EUROMETROPOLE DE METZ

Commune d'Ars-sur-Moselle

Modification simplifiée n°2 du PLU

Approbation du PLU : 30/06/2017

Procédure de modification engagée par arrêté du Président de l'Eurométropole de Metz en date du 20/10/2021

Le vice-président délégué Henri HASSER

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°2

NOTICE DE PRESENTATION

Modifiée suite à la mise à disposition au public intervenue du 10/12/2021 au 11/01/2022 : point 4.1 du dossier

Table des matières

1. Introduction 3

1.1. Présentation de la commune 3

1.2. Historique du PLU 7

1.3. Objectifs de la modification simplifiée 7

1.4. Etapes de la procédure 7

2. Justification de la procédure de modification 9

3. Synthèse de la modification 10

4. Les évolutions apportées au PLU 12

4.1 Modifier l'emprise de l'emplacement réservé (ER) n°2 dont l'objet est « création d'un EHPAD » 12

4.2 Corriger la rédaction de l'article 7 des zones UB, UC, UE, 1AU et 1AUX concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 17

4.3 Faire évoluer le règlement écrit au niveau de l'article 1 et 2 des zones U concernant les possibilités d'extensions des constructions existantes 20

4.4 Préciser la rédaction de l'alinéa 6.2 de l'article 6 portant sur les façades sur rue de la zone UB. 26

4.5 Modifier l'alinéa 13.1 de l'article 13 de la zone UB concernant les espaces libres et plantations afin d'introduire la possibilité de réaliser un accès voitures et/ou piéton. 28

4.6 Rajouter une définition concernant le logement adapté dans les justifications du rapport de présentation du PLU 30

4.7 Corriger une erreur matérielle dans le règlement écrit du PLU concernant la zone UB 32

1. Introduction

1.1. Présentation de la commune

La commune est située au Sud-ouest de l'agglomération Messine, Ars-sur-Moselle est une commune urbaine d'un peu moins de 5000 habitants. Sa superficie est de 11,6 km2 pour une densité de population de 412 habitants/km^2. Elle est distante de seulement 10 kilomètres du centre-ville de Metz pour un temps de parcours d'environ 15 minutes en voiture, 10 minutes en train TER et environ 20 à 25 minutes en transports en commun.

La commune est bordée par la Moselle et son canal. Elle s'étend principalement le long du vallon de la Mance. A moins de 5 kilomètres du ban communal se trouvent deux échangeurs de l'A31. Ars-sur-Moselle est traversée par plusieurs axes de communications : RD6 au Nord-ouest (vers Moulins-lès-Metz), RD11 au Sud-est (vers Jouy-aux-Arches) et la voie ferrée de la principale ligne régionale de Nancy à Luxembourg. Le ban communal se caractérise par un relief assez marqué mais propose paradoxalement assez peu de cônes de vues qualitatifs.

En matière de coopération intercommunale, la commune faisait anciennement partie de la Communauté d'Agglomération de Metz-Métropole devenue Métropole de Metz au 1er janvier 2018 par voie de loi et désormais Eurométropole de Metz depuis l'été 2021. Le périmètre métropolitain s'étale sur 306 km^2 correspondant à 44 communes et environ 220 593 habitants (données INSEE 2015). L'Eurométropole a pour compétences obligatoires : le développement et l'aménagement économique, social et culturel ; l'aménagement de l'espace métropolitain ; la politique locale de l'habitat ; la politique de la ville ; la gestion des services d'intérêt collectif ; la protection et la mise en valeur de l'environnement et de politique du cadre de vie.

En outre, la commune d'Ars-sur-Moselle est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 30 juin 2017. Ce plan doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine (SCoTAM) approuvé par délibération le 20 novembre 2014 ainsi qu'avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Metz Métropole exécutoire depuis le 11 septembre 2011 pour une durée de six ans, qui a été prorogé jusqu'au 11 septembre 2019. Ces deux documents ont fait l'objet de révision. La révision du PLH a été approuvée en février 2020 et celle du SCOTAM en juin 2021.

La commune d'Ars-sur-Moselle est membre de l'Eurométropole, compétente en matière de "Plan Local d'Urbanisme, document en tenant lieu ou carte communale" depuis le 1er janvier 2018. L'Eurométropole se compose de 44 communes et compte près de 230 000 habitants sur un territoire de 305 km^2.

La population d'Ars-sur-Moselle est en très fort déclin entre les recensements 1968 et 2010 réalisés par l'INSEE. Sur cette période d'une quarantaine d'année, la commune a perdu 10% de population.

En 1968, Ars-sur-Moselle était la troisième commune la plus peuplée des quarante-quatre communes qui constituent désormais l'Eurométropole. Aujourd'hui, elle n'est plus que la sixième commune la plus peuplée après Moulins-lès-Metz, Marly et Woippy.

Ars-sur-Moselle, commune appartenant à la vallée de la Moselle, possède des milieux naturels très riches. Elle appartient au territoire du Parc Naturel Régional de Lorraine qui compte 191 communes. Ainsi, il existe sur le ban communal :

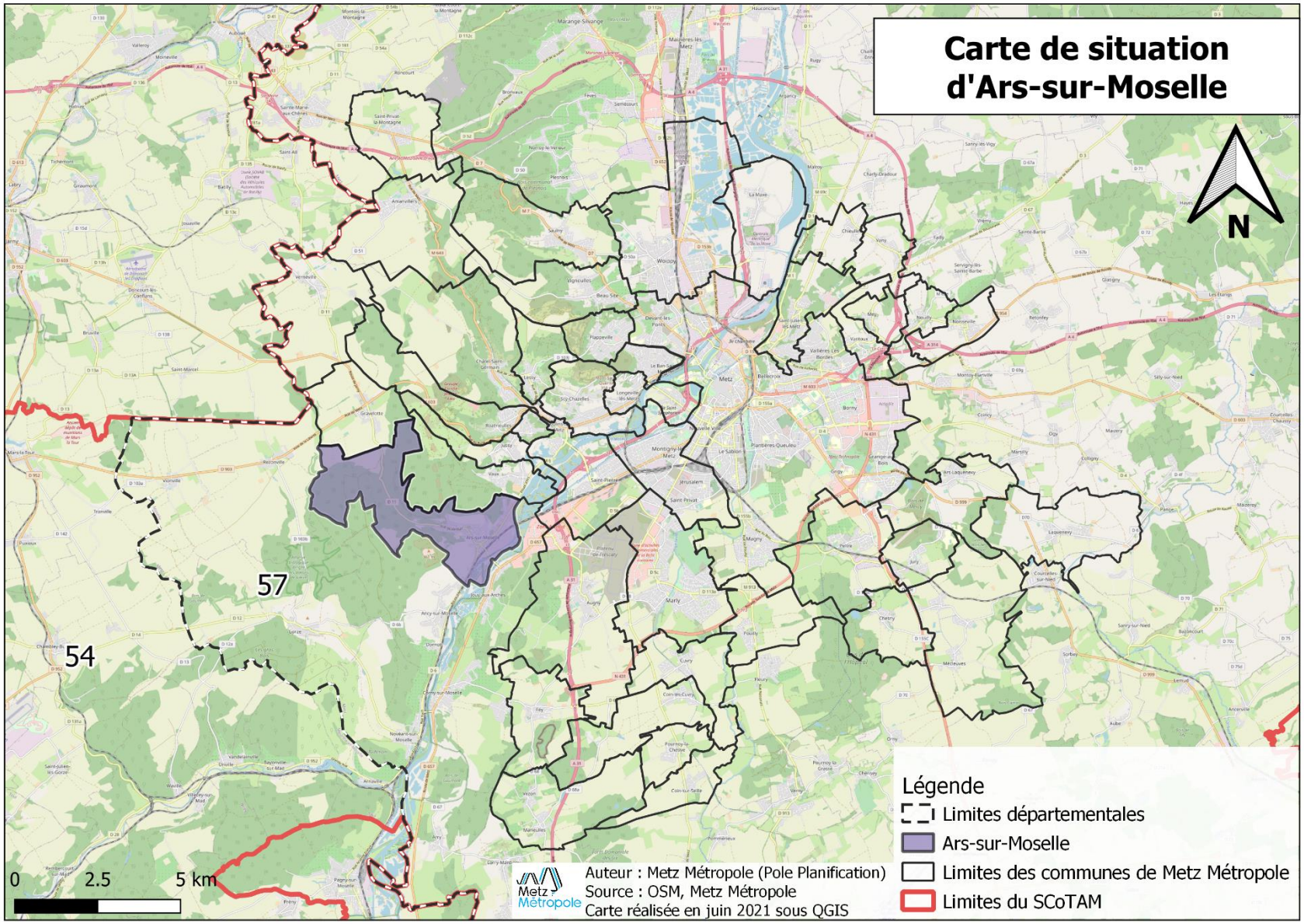
- Une partie du site Natura 2000 « Pelouses du Pays Messin » ;
- Plusieurs Zones Naturelles d'intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) ;
- Trois Espaces Naturels Sensibles (ENS).

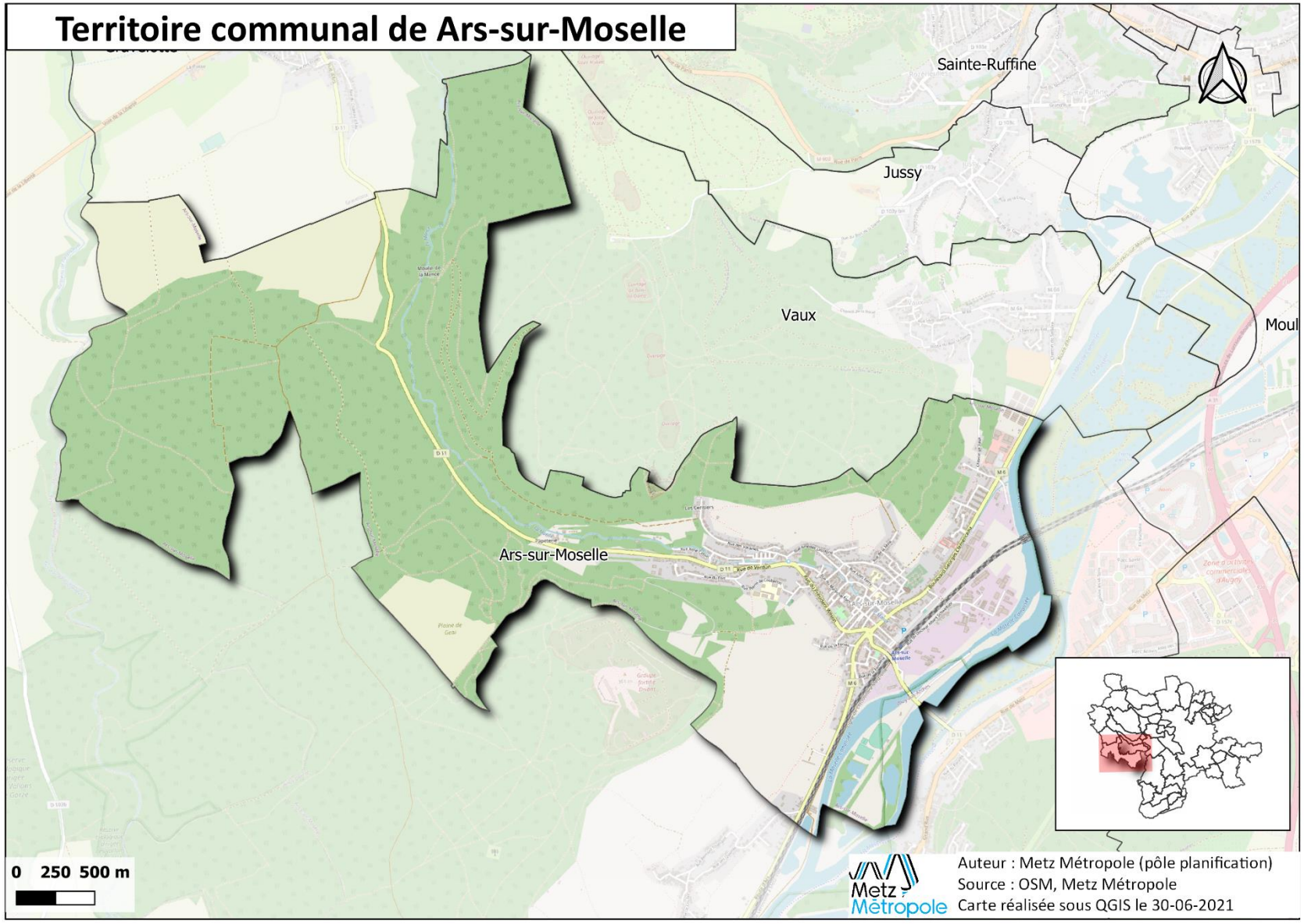
Par ailleurs, un autre site Natura 2000 et deux autres Espaces Naturels Sensibles (ENS) se trouvent à proximité du ban communal.

La ville d'Ars-sur-Moselle se concentre dans la partie Sud-Est du ban communal. De tradition industrielle à partir du milieu du XIXème siècle, la commune s'est peu à peu reconvertie en développant de nouvelles activités économiques et commerciales, notamment dans la zone du Docteur Schweitzer. La ville s'est considérablement étendue depuis 1951, même si une tendance à la densification des tissus urbains s'observe depuis 1999.

Le reste du territoire de cette commune de côtes présente une mosaïque de milieux naturels et semi-naturels largement dominée par trois sommets boisés : Fort Driant, Bois de la Roche et Bois la Dame qui occupent les coteaux et une partie du plateau. Le paysage est, quant à lui, marqué par la présence de deux cours d'eau : la Moselle avec sa large vallée ouverte, la Mance et sa vallée étroite dont les pentes majoritairement boisées s'adoucissent d'amont en aval. De nombreux milieux naturels protégés et inventoriés existent sur le ban communal qui comprend d'anciens vergers en cours d'enfrichement et des coteaux boisés. Sur ces derniers, la vigne se redéveloppe depuis une vingtaine d'années.

Les communes limitrophes d'Ars-sur-Moselle sont : Vaux, Jouy-aux-Arches, Ancy-sur-Moselle, Gorze, Rezonville et Gravelotte


Carte de situation d'Ars-sur-Moselle
N
57
54
0
2.5
5 km
Légende
Limites départementales
Ars-sur-Moselle
Limites des communes de Metz Métropole
Limites du SCoTAM
Auteur : Metz Métropole (Pole Planification)
Source : OSM, Metz Métropole
Carte réalisée en juin 2021 sous QGIS


Territoire communal de Ars-sur-Moselle
Sainte-Ruffine
Jussy
Vaux
Moul
Ars-sur-Moselle
0 250 500 m
Metz Métropole
Auteur : Metz Métropole (pôle planification)
Source : OSM, Metz Métropole
Carte réalisée sous QGIS le 30-06-2021

1.2. Historique du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Ars-sur-Moselle a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 30 juin 2017.

Il a fait l'objet de deux procédures d'évolution depuis son approbation en 2017 :

- Modification simplifiée n°1 approuvée le 16/04/2018
- Révision allégée n°1 approuvée le 11/06/2019

1.3. Objectifs de la modification simplifiée

La modification simplifiée n°2 du PLU vise à faire évoluer certaines dispositions des justifications ainsi que du règlement (graphique et écrit), à savoir :

- Modifier l'emprise de l'emplacement réservé (ER) n°2 dont l'objet est « création d'un EHPAD »
- Préciser la rédaction de l'article 7 des zones UB, UC, UE, 1AU et 1AUX concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Faire évoluer le règlement écrit au niveau de l'article 1 et 2 des zones U concernant les possibilités d'extensions des constructions existantes.
- Préciser la rédaction de l'alinéa 6.2 de l'article 6 portant sur les façades sur rue de la zone UB.
- Modifier l'alinéa 13.1 de l'article 13 de la zone UB concernant les espaces libres et plantations.
- Rajouter une définition concernant le logement adapté dans les justifications du rapport de présentation du PLU.
- Corriger une erreur matérielle dans le règlement écrit du PLU concernant la zone UB.

1.4. Etapes de la procédure

En application des articles L.153-36 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme, les étapes de la présente procédure de modification sont les suivantes :

- Arrêté PT n°15/2021 du Président de l'Eurométropole de Metz du 20/10/2021 prescrivant la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU d'ARS-SUR-MOSELLE ;
- Notification du projet de modification simplifiée n°2 aux personnes publiques associées (PPA) prévues par le code de l'urbanisme (L.132-7 et L.132-11) avant la mise enquête publique ;
- Délibération du bureau de l'Eurométropole de Metz du 08/11/2021 définissant les modalités de mise à disposition du public ;
- Recueil des avis exprimés par les PPA qui sont annexés au dossier de mise à disposition du public ;
- Publication de l'avis de mise à disposition du public au minimum 8 jours avant son démarrage dans un journal diffusé dans le Département et affichage de l'avis 8 jours avant la mise à disposition en mairie d'ARS-SUR-MOSELLE et au siège de l'Eurométropole de Metz. L'avis précise l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures de consultation du dossier ;
- Mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°2 du PLU en mairie d'ARS-SUR-MOSELLE et à l'Eurométropole de Metz du 10 décembre 2021 au 11 janvier 2022 inclus,

- Bilan de la mise à disposition du public avec prise en compte et modification éventuelle du projet pour tenir compte des avis du public et/ou des personnes publiques associées (PPA),
- Approbation du bilan de la mise à disposition et approbation de la modification simplifiée n°2 par le bureau délibérant de l'Eurométropole de Metz.
- Affichage en Mairie et à l'Eurométropole de Metz pendant un mois, de la délibération approuvant la modification simplifiée n°2 et publication d'un avis mentionnant son approbation dans la rubrique d'annonces légales d'un journal local.

2. Justification de la procédure de modification

A. La révision générale du PLU n'est pas requise

En vertu de l'article L.153-45 du Code l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut être utilisée lorsque la modification a pour objet :

- La rectification d'une erreur matérielle.
- Des modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification de droit commun d'un PLU, c'est-à-dire des évolutions qui n'ont pas pour effet :
  - ✓ 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,
  - ✓ soit de diminuer ces possibilités de construire,
  - ✓ soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
- La majoration des possibilités de constructions inscrites à l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme qui indique que le règlement peut prévoir :
  - ✓ des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante ;
  - ✓ des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ;
  - ✓ dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration ;
  - ✓ des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 30 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération.

La procédure de modification simplifiée doit également répondre aux conditions de la procédure de modification, ne relevant pas de celles de la révision, définies à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme. Elle ne doit pas :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Les changements apportés à travers ce projet de modification entrent dans les champs précédemment cités. **De ce fait, le PLU de la Ville d'ARS-SUR-MOSELLE peut faire l'objet d'une procédure de modification simplifiée telle que définie par le Code de l'Urbanisme.**

3. Synthèse de la modification

Modification simplifiée n°2	
Objets	**Pièces modifiées dans le PLU opposable**
Modifier l'emprise de l'emplacement réservé (ER) n°2 dont l'objet est « création d'un EHPAD » du fait que cet équipement public ne nécessite pas d'utiliser la totalité de l'emprise foncière fléchée par l'ER dans le PLU approuvé en 2017.	Les Justifications du PLU, les OAP ainsi que les règlements écrit et graphique seront modifiés
Evolution du règlement écrit (correction apportée à une prescription) : • Préciser la rédaction de l'article 7 des zones UB, UC, UE, 1AU et 1AUX concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.	Le règlement écrit des zones mentionnées sera corrigé
Evolution du règlement écrit (compléments apportés à des prescriptions) : • Faire évoluer le règlement écrit au niveau de l'article 1 et 2 des zones U concernant les possibilités d'extensions des constructions existantes.	Le règlement écrit des zones et articles mentionnés U seront modifiés
Evolution du règlement écrit (correction apportée à un article) : • Préciser la rédaction de l'alinéa 6.2 de l'article 6 portant sur les façades sur rue de la zone UB.	Le règlement écrit de la zone UB article 6 sera corrigé
Evolution du règlement écrit (corrections apportées au deuxième alinéa) : • Modifier l'alinéa 13.1 de l'article 13 de la zone UB concernant les espaces libres et plantations afin d'introduire la possibilité de réaliser un accès voitures et/ou piéton.	Le règlement écrit des zones UB article 13 sera corrigé

Evolution du rapport de présentation (complément apporté à une justification du rapport de présentation) : • Rajouter une définition concernant le logement adapté dans les justifications du rapport de présentation du PLU.	Les justifications du PLU seront complétées au niveau du règlement écrit de la zone UA.
Evolution du règlement écrit (suppression d'une prescription) : • Corriger une erreur matérielle dans le règlement écrit du PLU concernant la zone UB.	Le règlement écrit de la zone UBp de la zone UB, article 2 sera corrigé

4. Les évolutions apportées au PLU

4.1 Modifier l'emprise de l'emplacement réservé (ER) n°2 dont l'objet est « création d'un EHPAD »

Objectif

La modification du PLU a pour objectif de redessiner les contours de l'emplacement réserver n°2 présent sur l'emprise de l'Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP) nommée secteur du Coteau Driant et EHPAD.

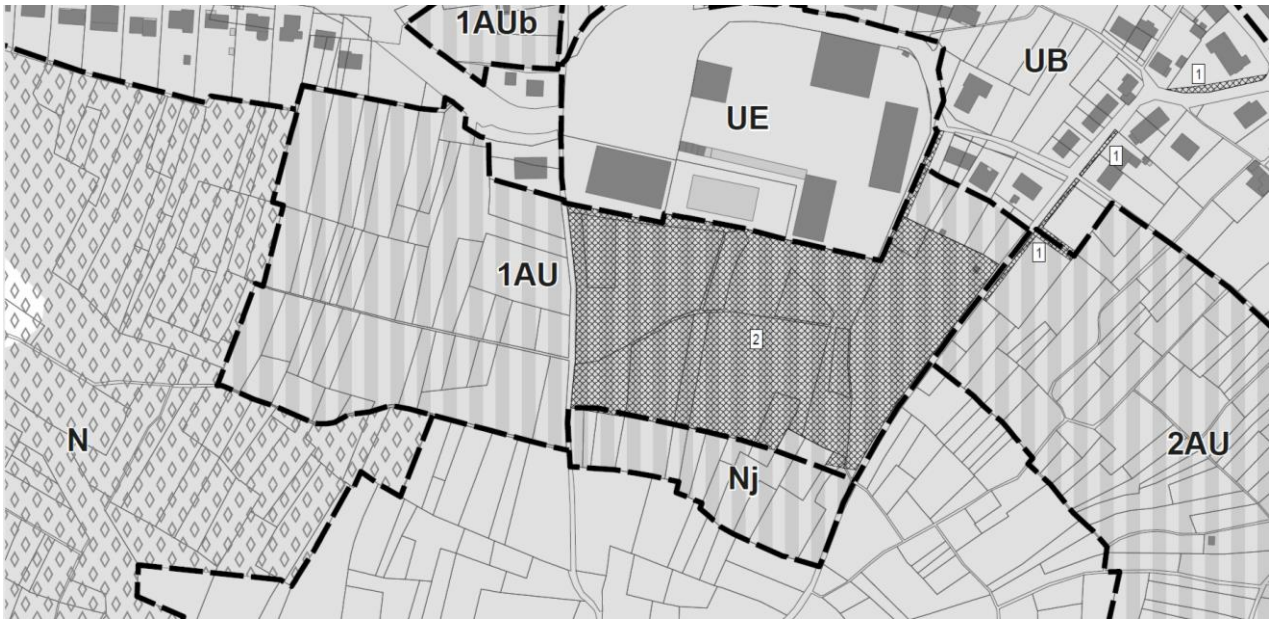
Justification

Actuellement, cet emplacement réservé, d'une superficie de 2,17 hectares est positionné pour favoriser l'implantation du futur EHPAD de la ville (une DUP est déjà accordée sur ce site). Depuis l'approbation initiale du PLU, les études sur cette OAP ont été approfondies et il apparaît aujourd'hui que cet équipement n'occupera pas tout le foncier gelé par l'emplacement réservé. Aussi, il s'agira de le réduire à 1,21 hectares de superficie, ce qui permettra notamment la réalisation d'une opération sociale et de maisons individuelles.

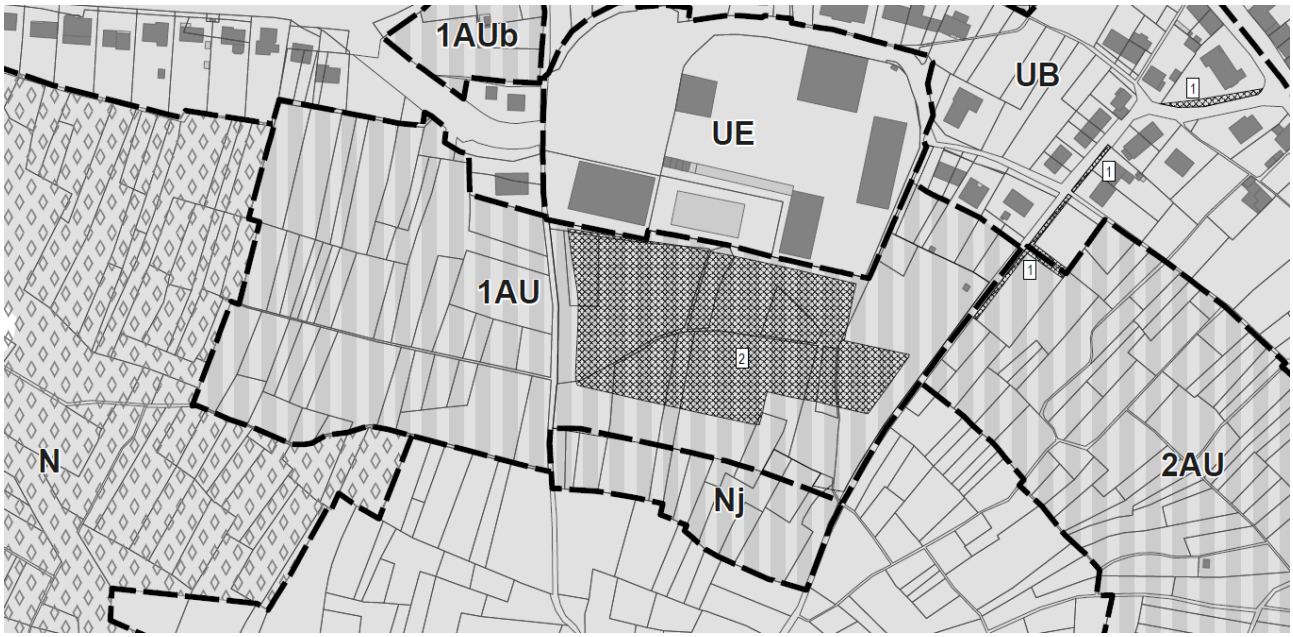
Modification apportée au PLU

La présente modification simplifiée du PLU apporte au règlement graphique, aux justifications ainsi qu'au document d'OAP du PLU les modifications suivantes :

PLU en vigueur : règlement graphique



PLU modifié : règlement graphique



PLU en vigueur : justifications

Page 69 des justifications du rapport de présentation

B. Emplacements réservés du PLU

Le PLU comprend un total de 13 emplacements réservés. Cela signifie que les élus ont créé 3 nouveaux emplacements, de manière à venir répondre aux différentes orientations et objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

N°	Objet	Bénéficiaire	Superficie
1	Elargissement de la rue du Temple	Ville d'Ars-sur-Moselle	366 m²
2	Création d'un EHPAD	Ville d'Ars-sur-Moselle	21 714 m²
3	Agrandissement du parc communal	Ville d'Ars-sur-Moselle	384 m²
4	Voie des Forges à créer	Ville d'Ars-sur-Moselle	4257 m²
5	Prolongement Sud de la rue du Docteur Schweitzer	Ville d'Ars-sur-Moselle	6700 m²
6	Prolongement Nord de la rue du Docteur Schweitzer	Ville d'Ars-sur-Moselle	3903 m²
7	Elargissement de la voirie et création d'un parking	Ville d'Ars-sur-Moselle	1381 m²
8	Aménagement d'un espace vert et d'un équipement sportif	Ville d'Ars-sur-Moselle	1177 m²
9	Voie d'accès à une zone à urbaniser	Ville d'Ars-sur-Moselle	1238 m²

PLU modifié : justifications

Page 69 des justifications du rapport de présentation

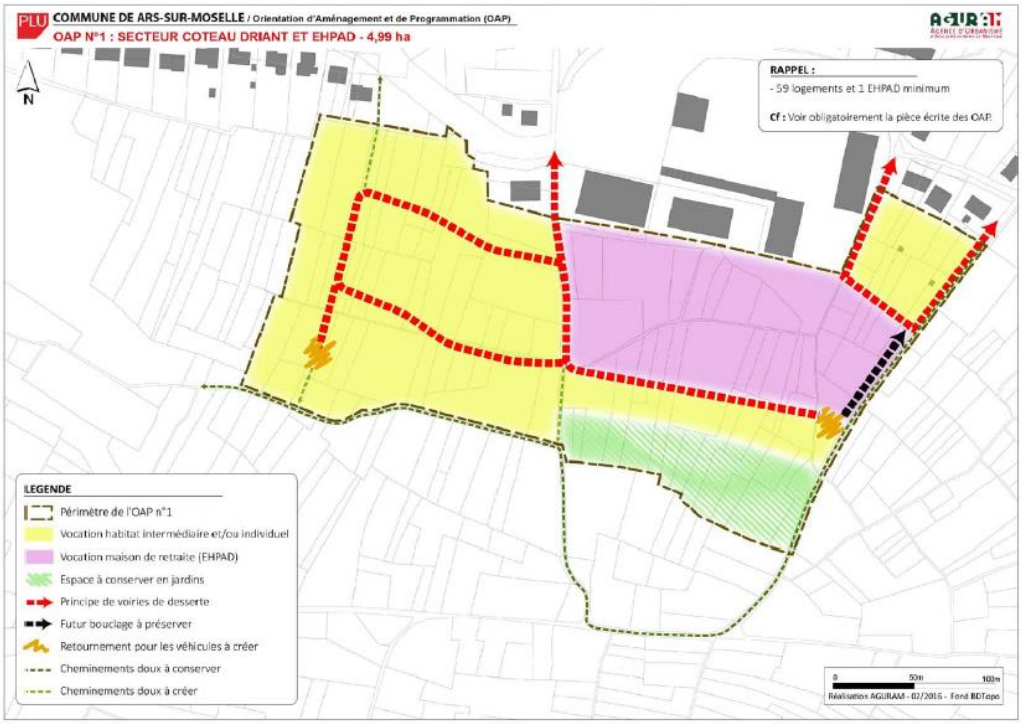
B. Emplacements réservés du PLU

Le PLU comprend un total de 13 emplacements réservés. Cela signifie que les élus ont créé 3 nouveaux emplacements, de manière à venir répondre aux différentes orientations et objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

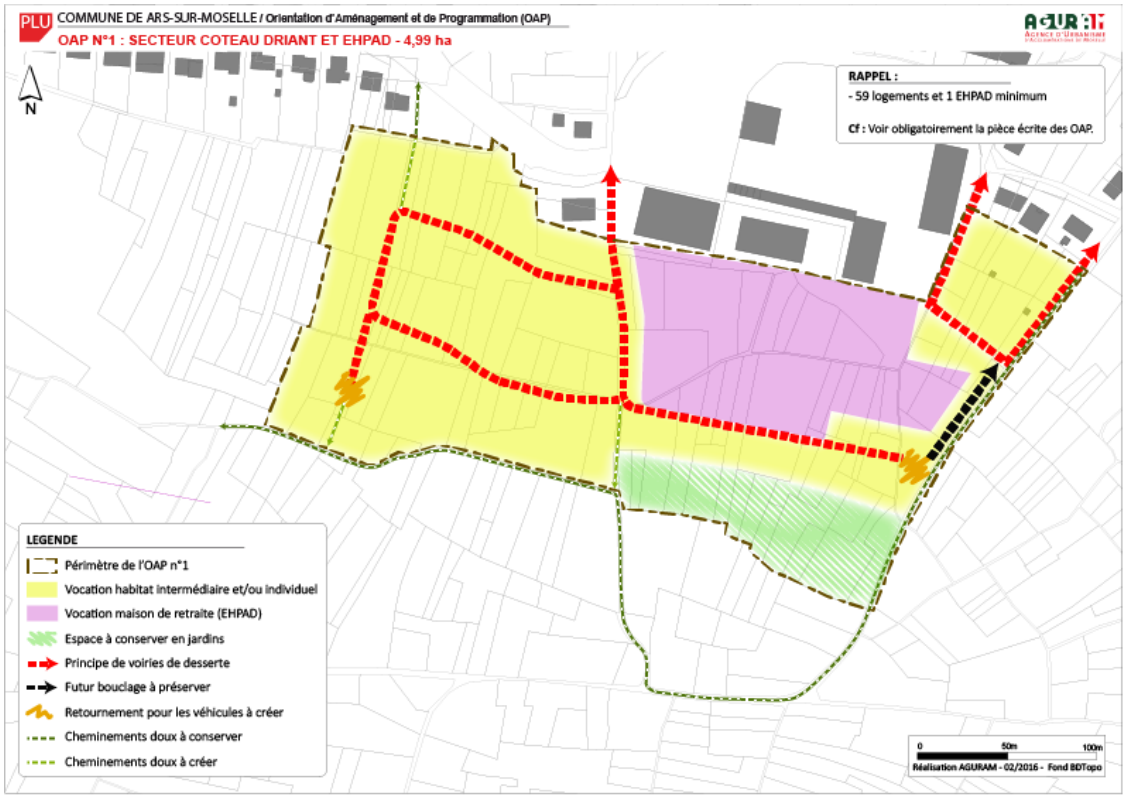
N°	Objet	Bénéficiaire	Superficie
1	Elargissement de la rue du Temple	Ville d'Ars-sur-Moselle	366 m²
2	Création d'un EHPAD	Ville d'Ars-sur-Moselle	~~21 714 m²~~
3	Agrandissement du parc communal	Ville d'Ars-sur-Moselle	384 m²
4	Voie des Forges à créer	Ville d'Ars-sur-Moselle	4257 m²
5	Prolongement Sud de la rue du Docteur Schweitzer	Ville d'Ars-sur-Moselle	6700 m²
6	Prolongement Nord de la rue du Docteur Schweitzer	Ville d'Ars-sur-Moselle	3903 m²
7	Elargissement de la voirie et création d'un parking	Ville d'Ars-sur-Moselle	1381 m²
8	Aménagement d'un espace vert et d'un équipement sportif	Ville d'Ars-sur-Moselle	1177 m²
9	Voie d'accès à une zone à urbaniser	Ville d'Ars-sur-Moselle	1238 m²

1.21 hectares

PLU en vigueur : OAP



PLU modifié : OAP



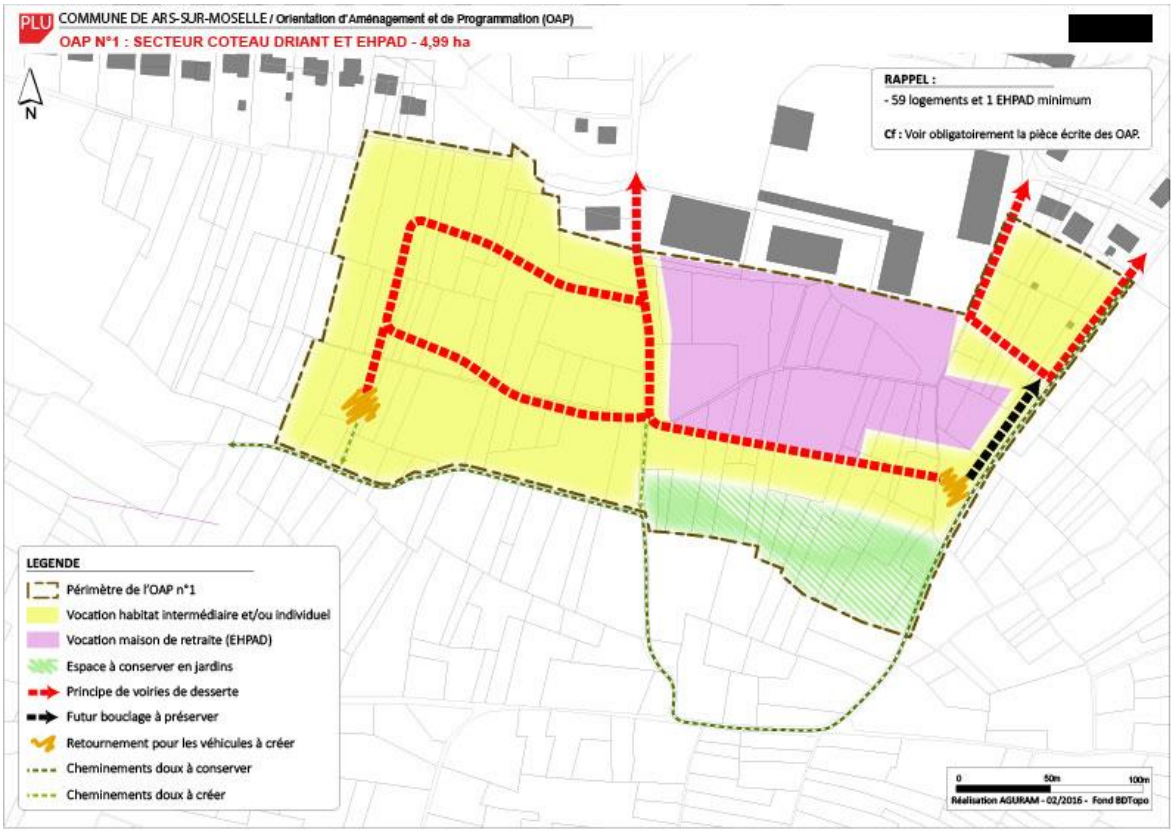
Incidences sur l'environnement et mesures à mettre en œuvre

Le point de la modification simplifiée présenté précédemment, consiste à revoir les limites de l'emplacement réservé n°2 afin de se concentrer uniquement sur l'emprise de l'EHPAD, tel que défini dans les derniers plans du porteur de projet et ainsi permettre de développer de l'habitat diversifié sur le foncier non fléché pour cet équipement.

Cette modification n'aura pas d'impact significatif sur les grandes composantes de l'environnement que sont la consommation de l'espace, la protection de l'activité agricole et forestière (ce point de modification ne concerne pas les zones A et N), la protection des paysages, la préservation de la biodiversité, la préservation des ressources en eau et la gestion des eaux, l'exposition aux risques naturels ou aux nuisances, la lutte contre l'émission de gaz à effet de serre, et le développement de la production des énergies renouvelables.

COMPLEMENT SUITE A LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC :

Suite à une remarque de la part de la SODEVAM et de la Mairie d'Ars-sur-Moselle, un cheminement de l'OAP est supprimé, celui longeant la maison qui donne sur la rue Pierre de Coubertin. Cela implique une modification du schéma de l'OAP dans le document destiné aux orientations d'aménagement et de programmation mais également un correctif dans le Tome 2 concernant les justifications du dossier de PLU à la page 118.



Suppression de la phrase suivante à la page 118 des justifications :

Le cheminement piéton, qui existe au Sud de la zone, doit obligatoirement être conservé dans le cadre de l'aménagement du secteur en permettant un débouché vers la rue du Temple qui sera prolongée. ~~Un lien piéton sera également maintenu à l'Ouest de la zone, où un chemin longe une maison existante : la boucle de desserte routière interne comprendra une connexion piétonne permettant de rejoindre la rue Pierre de Coubertin. Ceci sera bénéfique pour les élèves souhaitant se rendre au collège tout proche.~~

4.2 Corriger la rédaction de l'article 7 des zones UB, UC, UE, 1AU et 1AUX concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Objectif

La modification simplifiée du PLU a pour objectif de corriger la rédaction de l'article 7 de certaines zones du PLU afin de supprimer une ambiguïté d'interprétation.

Justification

L'article 7 prévoit deux possibilités d'implantation pour les constructions en limites séparatives de propriété. Cependant, la rédaction actuelle peut être perçue de manière contradictoire et c'est pour cette raison qu'il apparaît nécessaire de la corriger.

Modification apportée au PLU

La présente modification simplifiée du PLU apporte au règlement écrit les modifications suivantes :

PLU en vigueur : règlement écrit	PLU modifié : règlement écrit
Page 29 du règlement écrit – zone UB **ARTICLE UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES** **7.1 - Implantation des constructions en limites séparatives de propriété :** • Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées sur au moins une limite séparative ou à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives et de fond de parcelle ; • Les abris de jardin doivent être implantés sur au moins une limite séparative ou à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.	**Page 29 du règlement écrit – zone UB** **ARTICLE UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES** **7.1 - Implantation des constructions en limites séparatives de propriété :** • Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées soit sur au moins une limite séparative, ~~ou~~ soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives et de fond de parcelle ; • Les abris de jardin doivent être implantés soit sur au moins une limite séparative, ~~ou~~ soit à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

PLU en vigueur : règlement écrit	PLU modifié : règlement écrit
Page 36 du règlement écrit – zone UC **ARTICLE UC7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES** **7.1 - Implantation des constructions en limites séparatives de propriété :** • Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées sur au moins une limite séparative ou à une distance minimale de 6 mètres des limites séparatives.	**Page 36 du règlement écrit – zone UC** **ARTICLE UC7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES** **7.1 - Implantation des constructions en limites séparatives de propriété :** • Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées soit sur au moins une limite séparative, ~~ou~~ soit à une distance minimale de 6 mètres des limites séparatives.

PLU en vigueur : règlement écrit	PLU modifié : règlement écrit
Page 42 du règlement écrit – zone UE **ARTICLE UE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES** **7.1 – Dans toute la zone :** • Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées sur au moins une limite séparative ou à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.	**Page 42 du règlement écrit – zone UE** **ARTICLE UE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES** **7.1 – Dans toute la zone :** • Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées soit sur au moins une limite séparative, ~~ou~~ soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

PLU en vigueur : règlement écrit	PLU modifié : règlement écrit
Page 52 du règlement écrit – zone 1AU **ARTICLE UE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES** **7.1 – Implantation des constructions en limites séparatives de propriété :** • Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées sur au moins une limite séparative ou à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives et de fond de parcelle. Toutefois, dans le secteur 1AUa, les nouvelles constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives ; • Les abris de jardin doivent être implantés sur au moins une limite séparative ou à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives. **7.2 - Services publics ou d'intérêt collectif :** • Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées sur au moins une	**Page 52 du règlement écrit – zone 1AU** **ARTICLE UE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES** **7.1 – Implantation des constructions en limites séparatives de propriété :** • Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées soit sur au moins une limite séparative, ~~ou~~ soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives et de fond de parcelle. Toutefois, dans le secteur 1AUa, les nouvelles constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives ; • Les abris de jardin doivent être implantés soit sur au moins une limite séparative, ~~ou~~ soit à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives. **7.2 - Services publics ou d'intérêt collectif :**

PLU en vigueur : règlement écrit	PLU modifié : règlement écrit
limite séparative ou avec un recul minimum de 1 mètre depuis la limite séparative.	Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit sur au moins une limite séparative, ~~ou~~ soit avec un recul minimum de 1 mètre depuis la limite séparative.

PLU en vigueur : règlement écrit	PLU modifié : règlement écrit
Page 64 du règlement écrit – zone 1AUX **ARTICLE UE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES** **7.1 – Implantation des constructions en limites séparatives de propriété :** • Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées sur au moins une limite séparative ou à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives et de fond de parcelle. **7.2 - Services publics ou d'intérêt collectif :** • Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées sur au moins une limite séparative ou avec un recul minimum de 1 mètre depuis la limite séparative.	**Page 64 du règlement écrit – zone 1AUX** **ARTICLE UE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES** **7.1 – Implantation des constructions en limites séparatives de propriété :** • Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées soit sur au moins une limite séparative, ~~ou~~ soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives et de fond de parcelle. **7.2 - Services publics ou d'intérêt collectif :** Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit sur au moins une limite séparative, ~~ou~~ soit avec un recul minimum de 1 mètre depuis la limite séparative.

Incidences sur l'environnement et mesures à mettre en œuvre

Le point de la modification simplifiée présenté précédemment, consiste à corriger la syntaxe des articles 7 de certaines zones du PLU afin de supprimer les lectures contradictoires qui peuvent en être faites.

Cette modification n'aura pas d'impact significatif sur les grandes composantes de l'environnement que sont la consommation de l'espace, la protection de l'activité agricole et forestière (ce point de modification ne concerne pas les zones A et N), la protection des paysages, la préservation de la biodiversité, la préservation des ressources en eau et la gestion des eaux, l'exposition aux risques naturels ou aux nuisances, la lutte contre l'émission de gaz à effet de serre, et le développement de la production des énergies renouvelables.

4.3 Faire évoluer le règlement écrit au niveau de l'article 1 et 2 des zones U concernant les possibilités d'extensions des constructions existantes

Objectif

La modification simplifiée du PLU a pour objectif d'amender la rédaction des articles 1 et 2 des zones U et AU du PLU afin de supprimer une ambiguïté d'interprétation.

Justification

L'objectif de ce point est d'apporter des précisions sur les deux premiers articles des zones U du PLU afin de clarifier l'application des possibilités d'extension de 30% inscrite dans l'article 2. A ce jour, la rédaction laisse place une ambiguïté de lecture au niveau de l'instruction d'autorisation d'urbanisme qu'il convient de lever.

En effet, deux lectures peuvent être faite du règlement en vigueur de ces zones : soit cette restriction est appliquée à l'ensemble des constructions existantes, soit elle ne concerne que les constructions interdites par l'article 1 en tant que constructions nouvelles mais pouvant toutefois faire l'objet d'une extension dès lors que celle-ci n'est pas expressément interdite.

Modification apportée au PLU

La présente modification simplifiée du PLU apporte au règlement écrit les modifications suivantes :

PLU en vigueur : règlement écrit	PLU modifié : règlement écrit
Page 18 du règlement écrit – zone UA **ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES** **1.1 - Sont interdits dans toute la zone :** • les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière ; • les constructions ou extensions d'entrepôts et de bâtiments industriels ; • les installations classées soumises à autorisation ; • les installations destinées à la production industrielle d'énergie éolienne ; • les installations de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ; • les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances ; • les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ; • l'aménagement de terrains pour la pratique de sports motorisés ou loisirs motorisés; • l'aménagement de terrains pour le camping ;	**Page 18 du règlement écrit – zone UA** **ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES** **1.1 - Sont interdits dans toute la zone :** • les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière ; • les constructions ou extensions d'entrepôts et de bâtiments industriels ; • les installations classées soumises à autorisation ; • les installations nouvelles ou en extensions destinées à la production industrielle d'énergie éolienne ; • les installations de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ; • les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances ; • les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;

PLU en vigueur : règlement écrit	PLU modifié : règlement écrit
• les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ; • les parcs d'attraction ; • les carrières et décharges ; • la création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à : ▪ porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement et les qualités urbaines ou architecturales du cœur de ville ancien ; ▪ à générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone. **1.2 - Sont interdits les secteurs UAa et UAs :** • toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA2. **ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES** **2.1 - Sont admis sous conditions dans toute la zone :** • l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée dans la limite de 30% des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas interdites à l'article UA1 ; • […]	• l'aménagement de terrains pour la pratique de sports motorisés ou loisirs motorisés; • l'aménagement de terrains pour le camping ; • les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ; • les parcs d'attraction ; • les carrières et décharges ; • la création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à : ▪ porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement et les qualités urbaines ou architecturales du cœur de ville ancien ; ▪ à générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone. **1.2 - Sont interdits les secteurs UAa et UAs :** • toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA2. **ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES** **2.1 - Sont admis sous conditions dans toute la zone :** • l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée dans la limite de 30% des constructions existantes visées à l'article UA1 lorsqu'elles ne sont pas expressément interdites par ce même article ; • […]

PLU en vigueur : règlement écrit	PLU modifié : règlement écrit
Page 26 du règlement écrit – zone UB **ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES** **1.1 - Sont interdits dans toute la zone :** • les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière ; • les constructions ou extensions d'entrepôts et de bâtiments industriels ; • les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;	**Page 26 du règlement écrit – zone UB** **ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES** **1.1 - Sont interdits dans toute la zone :** • les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière ; • les constructions ou extensions d'entrepôts et de bâtiments industriels ; • les constructions nouvelles ou en extensions destinées à l'hébergement hôtelier ;

PLU en vigueur : règlement écrit	PLU modifié : règlement écrit
• les installations classées soumises à autorisation ; • les installations destinées à la production industrielle d'énergie éolienne ; • les installations de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ; • les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances ; • les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ; • l'aménagement de terrains pour la pratique de sports motorisés ou loisirs motorisés; • l'aménagement de terrains pour le camping ; • les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ; • les parcs d'attraction ; • les carrières et décharges ; • La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à : ▪ porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement et les qualités urbaines ou architecturales ; ▪ à générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone. **1.2 – Est interdite en plus dans le seul secteur UBc :** • la transformation de l'habitation principale en garage est interdite. **ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES** **2.1 - Sont admis sous conditions dans toute la zone :** • l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée dans la limite de 30% des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas interdites à l'article UB1 ; • […]	• les installations classées soumises à autorisation ; • les installations nouvelles ou en extensions destinées à la production industrielle d'énergie éolienne ; • les installations de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ; • les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances ; • les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ; • l'aménagement de terrains pour la pratique de sports motorisés ou loisirs motorisés; • l'aménagement de terrains pour le camping ; • les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ; • les parcs d'attraction ; • les carrières et décharges ; • la création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à : • porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement et les qualités urbaines ou architecturales du cœur de ville ancien ; • à générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone. **1.2 – Est interdite en plus du seul dans le seul secteur UBc :** • la transformation de l'habitation principale en garage est interdite. **ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES** **2.1 - Sont admis sous conditions dans toute la zone :** • l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée dans la limite de 30% des constructions existantes visées à l'article UB1 lorsqu'elles ne sont pas expressément interdites par ce même article ; • […]

PLU en vigueur : règlement écrit	PLU modifié : règlement écrit
Page 34 du règlement écrit – zone UC **ARTICLE UC1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES** **1.1 - Sont interdits dans toute la zone :** • les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière ; • les constructions ou extensions d'entrepôts et de bâtiments industriels ; • les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ; • les installations classées soumises à autorisation ; • les installations destinées à la production industrielle d'énergie éolienne ; • les installations de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ; • les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances ; • les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ; • l'aménagement de terrains pour la pratique de sports motorisés ou loisirs motorisés; • l'aménagement de terrains pour le camping ; • les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ; • les parcs d'attraction ; • les carrières et décharges ; • La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à : ▪ porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement et les qualités urbaines ou architecturales ; ▪ à générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone. **ARTICLE UC2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES** **2.1 - Sont admis sous conditions dans toute la zone :** • l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée dans la limite de 30% des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas interdites à l'article UC1 ; • […]	**Page 34 du règlement écrit – zone UC** **ARTICLE UC1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES** **1.1 - Sont interdits dans toute la zone :** • les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière ; • les constructions nouvelles ou extensions d'entrepôts et de bâtiments industriels ; • les constructions nouvelles ou en extensions destinées à l'hébergement hôtelier ; • les installations classées soumises à autorisation ; • les installations nouvelles ou en extensions destinées à la production industrielle d'énergie éolienne ; • les installations de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ; • les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances ; • les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ; • l'aménagement de terrains pour la pratique de sports motorisés ou loisirs motorisés; • l'aménagement de terrains pour le camping ; • les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ; • les parcs d'attraction ; • les carrières et décharges ; • La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à : ▪ porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement et les qualités urbaines ou architecturales ; ▪ à générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone. **ARTICLE UC2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES** **2.1 - Sont admis sous conditions dans toute la zone :** • l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée dans la limite de 30% des constructions existantes visées à l'article UC1 lorsqu'elles ne sont pas expressément interdites par ce même article ;

PLU en vigueur : règlement écrit	PLU modifié : règlement écrit
	• [...]
Page 40 du règlement écrit – zone UE **ARTICLE UE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES** **1.1 - Sont interdits dans toute la zone :** • toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE2. **ARTICLE UE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES** **2.1 - Sont admis sous conditions dans toute la zone :** • l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée dans la limite de 30% des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas interdites à l'article UE1 ; • les aménagements, constructions et installations sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ; • les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées ; • les installations classées soumises à déclaration et enregistrement, à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement de la zone et que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances. **2.2 – Dans le seul secteur UEi :** • Les nouvelles constructions sont interdites dans la zone inondable repérée au règlement graphique.	**Page 40 du règlement écrit – zone UE** **ARTICLE UE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES** **1.1 - Sont interdits dans toute la zone :** • toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE2. **ARTICLE UE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES** **2.1 - Sont admis sous conditions dans toute la zone :** • l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée dans la limite de 30% des constructions existantes visées à l'article UE1 lorsqu'elles ne sont pas expressément interdites par ce même article ; • les aménagements, constructions et installations sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ; • les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées ; • les installations classées soumises à déclaration et enregistrement, à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement de la zone et que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances. **2.2 – Dans le seul secteur UEi :** • Les nouvelles constructions sont interdites dans la zone inondable repérée au règlement graphique.

PLU en vigueur : règlement écrit	PLU modifié : règlement écrit
Page 44 du règlement écrit – zone UX **ARTICLE UX1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES** **1.1 - Sont interdits dans toute la zone :** • les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ; • les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;	**Page 44 du règlement écrit – zone UX** **ARTICLE UX1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES** **1.1 - Sont interdits dans toute la zone :** • les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ; • les constructions nouvelles ou en extensions destinées à l'hébergement hôtelier ;

PLU en vigueur : règlement écrit	PLU modifié : règlement écrit
• les installations destinées à la production industrielle d'énergie éolienne ; • les installations de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ; • les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances ; • les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ; • l'aménagement de terrains pour la pratique de sports motorisés ou loisirs motorisés; • l'aménagement de terrains pour le camping ; • les dépôts de déchets et de véhicules désaffectés ; • les parcs d'attraction ; • les carrières et décharges. **ARTICLE UX2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES** **2.1 - Sont admis sous conditions dans toute la zone :** • L'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée dans la limite de 30% des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas interdites à l'article UX1 ; • Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone ; • Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone.	• les installations nouvelles ou en extensions destinées à la production industrielle d'énergie éolienne ; • les installations de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ; • les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances ; • les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ; • l'aménagement de terrains pour la pratique de sports motorisés ou loisirs motorisés; • l'aménagement de terrains pour le camping ; • les dépôts de déchets et de véhicules désaffectés ; • les parcs d'attraction ; • les carrières et décharges. **ARTICLE UX2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES** **2.1 - Sont admis sous conditions dans toute la zone :** • L'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée dans la limite de 30% des constructions existantes visées à l'article UX1 lorsqu'elles ne sont pas expressément interdites par ce même article ; • Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone ; • Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone.

4.4 Préciser la rédaction de l'alinéa 6.2 de l'article 6 portant sur les façades sur rue de la zone UB.

Objectif

La modification simplifiée du PLU a pour objectif de corriger la rédaction de l'article 6 de la zone UB du PLU afin de supprimer une ambiguïté d'interprétation.

Justification

L'article 6 prévoit deux possibilités d'implantation pour les constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Cependant, la rédaction actuelle peut être perçue de manière contradictoire et c'est pour cette raison qu'il apparaît nécessaire de la corriger.

Modification apportée au PLU

La présente modification simplifiée du PLU apporte au règlement écrit la modification suivante :

PLU en vigueur : règlement écrit	PLU modifié : règlement écrit
Page 29 du règlement écrit – zone UB **ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES** […] **6.2 – Façade sur rue dans toute la zone :** Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, la façade sur rue des constructions doit se situer : • A partir de 6 mètres depuis l'alignement des voies publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou de la limite qui s'y substitue ; • Soit dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches ; • Sauf dans le secteur UBc, dans les rues en impasse, un recul de 6 mètres est imposé sur les deux tiers de la façade de la construction. Sur le tiers restant, il n'y a pas d'exigence de recul. La construction d'un garage n'y est autorisée que s'il existe déjà un garage sur les deux tiers de la façade principale.	**Page 29 du règlement écrit – zone UB** **ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES** […] **6.2 – Façade sur rue dans toute la zone :** Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, la façade sur rue des constructions doit se situer : • Soit ~~A~~ à partir de 6 mètres depuis l'alignement des voies publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou de la limite qui s'y substitue ; • Soit dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches ; Sauf dans le secteur UBc, dans les rues en impasse, un recul de 6 mètres est imposé sur les deux tiers de la façade de la construction. Sur le tiers restant, il n'y a pas d'exigence de recul. La construction d'un garage n'y est autorisée que s'il existe déjà un garage sur les deux tiers de la façade principale.

Incidences sur l'environnement et mesures à mettre en œuvre

Le point de la modification simplifiée présenté précédemment, consiste à corriger la syntaxe et la forme du paragraphe 6.2 de l'article 6 de la zone UB du PLU afin de supprimer les lectures contradictoires qui peuvent en être faites.

Cette modification n'aura pas d'impact significatif sur les grandes composantes de l'environnement que sont la consommation de l'espace, la protection de l'activité agricole et forestière (ce point de modification ne concerne pas les zones A et N), la protection des paysages, la préservation de la biodiversité, la préservation des ressources en eau et la gestion des eaux, l'exposition aux risques naturels ou aux nuisances, la lutte contre l'émission de gaz à effet de serre, et le développement de la production des énergies renouvelables.

4.5 Modifier l'alinéa 13.1 de l'article 13 de la zone UB concernant les espaces libres et plantations afin d'introduire la possibilité de réaliser un accès voitures et/ou piéton.

Objectif

La modification simplifiée du PLU a pour objectif d'expliciter la possibilité de réaliser des voies d'accès véhicule et/ou piéton dans la zone UB pour les jardins situés entre des façades de constructions et des emprises publiques. Cela permettra d'être en continuité avec la prescription énoncée dans l'article UB12.

Justification

L'article UB13 ne prévoit pas expressément à ce jour la possibilité de réaliser un accès véhicule et/ou piéton qui semble nécessaire à l'usage d'habitation et qui viendrait appuyer la prescription de l'article 12. Aussi, un correctif est apporté au second alinéa de cet article.

Modification apportée au PLU

La présente modification simplifiée du PLU apporte au règlement écrit les modifications suivantes :

PLU en vigueur : règlement écrit	PLU modifié : règlement écrit
Page 33 du règlement écrit – zone UB **ARTICLE UB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS** […] **13.1 – Dans toute la zone :** • A l'intérieur de l'emprise comprise entre l'alignement et la façade du bâtiment principal, il est interdit d'installer toutes constructions, installations, abris ou édifices de quelque nature que ce soit hormis les extensions type « sas d'entrée » intégrées à la façade principale ; • Cette partie du terrain située entre la façade de la construction et la voie de desserte doit être aménagée en jardin d'agrément. La liste des essences locales annexée au présent règlement est à respecter sur la limite donnant sur la voie publique afin de réaliser les clôtures en haies vives avec des essences locales. Les « murs » de thuyas et faux cyprès sont interdits ; • Les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés (cf : règlement graphique). • Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et aménagés en espace vert.	**Page 33 du règlement écrit – zone UB** **ARTICLE UB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS** […] **13.1 – Dans toute la zone :** • A l'intérieur de l'emprise comprise entre l'alignement et la façade du bâtiment principal, il est interdit d'installer toutes constructions, installations, abris ou édifices de quelque nature que ce soit hormis les extensions type « sas d'entrée » intégrées à la façade principale ; • Cette partie du terrain située entre la façade de la construction et la voie de desserte doit être principalement aménagée en jardin d'agrément. Cependant, il pourra y être autorisée la réalisation d'accès pour véhicules et/ou piétons, en lien notamment avec l'article précédent. La liste des essences locales annexée au présent règlement est à respecter sur la limite donnant sur la voie publique afin de réaliser les clôtures en haies vives avec des essences locales. Les « murs » de thuyas et faux cyprès sont interdits ; • Les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés (cf : règlement graphique).

PLU en vigueur : règlement écrit	PLU modifié : règlement écrit
	• Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et aménagés en espace vert.

Incidences sur l'environnement et mesures à mettre en œuvre

Le point de la modification simplifiée présenté précédemment, consiste à rajouter une prescription au paragraphe 13.1 de la zone UB afin de permettre la réalisation d'accès voiture et piéton sur les jardins compris entre une construction et une emprise publique. Cela permettra également de répondre à la prescription de l'article 12.

Cette modification n'aura pas d'impact significatif sur les grandes composantes de l'environnement que sont la consommation de l'espace, la protection de l'activité agricole et forestière (ce point de modification ne concerne pas les zones A et N), la protection des paysages, la préservation de la biodiversité, la préservation des ressources en eau et la gestion des eaux, l'exposition aux risques naturels ou aux nuisances, la lutte contre l'émission de gaz à effet de serre, et le développement de la production des énergies renouvelables.

4.6 Rajouter une définition concernant le logement adapté dans les justifications du rapport de présentation du PLU

Objectif

La modification simplifiée du PLU a pour objectif de préciser ce qui est entendu par logements adaptés et spécifiques en lien avec la règle portant les obligations en termes de stationnement.

Justification

L'article UA12 du règlement écrit prévoit la possibilité de ne pas créer de place de stationnement dans le cas de réalisation de logements spécifiques et/ou adaptés. Une liste d'exemples de types de logements, non exhaustive, est donnée. Les justifications du rapport de présentation renvoient vers la définition présente dans le SCOTAM concernant ce type de logement.

Cependant, concernant le logement pour la population sénior, seul le logement de type EHPAD y apparaît alors même que ce n'est pas la seule option pour répondre aux besoins de cette tranche de la population. En effet, le logement locatif sénior avec financement public pouvant être porté par un bailleur social y répond également et il convient de le prévoir dans le PLU cette possibilité. La modification du PLU complète cette définition notamment concernant le logement adapté.

En effet, la notion de « logement adapté » correspond également à des logements qui doivent avoir des caractéristiques répondant aux capacités et besoins de personnes handicapées et/ou âgées afin que celles-ci puissent y vivre en toute autonomie.

De plus, la localisation de ce type de programme en centre ancien, donc en zone UA dans le PLU d'Ars-sur-Moselle, à proximité immédiate des services, des équipements et des transports en commun (bus et gare à moins de 500m) est intéressante pour répondre au mieux aux besoins des futurs résidents qui sont en majeure partie peu véhiculés tout en respectant les articles L.151-34 et L.151-35 du Code de l'Urbanisme relatifs au stationnement pour ce type de construction.

Modification apportée au PLU

La présente modification simplifiée du PLU apporte au règlement écrit les modifications suivantes :

PLU en vigueur : règlement écrit	PLU modifié : règlement écrit
Page 96 des justifications – rapport de présentation En **matière de stationnement**, la zone UA comprend une règle particulière en plus de celles des dispositions générales. Ainsi, est interdite : *« la création de tout*	**Page 96 des justifications – rapport de présentation** En **matière de stationnement**, la zone UA comprend une règle particulière en plus de celles des dispositions

PLU en vigueur : règlement écrit	PLU modifié : règlement écrit
nouveau logement de quelque nature qu'il soit, par division de logements existants, par changement d'usage de surfaces de planchers ou par extension des constructions existantes si les obligations légales ou issues du présent règlement concernant la création de places de stationnement ne peuvent être satisfaites. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux logements adaptés et/ou spécifiques (EHPAD, hébergement d'urgence, logements de transition…) ». L'objectif communal ici n'est pas d'empêcher la densification des tissus urbains, mais bien de s'assurer que **les créations de logements** sont compatibles avec **le fonctionnement de la structure viaire ancienne** du cœur de ville. Cette dernière date d'avant l'èe de la voiture et son omniprésence cause des difficultés. Les seules dérogations qui pourront être accordées par l'autorité en charge de délivrer les autorisations d'urbanisme concerne **les logements spécifiques et/ou adaptés.** Cela renvoit à la définition du SCoTAM qui indique que cela correspond à du logement de transition, hébergement d'urgence, EHPAD et le logement en collectivité (internats des établissements scolaires, casernes, logements destinés au personnel de santé…).	générales. Ainsi, est interdite : *« la création de tout nouveau logement de quelque nature qu'il soit, par division de logements existants, par changement d'usage de surfaces de planchers ou par extension des constructions existantes si les obligations légales ou issues du présent règlement concernant la création de places de stationnement ne peuvent être satisfaites. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux logements adaptés et/ou spécifiques (EHPAD, hébergement d'urgence, logements de transition…) ».* L'objectif communal ici n'est pas d'empêcher la densification des tissus urbains, mais bien de s'assurer que **les créations de logements** sont compatibles avec **le fonctionnement de la structure viaire ancienne** du cœur de ville. Cette dernière date d'avant l'ère de la voiture et son omniprésence cause des difficultés. Les seules dérogations qui pourront être accordées par l'autorité en charge de délivrer les autorisations d'urbanisme concerne **les logements spécifiques et/ou adaptés.** Cela renvoi à la définition du SCoTAM qui indique que cela correspond à du logement de transition, hébergement d'urgence, EHPAD et le logement en collectivité (internats des établissements scolaires, casernes, logements destinés au personnel de santé…). Concernant le logement adapté, les logements séniors rentrent dans la catégorie des logements dit adaptés dans le sens où ils possèdent les caractéristiques répondant aux capacités et aux besoins de personnes handicapées et/ou âgées afin que celles-ci puissent y vivre en toute autonomie. De plus, ils sont le plus souvent subventionnés par des aides de l'Etat ce qui justifie leur prise en compte dans cette catégorie.

Incidences sur l'environnement et mesures à mettre en œuvre

Le point de la modification simplifiée présenté précédemment, consiste à rajouter une définition dans les justifications du rapport de présentation du PLU de la zone UA afin d'expliciter la notion de logement adapté.

Cette modification n'aura pas d'impact significatif sur les grandes composantes de l'environnement que sont la consommation de l'espace, la protection de l'activité agricole et forestière (ce point de modification ne concerne pas les zones A et N), la protection des paysages, la préservation de la biodiversité, la préservation des ressources en eau et la gestion des eaux, l'exposition aux risques naturels ou aux nuisances, la lutte contre l'émission de gaz à effet de serre, et le développement de la production des énergies renouvelables.

4.7 Corriger une erreur matérielle dans le règlement écrit du PLU concernant la zone UB

Objectif

La modification simplifiée du PLU a pour objectif de corriger une erreur matérielle concernant la sous-zone UBp de la zone UB au niveau de l'article UB2 portant sur les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières.

Justification

Les justifications de la zone U du PLU d'Ars-sur-Moselle concernant l'interdiction de surélever des bâtiments existants ne visent que la zone UBc qui présente des caractéristiques architecturales justifiant cette prescription. Or, le règlement écrit tel qu'il a été rédigé lors de l'élaboration du PLU fait référence à la zone UBp, sans que cela ne soit adapté. La présente procédure corrige cette erreur.

Modification apportée au PLU

La présente modification simplifiée du PLU apporte au règlement écrit la modification suivante :

PLU en vigueur : règlement écrit	PLU modifié : règlement écrit
Page 27 du règlement écrit **ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES** **[…]** **2.4 – Dans le seul secteur UBp :** • En raison de l'existence de sols pollués, le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ; • La surélévation des constructions existantes est interdite.	**Page 27 du règlement écrit** **ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES** **[…]** **2.4 – Dans le seul secteur UBp :** • En raison de l'existence de sols pollués, le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ; • ~~La surélévation des constructions existantes est interdite.~~

Incidences sur l'environnement et mesures à mettre en œuvre

Le point de la modification simplifiée présenté précédemment, consiste à supprimer une prescription mentionnée par erreur lors de l'élaboration du PLU dans une sous-zone de la zone UB.

Cette modification n'aura pas d'impact significatif sur les grandes composantes de l'environnement que sont la consommation de l'espace, la protection de l'activité agricole et forestière (ce point de modification ne concerne pas les zones A et N), la protection des paysages, la préservation de la biodiversité, la préservation des ressources en eau et la gestion des eaux, l'exposition aux risques naturels ou aux nuisances, la lutte contre l'émission de gaz à effet de serre, et le développement de la production des énergies renouvelables.

En conclusion, le projet de modification n'entraîne aucun impact significatif sur l'environnement.

Aucune mesure corrective ou compensatoire n'est donc proposée dans le cadre de la présente modification du PLU d'Ars-sur-Moselle.