Commune de FEVES (57)

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Notice de Présentation

ESpace & TERRitoires
Etudes en conseil en urbanisme et aménagement
2, place des Tricoteries
54230 CHALIGNY
Tél : 03 83 50 53 87
Fax: 03 83 50 53 78
Mail : contact@esterr.fr

Dossier Approbation	
Dossier conforme à celui annexé à la délibération du Conseil Municipal du 16 septembre 2024 portant approbation de la Modification Simplifiée du PLU.	***Le Maire,***

Sommaire

Introduction…… 3

Titre 1 : Présentation de la commune……..... 4

1- Rappel du contexte local…… 6

2-Enjeux de la modification simplifiée du PLU…….. 7

Titre 2 : Contenu et justification des points objets de la modification simplifiée. 8

1- Modifications proposées et justifications…….. 9

2- Incidences de la modification sur l'environnement…… 18

Introduction

La commune de FEVES possède un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 02 octobre 2017.

Par l'entrée en vigueur de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme, **la modification simplifiée** est désormais régie par les **articles L153-45, L153-46, L153-47, L153-48 du Code de l'Urbanisme.**

L'article L153-45 (créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015) précise dans sa nouvelle rédaction :
« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ».

L'article L153-46 (créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015) précise dans sa nouvelle rédaction :
« Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.
La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée. »

L'article L153-47 (créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015) précise dans sa nouvelle rédaction :
« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.
Ces observations sont enregistrées et conservées.
Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.
Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.
A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée »

L'article L153-48 (créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015) précise dans sa nouvelle rédaction :
« L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. »

Le présent projet de modification simplifiée du PLU de FEVES, de par la nature des modifications engagées visant à modifier l'emprise d'un emplacement réservé répond ainsi au champ d'application des articles L153-45, L153-46, L153-47, L153-48 du Code de l'Urbanisme, relatifs à la procédure de **modification simplifiée**.

Titre 1 : PRESENTATION DE LA COMMUNE

FICHE D'IDENTITE DE LA COMMUNE

- **Région :**
  Grand Est (Lorraine)
- **Département :**
  Moselle
- **Arrondissement :**
  Metz
- **Canton :**
  Rombas
- **Superficie :**
  4,8 km²
- **Population / Densité :**
  1 203 habitants / 251 hab/km²
- **Urbanisme réglementaire :**
  Plan Local d'Urbanisme approuvé le 02 octobre 2017

- **Schéma de Cohérence Territoriale :**
  SCoT de l'Agglomération Messine approuvé le 20 novembre 2014
  224 communes – 415 630 habitants – 1 762 km²
- **Communauté de Communes :**
  Communauté de Communes Rives de Moselle
  20 communes – 52 312 habitants (2019) – 415 km²

1. Rappel du contexte local

FEVES, commune bénéficiant du statut de commune périurbaine, est située à l'ouest du département de la Moselle, au nord-ouest de Metz.

La commune de FEVES est limitée :

- Au nord des communes de Marange-Silvange, Bronvaux et Semécourt ;
- Au sud des communes de Norroy-le-Veneur et Woippy ;
- A l'est de la commune de Maizières-lès-Metz ;
- A l'ouest de la commune de Saint-Privat-la-Montagne.

Située à seulement 5,3 km de Maizières-lès-Metz, 11,7 de Metz, et à 70 km du Luxembourg, la commune profite de sa proximité au sillon lorrain, pôle d'emploi et de développement. En effet, la commune de FEVES est une commune appartenant à la banlieue de Metz au cœur de la Communauté de Communes Rives de Moselle lui conférant une certaine proximité fonctionnelle (économique, commercial,…).

De plus, les pôles urbains d'équilibre les plus proches Woippy et Rombas, sont respectivement à 7 et 10 km du ban communal.

Outre la présence de ces pôles urbains, les axes structurants à proximité du territoire communal permettent une accessibilité facilitée à la commune. Notamment par la présence de plusieurs routes départementales dont la RD652 et reliée à l'A4, traversant le ban communal à l'ouest du territoire. La présence de l'échangeur de Semécourt à 2,5 km permet de se diriger vers Nancy, Metz et Luxembourg à plus grande échelle.

En ce qui concerne la desserte par la voie ferroviaire, la gare la plus proche est celle de Maizières-lès-Metz qui se situe à 7 km de FEVES appartenant à la ligne Metz-ville à Zoufftgen et desservie par les trains TER Grand Est. Ces derniers permettant de relier FEVES à Nancy, Luxembourg, Thionville et Hettange-Grande. La commune bénéficie donc d'une situation géographique attractive, à proximité d'axes de circulations importants.

FEVES s'est développée dans un contexte morphologique caractérisé par une implantation en belvédère au sommet de la côte de Haiche (ensemble de la côte de Moselle) avec vue sur la large vallée ouverte du ruisseau de FEVES.

Son territoire se situe au sein de l'unité paysagère de la Côte de Moselle, celle-ci incisée par une vallée secondaire formée par le ruisseau de FEVES. Cette entité paysagère se caractérise par d'importants points de vue sur le vaste paysage ainsi que par des implantations de villages sur les revers de côtes.

Le bourg de la commune présente une morphologie historique linéaires de village-rue, s'organisant autour de la RD112B ainsi que de la rue Cotré. Une poche d'extension pavillonnaire récente s'est développée au sud du ban communal à proximité du ruisseau de FEVES.

La commune est située à une altitude moyenne de 270 mètres. Les altitudes les plus basses se relèvent en aval du ruisseau de FEVES (environ 270 mètres) et les altitudes les plus hautes sont situées au nord du territoire communal au sein du Bois Lavanche avec une altitude de 373 mètres.

2. Enjeux de la modification simplifiée du PLU

La commune de FEVES possède un **Plan Local d'Urbanisme** approuvé le 02 octobre 2017. Une 1ère modification a été approuvé par la municipalité, le 17 mai 2019.

S'apercevant de difficultés de mise en œuvre de certaines règles issues de ce PLU depuis son entrée en vigueur, la commune souhaite modifier concomitamment son règlement graphique et littéral par le biais d'une procédure de **Modification Simplifiée**.

La commune de FEVES, compétente en matière d'urbanisme, a donc engagé la procédure de modification simplifiée. Deux points sont à ajuster :

1- La commune souhaite mettre à jour ses emplacement réservés :

- Changement de l'intitulé de l'Emplacement Réservé n°3 et suppression de la trame sur l'emprise de la voirie publique.
- Suppression des Emplacements Réservés n°4 et 8.
- Changement de l'intitulé de l'emplacement réservé n°10.

2- La commune souhaite également **modifier certains éléments mineurs du règlement littéral** et notamment au sein de l'article U8, U11.36 et U6.5.

C'est pourquoi, conformément à l'Article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, la commune peut réaliser une modification simplifiée pour les conditions suivantes :

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

Titre 2 : Contenu et justification des points objets de la modification simplifiée du PLU

1. Modifications proposées et justifications

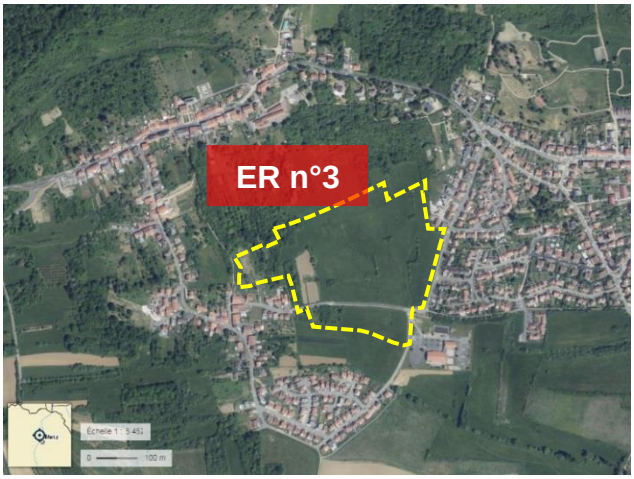
■ Changement de l'intitulé et réduction de l'emprise de l'emplacement réservé n°3 « Création et aménagement d'un parc municipal géré durablement »

Le PLU approuvé en 2017 s'est attaché à inscrire un emplacement réservé situé sur une parcelle en zone Ne, au sein de son PLU nommé « Création et aménagement d'un parc municipal géré durablement » d'une surface de 1253,28 ares.

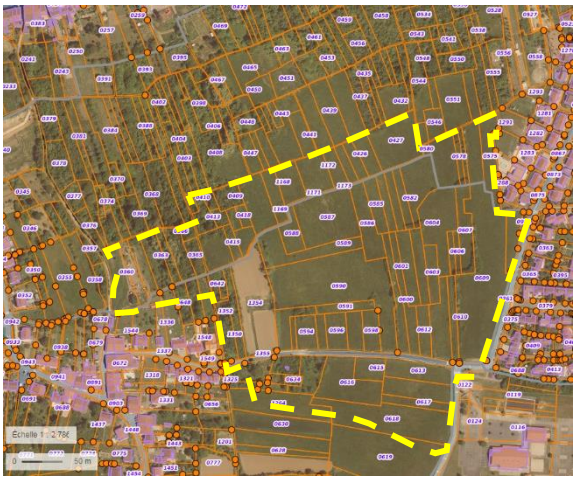
Par définition, un emplacement réservé est un terrain « réservé » par et pour une collectivité publique dans le but d'y implanter un projet global d'aménagement : équipement public ou d'intérêt général (équipements d'infrastructure tels que canaux, voies ferrées, stations d'épuration, transformateurs, équipements administratifs, scolaires, hospitaliers, sociaux, culturels, autoroutes, voies nouvelles ou élargissement de voies anciennes, espaces verts nécessaires aux continuités écologiques, …).

Au niveau des impacts sur le droit des sols, la présence d'un emplacement réservé gèle le terrain concerné. Cela signifie que tout projet de construction, autre que celui prévu dans le projet global justifiant la réservation de l'emplacement, sera refusé. En matière de réglementation, l'existence d'un tel emplacement réservé interdit au propriétaire de construire sur l'emplacement et même de bénéficier des droits de construire attachés à la surface de terrain concernée par l'emplacement. Il s'agit ainsi de bloquer tout autre projet de construction dans le périmètre défini.

Les parcelles concernées sont situées autour de la Rue Basse au cœur du ban communal et au nord du ruisseau de FEVES. Cet emplacement réservé n°3 correspond aux parcelles visibles sur le cadastre ci-dessous.



Prise de vue aérienne, source Géoportail



Cadastre, source Géoportail

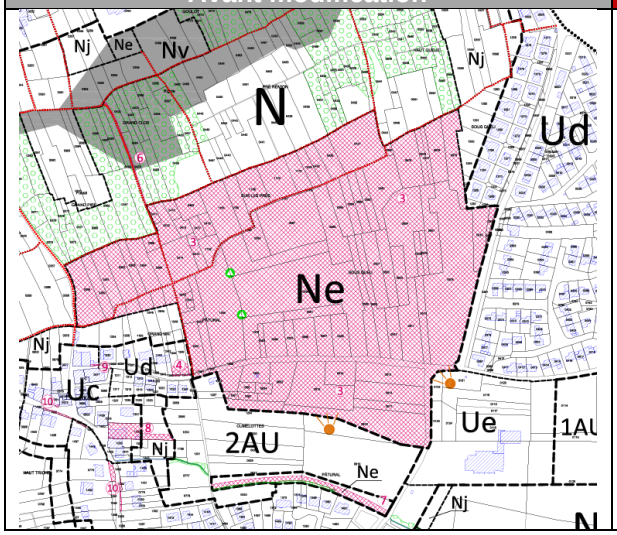
Prenant la forme d'un écrin de verdure au cœur de la trame urbaine et malgré son identification de zone naturelle équipement (Ne), cet espace ne possède pas d'usage particulier. Il est aujourd'hui majoritairement en herbe avec la présence de quelques boisements, haies et parcelles de friches naturelle.

Rue Basse, source GoogleStreetView

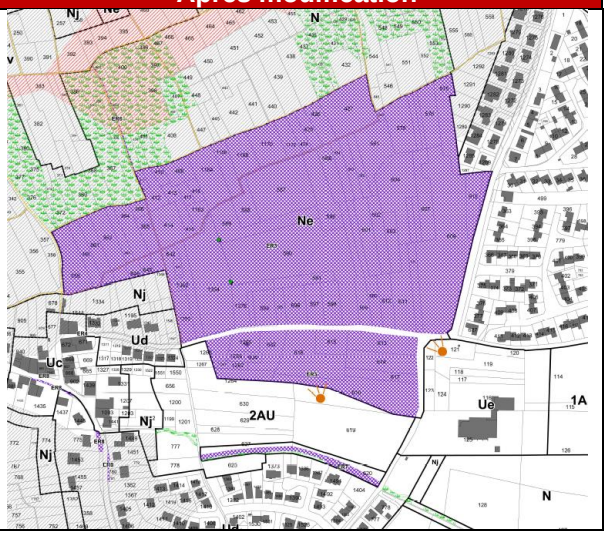
La commune n'ambitionnant pas de changement de vocation sur cet emplacement réservé mais souhaitant pour autant remanier son emprise, l'emplacement réservé doit par conséquent être modifié.

- Dans un premier temps, la modification simplifiée intervient donc sur le plan de zonage sur la planche n°2 au 1/2000ème qui sera modifiée comme suit :

Avant modification



Après modification



L'emprise initiale de l'emplacement réservé étant de 1253,28 ares se trouve donc réduite de 30,28 ares et correspond désormais à une surface de 1223 ares.

- La modification simplifiée intervient également sur la liste des emplacement réservés qui sera modifiée comme suit :

Avant modification

Commune de FEVES - emplacements réservés au mai 2019

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

I. - VOIRIE

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
1	Elagissement du cheminement piétonnier existant	Commune	1,18 a
4	Création d'une aire de retournement	Commune	2,66 a
5	Elagissement du cheminement piétonnier existant	Commune	0,80 a
6	Elagissement du cheminement piétonnier existant	Commune	1,36 a
7	Aménagement d'un cheminement piétonnier le long du ruisseau de Fèves	Commune	13,54 a
8	Création d'une aire de stationnement et d'une voirie d'accès à la zone 2AU	Commune	10,35 a
9	Elagissement de la voirie existante	Commune	0,15 a
10	Régularitsation parcellaire	Commune	3,33 a
	TOTAL DES EMPLACEMENTS RESERVES :		33,37 a

II. - OUVRAGES PUBLICS

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
2	Extension du cimetière	Commune	7,53 a
	TOTAL DES EMPLACEMENTS RESERVES :		7,53 a

III. - INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
	NEANT		
	TOTAL DES EMPLACEMENTS RESERVES :		0,00 a

IV. - ESPACES VERTS

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
3	~~Création et aménagement d'un parc municipal géré durablement~~	Commune	~~1253,28~~ a
	TOTAL DES EMPLACEMENTS RESERVES :		~~1253,28~~ a

TOTAL GENERAL DES SURFACES RESERVEES : 1294,18 a

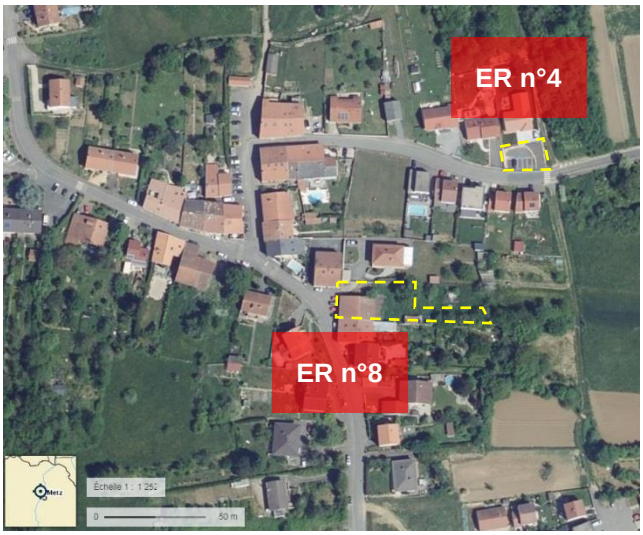
Après modification

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
1	Elargissement du cheminement piétonnier existant	Commune	1,18
2	Extension du cimetière	Commune	7,53
3	Valorisation du poumon vert de la commune	Commune	1223
4	Elargissement de la voirie existante	Commune	0,15
5	Elargissement du cheminement piétonnier existant	Commune	0,80
6	Elargissement du cheminement piétonnier existant	Commune	1,36
7	Aménagement d'un cheminement piétonnier le long du ruisseau de Fèves	Commune	13,54
8	Aménagement de la voirie	Commune	3,33
TOTAL DES EMPLACEMENT RESERVES (ARES)			**1294,18**

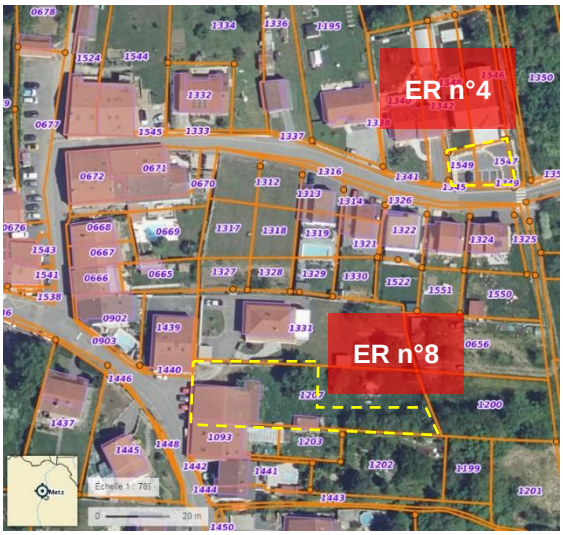
■ Suppression des emplacements réservés n°4 « Création d'une aire de retournement » et n°8 « Création d'une aire de stationnement et d'une voirie d'accès à la zone 2AU »

Le PLU de 2017 avait défini d'inscrire des emplacements réservés dédiés à des aménagements urbains situé sur des parcelles en zone Uc, Ud et Nj au sein de son PLU.

Les parcelles concernées sont situées autour de la Rue Basse et de la rue Quaraille dans la partie basse du ban communal. Les emplacements réservés n°4 et 8 ont une superficie respectueuse de 2,66 et 10,35 ares et correspondent aux parcelles visibles sur le cadastre ci-dessous.



Prise de vue aérienne, source Géoportail



Cadastre, source Géoportail

Le secteur de l'ER4 intitulé « Création d'une aire de retournement » (2,66 a) est identifié dans le zonage comme extension urbaine à dominante d'habitat (Ud). Aujourd'hui cet espace en devanture d'une parcelle bâtie est aménagé. La présence d'un Emplacement Réservé n'est donc plus pertinente.

Le secteur de l'ER8 « Création d'une aire de stationnement et d'une voirie d'accès à la zone 2AU » (10,35 a) est lui identifié dans le secteur du noyau villageois (Uc) (en partie avant) et en secteur de jardin (Nj) (en partie arrière). Cet emplacement réservé était originellement destiné à la création de places de stationnement et à la desserte de la zone 2AU située sur l'arrière de la parcelle, cependant le projet n'est plus d'actualité.

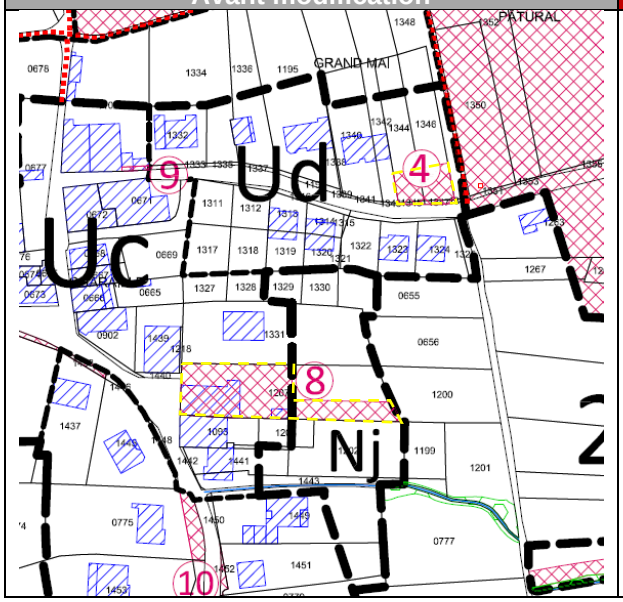
ER4, Rue Basse, source Géoportail

ER 8, Rue Quaraille, source GoogleStreetView

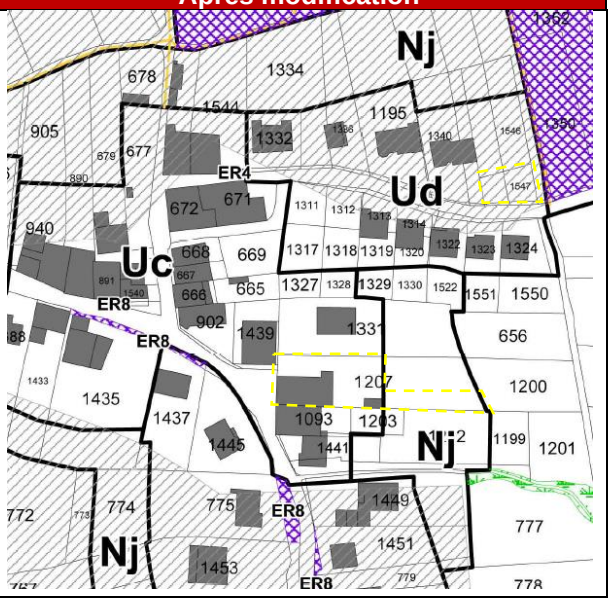
La présence de ces emplacements réservés n'est plus nécessaire, ces derniers doivent donc être supprimés.

- La modification simplifiée intervient sur le plan de zonage sur la planche n°2 au 1/2000ème qui sera modifié comme suit :

Avant modification



Après modification



- La modification simplifiée intervient également sur la liste des emplacements réservés qui sera modifiée comme suit :

Avant modification

Commune de FEVES - emplacements réservés au mai 2019

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

I. - VOIRIE				
N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE	
1	Elagissement du cheminement piétonnier existant	Commune	1,18	a
~~4~~	~~Création d'une aire de retournement~~	~~Commune~~	~~2,66~~	~~a~~
5	Elagissement du cheminement piétonnier existant	Commune	0,80	a
6	Elagissement du cheminement piétonnier existant	Commune	1,36	a
7	Aménagement d'un cheminement piétonnier le long du ruisseau de Fèves	Commune	13,54	a
~~8~~	~~Création d'une aire de stationnement et d'une voirie d'accès à la zone 2AU~~	~~Commune~~	~~10,35~~	~~a~~
9	Elagissement de la voirie existante	Commune	0,15	a
10	Régularitsation parcellaire	Commune	3,33	a
	TOTAL DES EMPLACEMENTS RESERVES :		33,37	a

II. - OUVRAGES PUBLICS				
N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE	
2	Extension du cimetière	Commune	7,53	a
	TOTAL DES EMPLACEMENTS RESERVES :		7,53	a

III. - INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL			
N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
NEANT			
	TOTAL DES EMPLACEMENTS RESERVES :		0,00 a

IV. - ESPACES VERTS				
N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE	
3	Création et aménagement d'un parc municipal géré durablement	Commune	1253,28	a
	TOTAL DES EMPLACEMENTS RESERVES :		1253,28	a

TOTAL GENERAL DES SURFACES RESERVEES :	1294,18 a

Après modification

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
1	Elargissement du cheminement piétonnier existant	Commune	1,18
2	Extension du cimetière	Commune	7,53
3	Valorisation du poumon vert de la commune	Commune	1223
4	Elargissement de la voirie existante	Commune	0,15
5	Elargissement du cheminement piétonnier existant	Commune	0,80
6	Elargissement du cheminement piétonnier existant	Commune	1,36
7	Aménagement d'un cheminement piétonnier le long du ruisseau de Fèves	Commune	13,54
8	Aménagement de la voirie	Commune	0,52
9	Aménagement de la voirie	Commune	0,1006
10	Aménagement de la voirie	Commune	0,8958
11	Aménagement de la voirie	Commune	1,237
12	Aménagement de la voirie	Commune	0,5879
TOTAL DES EMPLACEMENT RESERVES (ARES)			1250,9013

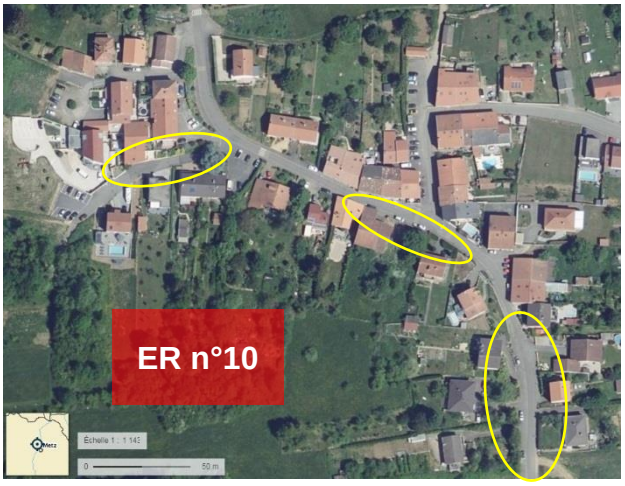
L'emprise des emplacements est donc déduite de la surface totale des emplacements réservés et l'ordre des emplacements modifié.

■ Changement de l'intitulé de l'emplacement réservé n°10 « Régularisation parcellaire » et division de la numérotation

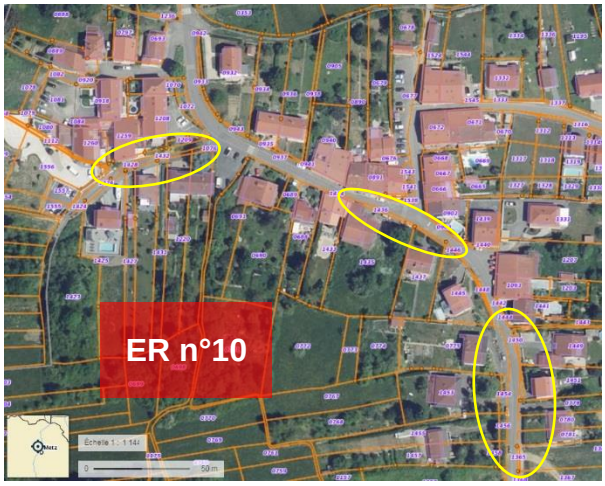
Le PLU de 2017 avait également décidé d'inscrire des emplacements réservés dédiés à de la « régularisation parcellaire » situés sur des parcelles en zone Uc et Ud de son PLU numérotés 10.

Les parcelles concernées sont situées en contiguïté de la Rue Quaraille dans la partie basse du ban communal, entre des parcelles bâties et la voirie.

Ces emplacements réservés au nombre de 3 correspondent aux parcelles visibles sur le cadastre ci-dessous et représentent une surface de 3,3 ares.



Prise de vue aérienne, source Géoportail



Cadastre, source Géoportail

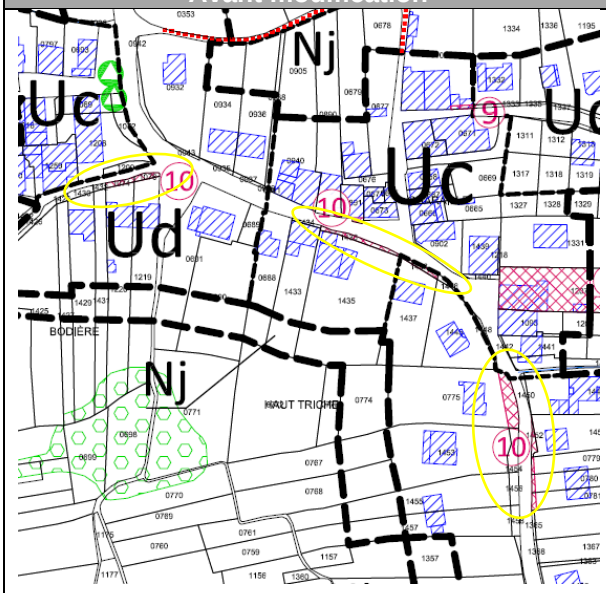
Les secteurs des ER10 sont situés dans le secteur du noyau villageois (Uc) ou le secteur d'extension urbaine à dominante d'habitat (Ud). Ces espaces identifiés en limite de parcelles résidentielles sont des espaces de voirie ayant pour usage la circulation piétonne ou le stationnement des véhicules. Cependant ces espaces privés ouverts limitent les possibilités d'aménagement urbain par la collectivité.

ER10, Rue Quaraille, source GoogleStreetView

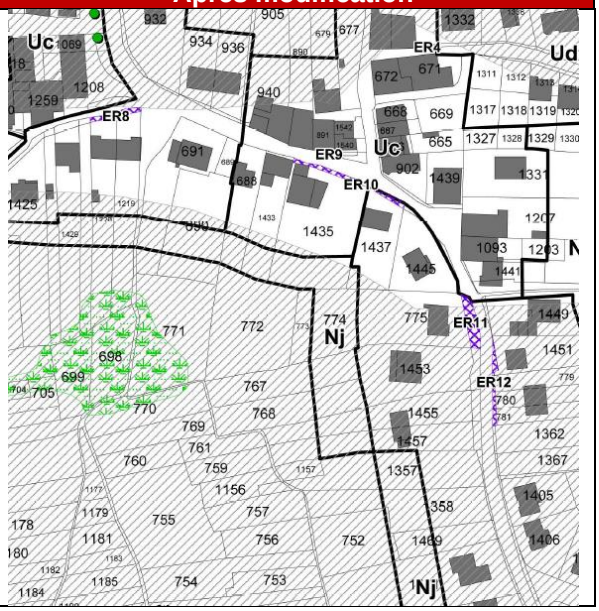
L'intitulé de ces emplacements réservés n'est donc pas adapté et doit donc être modifié. Par ailleurs afin de faciliter leur traitement la numérotation des ER va être dissociée et donc modifiée.

- La modification simplifiée intervient sur le plan de zonage sur la planche n°2 au 1/2000ème qui sera modifié comme suit :

Avant modification



Après modification



- La modification simplifiée intervient également sur la liste des emplacements réservés qui sera modifiée comme suit :

Avant modification

Commune de FEVES - emplacements réservés au mai 2019

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

I. - VOIRIE				
N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE	
1	Elagissement du cheminement piétonnier existant	Commune	1,18	a
4	Création d'une aire de retournement	Commune	2,66	a
5	Elagissement du cheminement piétonnier existant	Commune	0,80	a
6	Elagissement du cheminement piétonnier existant	Commune	1,36	a
7	Aménagement d'un cheminement piétonnier le long du ruisseau de Fèves	Commune	13,54	a
8	Création d'une aire de stationnement et d'une voirie d'accès à la zone 2AU	Commune	10,35	a
9	Elagissement de la voirie existante	Commune	0,15	a
10	~~Régularisation parcellaire~~	Commune	3,33	a
	TOTAL DES EMPLACEMENTS RESERVES :		33,37	a

II. - OUVRAGES PUBLICS				
N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE	
2	Extension du cimetière	Commune	7,53	a
	TOTAL DES EMPLACEMENTS RESERVES :		7,53	a

III. - INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL			
N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
NEANT			
	TOTAL DES EMPLACEMENTS RESERVES :		0,00 a

IV. - ESPACES VERTS				
N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE	
3	Création et aménagement d'un parc municipal géré durablement	Commune	1253,28	a
	TOTAL DES EMPLACEMENTS RESERVES :		1253,28	a

TOTAL GENERAL DES SURFACES RESERVEES :	1294,18 a

Après modification

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
1	Elargissement du cheminement piétonnier existant	Commune	1,18
2	Extension du cimetière	Commune	7,53
3	Valorisation du poumon vert de la commune	Commune	1223
4	Elargissement de la voirie existante	Commune	0,15
5	Elargissement du cheminement piétonnier existant	Commune	0,80
6	Elargissement du cheminement piétonnier existant	Commune	1,36
7	Aménagement d'un cheminement piétonnier le long du ruisseau de Fèves	Commune	13,54
8	Aménagement de la voirie	Commune	0,52
9	Aménagement de la voirie	Commune	0,1006
10	Aménagement de la voirie	Commune	0,8958
11	Aménagement de la voirie	Commune	1,237
12	Aménagement de la voirie	Commune	0,5879
TOTAL DES EMPLACEMENT RESERVES (ARES)			1250,9013

■ Modification des articles du règlement littéral

Enjeux

Il apparait que certains termes au sein du règlement littéral du PLU de FEVES nécessitent d'être corrigés ou précisés dans le cadre de modifications mineures.

Adaptation du règlement

Avant modification
U8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
Dans les secteurs Uc, Ud : 7. Sur une même propriété, les constructions annexes non contiguës y compris les garages et les abris de jardin doivent être distantes au minimum de 4 mètres. 8. Sur une même propriété, les constructions non contiguës à ~~usage~~ d'habitation doivent être distantes au minimum : ▪ De 8,00 mètres lorsqu'elles sont édifiées en vis-à-vis les unes par rapport aux autres (de façade à façade hors débords de toit) ou lorsqu'elles sont édifiées latéralement les unes par rapport aux autres.
U6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.
5. Les constructions et leurs extensions de toutes natures devront être implantées au-delà d'une marge de recul de 1,50 mètres par rapport aux limites des sentiers, chemins ruraux, des espaces **vers** et des parkings.
U11 - ASPECT EXTERIEUR
Matériaux, aspect et couleur : 36. Les toitures des maisons d'habitation et leurs annexes seront couvertes exclusivement de : -Tuiles de couleur rouges pour les toitures à pans. - Matériaux transparents plats pour les vérandas, pergolas, marquises, serres, etc… Le zinc est autorisé pour les toitures à faible pente (inférieure à 15°).
U12 - STATIONNEMENT
A) Stationnement des véhicules motorisés : Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques, soit au minimum : Dans les secteurs Uc : - logement (collectif ou individuel) : 2 emplacements par logement créé - ensemble de logements collectifs : ajouter 1 emplacement en accès libre pour les visiteurs sur les espaces communs, par groupe de **5 logements** - opération d'ensemble : ajouter 1 emplacement en accès libre sur les espaces communes, par groupe de 2 lots. - hôtel : 1 emplacement par chambre - restaurant : 1 emplacement pour 15 m2 de salle - commerce > 100m² de surface de vente : 1 emplacement pour 30 m² de surface de plancher - salles de cinéma, réunions, spectacles : 1 emplacement pour 5 places - bureaux : 1 emplacement pour 30 m2 de surface de plancher - hôpital, clinique : 1 emplacement pour 4 lits - maison de retraite : 1 emplacement pour 4 lits - artisanat : 1 emplacement pour 50 m2 de surface de plancher - atelier automobile : 1 emplacement pour 30 m2 d'atelier - équipements publics : pas de prescriptions Dans le secteur Ud et Ud1 : - logement (collectif ou individuel) : 2 emplacements aériens par logement créé

- ensemble de logements collectifs : ajouter 1 emplacement en accès libre pour les visiteurs sur les espaces communs, par groupe de **5 logements**
- opération d'ensemble : ajouter 1 emplacement en accès libre sur les espaces communes, par groupe de 2 lots.
- hôtel : 1 emplacement par chambre
- restaurant : 1 emplacement pour 10 m2 de salle
- commerce > 100m² de surface de vente : 1 emplacement pour 20 m² de surface de plancher
- salles de cinéma, réunions, spectacles : 1 emplacement pour 5 places

Après modification

U8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans les secteurs Uc, Ud :

7. Sur une même propriété, les constructions annexes non contiguës y compris les garages et les abris de jardin doivent être distantes au minimum de 4 mètres.
8. Sur une même propriété, les constructions non contiguës à **destination** d'habitation doivent être distantes au minimum :

- De 8,00 mètres lorsqu'elles sont édifiées en vis-à-vis les unes par rapport aux autres (de façade à façade hors débords de toit) ou lorsqu'elles sont édifiées latéralement les unes par rapport aux autres.

U6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

5. Les constructions et leurs extensions de toutes natures devront être implantées au-delà d'une marge de recul de 1,50 mètres par rapport aux limites des sentiers, chemins ruraux, des espaces **verts** et des parkings.

U11 - ASPECT EXTERIEUR

Matériaux, aspect et couleur :

36. Les toitures des maisons d'habitation et leurs annexes seront couvertes exclusivement de :
-Tuiles de couleur rouges pour les toitures à pans **de plus de 20 m².**
- Matériaux transparents plats pour les vérandas, pergolas, marquises, serres, etc…
Le zinc est autorisé pour les toitures à faible pente (inférieure à 15°)
Les matériaux de fortune sont interdits.

U12 - STATIONNEMENT

A) Stationnement des véhicules motorisés :

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques, soit au minimum :

Dans les secteurs Uc :
- logement (collectif ou individuel) : 2 emplacements par logement créé
- ensemble de logements collectifs : ajouter 1 emplacement en accès libre pour les visiteurs sur les espaces communs, par groupe de **4 logements**
- opération d'ensemble : ajouter 1 emplacement en accès libre sur les espaces communes, par groupe de 2 lots.
- hôtel : 1 emplacement par chambre
- restaurant : 1 emplacement pour 15 m2 de salle
- commerce > 100m² de surface de vente : 1 emplacement pour 30 m² de surface de plancher
- salles de cinéma, réunions, spectacles : 1 emplacement pour 5 places
- bureaux : 1 emplacement pour 30 m2 de surface de plancher
- hôpital, clinique : 1 emplacement pour 4 lits
- maison de retraite : 1 emplacement pour 4 lits
- artisanat : 1 emplacement pour 50 m2 de surface de plancher
- atelier automobile : 1 emplacement pour 30 m2 d'atelier
- équipements publics : pas de prescriptions

Dans le secteur Ud et Ud1 :
- logement (collectif ou individuel) : 2 emplacements aériens par logement créé

- ensemble de logements collectifs : ajouter 1 emplacement en accès libre pour les visiteurs sur les espaces communs, par groupe de **4 logements**
- opération d'ensemble : ajouter 1 emplacement en accès libre sur les espaces communes, par groupe de 2 lots.
- hôtel : 1 emplacement par chambre
- restaurant : 1 emplacement pour 10 m2 de salle
- commerce > 100m² de surface de vente : 1 emplacement pour 20 m² de surface de plancher
- salles de cinéma, réunions, spectacles : 1 emplacement pour 5 places

2- Incidences de la modification sur l'environnement

Les incidences sur le découpage des zones

Il n'y a pas eu de changement au sein du découpage des zones. On peut donc considérer que la présente modification simplifiée n'a aucun impact sur le découpage des zones.

Les incidences sur l'environnement

La modification ne portant pas sur la redéfinition au sens stricte des zones et des enjeux environnementaux et paysagers, mais bien uniquement un élément règlementaire. Par ailleurs, la suppression et la modification d'emplacements réservés ou la présente modification du règlement des zones U n'engendre aucun impact sur l'environnement.

Ces évolutions règlementaires ne portent pas atteinte à l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme de FEVES. Il est donc possible de procéder à sa modification simplifiée.