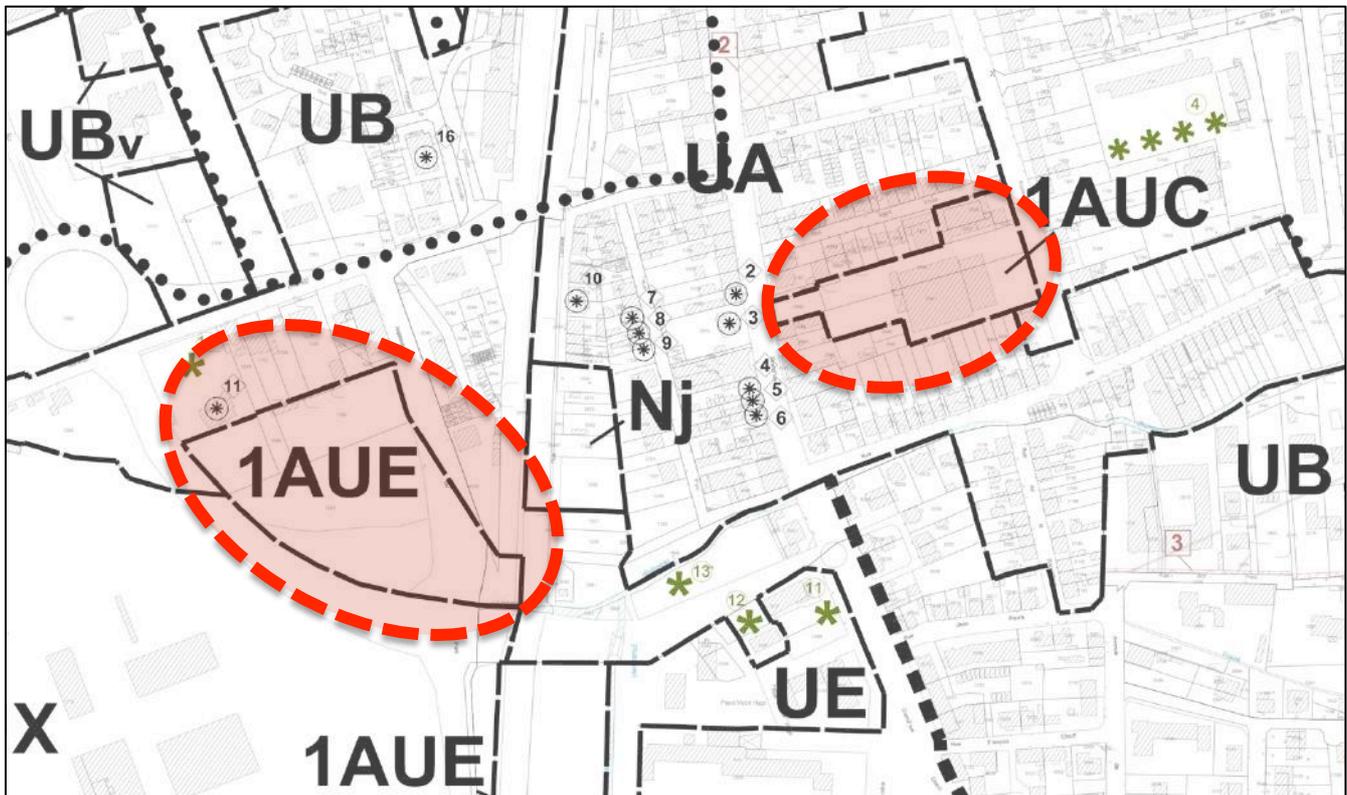
- reclassement de la zone 2AU située route de Marange en zone 1AUE ;
- reclassement de la zone 2AUa située entre la Grand-rue et la rue Pasteur en zone 1AUC ;
- suppression d'un "cheminement piétonnier à conserver" ;
- création d'un secteur UBa au sein de la zone UB, situé route de Thionville.

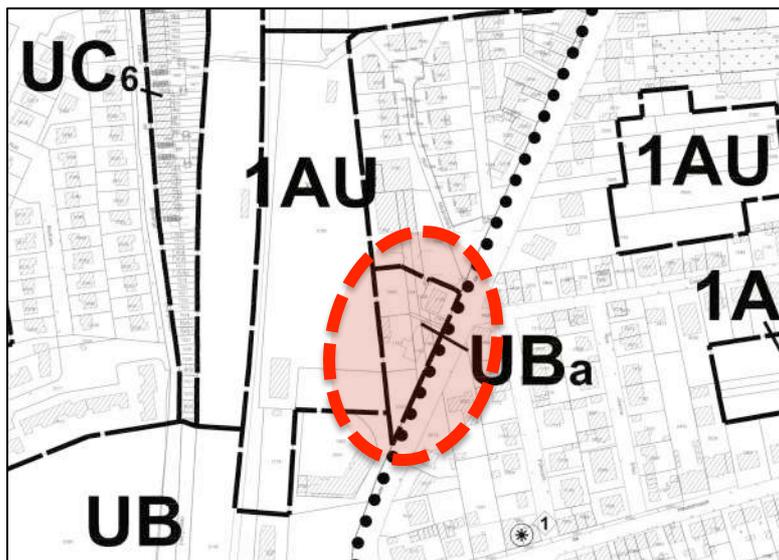
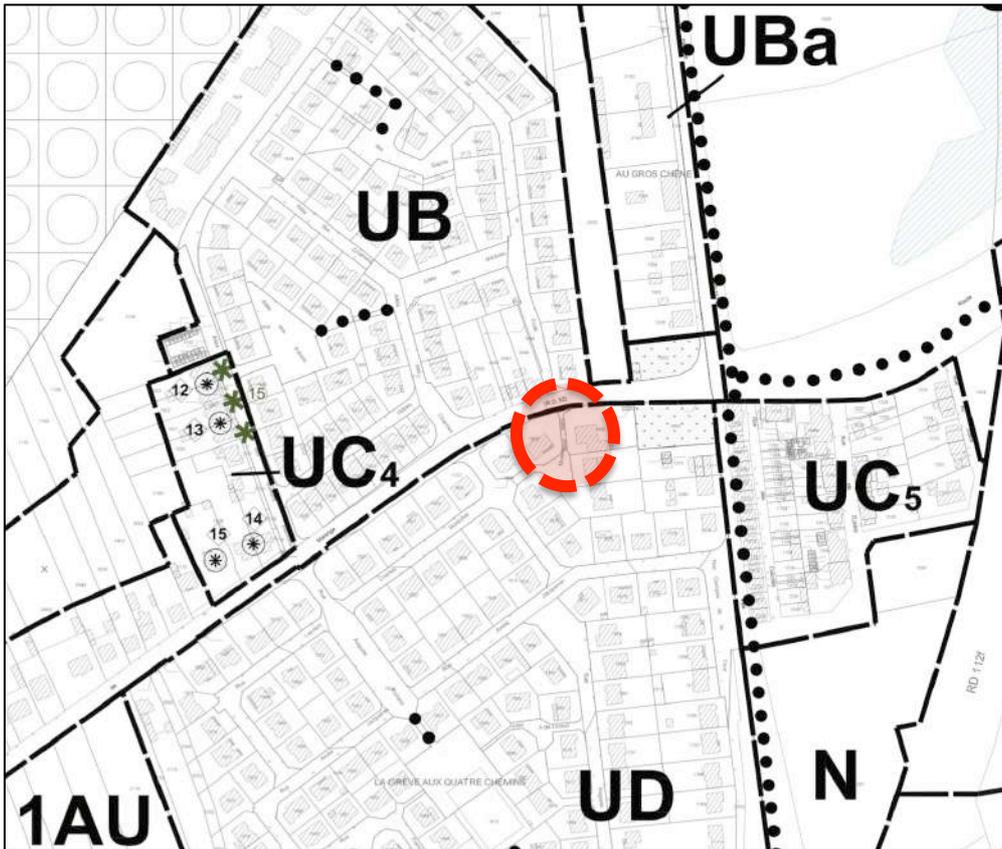
➤ *Avant 3<sup>e</sup> modification du PLU (extrait du plan de zonage au 1/2000<sup>e</sup> - planche 2)*





➤ *Après 3<sup>e</sup> modification du PLU (extrait du plan de zonage au 1/2000<sup>e</sup> - planche 2)*





## 2 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

### 2.1. Orientation d'aménagement n°6

L'évolution des principes d'aménagement que la commune souhaite retenir pour la zone 1AU correspondant au secteur "Grande Falouche" entraîne la modification de l'orientation d'aménagement n°6 (illustrations graphiques et texte).

#### ➤ Avant 3<sup>e</sup> modification du PLU

P.L.U. de Maizières-lès-Metz
Orientation d'aménagement n°6 : secteur "Grande Falouche"

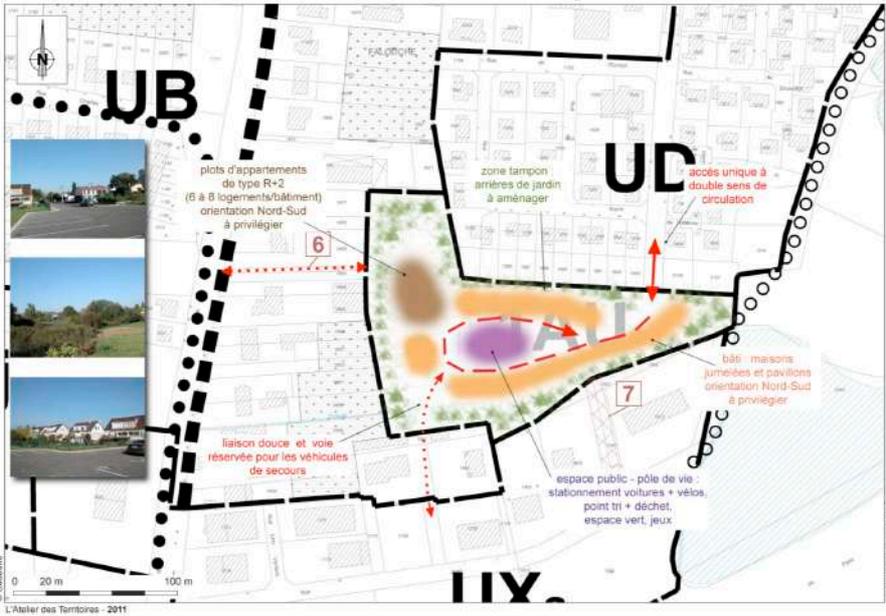
**Vocation de la zone :** habitat individuel et collectif

**Type de bâti :** pavillons et maisons en bande collées par 2 ou 3, de type R+1, plot d'appartements de type R+2 (6 à 8 logements par plot)



**Principes d'aménagement :**

- **Déplacements**
  - gérer au mieux la circulation et le stationnement : bouclage de la voirie à envisager
  - placette publique / pôle de vie à aménager : stationnement voitures + vélos, aire de jeux
  - stationnement sur les parcelles privées à prévoir pour limiter le stationnement sur l'emprise publique
  - liaison douce (pédones et cyclistes) et voie réservée aux véhicules de secours vers la rue Jean Gabin
- **Energie**
  - proposer une orientation intéressante des logements : orientation approximativement Nord/Sud (jardins, terrasses au Sud), habitat passif
  - favoriser l'installation de dispositifs d'apport d'énergie solaire (panneaux...) ou autres
- **Biodiversité - paysage**
  - préserver autant que possible la végétation existante : arbres de haute tige et bosquets en fond de parcelles à préserver afin de conserver une zone tampon végétale (si ces végétaux sont écologiquement et paysagèrement intéressants)
  - privilégier les façades et toitures végétalisées
- **Qualité de vie et lien social**
  - placette publique à aménager = pôle de vie, lieu de rencontre
  - espaces verts, aire de jeux et de détente à envisager
  - proposer divers types de logements : pavillons, maisons jumelées, appartements => afin de favoriser la mixité des populations
  - prendre en compte l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite
- **Eau**
  - gestion durable et environnementale des eaux pluviales : zone de rétention à envisager, bassin de rétention paysager enherbé, utilisation de revêtements de sols (voirie et parking) perméables
  - rétention de voirie : noues urbaines, tranchées drainantes...
  - favoriser les dispositifs de récupération des eaux de pluies chez les privés
  - favoriser les techniques de proximité pour le traitement des eaux usées
  - création d'une réserve incendie autonome
- **Nuisances - bruit**
  - minimiser l'impact du projet sur le quartier, limiter la circulation et les nuisances
  - prise en compte du bâti environnant (éloignement entre le bâti projeté et l'existant, jardins/jardins)
  - parcellaire, taille et typologie du bâti projeté proche de l'existant
  - s'assurer de la bonne qualité acoustique des futures habitations
- **Déchets**
  - prévoir des aménagements pour faciliter l'implantation des systèmes de tri et des dispositifs de compostage domestique
  - localiser et aménager les points de collecte des ordures ménagères



➤ Après 3<sup>e</sup> modification du PLU

P.L.U. de Maizières-lès-Metz **Orientation modifiée** Orientation d'aménagement n°6 : secteur "Grande Falouche"

**Vocation de la zone :** habitat individuel et collectif, aménagement en 2 phases  
**Type de bâti :** pavillons et maisons en bande de type R+1, plot d'appartements de type R+2  
**Nombre de logements minimum à créer :**  
 Phase 1 : 35 logements minimum, dont au moins 1/3 d'habitat dense (habitat collectif)  
 Phase 2 : 12 logements minimum



**Principes d'aménagement :**

- **Déplacements**
  - gérer au mieux la circulation et le stationnement : bouclage de la voirie à envisager
  - placette publique - pôle de vie à aménager : stationnement voitures + vélos, aire de jeux
  - stationnement sur les parcelles privées à prévoir pour limiter le stationnement sur l'emprise publique
  - liaison douce (piétons et cyclistes) vers la route de Metz
- **Energie**
  - proposer une orientation intéressante des logements : orientation approximativement Nord/Sud (jardins, terrasses au Sud), habitat passif
  - favoriser l'installation de dispositifs d'apport d'énergie solaire (panneaux, ...) ou autres
- **Biodiversité - paysage**
  - préserver autant que possible la végétation existante (si les végétaux sont écologiquement et paysagèrement intéressants)
  - privilégier les façades et toitures végétalisées
- **Qualité de vie et lien social**
  - placette publique à aménager = pôle de vie, lieu de rencontre
  - espaces verts, aire de jeux et de détente à envisager
  - proposer divers types de logements : pavillons, maisons jumelées, appartements => afin de favoriser la mixité des populations
  - prendre en compte l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite
- **Eau**
  - gestion durable et environnementale des eaux pluviales : zone de rétention à envisager, bassin de rétention paysager enherbé, utilisation de revêtements de sols (voirie et parking) perméables
  - rétention de voirie : noues urbaines, tranchées drainantes, ...
  - favoriser les dispositifs de récupération des eaux de pluies chez les privés
  - favoriser les techniques de proximité pour le traitement des eaux usées
  - création d'une réserve incendie autonome
- **Nuisances - bruit**
  - minimiser l'impact du projet sur le quartier, limiter la circulation et les nuisances
  - parcellaire, taille et typologie du bâti projeté proche de l'existant
  - s'assurer de la bonne qualité acoustique des futures habitations
- **Déchets**
  - prévoir des aménagements pour faciliter l'implantation des systèmes de tri et des dispositifs de compostage domestique
  - localiser et aménager les points de collecte des ordures ménagères



## 2.2. Orientation d'aménagement n°12

Le reclassement de la zone 2AU située route de Marange en zone 1AUE entraîne la création d'une orientation d'aménagement n°12, qui expose les grands principes retenus pour l'aménagement de la zone (vocation(s), accès, voirie et réseaux, stationnement, intégration paysagère, ...).

### ➤ Avant 3<sup>e</sup> modification du PLU

L'orientation d'aménagement n°12 n'existait pas.

### ➤ Après 3<sup>e</sup> modification du PLU

La première page du document "3 - Orientations d'aménagement" est complétée comme suit :

"Les secteurs retenus sont les suivants :

(...)

- **orientation d'aménagement n°12 : zone 1AUE réservée à l'accueil d'un nouveau groupe scolaire route de Marange, au Sud de Val Maida (site de l'ancien parking poids lourds) ;**

De plus, une 12<sup>e</sup> Orientation d'aménagement est ajoutée au document :

P.L.U. de Maizières-lès-Metz
Orientation d'aménagement n°12 : réaménagement du parking poids lourds pour l'accueil d'un nouveau groupe scolaire route de Marange / Sud Val Maida

**Nouvelle orientation**

**Vocation de la zone :** équipements scolaires

**Type de bâti :** école primaire et bâtiment d'accueil périscolaire à dimensionner selon les besoins du quartier.  
Hauteur maximum R+1 voire R+2, bâtiments de plain-pied conseillés pour des questions d'accessibilité PMR



**Principes d'aménagement :**

- **Déplacements**
  - carrefour d'accès à étudier
  - gérer au mieux la circulation et le stationnement (dépose minute parents, ...)
  - accès, stationnement et manœuvre des bus à prévoir
  - liaisons piétonnes à aménager et à sécuriser ; trottoirs et passages piétons ; projet de passerelle pour piétons et cyclistes, reliant le secteur au centre-ville (horizon 2020)
- **Énergie**
  - proposer une orientation intéressante des bâtiments : orientation approximativement Nord/Sud à privilégier, bâtiment passif à privilégier
  - favoriser l'installation de dispositifs d'apport d'énergie renouvelable (panneaux solaires, ...)
- **Biodiversité - paysage**
  - préserver autant que possible la végétation existante : arbres de haute tige et bosquets au Nord afin de conserver une zone tampon végétale
  - privilégier les façades et toitures végétalisées
  - proposer un espace vert de détente pour les élèves et un jardin pédagogique à disposition des élèves et enseignants (à faire vivre et à entretenir)
- **Qualité de vie et lien social**
  - placette publique à aménager = pôle de vie, lieu de rencontre, d'attente
  - espaces verts, aire de jeux et de détente à envisager
  - prendre en compte l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite



➤ **Eau**

- gestion durable et environnementale des eaux pluviales : zone de rétention à envisager, bassin de rétention paysager arboré, utilisation de revêtements de sols (voies et parking) perméables
- rétention de voirie : noues urbaines, tranchées drainantes, ...
- favoriser les dispositifs de récupération des eaux de pluies
- favoriser les techniques de proximité pour le traitement des eaux usées

➤ **Nuisances - bruit**

- minimiser l'impact du projet sur le quartier, limiter la circulation et les nuisances
- s'assurer de la bonne qualité acoustique des futurs bâtiments (proximité R.D.52 et voie ferrée)

➤ **Déchets**

- prévoir des aménagements pour faciliter l'implantation des systèmes de tri et des dispositifs de compostage domestique
- localiser et aménager les points de collecte des ordures

### 2.3. Orientation d'aménagement n°13

Le reclassement de la zone 2AUa située en cœur de ville (entre la Grand-rue et la rue Pasteur) en zone 1AUC entraîne la création d'une orientation d'aménagement n°13, qui expose les grands principes retenus pour l'aménagement de la zone (vocation(s), accès, voirie et réseaux, stationnement, intégration paysagère, ...).

#### ➤ Avant 3<sup>e</sup> modification du PLU

L'orientation d'aménagement n°13 n'existait pas.

#### ➤ Après 3<sup>e</sup> modification du PLU

La première page du document "3 - Orientations d'aménagement" est complétée comme suit :

"Les secteurs retenus sont les suivants :

(...)

- **orientation d'aménagement n°13 : zone 1AUC correspondant à un projet de restructuration urbaine en centre-ville (Grand-rue / rue Pasteur).**

De plus, une 13<sup>e</sup> Orientation d'aménagement est ajoutée au document :

P.L.U. de Maizières-lès-Metz
Orientation d'aménagement n°13 : projet de restructuration urbaine en centre-ville (Grand-rue / rue Pasteur)

**Nouvelle orientation**

**Vocation de la zone :** logements, commerces et services

**Type de bâti :**

- logements de type R+3+attique (16 mètres maximum à l'égout ou à l'acrotère) ;
- local commercial, supérette, cabinet médical et pharmacie, et/ou logements de type R+1 (7,50 mètres maximum à l'égout ou à l'acrotère)

**Phasage :** aménagement en deux phases possible (cf. schéma)

espace vert de transition avec les habitations de la rue Saint-Louis = square, aire de jeux, de détente / cœur d'îlot, pôle de rencontre  
+ dispositif de gestion des eaux pluviales à mettre en place et à intégrer  
+ possibilité de faire du stationnement

liaison piétonne et véhicule avec la rue Saint Louis

accès depuis la Grandrue et la rue Pasteur

façades sur rue principale, à traiter avec soin

Bâtiment de transition entre le centre ville et le nouvel îlot. Image à traiter avec soin

petits commerces et services (pharmacie, cabinet médical...) et/ou logements, de type R+1

stationnement pour les activités à prévoir dans la périmètre de l'opération: localisation et nombre de places à quantifier en fonction des besoins (commerces, services, ...)

stationnement pour les logements à prévoir sur les parcelles privées (cf. grille de stationnement dans le règlement de PLU)

logements de type R+3+attique maxi

axe de desserte principal du quartier liaison routière et piétonne traversante

**Principes d'aménagement :**

- **Déplacements**
  - axe principal à double sens de circulation
  - gérer au mieux la circulation et le stationnement
  - stationnement sur les parcelles privées à prévoir pour limiter le stationnement sur l'emprise publique
  - liaisons piétonnes à aménager et à sécuriser : trottoirs et passages piétons
- **Énergie**
  - proposer une orientation intéressante des bâtiments
  - favoriser l'installation de dispositifs d'apport d'énergie renouvelable (panneaux solaires, ...)
- **Biodiversité - paysage**
  - privilégier les façades et toitures végétalisées
  - aménager un espace vert composé d'essences locales
- **Qualité de vie et lien social**
  - proposer divers types de logements afin de favoriser la mixité des populations
  - espaces verts, aire de jeux et de détente à envisager
  - prendre en compte l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite

➤ **Eau**

- gestion durable et environnementale des eaux pluviales : zone de rétention à envisager, bassin de rétention paysager entérobé, utilisation de revêtements de sols (voirie et parking) perméables
- rétention de voirie : noues urbaines, tranchées drainantes, ...
- favoriser les dispositifs de récupération des eaux de pluie
- favoriser les techniques de proximité pour le traitement des eaux usées

➤ **Nuisances - bruit**

- minimiser l'impact du projet sur le quartier, limiter la circulation et les nuisances
- prise en compte du bâti environnant (éloignement entre le bâti projeté et l'existant, jardins/jardins)
- s'assurer de la bonne qualité acoustique des futurs bâtiments

➤ **Déchets**

- prévoir des aménagements pour faciliter l'implantation des systèmes de tri et des dispositifs de compostage domestique
- localiser et aménager les points de collecte des ordures ménagères

### 3 - RÈGLEMENT

#### 3.1. Dispositions générales

L'article 3 des **dispositions générales est modifié** comme suit :

Avant 3 <sup>e</sup> modification du PLU	Après 3 <sup>e</sup> modification du PLU
/	<p>☒ <b>La zone 1AUC</b></p> <p>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, ...).</p> <p>La zone 1AUC est couverte par des orientations d'aménagement.</p>
<p>☒ <b>La zone 2AU et le secteur de zone 2AUa</b></p> <p>Il s'agit d'une zone non équipée, destinée à l'urbanisation future à moyen et long terme.</p> <p>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.</p> <p>On distingue un secteur 2AUa, correspondant à un secteur urbain en cœur de ville dont le réaménagement fera l'objet d'une étude et d'un programme particuliers (commerces, logements, stationnement, ...), si les activités en place devaient cesser.</p> <p>La zone 2AU est couverte par des orientations d'aménagement.</p>	<p>☒ <b>La zone 2AU et le secteur de zone 2AUa</b></p> <p>Il s'agit d'une zone non équipée, destinée à l'urbanisation future à moyen et long terme.</p> <p>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.</p> <p><del>On distingue un secteur 2AUa, correspondant à un secteur urbain en cœur de ville dont le réaménagement fera l'objet d'une étude et d'un programme particuliers (commerces, logements, stationnement, ...), si les activités en place devaient cesser.</del></p> <p>La zone 2AU est couverte par des orientations d'aménagement.</p>

#### 3.2. Règlement de la zone UA

Le **règlement de la zone UA (article 12) est modifié** comme suit :

Avant 3 <sup>e</sup> modification du PLU	Après 3 <sup>e</sup> modification du PLU
<p>4. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera demandé 1 place de parking visiteur publique par logement.</p> <p>5. Concernant le stationnement des vélos, il est demandé : (...)</p> <p>6. Le revêtement des places de stationnement (hors stationnement poids lourds), des accès et cheminements piétons devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée.</p> <p>7. <u>Rappels</u> : cf. Dispositions générales</p>	<p>4. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera demandé 1 place de parking visiteur publique par logement.</p> <p>5. <b>En cas de changement de destination d'un bâtiment existant, aucune place de stationnement supplémentaire ne sera exigée.</b></p> <p>6. Concernant le stationnement des vélos, il est demandé : (...)</p> <p>7. Le revêtement des places de stationnement (hors stationnement poids lourds), des accès et cheminements piétons devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée.</p> <p>8. <u>Rappels</u> : cf. Dispositions générales</p>

### 3.3. Règlement de la zone 1AU

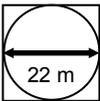
Le règlement de la zone 1AU (articles 10 et 12) est modifié comme suit :

Avant 3 <sup>e</sup> modification du PLU	Après 3 <sup>e</sup> modification du PLU
<p><b>ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</b> (...) <b>IV - Déchets</b></p> <p>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.</p>	<p><b>ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</b> (...) <b>IV - Déchets</b></p> <p>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.</p> <p><b>V - Infrastructures et réseaux de communications électroniques</b></p> <p>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.</p> <p>2. Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés aux réseaux souterrains de communications électroniques (fibre optique, ...).</p>
<p><b>ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>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.</p> <p>2. Pour les constructions annexes et les garages non accolés, la hauteur totale de la construction projetée est fixée à 3,50 mètres.</p>	<p><b>ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>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.).</p> <p>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.</p> <p>3. Pour les constructions annexes et les garages non accolés, la hauteur totale de la construction projetée est fixée à 3,50 mètres.</p>
<p><b>ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT</b></p> <p>4. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera demandé 1 place de parking visiteur publique par logement.</p>	<p><b>ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT</b></p> <p>4. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera demandé 1 place de parking visiteur publique pour 3 logements.</p>

### 3.4. Règlement de la zone 1AUC

Le règlement de la zone 1AUC est créé comme suit :

Avant 3 <sup>e</sup> modification du PLU	Après 3 <sup>e</sup> modification du PLU
pas de zone 1AUC	<p><b><u>CARACTERE DE LA ZONE</u></b></p> <p>La zone 1AUC est une zone non équipée ou partiellement équipée, destinée à être urbanisée à court ou moyen terme.</p> <p>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.</p> <p>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.).</p> <p>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.</p>
pas de zone 1AUC	<p><b><u>SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</u></b></p> <p>- <b><u>Rappel</u></b></p> <p>1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.</p> <p><b><u>ARTICLE 1AUC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</u></b></p> <p><b>Sont interdits :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Les caves et les sous-sols.</li> <li>2. Les constructions destinées : <ul style="list-style-type: none"> <li>- à l'industrie</li> <li>- à la fonction d'entrepôt</li> <li>- à l'exploitation agricole ou forestière</li> </ul> </li> <li>3. Les lotissements d'activités économiques</li> <li>4. Le camping et le stationnement de caravanes : <ul style="list-style-type: none"> <li>- les caravanes isolées</li> <li>- les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes</li> </ul> </li> <li>5. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs</li> <li>6. Les installations suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>- les abris isolés (jardin, chasse, pêche, ...)</li> <li>- les parcs d'attraction</li> <li>- les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités</li> <li>- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs</li> <li>- les carrières et décharges</li> <li>- les aires de jeux et de sports ouvertes au public (d'une superficie supérieure à 2 ha)</li> </ul> </li> </ol>

Avant 3 <sup>e</sup> modification du PLU	Après 3 <sup>e</sup> modification du PLU
pas de zone 1AUC	<p><b>ARTICLE 1AUC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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).</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> </ol>
pas de zone 1AUC	<p><b>SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b></p> <p><b>ARTICLE 1AUC 3 - ACCES ET VOIRIE</b></p> <p><b>I - Accès</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant : <ul style="list-style-type: none"> <li>- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.</li> <li>- 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.</li> </ul> </li> <li>2. Les pistes cyclables pourront être traversées pour accéder à une parcelle, mais ne pourront pas être empruntées par des véhicules motorisés.</li> </ol> <p><b>II - Voirie</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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)</li> <li>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). <div data-bbox="1337 1720 1437 1821" style="text-align: right;">  </div> </li> <li>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.).</li> </ol>

Avant 3 <sup>e</sup> modification du PLU	Après 3 <sup>e</sup> modification du PLU
<p><i>pas de zone 1AUC</i></p>	<p><b>ARTICLE 1AUC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</b></p> <p>Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.</p> <p><b>I - Eau potable</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.</li> </ol> <p><b>II - Assainissement</b></p> <p><b>a) Eaux usées</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.</li> <li>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.</li> </ol> <p>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.</p> <p><b>b) Eaux pluviales</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est privilégiée.</li> </ol> <p>À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.</p> <p>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. <li>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.</li> <p>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.</p> <p><b>III - Electricité - Téléphone - Télédistribution</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.</li> </ol> <p><b>IV - Déchets</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ol> <p><b>V - Infrastructures et réseaux de communications électroniques</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>2. Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés aux réseaux souterrains de communications électroniques (fibre optique, ...).</li> </ol> </p>

Avant 3 <sup>e</sup> modification du PLU	Après 3 <sup>e</sup> modification du PLU
<i>pas de zone 1AUC</i>	<p><b><u>ARTICLE 1AUC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</u></b></p> <p>Pas de prescription.</p>
<i>pas de zone 1AUC</i>	<p><b><u>ARTICLE 1AUC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. La façade sur rue de la construction doit être implantée à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement.</li> <li>2. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.</li> </ol>
<i>pas de zone 1AUC</i>	<p><b><u>ARTICLE 1AUC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. La construction projetée doit être implantée en limite séparative ou en recul par rapport à la limite séparative.</li> </ol>
<i>pas de zone 1AUC</i>	<p><b><u>ARTICLE 1AUC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</u></b></p> <p>Pas de prescription.</p>
<i>pas de zone 1AUC</i>	<p><b><u>ARTICLE 1AUC 9 - EMPRISE AU SOL</u></b></p> <p>Pas de prescription.</p>
<i>pas de zone 1AUC</i>	<p><b><u>ARTICLE 1AUC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. La zone 1AUC est couverte par des orientations d'aménagement, auxquelles il convient de se référer (<i>cf. pièce n°3 du présent dossier de P.L.U.</i>).</li> <li>2. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 16 mètres à l'égout ou à l'acrotère.</li> <li>3. Pour les constructions annexes et les garages non accolés, la hauteur totale de la construction projetée est fixée à 3,50 mètres.</li> <li>4. <u>Rappel</u> : La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.</li> <li>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.</li> </ol>
<i>pas de zone 1AUC</i>	<p><b><u>ARTICLE 1AUC 11 - ASPECT EXTERIEUR</u></b></p> <p><i>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></p> <p><b>I - Prescriptions générales (rappel Code de l'Urbanisme)</b></p> <p>Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p>

Avant 3 <sup>e</sup> modification du PLU	Après 3 <sup>e</sup> modification du PLU												
<p><i>pas de zone 1AUC</i></p>	<p><b>II - Prescriptions particulières</b></p> <p><b>a) Toitures</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les toitures à la Mansart sont interdites.</li> <li>- Les chiens-assis sont interdits.</li> <li>- Les toitures terrasses sont autorisées. Elles pourront être végétalisées.</li> </ul> <p><b>b) Façades</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, parpaings, ...).</li> <li>- Les constructions en bois de type "chalet" sont interdites.</li> </ul> <p><b>c) Clôtures</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- D'une hauteur maximale de 1,20 mètre, les clôtures sur rue (voies et emprises publiques) seront constituées : <ul style="list-style-type: none"> <li>• d'un mur-bahut de 0,40 m de haut, surmonté ou non d'un dispositif à clairevoie ;</li> <li>• et/ou d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage vert.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>d) Abris de jardin</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de prescription.</li> </ul> <p><b>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.</b></p>												
<p><i>pas de zone 1AUC</i></p>	<p><b>ARTICLE 1AUC 12 - STATIONNEMENT</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.</li> <li>2. Un minimum d'emplacements (aires de stationnement) doit être réalisé en dehors des voies publiques : <p>Un minimum d'emplacements (aires de stationnement) doit être réalisé en dehors des voies publiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- logement collectif : <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="width: 150px;"></td> <td style="text-align: right;">1,2 emplacements par logement de 2 ou 3 pièces</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">1,5 emplacements par logement de 4 pièces et plus</td> </tr> </table> </li> <li>- commerce supérieur à 100 m<sup>2</sup> de surface de vente <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="width: 150px;"></td> <td style="text-align: right;">1 emplacement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente</td> </tr> </table> </li> <li>- bureaux <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="width: 150px;"></td> <td style="text-align: right;">1 emplacement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher</td> </tr> </table> </li> <li>- hébergement hôtelier <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="width: 150px;"></td> <td style="text-align: right;">1 emplacement par chambre</td> </tr> </table> </li> <li>- restaurant <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="width: 150px;"></td> <td style="text-align: right;">1 emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de salle (surface de plancher)</td> </tr> </table> </li> </ul> </li> </ol>		1,2 emplacements par logement de 2 ou 3 pièces		1,5 emplacements par logement de 4 pièces et plus		1 emplacement pour 25 m <sup>2</sup> de surface de vente		1 emplacement pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher		1 emplacement par chambre		1 emplacement pour 10 m <sup>2</sup> de salle (surface de plancher)
	1,2 emplacements par logement de 2 ou 3 pièces												
	1,5 emplacements par logement de 4 pièces et plus												
	1 emplacement pour 25 m <sup>2</sup> de surface de vente												
	1 emplacement pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher												
	1 emplacement par chambre												
	1 emplacement pour 10 m <sup>2</sup> de salle (surface de plancher)												

Avant 3 <sup>e</sup> modification du PLU	Après 3 <sup>e</sup> modification du PLU
pas de zone 1AUC	<ul style="list-style-type: none"> <li>- salles de cinéma, réunions, spectacles <span style="float: right;">1 emplacement pour 5 places</span></li> <li>- hôpital, clinique <span style="float: right;">1 emplacement pour 3 lits</span></li> <li>- maison de retraite <span style="float: right;">1 emplacement pour 5 lits</span></li> <li>- artisanat ou atelier automobile <span style="float: right;">1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher</span></li> </ul> <p>3. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.</p> <p>4. Concernant le stationnement des vélos, il est demandé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour l’habitat collectif : une aire de stationnement couverte de surface totale équivalent à 1,5 m<sup>2</sup> minimum par logement.</li> <li>• 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>).</li> <li>• 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>).</li> <li>• 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, ...).</li> </ul> <p>5. Le revêtement des places de stationnement (hors stationnement poids lourds), des accès et cheminements piétons devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée.</p> <p>6. <u>Rappels</u> : cf. <i>Dispositions générales</i></p>
pas de zone 1AUC	<p><b><u>ARTICLE 1AUC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>2. <u>Rappels</u> : cf. <i>Orientations d'aménagement</i></li> </ol>
pas de zone 1AUC	<p><b><u>SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</u></b></p> <p><b><u>ARTICLE 1AUC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</u></b></p> <p>Pas de prescription.</p>

### 3.5. Règlement de la zone 1AUE

Le règlement de la zone 1AUE (articles 1 et 13) est modifié comme suit :

Avant 3 <sup>e</sup> modification du PLU	Après 3 <sup>e</sup> modification du PLU
<p><b>ARTICLE 1AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b></p> <p>(...)</p> <p>7. Les installations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les abris isolés (jardin, chasse, pêche, ...)</li> <li>- les parcs d'attraction</li> <li>- les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités</li> <li>- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs</li> <li>- les carrières et décharges</li> <li>- les aires de jeux et de sports ouvertes au public (d'une superficie supérieure à 2 ha)</li> </ul> <p>8. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage repéré au plan par le (ou les) symbole(s) ★.</p> <p>9. Dans les zones de danger liées aux canalisations de transport de matières dangereuses indiquées sur les documents graphiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> </ul>	<p><b>ARTICLE 1AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b></p> <p>(...)</p> <p>7. Les installations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les abris isolés (jardin, chasse, pêche, ...)</li> <li>- les parcs d'attraction</li> <li>- les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités</li> <li>- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs</li> <li>- les carrières et décharges</li> <li>- les aires de jeux et de sports ouvertes au public (d'une superficie supérieure à 2 ha)</li> </ul> <p>8. <del>Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage repéré au plan par le (ou les) symbole(s) ★.</del></p> <p>9. <del>Dans les zones de danger liées aux canalisations de transport de matières dangereuses indiquées sur les documents graphiques :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>- 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.</del></li> <li><del>- 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.</del></li> </ul>
<p><b>ARTICLE 1AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</b></p> <p>(...)</p> <p><b>III - Electricité - Téléphone - Télédistribution</b></p> <p>1. Tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.</p>	<p><b>ARTICLE 1AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</b></p> <p>(...)</p> <p><b>III - Electricité - Téléphone - Télédistribution</b></p> <p>1. Tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.</p> <p><b>IV - Infrastructures et réseaux de communications électroniques</b></p> <p>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.</p> <p>2. Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés aux réseaux souterrains de communications électroniques (fibre optique, ...).</p>

Avant 3 <sup>e</sup> modification du PLU	Après 3 <sup>e</sup> modification du PLU
<p><b>ARTICLE 1AUE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES</b></p> <p>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.</p> <p>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.).</p>	<p><b>ARTICLE 1AUE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES</b></p> <p>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.</p> <p>2. <del>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.).</del></p>

**3.6. Règlement de la zone 1AUx**

Le règlement de la zone 1AUx (articles 9, 10 et 11) est modifié comme suit :

Avant 3 <sup>e</sup> modification du PLU	Après 3 <sup>e</sup> modification du PLU
<p><b>ARTICLE 1AUx 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</b> (...) <b>III - Electricité - Téléphone - Télédistribution</b></p> <p>1. Tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.</p>	<p><b>ARTICLE 1AUx 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</b> (...) <b>III - Electricité - Téléphone - Télédistribution</b></p> <p>1. Tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.</p> <p><b>IV - Infrastructures et réseaux de communications électroniques</b></p> <p>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.</p> <p>2. Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés aux réseaux souterrains de communications électroniques (fibre optique, ...).</p>
<p><b>ARTICLE 1AUx 9 - EMPRISE AU SOL</b> (...)</p> <p>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.</p>	<p><b>ARTICLE 1AUx 9 - EMPRISE AU SOL</b> (...)</p> <p>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.</p>
<p><b>ARTICLE 1AUx 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</b> (...)</p> <p>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.</p>	<p><b>ARTICLE 1AUx 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</b> (...)</p> <p>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.</p>
<p><b>ARTICLE 1AUx 11 - ASPECT EXTERIEUR</b> (...) <b>II - Prescriptions particulières</b> (...)</p> <p>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.</p>	<p><b>ARTICLE 1AUx 11 - ASPECT EXTERIEUR</b> (...) <b>II - Prescriptions particulières</b> (...)</p> <p>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.</p>

### 3.7. Règlement de la zone 2AU

Le règlement de la zone 2AU (caractère de la zone, articles 2 et 3) est modifié comme suit :

Avant 3 <sup>e</sup> modification du PLU	Après 3 <sup>e</sup> modification du PLU
<p><b>CARACTERE DE LA ZONE</b></p> <p>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.</p> <p>Ainsi, cette zone ne pourra être mise en œuvre qu'après modification ou révision du PLU.</p> <p>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.).</p> <p>La zone 2AU comprend un secteur de zone 2AUa, correspondant à un secteur urbain en cœur de ville dont le réaménagement fera l'objet d'une étude et d'un programme particuliers (commerces, logements, stationnement, ...), si les activités en place devaient cesser.</p> <p>Le territoire communal de MAIZIÈRES-LÈS-METZ est concerné par (...)</p>	<p><b>CARACTERE DE LA ZONE</b></p> <p>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.</p> <p>Ainsi, cette zone ne pourra être mise en œuvre qu'après modification ou révision du PLU.</p> <p>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.).</p> <p><del>La zone 2AU comprend un secteur de zone 2AUa, correspondant à un secteur urbain en cœur de ville dont le réaménagement fera l'objet d'une étude et d'un programme particuliers (commerces, logements, stationnement, ...), si les activités en place devaient cesser.</del></p> <p>Le territoire communal de MAIZIÈRES-LÈS-METZ est concerné par (...)</p>
<p><b>ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS</b></p> <p><b>Seules sont autorisées :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> <li>2. Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.</li> <li>3. <u>En secteur 2AUa, et seulement pour les constructions existantes</u> : 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.</li> <li>4. 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.</li> </ol>	<p><b>ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS</b></p> <p><b>Seules sont autorisées :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> <li>2. Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.</li> <li><del>3. En secteur 2AUa, et seulement 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.</del></li> <li>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.</li> </ol>

## 4 - RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le rapport de présentation (pièce n°1 du dossier de PLU) est complété par la présente notice explicative qui lui sera annexée.

De plus, le tableau des superficies des zones, qui apparaît en pages 178-179 du rapport de présentation du PLU, a besoin d'être modifié. En effet, la présente modification modifie les limites des zones 1AU, 1AUE et 2AU.

Il y a un transfert de surface de la zone 2AU vers les zones 1AU et 1AUE, de sorte que le tableau des superficies de zones du PLU, présenté ci-dessous, doit être modifié. Par contre, la création d'un secteur de zone "UBa" en zone UB (route de Thionville) ne modifie pas le tableau.

### ➤ Avant 3<sup>e</sup> modification du PLU

Les superficies sont données en ha. Les informations sur les superficies du P.O.S. sont celles inscrites dans le précédent document.

Ancien P.O.S. <sup>(1)</sup>			P.L.U. approuvé (2013) <sup>(2)</sup> et modifié en 2014			Evolution POS/PLU
Total zones	Superficie	Nom de la zone	Superficie	Total zones	Par zone	
Zones urbaines = 311,24 ha	4,88 ha	UA	UA	10,65 ha	+ 5,77 ha	
	181,80 ha	UB	UB	125,34 ha	- 56,46 ha	
	-	-	UC1	2,05 ha	+ 2,05 ha	
	-	-	UC2	3,25 ha	+ 3,25 ha	
	-	-	UC3	8,40 ha	+ 8,40 ha	
	-	-	UC4	0,75 ha	+ 0,75 ha	
	-	-	UC5	1,80 ha	+ 1,80 ha	
	-	-	UC6	0,65 ha	+ 0,65 ha	
	-	-	UD	70,70 ha	+ 70,70 ha	
	-	-	UE	28,55 ha	+ 28,55 ha	
	54,15 ha	UF	-	-	- 54,15 ha	
	-	-	UL	14,75 ha	+ 14,75 ha	
	70,41 ha	UX	UX	127,80 ha	+ 57,39 ha	
<b>Zones urbaines = 394,69 ha</b>						

**Total = + 83,45 ha**

Total zones	Superficie	Nom de la zone	Superficie	Total zones	Par zone
Zones à urbaniser = 358,78 ha	24,21 ha	INA	1AU	16,80 ha	- 7,41 ha
	182,87 ha	INAE	1AUE	1,50 ha	- 181,37 ha
	72,36 ha	INAX	1AUx	38,65 ha	- 33,71 ha
	72,48 ha	IINA	2AU	25,01 ha	- 47,47 ha
	6,86 ha	NB	-	-	- 6,86 ha
<b>Zones à urbaniser = 81,96 ha</b>					

**Total = - 276,82 ha**

Total zones	Superficie	Nom de la zone	Superficie	Total zones	Par zone
Zones agricoles = 78,26 ha	78,26 ha	NC	A	Zone agricole = 65,35 ha	- 12,91 ha

**Total = - 12,91 ha**

Total zones	Superficie	Nom de la zone		Superficie	Total zones	Par zone
Zones naturelles = 133,72 ha	133,72 ha	ND	N	340,00 ha	Zone naturelle = 340,00 ha	+ 206,28 ha

Total = + 206,28 ha

SUPERFICIE TOTALE	882 ha	882 ha	SUPERFICIE TOTALE
-------------------	--------	--------	-------------------

Ainsi, les superficies des zones du P.L.U. par rapport à l'ensemble du territoire communal sont :

Zones	Superficie	%	% total
zones U	394,69 ha	44,75 %	54,04 %
zones AU	81,96 ha	9,29 %	
zone A	65,35 ha	7,41 %	45,96 %
zone N	340,00 ha	38,55 %	
ensemble	882,00 ha	100,0 %	100,0 %

➤ **Après 3<sup>e</sup> modification du PLU**

Les superficies sont données en ha. Les informations sur les superficies du P.O.S. sont celles inscrites dans le précédent document.

Ancien P.O.S. <sup>(1)</sup>			P.L.U. approuvé (2013) <sup>(2)</sup> modifié en 2014 et en 2017			Évolution POS/PLU
Total zones	Superficie	Nom de la zone	Superficie	Total zones	Par zone	
Zones urbaines = 311,24 ha	4,88 ha	UA	UA	10,65 ha	+ 5,77 ha	
	181,80 ha	UB	UB	125,34 ha	- 56,46 ha	
	-	-	UC1	2,05 ha	+ 2,05 ha	
	-	-	UC2	3,25 ha	+ 3,25 ha	
	-	-	UC3	8,40 ha	+ 8,40 ha	
	-	-	UC4	0,75 ha	+ 0,75 ha	
	-	-	UC5	1,80 ha	+ 1,80 ha	
	-	-	UC6	0,65 ha	+ 0,65 ha	
	-	-	UD	70,70 ha	+ 70,70 ha	
	-	-	UE	28,55 ha	+ 28,55 ha	
	54,15 ha	UF	-	-	- 54,15 ha	
	-	-	UL	14,75 ha	+ 14,75 ha	
	70,41 ha	UX	UX	127,80 ha	+ 57,39 ha	

Total = + 83,45 ha

Total zones	Superficie	Nom de la zone	Superficie	Total zones	Par zone
Zones à urbaniser = 358,78 ha	24,21 ha	INA	1AU	17,53 ha	- 6,68 ha
	182,87 ha	INAE	1AUE	3,05 ha	- 179,82 ha
	72,36 ha	INAX	1AUx	38,65 ha	- 33,71 ha
	72,48 ha	IINA	2AU	22,73 ha	- 49,75 ha
	6,86 ha	NB	-	-	- 6,86 ha

*Total = - 276,82 ha*

Total zones	Superficie	Nom de la zone		Superficie	Total zones	Par zone
Zones agricoles = 78,26 ha	78,26 ha	NC	A	65,35 ha	Zone agricole = 65,35 ha	- 12,91 ha

*Total = - 12,91 ha*

Total zones	Superficie	Nom de la zone		Superficie	Total zones	Par zone
Zones naturelles = 133,72 ha	133,72 ha	ND	N	340,00 ha	Zone naturelle = 340,00 ha	+ 206,28 ha

*Total = + 206,28 ha*

<b>SUPERFICIE TOTALE</b>	<b>882 ha</b>		<b>882 ha</b>	<b>SUPERFICIE TOTALE</b>
--------------------------	---------------	--	---------------	--------------------------

Ainsi, les superficies des zones du P.L.U. par rapport à l'ensemble du territoire communal sont :

Zones	Superficie	%	% total
zones U	394,69 ha	44,75 %	54,04 %
zones AU	81,96 ha	9,29 %	
zone A	65,35 ha	7,41 %	45,96 %
zone N	340,00 ha	38,55 %	
ensemble	882,00 ha	100,0 %	100,0 %



➤ Après 3<sup>e</sup> modification du PLU

