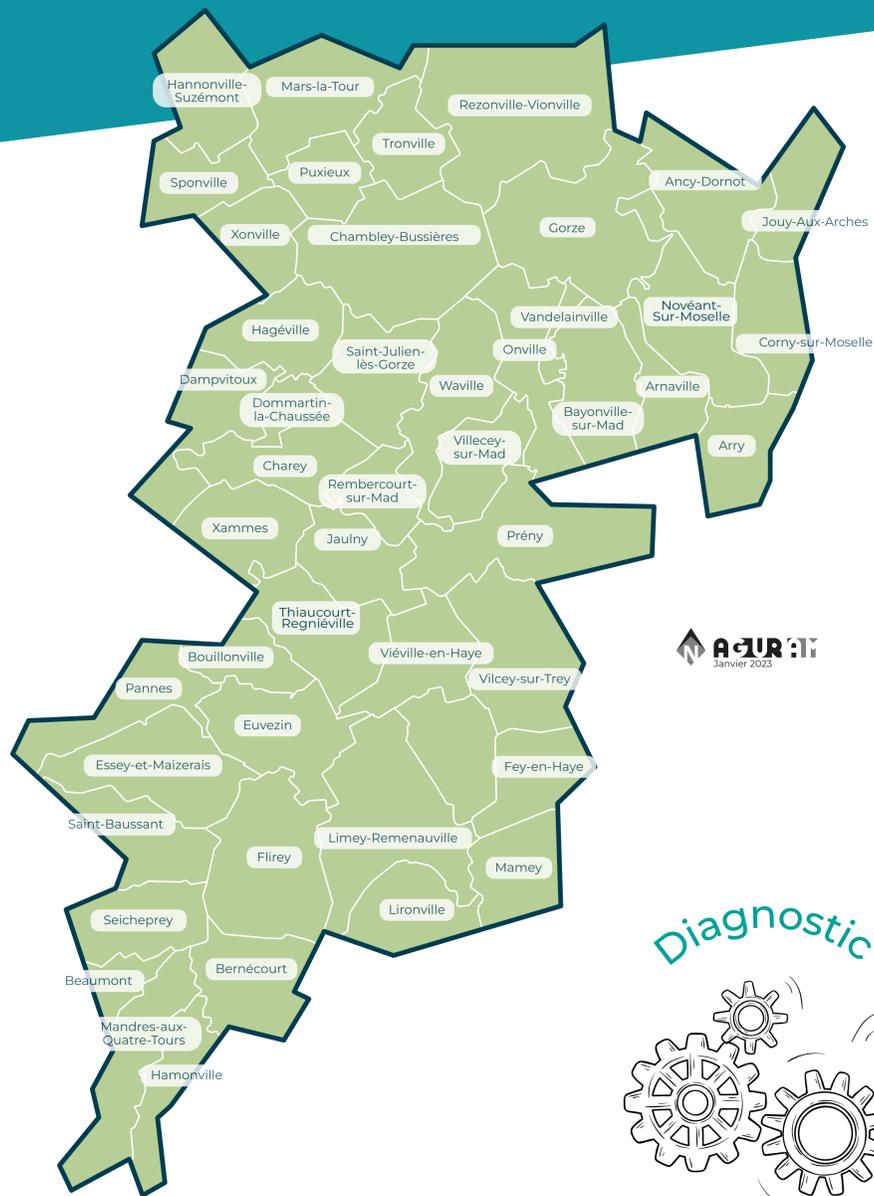


PLUI : LA DECLINAISON RÉGLEMENTAIRE

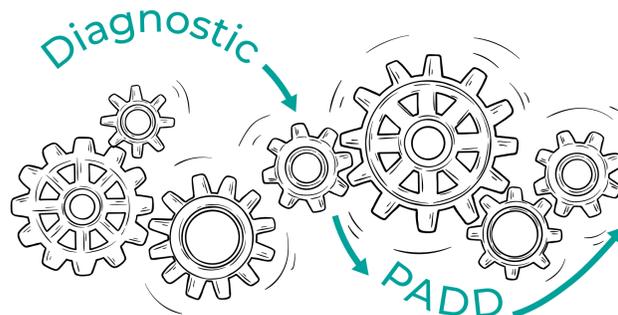


QUELLES SONT LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES ?

Le projet de territoire - PADD - a été débattu le 15 décembre 2022 en conseil communautaire.

Depuis, un long travail de déclinaison de ses ambitions et orientations s'est opéré à travers les pièces réglementaires du PLUi (règlement graphique & écrit, orientations d'aménagement et de programmation). Celles-ci guideront les futurs projets en matière d'économiques, d'habitat, de déplacements, de valorisation de l'environnement, etc.

Les choix d'aménagement retenus par les élus s'inscrivent dans un cadre légal, fixé par le Code de l'urbanisme et répondent aux dispositions réglementaires locales, formalisées dans le Schéma de cohérence territoriale de l'agglomération messine (SCoTAM).



RÈGLEMENT ÉCRIT

RÈGLEMENT GRAPHIQUE
(zonage)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)
(sectorielles et thématiques)

PLANNING



**2023
2024**

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
Les outils du PLUi pour mettre en œuvre les objectifs du PADD : règlement et orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

**DÉBUT
2025**

« ARRÊT »
du projet en conseil communautaire. Fin de la phase technique. Le projet ne peut être modifié avant l'issue de l'enquête publique

**1^{ER} SEMESTRE
2025**

CONSULTATION DES PARTENAIRES *
notamment : État, Parc naturel régional, Chambre d'agriculture, SCoT, etc.

*Personnes publiques associées

**ÉTÉ
2025**

ENQUÊTE PUBLIQUE
ouverte à tous

**JANVIER
2026**

VALIDATION DÉFINITIVE DU PROJET
APPROBATION DU PLUI
PLUi applicable dans les 47 communes en remplacement des PLU et cartes communales existantes



S'informer et participer

Tout au long de l'élaboration du PLUi, des temps et des lieux pour comprendre et s'exprimer : Réunions publiques, expositions itinérantes dans les villages, registres de concertation présents dans chaque mairie et au siège de la Communauté de Communes à Thiaucourt-Regniéville. Toute l'actualité du PLUi sur le site Internet de la CCMM et sur sa page Facebook

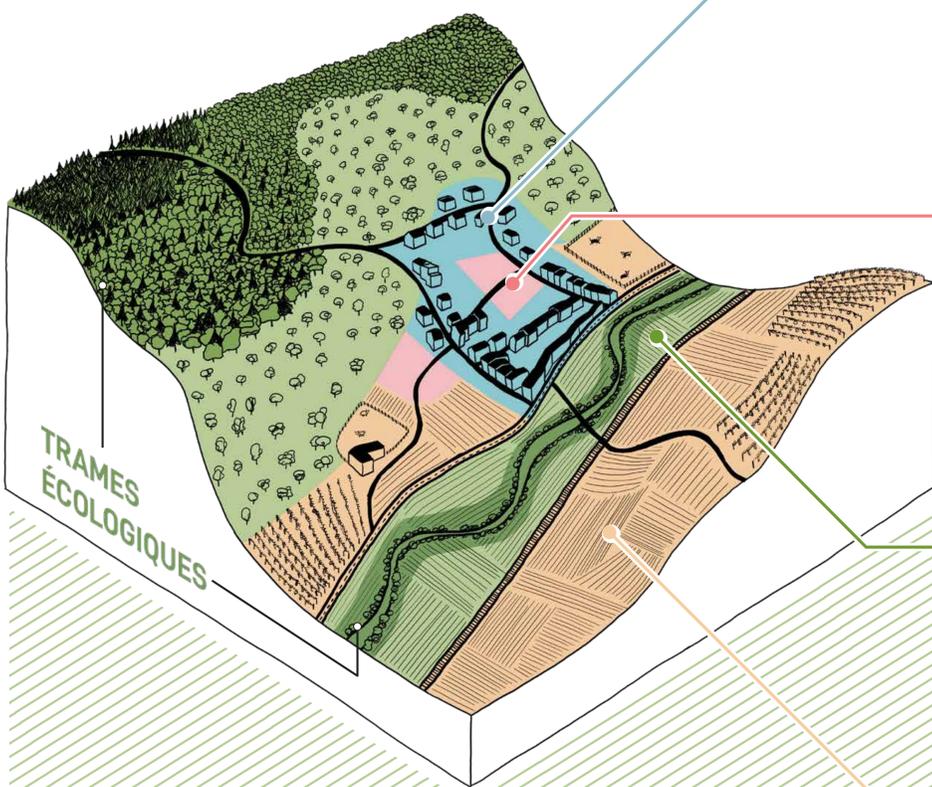
PLUI : LA DECLINAISON RÉGLEMENTAIRE

1

LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

LE **RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE** S'IMPOSE AUX AMÉNAGEURS ET HABITANTS AVEC UN RAPPORT DE **CONFORMITÉ** : LES RÈGLES SONT CLAIREMENT ÉDICTÉES ET IL N'Y PAS D'ALTERNATIVES POSSIBLES

Dans le cadre du **règlement graphique**, le territoire est spatialement et réglementairement divisé en **4 grandes zones** :



Trames réglementaires

Certains sites et secteurs sont protégés pour des motifs d'ordre écologique et/ou historique. Ainsi, les constructions et aménagements y sont fortement limités, et autorisés uniquement dans le cadre d'une restauration ou valorisation de ces milieux/sites.

Les zones urbaines ou « U » :

Secteurs déjà urbanisés ou secteurs constructibles par la présence de réseaux existants.

5 familles de zones U existent dans le PLUi. Elles sont divisées en secteurs en fonction d'enjeux différents :

- les centres-anciens (UA),
- les extensions urbaines récentes (UB),
- les tissus d'habitats collectifs (UC),
- les zones économiques (UX),
- les zones d'équipements publics (UE).

Les zones à urbaniser ou « AU » :

Secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation une fois les réseaux réalisés.

2 familles de zones AU existent dans le PLUi :

- les zones ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du PLUi (1AU),
- les zones qui nécessiteront une évolution du PLUi (2AU).

Les zones naturelles ou « N » :

Secteurs de la commune à protéger en raison de la qualité des milieux naturels et des paysages, d'exploitations forestières, de ressources naturelles à préserver ou à restaurer, ou en prévention de risques (inondation, mouvement de terrain, etc).

Les zones agricoles ou « A » :

Secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

4 secteurs agricoles existent dans le PLUi :

- les secteurs agricoles constructibles (A et Ac),
- les secteurs agricoles à préserver (Ap),
- les secteurs d'AOC «Vin de Moselle» à préserver et à valoriser (Av).

Les trames réglementaires du PLUi

zone humide



forestière



bleue



thermophile



prairiale



espace paysager à protéger



site de mémoire et d'histoire



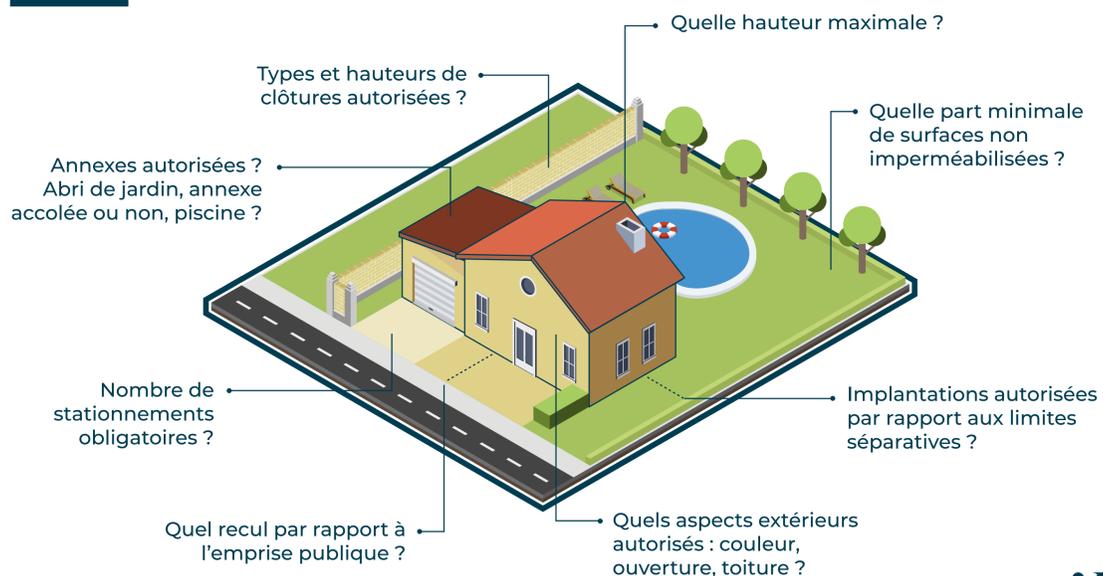
2

PLUI : LA DECLINAISON RÉGLEMENTAIRE

LE RÈGLEMENT ÉCRIT

LE **RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE S'IMPOSE AUX AMÉNAGEURS ET HABITANTS AVEC UN RAPPORT DE CONFORMITÉ** : LES RÈGLES SONT CLAIREMENT ÉDICTÉES ET IL N'Y PAS D'ALTERNATIVES POSSIBLES

Principes du règlement de PLUI



Le **règlement écrit** comporte un 1^{er} chapitre dont les règles sont applicables à toutes les zones du PLUI : c'est ce qu'on appelle les « **dispositions générales** »

S'en suivent les **dispositions particulières** propres à chaque zone et secteur (les règles qui s'y appliquent).

Le règlement de chaque zone est structuré en 3 sections qui répondent chacune à une question :

Qu'est-il possible de construire ?

Section qui concerne l'affectation des zones, la destination des constructions (logement, commerces et activités de services, etc.).

Comment doit-on le construire ?

Section qui concerne les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales & paysagères : emprise au sol, hauteur, aspect extérieur, etc.

Quelles sont les conditions de raccordement ?

Section qui concerne la desserte, les équipements et les réseaux : eau potable, assainissement, électricité, etc.

À la fin du règlement écrit, le **lexique** aide à comprendre certains termes ou notions complexes.



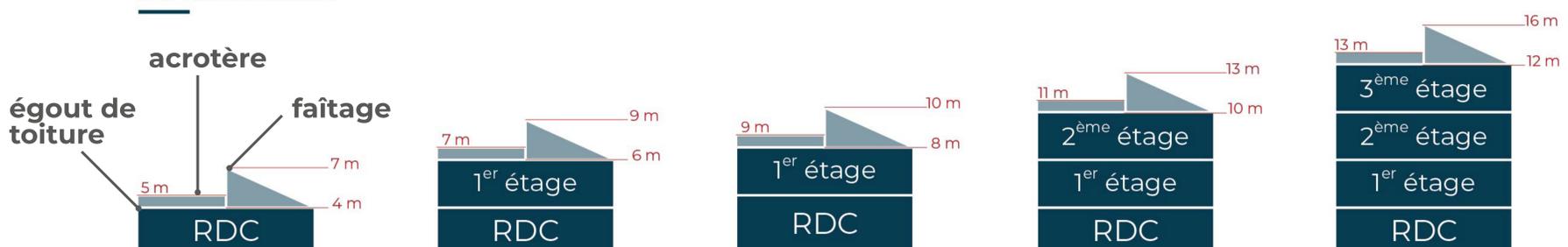
3

LE PLAN DES HAUTEURS (annexe au règlement graphique)

LE **PLAN DES HAUTEURS** EST UNE PIÈCE DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE. IL S'IMPOSE AUX AMÉNAGEURS ET HABITANTS AVEC UN RAPPORT DE CONFORMITÉ : LES RÈGLES DE HAUTEUR SONT CLAIREMENT LOCALISÉES ET IL N'Y A PAS D'ALTERNATIVE POSSIBLE.

Le plan des hauteurs impose une **hauteur maximale** autorisée pour les constructions (hors zones économiques, zones naturelles et agricoles). Celle-ci est exprimée via deux chiffres, l'un à l'**égout de toiture**, l'autre au **faîtage** de la toiture, tout en prévoyant le cas des toitures plates (hauteur à l'**acrotère**).

HAUTEURS DE RÉFÉRENCE DU RÈGLEMENT



4

PLUI : LA DECLINAISON RÉGLEMENTAIRE

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

LES OAP S'IMPOSENT AUX AMÉNAGEURS ET HABITANTS DANS UN RAPPORT DE COMPATIBILITÉ : UNE RÈGLE GÉNÉRALE EST EXPRIMÉE, PLUSIEURS SOLUTIONS PEUVENT ÊTRE TROUVÉES.

Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permettent de préciser les grandes lignes directrices de l'aménagement de certains secteurs et de certaines thématiques. Établies dans le respect des orientations définies dans le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), elles constituent l'un des instruments de mise en œuvre du projet de territoire de la Communauté de communes Mad & Moselle et des objectifs communaux. Les projets ne doivent pas présenter de contradiction avec les principes et objectifs présentés. Le PLUi de la CCMM comporte plusieurs types d'OAP :

1° Des OAP sectorielles, venant définir pour chaque commune les principes d'aménagement dans les secteurs à enjeux et les futures zones à urbaniser. Pour chacun des secteurs, les OAP définissent les principes du parti d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenue.

Espace vert et/ou boisement à préserver

Mixité des formes d'habitat (individuel, collectif, mitoyen, etc.)

Nombre minimum de logements

Haie et/ou alignement d'arbres à créer ou conforter



Calendrier et phasage de l'opération

Aire de stationnement perméable

Principe de voirie

Cheminement piéton à créer ou conforter

2° Des OAP thématiques, s'appliquant à l'ensemble du territoire, et venant préciser les grands principes d'aménagement sur certains thèmes :

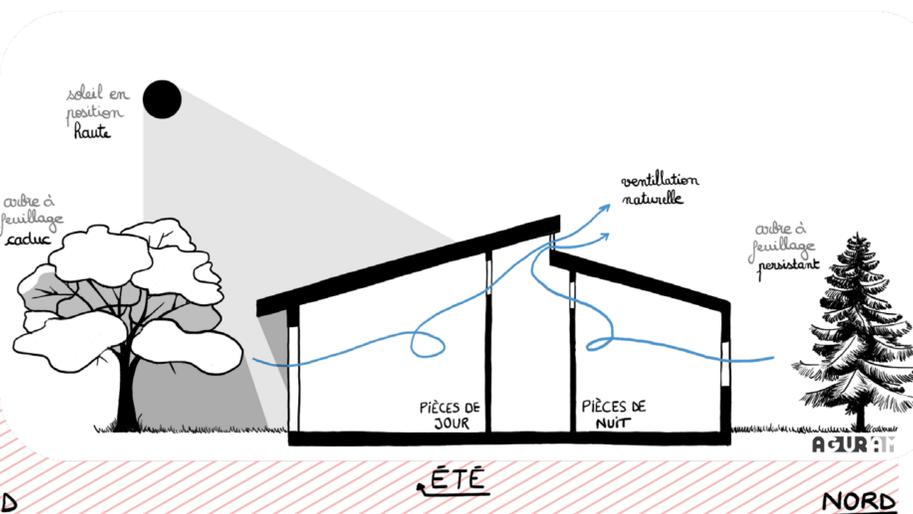
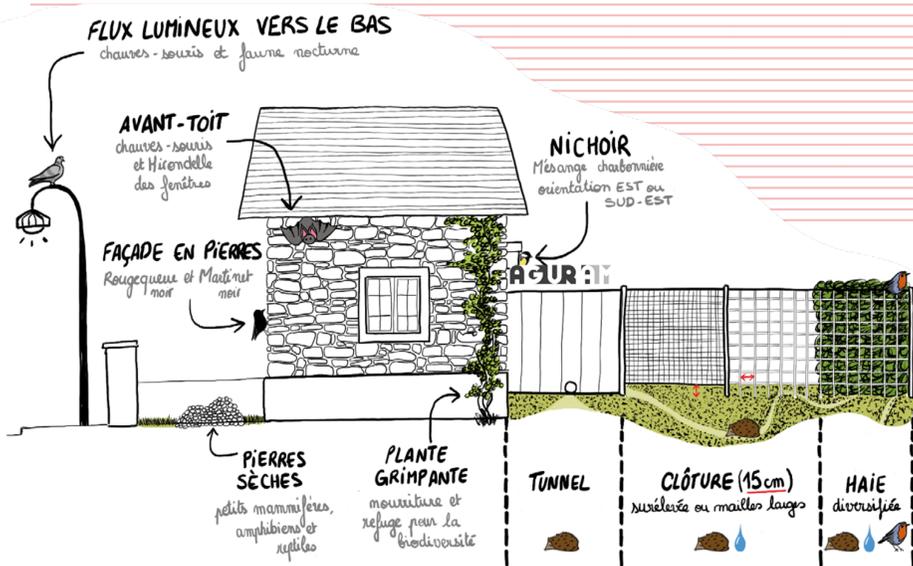
OAP Trame verte et bleue

Orientations en matière de protection, renforcement et valorisation des continuités écologiques, mais aussi en matière de développement de la nature dans les bourgs et villages.



OAP Mobilités Actives

Orientations en matière de maillage du territoire en mobilité décarbonée (vélo, marche à pied, etc.) et de développement des alternatives aux véhicules individuels.



OAP Climat & énergie

Orientations en matière d'adaptation des constructions au changement climatique et d'accompagnement à la production d'énergies renouvelables.