

C O M M U N E D E
M A L R O Y

POS

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

NOTE DE PRESENTATION

07 Mars 1995

APPROBATION DU POS : 14-06-1991

Révisions	Modifications	Mises à jour 01-02-1994

PROCEDURE EN COURS : MODIFICATION N°1

Enquête publique	AM	07-03-1995
Approbation	DCM	19 MAI 1995

A G U R A M
AGENCE D'URBANISME
DE L'AGGLOMERATION MESSINE

2, Place d'Armes - 57000 METZ

COMMUNE DE MALROY
PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Modification N°1

Note de présentation

Cette note de présentation vient compléter le rapport de présentation du POS approuvé en date du 14 juin 1991.

La modification n°1 du plan d'occupation des sols de Malroy, a pour objet de clarifier la rédaction de certains articles du règlement de la zone UA et UB, rédaction posant actuellement des difficultés de compréhension.

Il s'agit des articles 6 et 10 de la zone UB, et de l'article 10 de la zone UA, l'article 6 traitant de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et l'article 10 de la hauteur des constructions.

ZONE UB

ARTICLE 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Alinéa inchangé

- . Toute construction doit être implantée en recul de 5m minimum par rapport à l'alignement ou la limite qui s'y substitue, et respecter les marges de recul particulières figurant sur les documents graphiques.

Ancienne rédaction

- . *Toute construction doit être réalisée dans une bande de 30m comptés à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.*
Toutefois au-delà de la bande des 30m, les constructions annexes en rez-de-chaussée peuvent être autorisées.
Cette bande de constructibilité de 30m peut être sans objet dans le cas d'opérations projetées sur un îlot ou une fraction d'îlot, et d'une superficie au moins égale à 2500m².
- . *Une implantation différente peut être autorisée :*
 - *afin de permettre la réalisation d'un ensemble architectural cohérent avec les constructions voisines existantes*
 - *pour une meilleure utilisation des parcelles de configuration particulière.*

Nouvelle rédaction

- . *Toute construction doit être réalisée dans une bande de 30m comptés à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. Toutefois cette bande de constructibilité peut être sans objet :*
 - *pour les constructions annexes en rez-de-chaussée ;*
 - *pour les constructions projetées sur une unité foncière d'une superficie au moins égale à 2 500m².*
- . *Une implantation différente peut être autorisée :*
 - *afin de permettre la réalisation d'un ensemble architectural cohérent avec les constructions voisines existantes*
 - *pour une meilleure utilisation des parcelles de configuration particulière.*

Dans cette nouvelle rédaction le terme inapproprié "d'îlot" est remplacé par les termes "unité foncière" afin de permettre comme l'idée initiale le prévoyait, la possibilité de ne pas tenir compte de la bande des 30 mètres pour les terrains d'une superficie supérieure à 25 ares.

ZONE UA et UB

ARTICLE 10 Hauteur des constructions Alinéa réglementant la hauteur des constructions principales

Ancienne rédaction en zone UA

- . La hauteur des constructions ne doit pas dépasser un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R+1) à concurrence de 6,50m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.*

Ancienne rédaction en zone UB

- . En façade, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R+1) à concurrence de 6m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.*

Nouvelle rédaction UA et UB

- . En façade, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R+1) à concurrence de 6,50m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit. La façade à prendre en compte pour le calcul de la hauteur (notamment dans le cas de terrain en pente), est la façade située côté rue.*

La majorité des terrains situés en bord de Moselle dans ces deux zones, étant en pente, l'application de la règle existante posait des difficultés.

La nouvelle rédaction propose d'harmoniser la hauteur de référence à 6,50m et confirme que la façade à prendre en compte dans le calcul de la hauteur des constructions, est la façade située côté rue.