

<i>Nombre de membres élus au Bureau :</i> 50	<i>Membres en fonction :</i> 50	<i>Membres présents :</i> 40	<i>Absent(s) excusé(s) :</i> 7	<i>Absent(s) :</i> 3	<i>Pouvoir(s) :</i> 1
---	---------------------------------	------------------------------	--------------------------------	----------------------	--------------------------

Date de convocation : 27 novembre 2018

Vote(s) pour : 41

Vote(s) contre : 0

Abstention(s) : 0

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU

Séance du Lundi 3 décembre 2018,

Sous la présidence de Monsieur Jean-Luc BOHL, Président de Metz Métropole, Maire de Montigny-lès-Metz.

Secrétaire de séance : Hélène KISSEL.

Point n°2018-12-03-BD-18 :

Modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de La Maxe : approbation.

Rapporteur : Monsieur Henri HASSER

Le Bureau,
Les Commissions entendues,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et en particulier son article L.5217-2,
VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et suivants et R.153-20 et suivants,
VU la délibération du Conseil de Communauté du 28 avril 2014 portant délégation du Conseil au Bureau,
VU le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine (SCoTAM) approuvé en date du 20 novembre 2014 par le Comité Syndical du SCoTAM et mis en révision par délibération en date du 3 juillet 2017,
VU le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Metz Métropole adopté le 11 juillet 2011 et sa modification n° 1 approuvée le 27 mars 2018,
VU le Plan de Déplacements Urbains (PDU) approuvé le 24 avril 2006 et mis en révision par délibération du Conseil de Communauté le 14 octobre 2013,
VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de La Maxe approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 19 décembre 2017,
VU l'arrêté PT n° 06/2018 de Monsieur le Président de Metz Métropole en date du 24 août 2018 prescrivant la modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme,
VU la délibération du Bureau de Metz Métropole en date du 10 septembre 2018 relative aux modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de La Maxe,
VU les registres ouverts dans la Commune de La Maxe et au siège de Metz Métropole permettant au public d'y consigner leurs observations,
VU le projet de modification simplifiée n° 2 du PLU de La Maxe et notamment sa notice de présentation,
VU l'avis favorable avec prescriptions formulé par le Conseil Départemental de la Moselle,
VU l'avis favorable formulé par le Syndicat Mixte du SCoTAM,
CONSIDERANT le transfert de la compétence " Plan Local d'Urbanisme, document en tenant lieu ou carte communale" à la Métropole,
CONSIDERANT la nécessité de modifier le PLU de La Maxe, notamment les dispositions réglementaires qui s'appliquent en zone 1AU,

DECIDE d'approuver la modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de La Maxe telle qu'elle est annexée à la présente délibération,
PRECISE que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-20 et R.153 21 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en Mairie de La Maxe et au siège de Metz Métropole durant un mois et d'une mention dans un journal local,
PRECISE que la présente délibération sera exécutoire dès lors qu'elle aura fait l'objet des mesures de publicité précitées et qu'elle aura été transmise à l'autorité administrative compétente de l'Etat, et ce conformément aux articles L.153-44 et L.153-23 du Code de l'Urbanisme.

Pour extrait conforme
Metz, le 4 décembre 2018
Pour le Président et par délégation
Le Directeur Général des Services

Hélène KISSEL





METZ METROPOLE

Commune de La Maxe

Modification simplifiée n°1 du PLU

Approbation du PLU : 12/05/2005

Procédure de modification engagée par arrêté métropolitain n° PT 06/2018 en date du 24/08 /2018

Vu pour être annexé à
la délibération du bureau délibérant de la
Métropole du

Le vice-président délégué Henri HASSER

PLAN

LOCAL

D'URBANISME

MODIFICATION

SIMPLIFIEE N°2



METZ METROPOLE

Harmony Park | 11, boulevard Solidarité | BP 55025 | 57071 Metz Cedex 3

T. 03 87 20 10 00 | F. 03 87 20 10 29 | metzmetropole.fr | [f MetzMetropole](https://www.facebook.com/MetzMetropole) | [@MetzMetropole](https://www.instagram.com/MetzMetropole)

1.	PREAMBULE.....	3
1.1	LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR	4
1.2	LES COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE.....	4
1.3	LES OBJETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 du PLU	4
2.	JUSTIFICATIONS DU CHOIX DE LA PROCEDURE.....	5
2.1	LES TEXTES RELATIFS A LA PROCEDURE	5
A-	La révision générale du PLU n'est pas requise	5
B-	Le cadre juridique d'une modification	5
2.2	LES ETAPES DE LA PROCEDURE	6
3.	EXPOSE DES MODIFICATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2	7
3.1	PERMETTRE L'IMPLANTATION DE CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF DANS LA ZONE 1AU	7
A.	Situation actuelle.....	7
B.	Situation à venir	8
C.	Impacts de la modification simplifiée sur l'environnement.....	14
3.2	SUPPRIMER LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS DE TOUTES LES ZONES DU PLU CONFORMEMENT A LA LOI ALUR.....	14

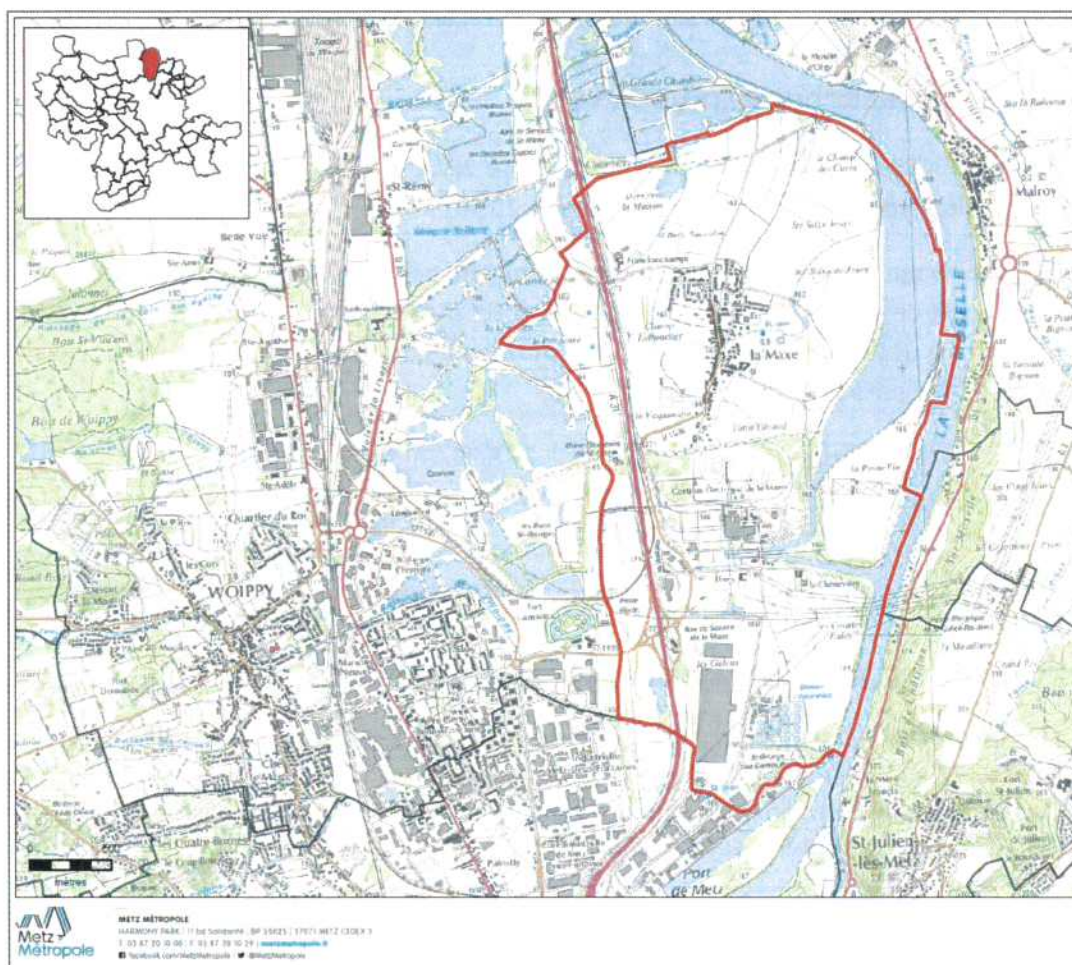
1. PREAMBULE

La commune de La Maxe est située dans la région Grand Est, dans le département de la Moselle. Elle est localisée sur la rive gauche de la Moselle, au nord de l'agglomération messine, le long de l'autoroute A 31.

Elle comptait 868 habitants en 2013. Le ban communal s'étend sur 7,55 km².

La Maxe est implantée à un croisement entre des axes Nord-Sud entre le Grand Est et le Luxembourg et Est-Ouest entre la France et l'Allemagne.

La commune dispose d'une excellente desserte : l'autoroute A 31, la route départementale RD 153b, la voie verte et la Moselle. Une voie ferrée longe le territoire, mais les gares les plus proches sont situées à Woippy et à Metz.



La commune fait partie de la Métropole de Metz et est recouverte par le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine (SCoTAM) approuvé le 20 novembre 2014.

1.1 LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

La commune de **LA MAXE** est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) **approuvé** par délibération du Conseil Municipal du **12/05/2005** et qui a fait l'objet de cinq mises à jour, deux révisions simplifiées et deux modifications dont une simplifiée.

Le PLU est le document qui définit, entre autre, le droit des sols à la parcelle. Celui de la commune de La Maxe comporte les pièces opposables en droit suivantes :

- Le règlement graphique (zonage) aux échelles 1/2000e et 1/5000e, permettant de visualiser toutes les parcelles du ban communal et leur appartenance à une zone et/ou secteur – par conformité ;
- Le règlement écrit qui vient préciser les dispositions applicables dans chaque zone et chaque secteur – par conformité.

Toutes les autorisations d'urbanisme sont délivrées au regard des règles figurant dans le PLU.

1.2 LES COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

Suite au décret n°2017-1412 en date du 27 septembre 2017, la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole est devenue Métropole au 1^{er} janvier 2018.

Le maître d'ouvrage est Metz Métropole, établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent de plein droit en matière de « Plan Local d'Urbanisme, document en tenant lieu, carte communale depuis le 1^{er} janvier 2018 et représentée par **M. Henri HASSER** en sa qualité de Vice-Président délégué à la planification territoriale.

Adresse : Metz Métropole
Harmony Park
11 boulevard Solidarité
BP 55025
57071 Metz Cedex 3

Référent technique :
Grégory BANNWART
Chargé de mission planification
Mail : gbannwart@metzmetropole.fr
Tel : 03 87 20 18 80

1.3 LES OBJETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 du PLU

Par arrêté métropolitain PT n°06/2018 du 24/08/2018, Monsieur le Président de Metz Métropole a pris l'initiative de mettre en œuvre une procédure de modification du PLU en vigueur pour adapter le règlement de la zone 1AU afin de permettre l'implantation de constructions, d'installation ou d'équipement public ou d'intérêt collectif sans condition et les exonérer des règles de gabarit et de prospect.

Il s'agit également de supprimer le contenu des articles 14 du règlement (coefficient d'occupation des sols) devenu caduc depuis la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

2. JUSTIFICATIONS DU CHOIX DE LA PROCEDURE

2.1 LES TEXTES RELATIFS A LA PROCEDURE

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

Au regard de l'objectif assigné à la présente procédure, le **PLU de la commune de La Maxe n'est pas concerné par une procédure de révision** en application de l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme, car le projet :

- ne change pas les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou milieux naturels.
- N'ouvre pas 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.

Article L153-31 du Code de l'Urbanisme – version en vigueur au 01/03/2018 :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de 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... ».

4° Soit d'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. »

B- Le cadre juridique d'une modification

C'est une procédure de modification en application des articles L153-36 à L153-40 qui est requise. Les changements à apporter **concernent le règlement écrit et graphique ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation.**

Article L153-36 du Code de l'Urbanisme – version en vigueur au 01/03/2018 :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

En complément, la présente modification est **n'est pas soumise à enquête publique** car les changements à apporter au règlement écrit et graphique n'ont pas pour conséquence de « réduire la surface d'une zone urbaine », de « majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant,

dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan » ou encore de "diminuer les possibilités de construire".

Article L153-41 du Code de l'Urbanisme – version en vigueur au 01/03/2018 :

«Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° 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 ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

2.2 LES ETAPES DE LA PROCEDURE

Les différentes étapes de la modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de La Maxe répondent aux dispositions édictées par les articles L153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- 1) Arrêté Métropolitain lançant la procédure de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Maxe. Publication de l'arrêté dans un journal local.
- 2) Notification du projet de la modification simplifiée n°2 du PLU aux Personnes Publiques Associées (PPA) prévues par le Code de l'Urbanisme (L132-7 et L132-9).
- 3) Délibération du Bureau Métropolitain définissant les modalités de mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée. Ces modalités sont portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de la mise à disposition. Le dossier est consultable pendant une période d'un mois.
- 4) Approbation par délibération du Bureau Délibérant de Metz Métropole de la modification simplifiée n°2 du PLU après présentation par M. le Vice-président Délégué du bilan de la mise à disposition et des évolutions éventuelles.
- 5) Affichage au siège de Metz Métropole et en mairie 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.

3. EXPOSE DES MODIFICATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

3.1 PERMETTRE L'IMPLANTATION DE CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF DANS LA ZONE 1AU

Les élus de la commune de La Maxe ont saisi la Métropole de Metz pour faire évoluer les dispositions du règlement du PLU afin de rendre possible la réalisation d'une complexe sportif en zone 1AU du PLU actuellement opposable.

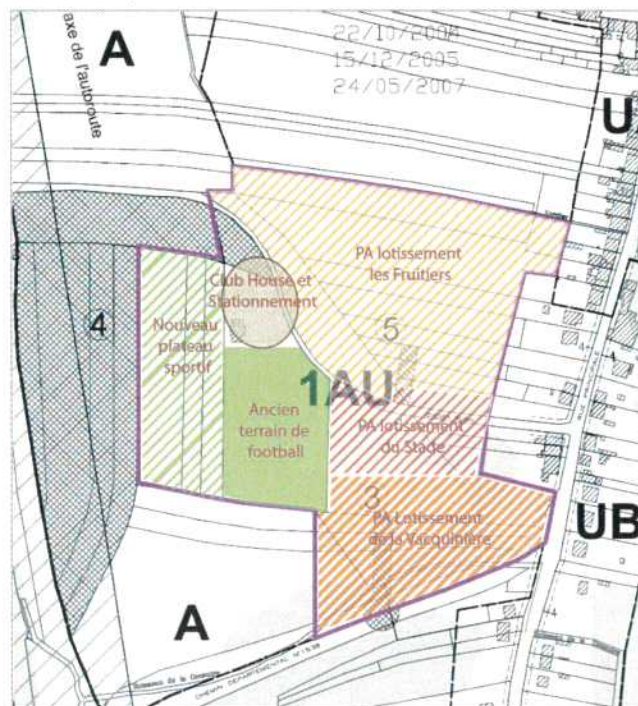
A. Situation actuelle



- Les caractéristiques environnementales et paysagères

La nature actuelle de ce secteur ainsi que les caractéristiques environnementales et paysagères sont en pleine mutation puisque la zone est quasiment intégralement urbanisée. Plusieurs permis d'aménager ont été accordés excessivement permettant la réalisation d'un nouveau quartier résidentiel.

Sur la frange ouest de la zone 1AU, la commune a inauguré son nouveau plateau sportif annonçant ainsi la disparition de l'ancien terrain et du club house attenant.



Plan cadastral



- Vocation et dispositions réglementaires de la zone 1AU

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future non équipée dont la vocation est d'accueillir de l'habitat, des services, des activités diverses ainsi que des équipements collectifs. L'article 2 du règlement de la zone prévoit la possibilité de réaliser un certain nombre de constructions, si elles respectent les conditions cumulatives suivante :

- 1/ qu'elles fassent partie d'une opération à dominante d'habitat comprenant au minimum 3 constructions.
- 2/ qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.
- 3/ que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.

B. Situation à venir

La présente modification n'a pas vocation à modifier le périmètre des zones ou la nature de la zone 1AU mais d'adapter les différents articles du règlement de celle-ci afin de permettre la réalisation de tout projet de construction ou d'équipement d'intérêt public ou collectif ainsi que toutes ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics

Il s'agit également de corriger une erreur matérielle présente à l'article 2 de la zone 1AU puisqu'il convient de lire

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions non mentionnées à l'article ~~1AU1 7AU7~~, à condition :

...

Le règlement est ainsi modifié :

Les évolutions issues de la modification simplifiée n°2 sont en orange dans l'extrait de règlement

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

Rappels :

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
2. Les coupes, abattages d'arbres et défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés et dans les espaces boisés non classés figurant au plan.
3. Les piscines non couvertes ne sont pas concernées par les règles d'implantation dans la zone de constructibilité citée dans les articles 6 - 7 et 8 du présent règlement.
4. Lors de l'édification de constructions situées à proximité d'infrastructures, les nuisances sonores doivent être prises en compte conformément aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992 et de ses décrets d'application du 9 janvier 1995.
5. Dans les secteurs soumis à des inondations (repérés par l'indice (i) et périmètres grisés), les constructions, installations et équipements de toute nature doivent se conformer aux mesures prises dans le Plan de Prévention des Risques (P.P.R.) en vigueur à la date d'approbation du présent règlement (ou à ceux qui viendront s'y substituer.)

452 - 1AU - Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone;
- Les dépôts de toutes natures,
- Les carrières ou décharges,
- Les habitations légères de loisirs,
- L'aménagement de terrains pour le camping,
- Le stationnement de caravane ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain,
- Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception des garages et des annexes à l'habitation principale, dans l'emprise des terrains classés au titre des "terrains cultivés".

452 - 1AU - Article 2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions non mentionnées à l'article **1AU1 7-AU 7**, à condition :
 - qu'elles fassent partie d'une opération à dominante d'habitat comprenant au minimum 3 constructions.
 - qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.
 - que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.
- Les constructions à usage d'artisanat, industriel et les installations classées à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
 - qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

- qu'elles relèvent du régime déclaratif pour les installations classées.
- Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres que chevaux, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.

Les conditions prévues à cet article ne s'appliquent pas aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

452 - 1AU - Article 3 - Accès et voiries

1 - Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :
 - a) 10 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire
 - b) 8 mètres d'emprise pour la voie de desserte secondaire
 - c) 7 mètres d'emprise pour la voie tertiaire ou à caractère piéton prédominant.
- Les voies piétonnes doivent avoir au moins 3 mètres d'emprise.
- Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

2 - Accès

- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - a) la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - b) la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

452 - 1AU - Article 4 - Desserte par les réseaux

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

1 - Eau potable

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

- Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

3- Électricité - Téléphone - Télédistribution

- Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

452 - 1AU - Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Pas de prescriptions

452 - 1AU - Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La façade des constructions principales sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches, sans que la distance à l'alignement de la voie publique soit inférieure à 5 mètres.

Lorsqu'il n'y a pas de constructions sur les parcelles voisines, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction projetée ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Les constructions principales doivent être édifiées dans une bande de 5 à 25 mètres de l'alignement de la voie publique existante, à modifier ou à créer.

Au-delà de cette bande 25m, seules les annexes et les piscines non couvertes sont autorisées.

Les autres constructions que la principale, ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante sur la parcelle voisine, dans le but de former une unité architecturale.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif, aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

452 - 1AU - Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Pour les constructions annexes dont la hauteur est inférieure ou égale à 2.50m à l'égout de toiture, l'implantation sur limite est autorisée. Pour les constructions annexes dont la hauteur à l'égout de toiture est supérieure à 2.50m, l'implantation devra observer une distance minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif, aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

452 - 1AU - Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 5 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif, aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

452 - 1AU - Article 9 - Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 30% de la surface du terrain, y compris les annexes. La surface totale globale des annexes ne pourra dépasser 30m².

~~Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.~~

Cet article ne s'applique pas aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif, aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

452 - 1AU - Article 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur maximale à l'égout de la construction projetée est fixée à 6 mètres.

- La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement.

- La hauteur maximale des annexes est limitée à 2.50 mètres à l'égout de toiture pour les constructions situées en limite séparative et à 5 mètres pour les autres implantations. Elle ne doit pas dépasser en tous points la hauteur de la construction principale.

~~Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.~~

- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif, aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

452 - 1AU - Article 11 - Aspect extérieur des constructions

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif, aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

452 - 1AU - Article 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public et dans les conditions fixées par la grille de parking à la fin du présent règlement.

452 - 1AU - Article 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.
2. L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées.
3. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées et la constitution de vergers en fond de parcelle est vivement recommandée.

4. Les dépôts ou citernes visibles des voies, cheminements et espaces publics doivent être entourées d'une haie d'arbustes formant écran.

452 - 1AU - Article 14 - COEFFICIENT DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.35

C. Impacts de la modification simplifiée sur l'environnement

La modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de La Maxe impacte uniquement le règlement écrit de la zone 1AU en permettant aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics d'être exemptés de certains articles. En substance, il s'agit de permettre la réalisation d'un nouvel équipement public dont la commune sera maitrise d'ouvrage. Si le PLU après modification est plus permissif pour les constructions et équipements publics, la commune sera attentive à la bonne insertion de ses projets dans un environnement résidentiel en devenir et veillera également à la sécurité des accès et des flux de circulation afférents.

3.2 SUPPRIMER LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS DE TOUTES LES ZONES DU PLU CONFORMEMENT A LA LOI ALUR

La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) supprime le coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du plan local d'urbanisme (PLU).

Pour répondre à cette disposition réglementaire, la Métropole profite de la modification simplifiée n°2 du PLU de La Maxe pour supprimer le contenu de tous les articles 14 fixant un coefficient d'occupation des sols.

Le règlement est ainsi modifié :

Avant modification	Après modification
452 – UB – Article 14 – Coefficient d'occupation du sol Le Coefficient d'occupation des sol est fixé à 0,35	452 – UB – Article 14 – Coefficient d'occupation du sol Pas de prescription.
452 – 1AU – Article 14 – Coefficient d'occupation du sol Le Coefficient d'occupation des sol est fixé à 0,35	452 -1AU - Article 14 – Coefficient d'occupation du sol Pas de prescription.

Résumé de l'acte

057-200039865-20181203-12-2018-DB18-DE

Numéro de l'acte : 12-2018-DB18
Date de décision : lundi 3 décembre 2018
Nature de l'acte : DE
Objet : Modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de La Maxe : approbation
Classification : 2.1 - Documents d'urbanisme
Rédacteur : Catherine DELLES
AR reçu le : 05/12/2018
Numéro AR : 057-200039865-20181203-12-2018-DB18-DE
Document principal : 99_AU-ERDP18.pdf

Historique :

04/12/18 17:13	En cours de création	
04/12/18 17:13	En préparation	Catherine DELLES
05/12/18 08:41	Reçu	Catherine DELLES
05/12/18 08:43	En cours de transmission	
05/12/18 08:44	Transmis en Préfecture	
05/12/18 08:50	Accusé de réception reçu	