

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

POS

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

MODIFICATION N ° 2

NOTE DE PRESENTATION

Edition du document : 10 février 1999

Approbation initiale du POS : 14-06-1991		
Révision	Modification 1. 19-05-1995 2. 10-02-1999	Mise à jour 1. 01-02-1994

PROCEDURE EN COURS		
Enquête publique	AM	23-10-1998
Approbation	DCM	10-02-1999

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°2

Préambule

Le dossier de modification n°2 du POS a fait l'objet d'une enquête publique qui s'est déroulée du 17-11-1998 au 18-12-1998.

Suite aux observations exprimées par le public lors de l'enquête, le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable sur le dossier, et a proposé que trois observations soient prises en compte et fassent l'objet de rectifications.

Les points modifiés sont les suivants :

- Interdiction de créer de nouveaux accès sur la RD1 en zone 1NA (article3),
- Intégration d'une marge de recul de 15 m par rapport à la RD1 dans les secteurs 1NAB et 1NAC,
- Extension des règles du secteur de plan masse de la zone 1NAA à l'ensemble de celle-ci. Ce dernier point a pour objet de préciser que les prescriptions prises dans le secteur de plan masse constituent une réponse globale au titre de l'amendement Dupont pour l'entrée du village de Malroy et par conséquent ne remettent pas en cause la constructibilité du reste de la zone 1NAA (notamment à l'ouest du chemin de la Croisette).

Le présent dossier prend en compte ces rectifications.

Par ailleurs, la commune a pris note de la nouvelle hiérarchisation du nouveau réseau départemental :

- réseau structurant : RD1, RD69C et RD2,
- réseau d'intérêt cantonal : RD2B et RD67A.

COMMUNE DE MALROY

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Modification n°2

Présentation

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

La modification n° 2 du plan d'occupation des sols répond à un seul objectif :

- Prendre en compte les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, article issu de la loi n° 95-101 du 2 février 1995 qui fixe les conditions de la constructibilité des zones situées à l'entrée des zones agglomérées.

En effet, l'article L.111-1-4 ajouté récemment au code de l'urbanisme (et applicable depuis le 1er janvier 1997), a pour objet d'interdire les constructions le long des voies à grande circulation, dans les terrains situés en dehors des espaces urbanisés des communes. L'objectif majeur de ce texte est de protéger les abords des villes et des villages.

L'article L.111-1-4 comporte toutefois une exception à cette non constructibilité. En effet, cette interdiction de construire ne s'applique plus dès lors que les règles des zones évoquées contenues dans le POS sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

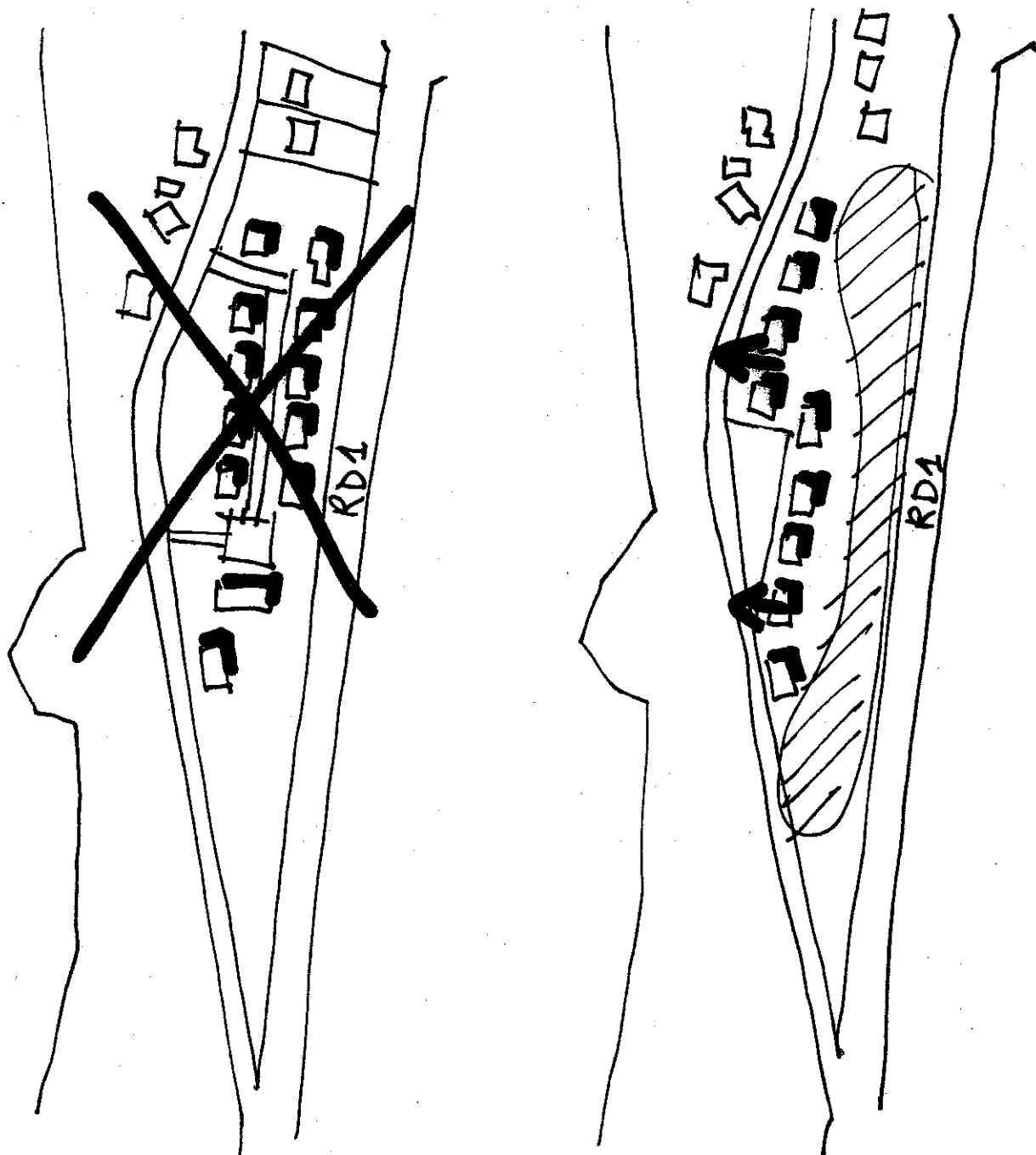
Une zone de Malroy est particulièrement affectée par ce texte. Il s'agit de la zone 1NA3, zone située à l'entrée sud de la commune le long de la RD1.

Soucieuse de maintenir la constructibilité de cette zone (rappelons que cette zone est une zone d'urbanisation future au POS approuvé) la commune propose de modifier son POS afin d'appliquer dans le périmètre de cette zone des règles prenant en compte notamment les nuisances, la sécurité et les aspects urbains et paysagers de l'entrée de la commune.

Une des premières conséquences de ce travail est la restructuration du corps réglementaire de la zone 1NA. En effet le POS approuvé affichait une zone 1NA répartie sur trois sites 1NA1, 1NA2 et 1NA3 et il est proposé dans cette modification de diviser cette même zone en trois "secteurs" : 1NAA, 1NAB et 1NAC (1NAA en lieu et place de 1NA3, 1NAB au lieu de 1NA2 et 1NAC au lieu de 1NA1). Ce changement est nécessité par le fait que les secteurs 1NAA, 1NAB et 1NAC ont dorénavant des règles différentes.

En effet les règles applicables dans le secteur 1NAA prennent en compte la problématique "entrée de village".

L'objectif de cette réflexion est de renoncer dans ce secteur à la création d'une nouvelle voirie axée nord-sud desservant des parcelles de part et d'autre de cette dernière, mais d'imposer une urbanisation le long du sentier existant (chemin de la Croisette).



Ce choix permet de mieux inscrire le projet dans la structure viaire existante du village.

Il permet par ailleurs d'éloigner les projets de construction de la RD1 réduisant ainsi les nuisances sonores (l'éloignement des constructions proposé par rapport à la RD1 varie de 40 à 50 m).

Afin d'imposer ce choix, il est proposé dans cette modification de créer un secteur de plan masse à l'intérieur de la zone 1NAA. Celui-ci détermine une bande de constructibilité le long du chemin de la Croisette dans laquelle les projets devront s'inscrire. (le secteur de plan masse - document graphique réglementaire - figure à la fin du règlement de la zone 1NAA).

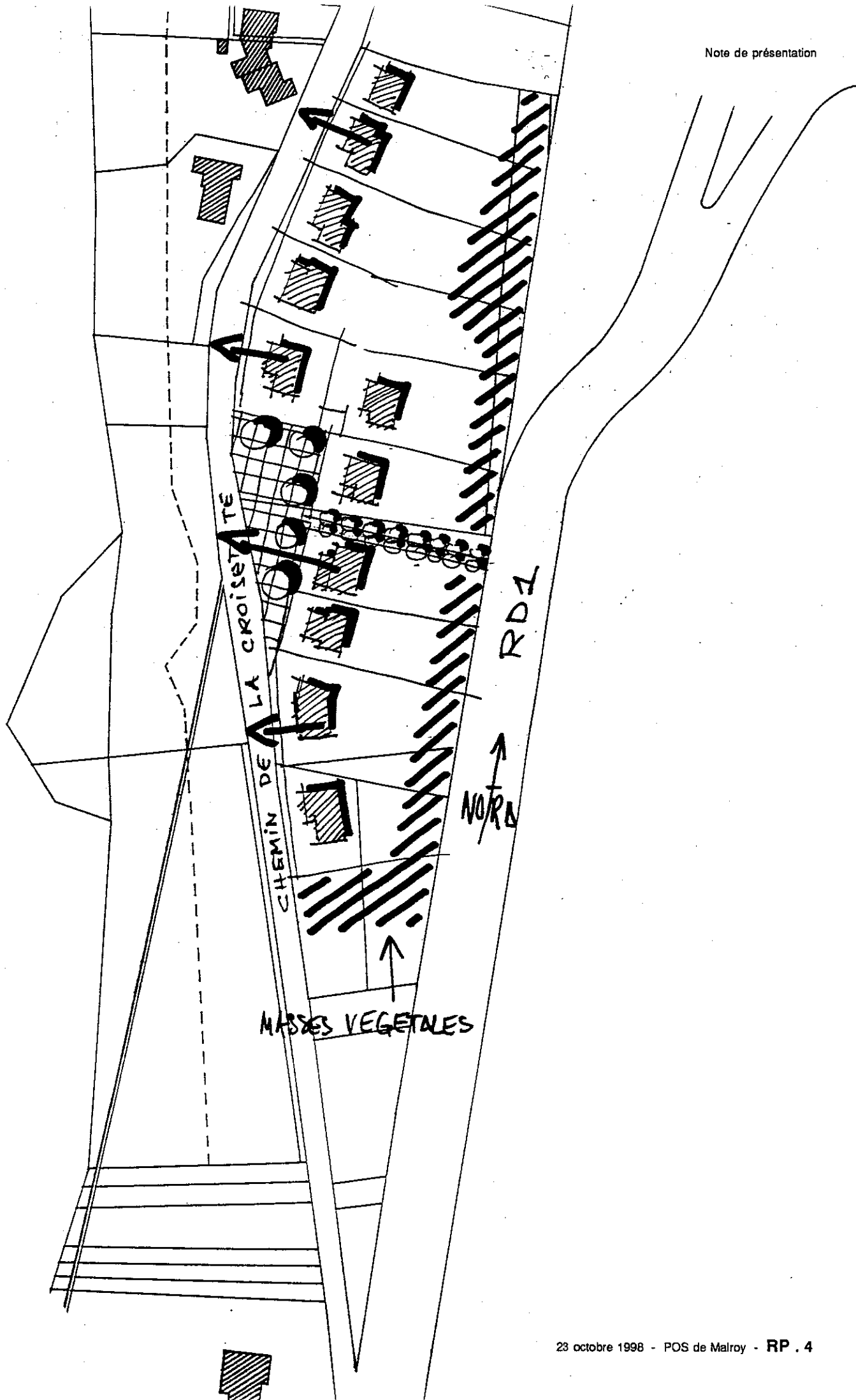
Les terrains situés le long de la RD1 permettent ainsi de réaliser une protection paysagère (merlons, plantations, etc...)

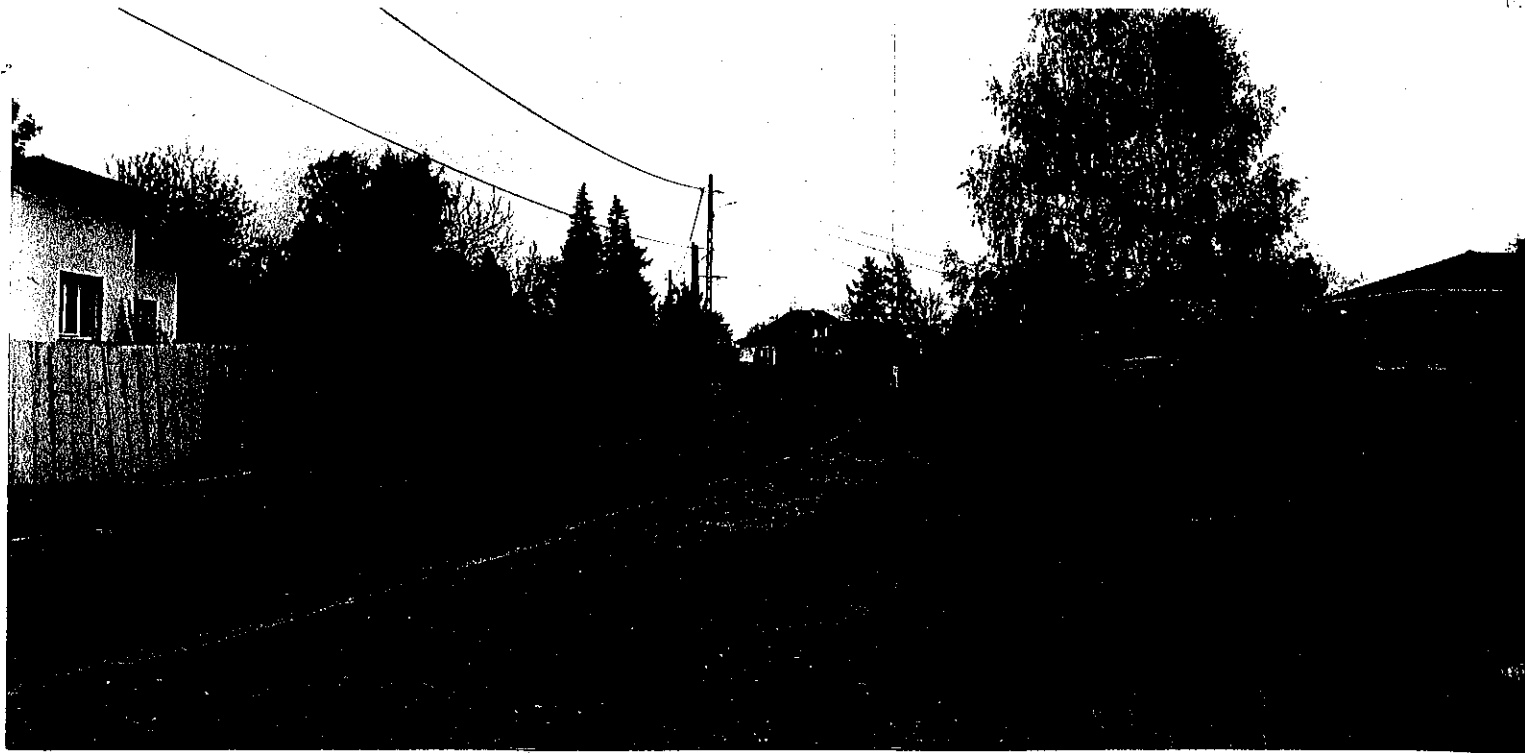
De même, le secteur de plan masse détermine un triangle au sud de la zone, inconstructible, permettant d'éloigner les premières constructions de l'entrée du village, mais aussi de la RD1.

Le secteur de plan masse propose par ailleurs l'implantation d'une petite placette permettant de mieux structurer la zone, ainsi que le principe d'un cheminement piéton.

Le plan ci-après présente une esquisse des possibilités offertes par le nouveau règlement et le secteur de plan masse.

Les planches ci-après présentent les vues photographiques depuis la RD1 et long du chemin de la Croisette (vues nord et sud).

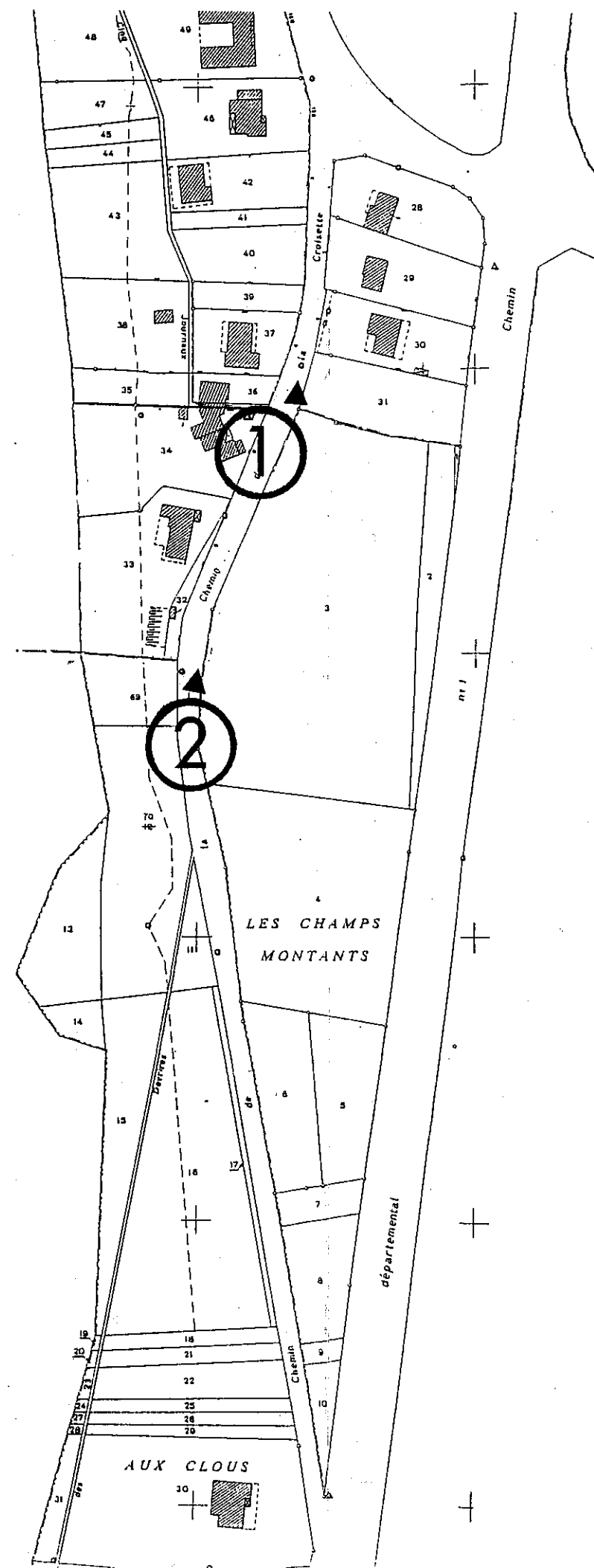




1



2





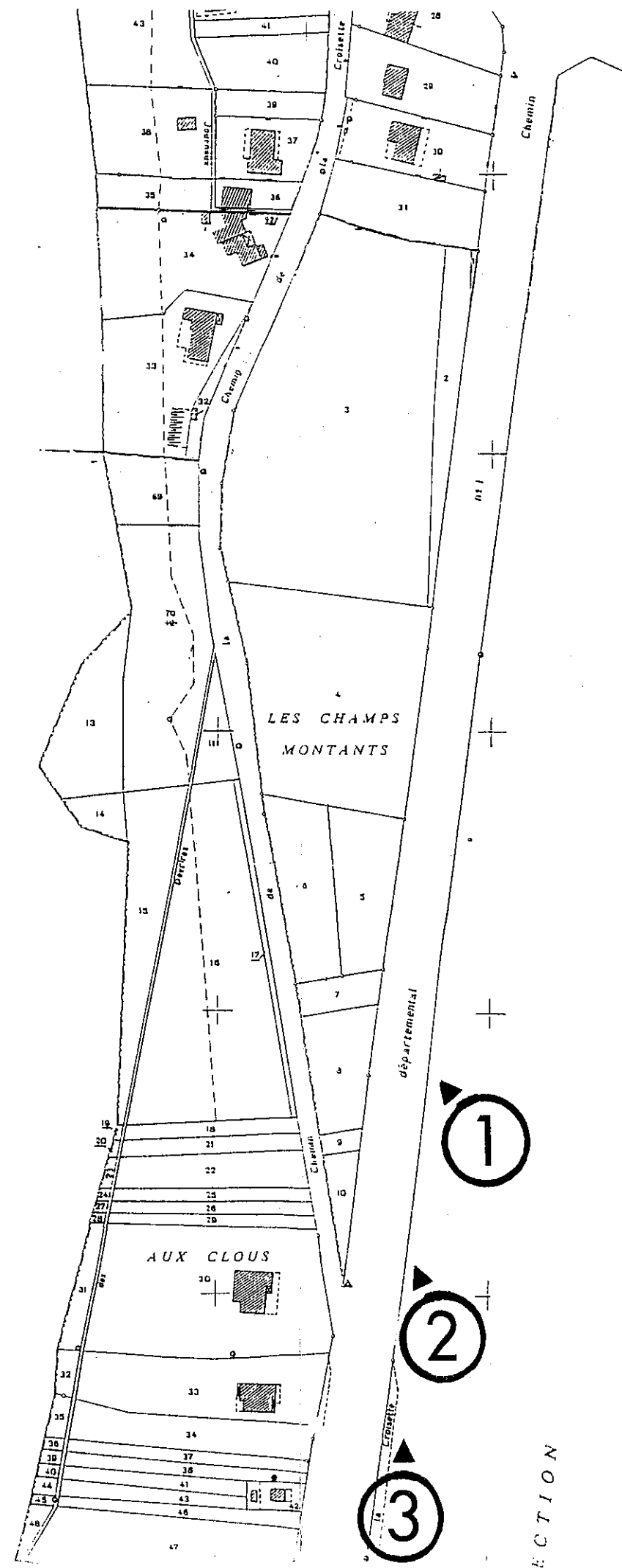
1

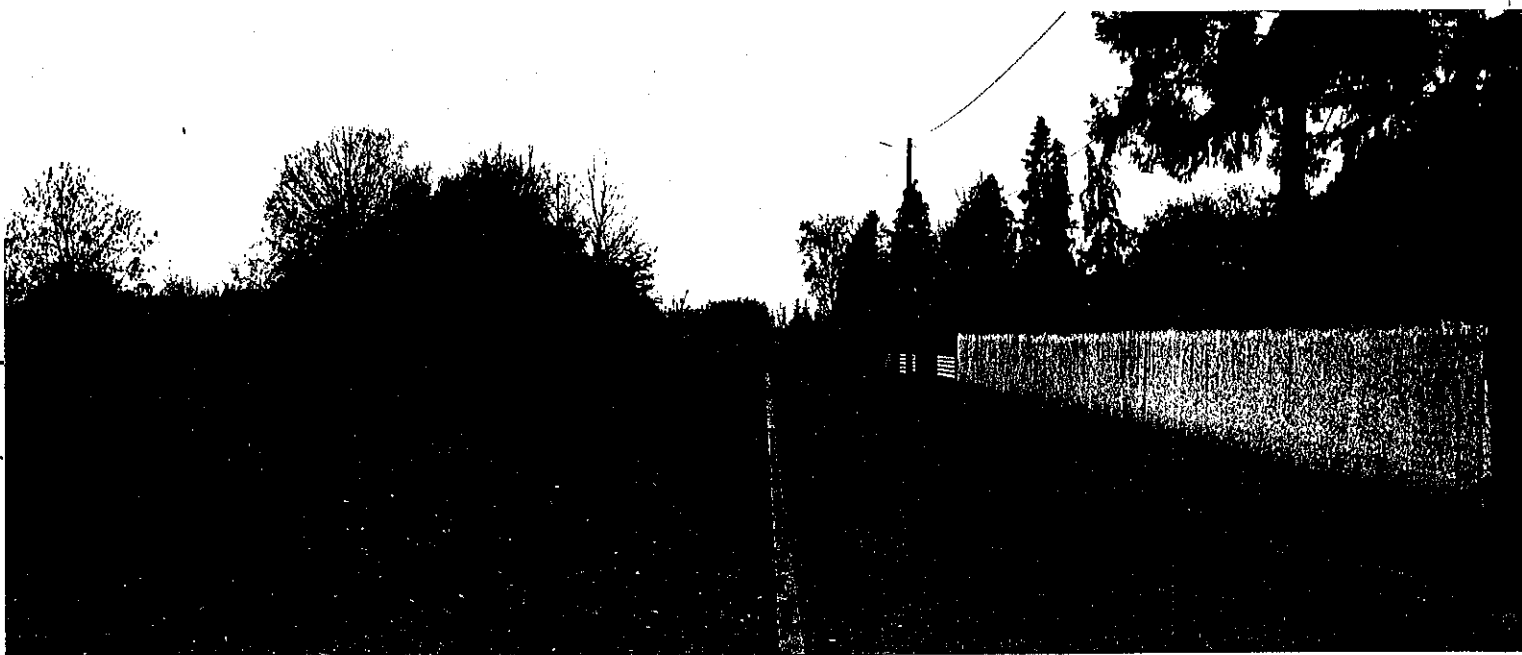


2



3

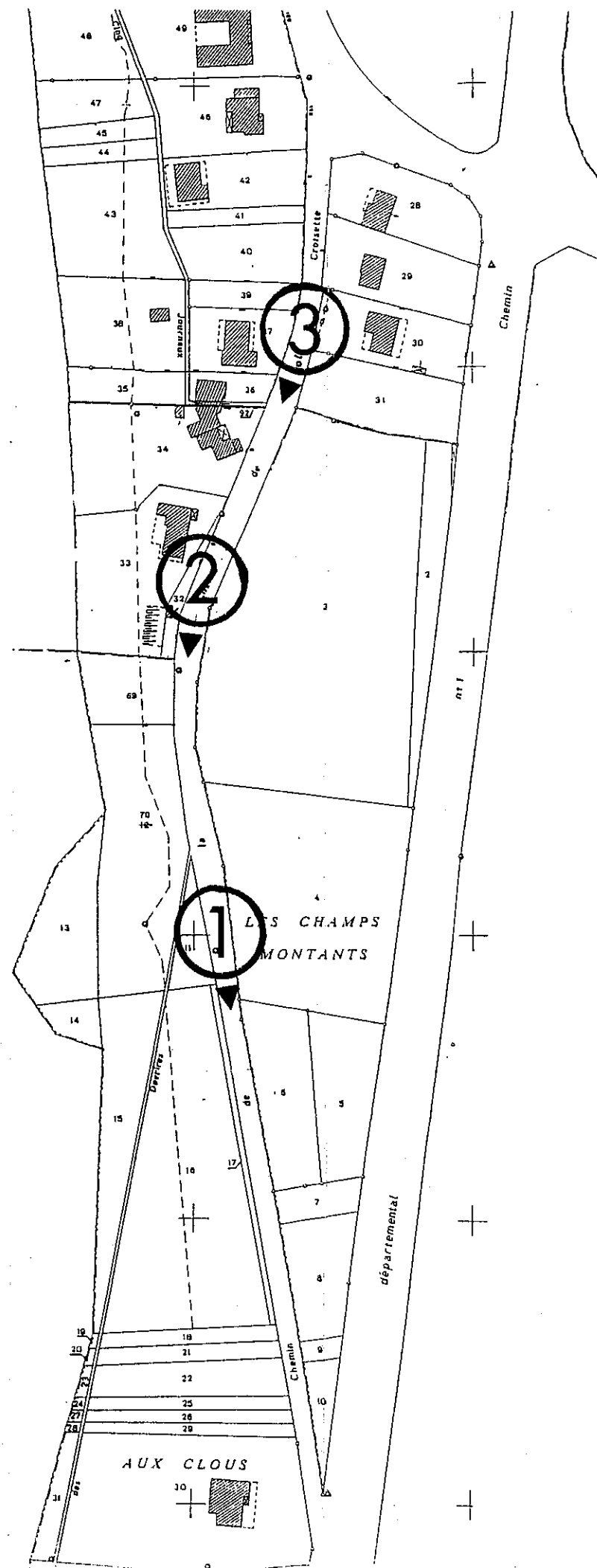




1

2

3



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

POS

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

M O D I F I C A T I O N N ° 2

REGLEMENT de la ZONE 1NA

Edition du document : 10 février 1999

Approbation initiale du POS : 14-06-1991		
Révision	Modification 1. 19-05-1995 2. 10-02-1999	Mise à jour 1. 01-02-1994

PROCEDURE EN COURS		
Enquête publique	AM	23-10-1998
Approbation	DCM	10-02-1999

A G U R A M

AGENCE D'URBANISME
DE L'AGGLOMERATION MESSINE

2, Place d'Armes - 57000 METZ

Chapitre 3

Dispositions applicables à la zone 1NA

- 1NAA** Secteur situé au sud de la commune,
Ce secteur est en partie concerné par un "secteur de plan masse" figurant à la fin du présent chapitre.
- 1NAB** Secteur situé à l'est du village,
- 1NAC** Secteur situé au nord du village.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1 Occupations et utilisations du sol admises

1.1 Rappels :

- . La zone est concernée par un plan de prévention des risques (PPR mouvement de terrain) qui déterminent les mesures de prévention à mettre en œuvre contre les risques de mouvements de terrain.
- . L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- . Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés visés par le Code forestier.
- . Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

1.2 Sont admis :

- . Les constructions et installations à usage :
 - d'habitation ainsi que leur dépendance,
 - d'équipement collectif, public ou à caractère public,
 - de stationnement.
- . Les lotissements à usage principal :
 - d'habitation.
- . Les clôtures.
- . Les équipements publics d'infrastructure.
- . Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

1.3 Sont admis sous condition :

Dans le secteur 1NAA :

- . Les locaux à usage de bureau ou de service, à condition :
 - qu'ils soient intégrés à une habitation principale,
 - qu'ils n'excèdent pas en superficie la partie de construction réservée à l'habitat,
 - que les activités qu'ils abritent ne présentent aucune nuisance pour les habitants de la zone et leur environnement.

Dans les secteurs 1NAB et 1NAC :

- . Les locaux à usage de bureau, de service, de commerce et d'artisanat, à condition :
 - que les activités qu'ils abritent ne présentent aucune nuisance pour les habitants de la zone et leur environnement.

Dans l'ensemble de la zone :

- . La démolition totale ou partielle d'un bâtiment, à condition qu'il ne présente pas d'intérêt architectural.
- . Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés.

1.4 Dispositions particulières :

- . Les occupations et utilisations du sol admises dans le présent article, sont admises à condition :
 - de ne pas compromettre un développement ultérieur de la zone, et de ne pas conduire à des délaisés de terrains inconstructibles.
 - pour les terrains compris dans le secteur de plan masse, de respecter les principes de composition qui y figurent et qui prennent en compte notamment :
 - . une urbanisation le long du chemin de la Croisette, afin de mieux inscrire le projet dans la structure viaire existant du village,
 - . un retrait important des constructions par rapport à la RD1,
 - . la réalisation d'espaces verts au sud de la zone afin de créer une zone tampon à l'entrée du village,
 - . la réalisation d'un espace collectif (placette) permettant de structurer et d'organiser la zone.
 - . la réalisation de liaisons piétonne.

- Lors de la construction de bâtiments situés à proximité d'infrastructures, les nuisances sonores doivent être prises en compte conformément aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992 et de ses décrets d'application du 9 janvier 1995.
- Le niveau des pièces habitables ou susceptible d'abriter des personnes et des biens doit se situer à une cote supérieure à celle des plus hautes eaux connues, c'est-à-dire la crue de 1947.

ARTICLE 2 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions et installations non mentionnées à l'article 1.
- Les constructions et installations à caractère provisoire.
- La création, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements d'affectation d'immeubles ou de locaux soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect, porteraient préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 Accès et voirie

3.1 Accès

- Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Tout nouvel accès sur la RD1 est interdit.
- Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois :
 - un accès supplémentaire peut être autorisé afin de permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

3.2 voirie

- La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, destinées ou non à être ultérieurement incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :
 - largeur minimale de plate-forme : 8 m
 - largeur minimale de chaussée : 5 m (4 m dans le secteur 1NAA)
- Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées notamment dans le cas de voiries tertiaires.
- Toute voie nouvelle doit intégrer des circulations destinées aux piétons.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour. Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 80m, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

ARTICLE 4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

- Toute construction ou installation normalement raccordable, et dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.2 Assainissement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées lorsque ce réseau existe. Lorsqu'il n'existe pas, les installations doivent être conçues de façon à pouvoir être raccordées au réseau public lorsqu'il sera mis en place. En tout état de cause, l'assainissement de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré dans des conditions conformes aux règlements en vigueur..

4.3 Autres réseaux

- Tout nouveau réseau de distribution par câbles (électricité, téléphone, télévision...) doit être réalisé par câble souterrain ou par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles.

ARTICLE 5 Caractéristiques des terrains

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 600 m². Cette superficie minimale s'applique à tout terrain ou lot, issu ou non d'opérations d'ensemble telles que lotissements, AFU, permis groupés, etc... Toutefois, cette disposition ne s'applique pas :
 - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
 - en cas de travaux d'extension de constructions existantes, dès lors que ces travaux ont pour objet de mettre la construction en conformité aux normes en matière d'hygiène et de sécurité.
- Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect des constructions à y édifier, ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques (voies, places...)

6.1 Dispositions générales :

- Toute construction doit observer un retrait de 15 m par rapport à l'emprise de la RD1.
- Dans les autres cas, toute construction doit être implantée en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière figurant sur les documents graphiques. Toutefois :
 - une implantation différente peut être autorisée, lorsqu'une nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue.

6.2 Dispositions particulières :

- Dans le secteur de plan masse du secteur 1NAA, toute construction doit être réalisée dans la bande constructibilité figurée en tracé de principe. Toutefois :
 - au delà de la bande de constructibilité, les constructions et installations de jardin (kiosques, abris de jardin, etc...) peuvent être autorisés.

6.3 Ne sont pas soumis à ces règles :

- Les constructions et installations à usage d'équipement, public ou à caractère public.
- Les équipements publics d'infrastructure.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Dispositions générales

- Toute partie de construction doit être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives, et la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$), et jamais inférieure à 3 m. Toutefois :
 - des conditions d'implantation différentes par rapport aux limites séparatives peuvent être autorisées afin de permettre la réalisation d'un ensemble cohérent avec les constructions existantes, et compatible avec la structure générale de la zone.

7.2 Dispositions particulières

- . Les constructions et installations de jardin (kiosques, abris de jardin, etc...) doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives, et la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$).

ARTICLE 8 Implantation des constructions sur une même unité foncière

- . Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs, sans pouvoir être inférieure à 4 m, toutefois :
 - une distance inférieure peut être autorisée lorsque la construction nouvelle à accoler ne possède qu'un rez de chaussée.

ARTICLE 9 Emprise au sol

(pm : définition : l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume hors-cœuvre de la construction, à l'exclusion des éléments de saillies et de modénature (balcon, terrasse, débord de toiture...) et du sous-sol de la construction)

9.1 Dispositions générales :

- . L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale de l'unité foncière. Toutefois :
 - une emprise supérieure peut être autorisée pour la réalisation de constructions principales soit en raison d'une configuration particulière de la parcelle, soit en vue d'assurer une continuité de façade sur rue, notamment dans le cas de dent creuse et d'immeuble situé à l'angle de deux voies.

9.2 Ne sont pas soumis à ces règles :

- . Les constructions et installations à usage d'équipement, public ou à caractère public.
- . Les équipements publics d'infrastructure.
- . Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 10 Hauteur des constructions

10.1 Dispositions générales :

- . La hauteur des constructions ne doit pas dépasser un niveau au dessus du rez-de-chaussée (R+1), à concurrence de 6 m comptés du sol naturel à l'égout du toit. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur à prendre en compte est celle calculée à l'axe de la construction.
- . la hauteur des constructions et installations de jardin (kiosques, abris de jardin, etc...) ne doit pas dépasser 3,00 m.
- . Un seul niveau de comble peut être aménagé.

10.2 Ne sont pas soumis à ces règles :

- . Les constructions et installations à usage d'équipement, public ou à caractère public.
- . Les équipements publics d'infrastructure.
- . Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 11 Aspect extérieur

11.1 Dispositions générales

- . Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si la construction par son volume ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, notamment à l'unité architecturale

du secteur. Tout bâtiment doit être considéré comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale, à savoir la rue, la place, l'îlot.

- Des conditions satisfaisantes doivent être garanties en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect général.
- Il doit être garanti une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle du caractère de la région (les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits).

11.2 Architecture et volumétrie

- La définition volumétrique et architecturale des bâtiments doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture des espaces publics. Une attention doit être portée sur les rapports de volumes, de matériaux et de couleurs avec les bâtiments voisins réalisés ou autorisés. A cet égard, la répétition de constructions à l'identique (modèle pavillonnaire par exemple) est interdite.

11.3 Façades et matériaux de façade

- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.
- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.

11.4 Toitures

- Les constructions principales doivent être couvertes de manière dominante par des toitures en tuiles de teinte terre cuite, et la pente doit être comprise entre 18° et 35°. Toutefois :
 - l'ardoise, le zinc, le bac acier et les toitures terrasses peuvent être utilisés de manière ponctuelle.
- Les combles à la Mansart sont interdits.

11.5 Les ajouts et bâtiments annexes

- Les murs et toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux compatibles à ceux du bâtiment principal.

11.6 Les clôtures

- Dispositions générales :
 - Un plan détaillé des clôtures sur rue et en limite séparative est exigé dans la demande de permis de construire.
- Clôtures sur rue :
 - Les clôtures doivent être constituées soit :
 - par des haies végétales, éventuellement doublées par un grillage;
 - par des murs bahut enduits ne dépassant pas 0,60m accompagnés ou non d'une haie végétale ou d'une clôture ajourée.
 - Portillons, portails, et clôture ajourée doivent être réalisés avec un barreaudage à claire-voie, vertical, de préférence en bois peint ou en métal. Ils ne peuvent en aucun cas être accrochés à des piles en maçonnerie.
 - Les clôtures doivent suivre la pente naturelle du terrain. Les redents sont interdits.
 - La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 1,50m.
- Clôtures en limite séparative :
 - Les clôtures en limite séparative doivent être constituées par une haie végétale éventuellement doublée par un grillage ne dépassant pas 1,50 m et posé sans maçonnerie apparente.

ARTICLE 12 Stationnement

- Les aires de stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations, devront être assurées en dehors des voies publiques et privées dans les conditions fixées par la grille de parking à la fin du présent règlement.
- Les voies publiques ou privées communes desservant des lotissements ou des ensembles d'habitations doivent comporter des aires de stationnement destinées à l'accueil des visiteurs, à raison d'un emplacement pour 4 logements.

ARTICLE 13 Espaces libres et plantations

- . Les plantations existantes doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenues lorsque cela est possible.
- . Espaces libres de toute construction :
 - 50 % au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être aménagés en espaces verts et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m2 d'espace libre,
- . Pour toute opération d'habitation réalisée sur une unité foncière de plus de 5 000 m2, il doit être aménagé un espace commun d'un seul tenant d'une surface au moins égale à 10% de l'unité foncière,
- . Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 14 Coefficient d'occupation du sol

- . Néant

ARTICLE 15 Dépassement du COS

- . Sans objet.



Ech: 1/1000



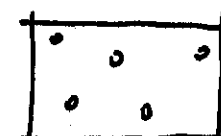
BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ

TRACÉ DE PRINCIPLE



PLACETTE

IMPLANTATION DE PRINCIPLE



ZONE DE PROTECTION

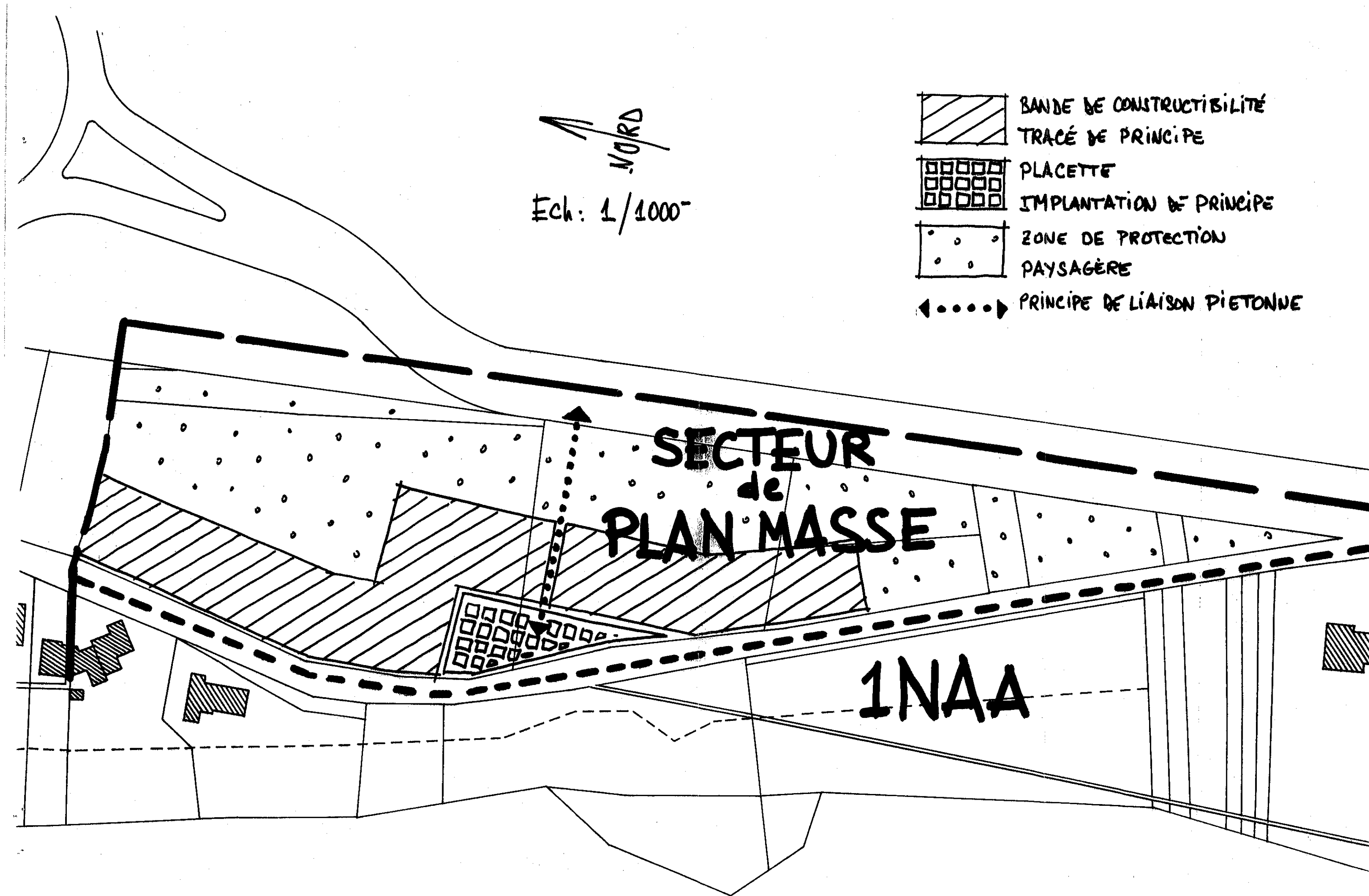
PAYSAGÈRE



PRINCIPLE DE LIAISON PIÉTONNE

SECTEUR de PLAN MASSE

1NAA



GRILLE DE PARKING

RÈGLES DE CONSTRUCTION DES PARCS DE STATIONNEMENT

CONSTRUCTION DE PARKINGS DEVANT ACCOMPAGNER LES DIFFÉRENTS MODES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Ce présent chapitre a pour objet de fixer les conditions dans lesquelles le Maître d'Ouvrage devra réaliser les parcs de stationnement devant accompagner les différents modes d'occupation et d'utilisation du sol.

Les dispositions qu'il contient sont également applicables lors de tout changement de destination de locaux qui, nécessitant des travaux, ressort d'une demande de permis de construire (aménagement de combles perdus en logements, etc...).

1. Nombre de place de stationnement à construire

La grille ci-dessous fixe, pour chaque type d'occupation et d'utilisation du sol, le nombre de places de stationnement devant accompagner les opérations. Pour les opérations non prévues dans cette grille, il sera demandé la création d'un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins effectifs de ces opérations.

Les surfaces exprimées correspondent à la Surface Hors Œuvre Nette des constructions (SHON).

Type de construction	Nombre de place
Logements	
Logement ≤ 30 m ²	0,8
Studio - F1 > 30 m ²	1
F2	1,2
F3	1,4
F4	1,6
F5	1,8
F6	2
Maison individuelle	3 dont 1 en usoir
Foyer (ou résidence) pour personnes âgées	
- pour une chambre	0,2
Bureaux et locaux professionnels	
Surfaces ouvertes au public	
- pour 20 m ²	1
Surfaces non ouvertes au public	
- pour 40 m ²	1
Commerces	
Surface de vente ≤ 100 m ²	
- par tranche de 25 m ² de surface de vente	1
Surface de vente > 100 m ²	
- par tranche de 100 m ² de surface de vente	5
Établissements recevant du public	
Hôtels	
- pour une chambre	1,2
Restaurants	
- par tranche de 10 m ² de salle à manger	1
Salles de spectacles, établissement de nuit, cinémas	
- pour 10 places assises	1
Établissements hospitaliers	
- pour 2 lits	1

Etablissements industriels, artisanaux et de dépôt

Etablissements industriels et artisanaux

- pour 80 m²

1

Activité de dépôt ou entrepôt

- pour 200 m²

1

2. Localisation des parkings à construire

En règle générale, les parkings accompagnant les immeubles à construire devront être réalisés sur l'unité foncière concernée par l'opération.

Toutefois, en cas d'impossibilité d'ordre technique urbanistique ou architectural, les solutions de remplacement définies au paragraphe 3 doivent être utilisées.

3. Impossibilité de réaliser les aires de stationnement prévues au paragraphe 2**3.1 Définition de l'impossibilité**

Il s'agit soit d'une impossibilité réglementaire ressortissant notamment du paragraphe 2 ci-dessus, soit d'une impossibilité objective résultant de raisons techniques, ou de motifs d'architecture ou d'urbanisme, que le constructeur ne peut surmonter.

Lorsqu'il constate cette impossibilité de réaliser lui-même sur l'unité foncière de l'opération les capacités en stationnement exigées par le paragraphe 1, il appartient au constructeur de proposer la solution de remplacement de son choix parmi les quatre possibilités décrites ci-après.

L'autorité administrative apprécie la réalité de l'impossibilité ainsi que la solution à retenir compte tenu notamment des objectifs généraux en matière de circulation et de stationnement.

Ses prescriptions figurent dans la décision relative au droit d'occuper ou d'utiliser le sol. Le respect des prescriptions est vérifié dans le cadre des contrôles de conformité.

3.2. Les solutions de remplacement**3.2.1. Possibilité n° 1 : réalisation d'aires de stationnement dans le voisinage**

Le voisinage est à limiter à un rayon de 300 mètres environ (distance susceptible d'être franchie à pied usuellement).

Le constructeur doit apporter la preuve qu'il dispose du terrain et qu'il l'aménagera à l'usage prévu.

Si cet aménagement entraîne l'exécution de travaux, la demande de permis de construire ou, le cas échéant, l'autorisation prévue par l'article R.442-2 b du Code de l'urbanisme sera requise.

3.2.2. Possibilité n° 2 : acquisition de places dans un parc privé voisin

Dans ce cas, le constructeur doit apporter la preuve de l'acquisition des places (titres d'acquisition sous condition suspensive de l'obtention du permis de construire) ou la preuve qu'il détiendra des places dans un parc de stationnement en cours de construction.

Dans ce cas, également, la condition de voisinage immédiat doit être requise.

3.2.3. Possibilité n° 3 : concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation

La concession est prévue à l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme, elle est un substitut à l'acquisition.

Par long terme, il faut entendre au moins quinze ans, et dans ce cas également, la condition de voisinage immédiat s'impose. Le constructeur doit apporter la preuve de cette concession acquise; la justification doit être jointe à la demande du permis de construire (art. R.421-6-1 du Code de l'urbanisme).

Le parc peut exister, et dans ce cas il convient qu'il dispose de places libres. Il peut être aussi en cours de réalisation. On considère qu'un parc de stationnement est en cours de réalisation quand les terrains d'assise ont été entièrement acquis par la collectivité et que les moyens de financement ont été précisés. Dans le cas contraire, d'ailleurs, la concession manquerait d'objet.

Grille de parking

3.2.4. Possibilité n° 4 : participation pour la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue

Lorsque les solutions précédentes n'ont pu être utilisées par le constructeur, celui-ci peut satisfaire à la réglementation stationnement par versement d'une participation pour la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

La participation de base est prévue par l'arrêté municipal pris en application de l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

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

POS

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

M O D I F I C A T I O N N ° 2

PLAN DE ZONAGE - EXTRAIT

Edition du document : 10 février 1999

Approbation initiale du POS : 14-06-1991		
Révision	Modification 1. 19-05-1995 2. 10-02-1999	Mise à jour 1. 01-02-1994

PROCEDURE EN COURS		
Enquête publique	AM	23-10-1998
Approbation	DCM	10-02-1999

A G U R A M

AGENCE D'URBANISME
DE L'AGGLOMERATION MESSINE

2, Place d'Armes - 57000 METZ

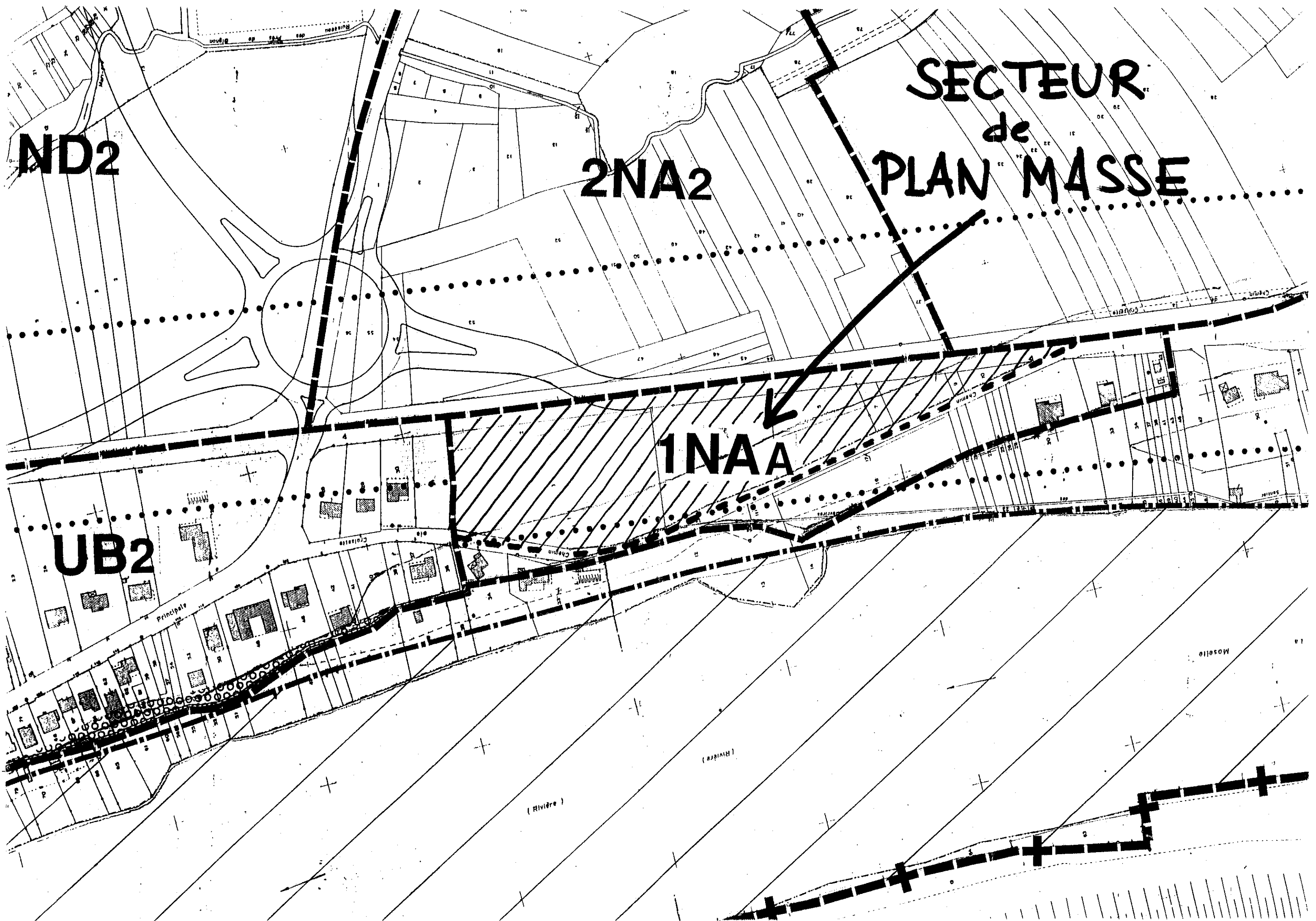
ND2

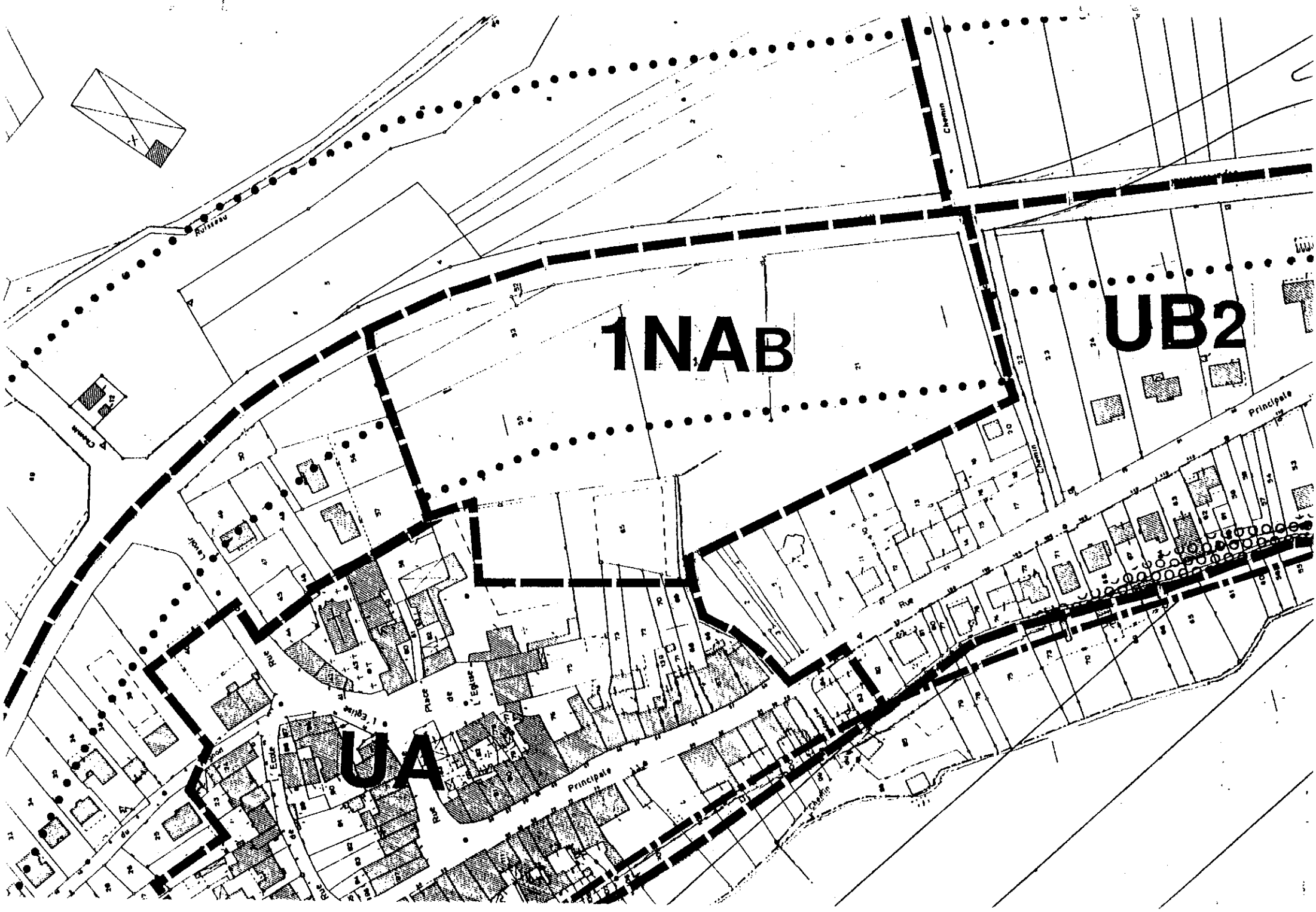
2NA2

SECTEUR
de
PLAN MASSE

1NAA

UB2





1NAB

UB2

UA

UB1

1NAC

2NA1

ND1

