



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
Grand Est

**Décision de ne pas soumettre à évaluation environnementale
la modification simplifiée n°4 du Plan local d'urbanisme
(PLU) de la commune de Saulny (57), portée par
l'Eurométropole de Metz**

n°MRAe 2022DKGE100

La Mission régionale d'autorité environnementale Grand Est

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-1 et suivants ;

Vu le code de l'environnement, notamment l'article L.122-4 III 3° ;

Vu le décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

Vu les arrêtés ministériels des 11 août et 21 septembre 2020, ainsi que des 11 mars et 23 novembre 2021 portant nomination des membres des Missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté ministériel du 22 septembre 2020 portant désignation du président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Grand Est ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe Grand Est, et notamment son article 6, relatif à l'intérim de son président ;

Vu la décision délibérée de la MRAe Grand Est du 1^{er} octobre 2020 fixant les critères de collégialité pour les dossiers ;

Vu la demande d'examen au cas par cas réceptionnée le 12 mai 2022 et déposée par l'Eurométropole de Metz, compétente en la matière, relative à la modification simplifiée n°4 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saulny(57), approuvé le 28 juin 2007 et ayant fait l'objet d'une procédure de modification de droit commun et de 3 modifications simplifiées ;

Vu la consultation de l'Agence régionale de santé (ARS) du 13 mai 2022 ;

Considérant que le projet de modification simplifiée n°4 du PLU de la commune de Saulny (1 468 habitants en 2018 selon l'INSEE) consiste à faire évoluer certains points du règlement écrit ;

Point 1

Considérant l'évolution de la règle relative aux implantations des constructions par rapport aux limites séparatives en zone à urbaniser 1AU :

- la marge minimale est réduite (elle passe de 4 à 3 mètres) ;
- l'implantation d'un bâtiment sur une seule limite séparative est autorisée ;
- parmi les annexes, seules les piscines devront respecter un retrait de 3 mètres ;

Observant que la modification de cette règle permettra la densification du village sans incidence négative sur le paysage urbain, notamment en autorisant le bâti jumelé limitant l'artificialisation des sols ;

Point 2

Considérant l'ajustement des règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux autres constructions sur une même propriété en zone urbaine UB :

- seule la façade principale des bâtiments est désormais concernée par le retrait de plus de 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique existante ;
- seules les constructions principales doivent être séparées les unes des autres ;

Observant que l'objectif de la modification de cette règle est de permettre d'optimiser les conditions d'évolution des constructions existantes, sans conséquence négative sur le paysage urbain ;

Point 3

Considérant l'évolution de la règle relative aux affouillements et exhaussements de sol en zone 1AU :

- augmentation de la hauteur maximale autorisée des remblais (1 mètre au lieu de 0,70 mètre) ;
- en contrepartie, les modalités de réalisation des remblais et déblais sont encadrées ;

Observant que l'encadrement des affouillements et exhaussements des sols permet de favoriser leur intégration paysagère ;

Point 4

Considérant l'évolution de la règle relative à l'aspect des façades en zones urbaines UB et UC ainsi qu'en zone à urbaniser 1AU :

- ajout de la possibilité d'utiliser des teintes gris clair ;
- interdiction des teintes foncées et/ou vives pour les enduits ;

Observant que la modification de cette règle permet un assouplissement de la règle en vigueur tout en préservant l'identité du bâti communal ;

Point 5

Considérant l'ajustement de la règle relative à l'aspect des clôtures en limites séparatives sur l'ensemble des zones urbaines (UA, UB et UC) ainsi qu'en zone 1AU, à savoir que les murets peuvent désormais être surmontés de divers dispositifs et notamment de panneaux pleins ;

Observant que cette règle a pour objectif de permettre la préservation de l'intimité entre voisins et qu'elle n'affecte pas les parcelles en front de rue ;

Point 6

Considérant l'ajustement de la règle relative à l'aspect extérieur des constructions en zone agricole A qui indique désormais que les prescriptions du règlement listées dans l'article 11 ne concernent pas les bâtiments à usage agricole ;

Observant que les prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions restent applicables aux constructions autres que strictement agricoles (habitations, usage hôtelier/restauration, services liés aux activités agricoles, ...) généralement situées aux abords de l'enveloppe urbaine ;

conclut :

qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par l'Eurométropole de Metz, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, la modification simplifiée n°4 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saulny n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

et décide :

Article 1^{er}

En application, des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, la modification simplifiée n°4 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saulny (57) **n'est pas soumise à évaluation environnementale.**

Article 2

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont eux-mêmes soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de plan est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 3

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission régionale d'autorité environnementale. En outre, en application de l'article R.104-32 du code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier d'enquête publique.

Fait à Metz, le 15 juin 2022

Le président de la Mission régionale d'autorité
environnementale,
par délégation,

Jean-Philippe MORETAU

Voies et délais de recours

1) En application de l'article R.122-18 IV du code de l'environnement, vous pouvez déposer un recours administratif préalable devant l'autorité environnementale qui a pris la décision de soumission à évaluation environnementale. Ce recours administratif constitue un recours gracieux qui doit, sous peine d'irrecevabilité, précéder le recours contentieux.

Il doit être formé dans le délai de deux mois suivant la réception de la décision. En cas de décision implicite, le recours doit être formé dans le délai de deux mois suivant la publication sur le site internet de l'autorité environnementale de la mention du caractère tacite de la décision. L'absence de réponse au recours gracieux à l'issue d'un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet du recours.

Ce recours gracieux doit être adressé à :

**Monsieur le président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Grand Est
DREAL Grand Est – Service évaluation environnementale (SEE)**

RECOURS GRACIEUX

**14 rue du Bataillon de Marche n°24 – BP 10001
67050 STRASBOURG CEDEX**

mrae-saisine.dreal-grand-est@developpement-durable.gouv.fr

2) Le recours contentieux

a) Si la décision de l'autorité environnementale impose une évaluation environnementale, alors le recours doit être formé dans le délai de deux mois à compter de la réception de la décision de rejet du recours administratif préalable (recours gracieux) ou dans le délai de deux mois à compter de la décision implicite de rejet de celui-ci. Le recours contentieux doit être adressé au tribunal administratif compétent.

b) Si la décision de l'autorité environnementale dispense d'évaluation environnementale, alors le recours doit être formé à l'encontre de la décision ou de l'acte d'autorisation approuvant ou adoptant le plan ou document concerné (et non à l'encontre de la décision de dispense de l'autorité environnementale) dans un délai de deux mois à compter de l'approbation de ce plan ou document. Le recours contentieux doit être adressé au tribunal administratif compétent.

En effet, la décision dispensant d'une évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours direct, qu'il soit administratif préalable (recours gracieux) ou contentieux.



METZ METROPOLE
Commune de SAULNY
Modification Simplifiée n°4 du PLU

Approbation du PLU : 28/06/2007

Procédure de modification engagée par arrêté du
Président de Metz Métropole PT n°05/2022 en date
du 6 mai 2022

Projet notifié aux Personnes Publiques Associées en
date du XX mai 2022

Le vice-président délégué Henri HASSER

PLAN
LOCAL
D'URBANISME
Modification simplifiée n°4

NOTICE DE PRESENTATION

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 n°4	7
1.4. Etapes de la procédure	7
2. Justification de la procédure de modification simplifiée	8
3. Synthèse de la modification simplifiée	9
4. Les évolutions apportées au PLU	10
4.1. Evolutions réglementaires relatives aux implantations des constructions	10
4.1.1. Evolution de la règle relative aux implantations des constructions par rapport aux limites séparatives en zone 1AU	10
4.1.2. Ajustement des règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux autres constructions sur une même propriété en zone UB.....	12
4.2. Ajustements réglementaires relatifs à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	14
4.2.1. Evolution de la règle relative aux affouillements et exhaussements de sol en zone 1AU	14
4.2.2. Evolution de la règle relative à l'aspect des façades en zones UB, UC et 1AU	16
4.2.3. Ajustement de la règle relative à l'aspect des clôtures en limites séparatives dans les zones UA, UB, UC et 1AU	18
4.2.4. Ajustement de la règle relative à l'aspect extérieur des constructions en zone A	19

1. Introduction

1.1. Présentation de la commune

La commune de SAULNY se localise à quelques kilomètres au Nord-Ouest de Metz, chef-lieu du département de la Moselle. Elle compte environ 1500 habitants en 2018.

La commune est membre de Metz Métropole/Eurométropole de Metz, qui se compose de 45 communes et compte près de 223 000 habitants sur un territoire de 313 km². Metz Métropole est compétente en matière de "Plan Local d'Urbanisme, document en tenant lieu ou carte communale" depuis le 1^{er} janvier 2018.

La commune de SAULNY est concernée par le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine (SCoTAM), dont la révision a été approuvée le 1^{er} juin 2021.

Les limites communales de SAULNY sont partagées avec trois communes de l'Eurométropole de Metz (Amanvillers, Lorry-lès-Metz et Woippy) et deux communes appartenant à la Communauté de communes Rives de Moselle (Plesnois et Norroy-le-Veneur).

Sur les 20 dernières années, la population de SAULNY a connu successivement une croissance (+26 %), une faible baisse (-2,6 %) et une reprise de la croissance (+2,5 %) de la population.

En parallèle, la taille moyenne des ménages a bien diminué. C'est pourquoi le nombre de logements n'a cessé de progresser (+52% en 20 ans), et le village s'est largement développé malgré les contraintes du site. De plus, le taux de vacance est peu élevé et suffisant pour permettre le renouvellement des ménages (4,1% en 2018), ce qui signifie que la commune est attractive pour l'accueil de nouveaux habitants.

Implanté dans la partie Est du territoire où il s'est largement étendu, le village de SAULNY est relié à Metz par la R.D.7, en passant par la commune de Lorry-lès-Metz. La R.D.50A, connectée à la R.D.7 à l'entrée du village, fait le lien avec Woippy et les autres communes du nord de la métropole.

Le village est desservi par le réseau de transports en commun urbains de Metz Métropole.

D'une superficie de 980 hectares, le territoire communal de SAULNY s'étend entre le Plateau Lorrain (partie ouest) et la Vallée de la Moselle. Son relief est caractérisé par un vallon formé autour du ruisseau de Saulny. Encadrée par des coteaux typiques des Côtes de Moselle (au centre), l'espace urbanisé s'est développé à flanc de coteaux et au sein du replat qui s'étire en pentes douces vers l'Est, où se trouve la plaine alluviale de la Moselle.

La commune se situe à cheval sur plusieurs entités paysagères, ce qui lui offre une grande variété de perceptions visuelles. Le territoire est majoritairement occupé par d'importants massifs boisés (front de côte et une partie de son revers), et par des terres agricoles et des prairies (plateau, vallon).

SAULNY est traversée par le ruisseau de Saulny (affluent de la Moselle), ainsi que par les ruisseaux de l'Etang de Patis et de la Côte Sainte-Agathe.

Du fait du relief et de la nature des sols, le territoire est exposé à des aléas mouvements de terrain, à des aléas liés au retrait-gonflement des argiles (aléa moyen sur une grande partie du territoire, village inclus), et/ou à des aléas liés au phénomène de ruissellement.

La commune de SAULNY possède des milieux naturels et semi-naturels diversifiés. Les espaces boisés sont localisés en grande majorité à l'ouest, où s'écoule le ruisseau de Saulny. Le fond de vallon abrite quelques prairies. Au Nord de la commune, on retrouve des prairies thermophiles, localisées sur le

coteau. Des vergers, entretenus ou abandonnés, sont situés sur les versants de coteau du Chênois, de La Cote, ainsi qu'au Nord, en limite communale. Les jardins privés et parcs au sein de la commune participent également du cadre de vie des habitants de SAULNY tout en permettant le développement de la biodiversité.

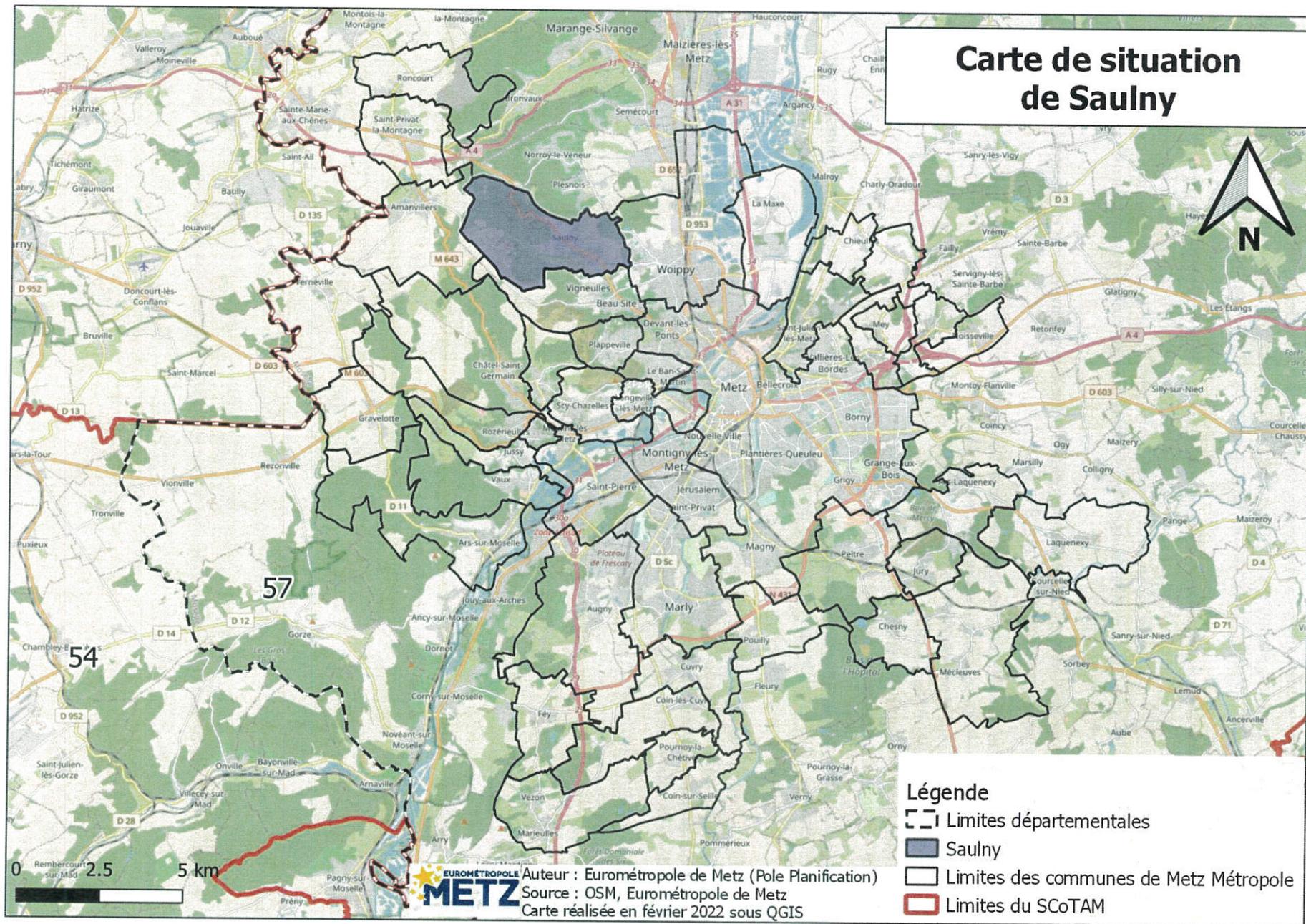
La commune possède des milieux naturels riches : plusieurs continuités écologiques sont identifiées, à l'échelle régionale, à l'échelle intercommunale (SCoTAM, TVB Metz Métropole), et à l'échelle communale. On trouve notamment deux réservoirs de biodiversité (thermophile, aquatique et humide) sur le ban communal, ainsi que plusieurs réservoirs de biodiversité à proximité (forestier et mixte), ou encore des gîtes pour les chauves-souris.

Ainsi, le territoire de SAULNY est concerné par plusieurs périmètres d'inventaires ou de protection des milieux naturels. Il existe sur le ban communal :

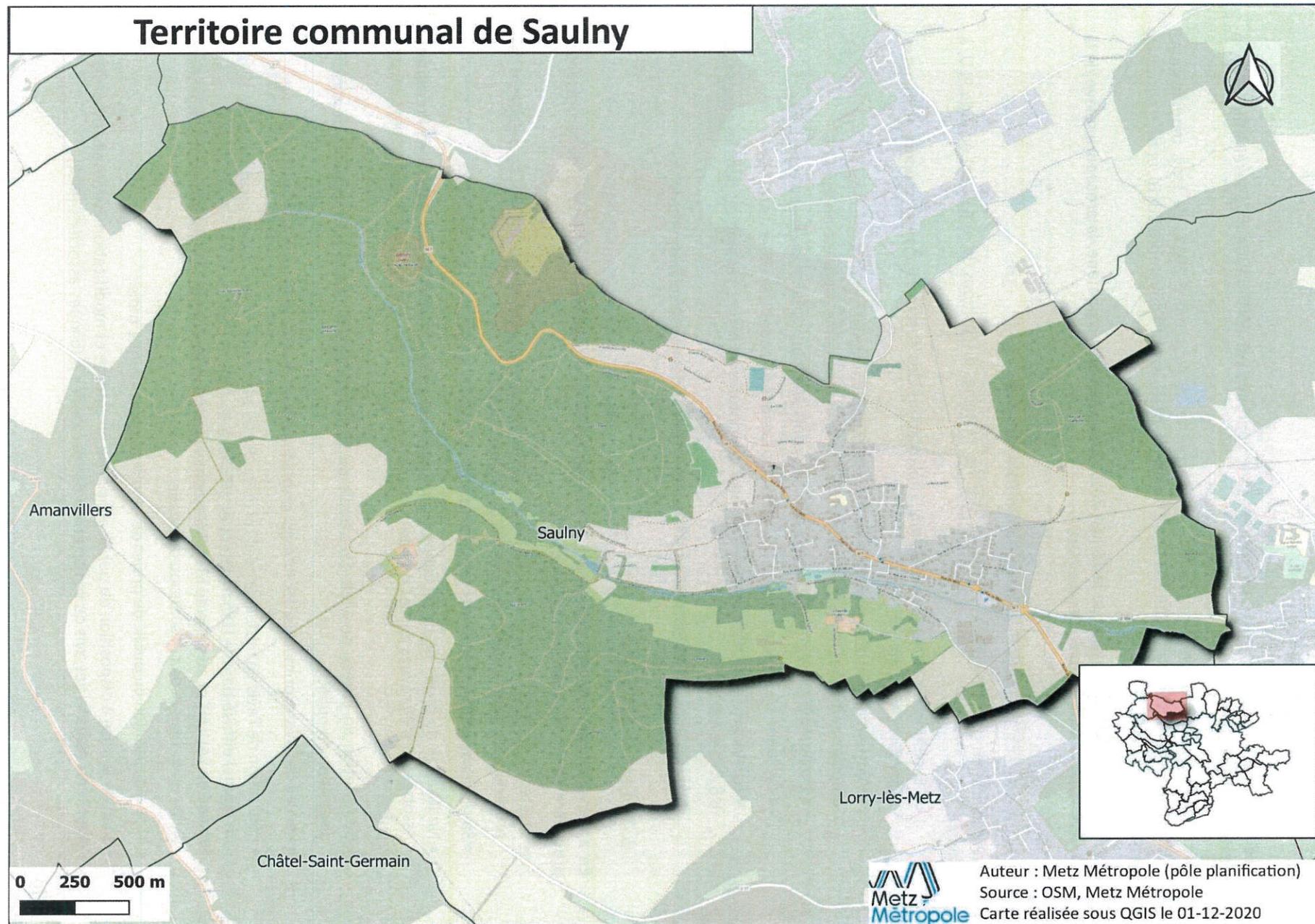
- deux Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 : « Ruisseau de Saulny » et « Pelouses calcaires sur la côte de Saulny » ;
- une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2 : « Coteaux calcaires du Rupt de Mad au Pays Messin » ;
- deux Espaces Naturels Sensibles (ENS) ;
- un Arrêté de Protection de Biotope : « Ruisseau de Saulny », créé en 2020.

Et dans le cadre de l'inventaire des zones humides de Metz Métropole, plusieurs zones humides ont été identifiées dans le vallon du ruisseau de Saulny et dans les vallons des ruisseaux secondaires.

Enfin, la commune de SAULNY n'est pas concernée par un périmètre de protection de monument historique, mais possède quelques édifices identifiés comme des éléments patrimoniaux remarquables, notamment le Groupe Fortifié de Lorraine (ouvrage militaire), la ferme de la Grande Tuilerie, la Mairie ou encore l'Eglise Saint-Brice.



Territoire communal de Saulny



0 250 500 m



Auteur : Metz Métropole (pôle planification)
Source : OSM, Metz Métropole
Carte réalisée sous QGIS le 01-12-2020

1.2. Historique du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de SAULNY a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 28 juin 2007.

Il a fait l'objet d'une modification n°1, approuvée le 15 septembre 2011, de trois modifications simplifiées (approuvées le 17 juin 2011, le 1^{er} octobre 2015, et le 29 novembre 2016), et de trois mises à jour (2010, 2014).

La révision du PLU a été prescrite le 15 juin 2017. Engagée par la commune, la procédure relève de la compétence de la métropole depuis 2018.

1.3. Objectifs de la modification simplifiée n°4

La modification simplifiée n°4 du PLU vise à modifier certaines dispositions du règlement écrit du PLU, à savoir :

- Evolution de la règle relative aux implantations des constructions par rapport aux limites séparatives en zone 1AU
- Ajustement des règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux autres constructions sur une même propriété en zone UB
- Evolution de la règle relative aux affouillements et exhaussements de sol en zone 1AU
- Evolution de la règle relative à l'aspect des façades en zones UB, UC et 1AU
- Ajustement de la règle relative à l'aspect des clôtures en limites séparatives dans les zones UA, UB, UC et 1AU
- Ajustement de la règle relative à l'aspect extérieur des constructions en zone A

1.4. Etapes de la procédure

En application des articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme, les étapes de la présente procédure de modification sont les suivantes :

- Arrêté PT n°05/2022 du Président de Metz Métropole en date du 6 mai 2022, engageant la procédure de modification simplifiée n°4 du PLU de SAULNY ;
- Saisine de la MRAe au titre de l'article R.104-28 et suivants (examen au cas par cas) ;
- Notification du projet de modification simplifiée n°4 du PLU de SAULNY aux Personnes Publiques Associées (PPA) prévues par le Code de l'Urbanisme (L.132-7 et L.132-9) avant mise à disposition du public ;
- Délibération du bureau de Metz Métropole du **20 juin 2022** 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 de SAULNY et au siège de Metz Métropole. L'avis précise l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures de consultation du dossier ;
- Mise à disposition du public de projet de modification pendant 1 mois ;
- 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 de la modification simplifiée n°4 du PLU de SAULNY par délibération du Bureau de Metz Métropole ;
- Mesures de publicité de la délibération approuvant la modification simplifiée n°4 du PLU : affichage en mairie de SAULNY et à la Maison de la Métropole pendant un mois, publication d'un avis dans un journal local.

2. Justification de la procédure de modification simplifiée

En vertu de l'article L.153-41 du Code l'urbanisme, la procédure de modification dite de droit commun (avec enquête publique) est utilisée lorsque la modification a pour objet :

- 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 ;
- soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code (*pour un plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat*).

La procédure 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 durables,
- 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.

La procédure de modification simplifiée, conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, est quant à elle requise dans le cadre :

- des cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- des cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Les changements apportés à travers ce projet de modification simplifiée du PLU (évolution du règlement écrit) entrent dans les champs d'application précédemment cités.

De ce fait, le PLU de la commune de SAULNY peut faire l'objet d'une procédure de modification simplifiée telle que définie par le Code de l'Urbanisme.

3. Synthèse de la modification simplifiée

Modification simplifiée n°4	
Objets	Pièces modifiées dans le PLU opposable
<ul style="list-style-type: none"> • Evolution de la règle relative aux implantations des constructions par rapport aux limites séparatives en zone 1AU 	Règlement écrit (zone 1AU)
<ul style="list-style-type: none"> • Ajustement des règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux autres constructions sur une même propriété en zone UB 	Règlement écrit (zone UB)
<ul style="list-style-type: none"> • Evolution de la règle relative aux affouillements et exhaussements de sol en zone 1AU 	Règlement écrit (zone 1AU)
<ul style="list-style-type: none"> • Evolution de la règle relative à l'aspect des façades en zones UB, UC et 1AU 	Règlement écrit (zones UB, UC, 1AU)
<ul style="list-style-type: none"> • Ajustement de la règle relative à l'aspect des clôtures en limites séparatives dans les zones UA, UB, UC et 1AU 	Règlement écrit (zones UA, UB, UC, 1AU)
<ul style="list-style-type: none"> • Ajustement de la règle relative à l'aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords en zone A 	Règlement écrit (zone A)

4. Les évolutions apportées au PLU

4.1. Evolutions règlementaires relatives aux implantations des constructions

4.1.1. Evolution de la règle relative aux implantations des constructions par rapport aux limites séparatives en zone 1AU

Objectif

Ce point de modification a pour objectif de faire évoluer le règlement écrit de la zone 1AU concernant les modalités d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (recul minimum, etc.).

Justification

En zone 1AU, la marge de retrait des bâtiments par rapport aux limites séparatives est obligatoire (sauf annexes). Elle est limitée à 4 mètres minimum dans le PLU en vigueur. La commune souhaite la modifier afin de réduire le minimum à 3 mètres.

En effet, il a été constaté que la marge de retrait minimum de 4 mètres est inadaptée car trop importante pour permettre l'implantation de bâtiments sur certaines parcelles dotées de caractéristiques particulières (forme asymétrique, dimensions réduites, relief marqué, etc.). Il est donc proposé de réduire la marge de retrait à 3 mètres minimum, ce qui permettra d'offrir plus de possibilités d'implantation, notamment sur des parcelles atypiques, tout en favorisant une densification du village et un meilleur aménagement de la zone.

De plus, il est proposé de compléter la règle afin d'autoriser l'implantation des bâtiments sur une limite séparative latérale, y compris pour les constructions principales. L'objectif est de favoriser la diversification des types de bâti en zone 1AU, en permettant notamment un bâti jumelé plus écologique, mais aussi de densifier le village et de favoriser des constructions qui artificialisent moins les sols.

Néanmoins, il sera précisé que cette règle, déjà en vigueur pour les annexes, ne s'applique pas aux piscines, qui auront l'interdiction de s'implanter en limite séparative.

Modifications apportées au PLU

La présente procédure apporte au règlement écrit les modifications suivantes :

PLU en vigueur : extrait du règlement écrit	PLU modifié : extrait du règlement écrit
<p>ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>1 - La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier, au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans jamais être inférieure à 4 mètres. Les annexes peuvent être implantées en limite séparative.</p> <p>2 - Nonobstant le paragraphe 1AU7.1 et exceptionnellement, la construction en limite de propriété pourra être autorisée, si la condition suivante est remplie :</p>	<p>ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>1 - La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier, au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans jamais être inférieure à 3 mètres. Néanmoins, l'implantation du bâtiment à édifier sur une seule limite séparative latérale est autorisée.</p> <p>Les annexes peuvent être implantées en limite séparative à l'exception des piscines qui devront respecter un retrait d'au moins 3 mètres.</p> <p>2— Nonobstant le paragraphe 1AU7.1 et exceptionnellement, la construction en limite de propriété</p>

PLU en vigueur : extrait du règlement écrit	PLU modifié : extrait du règlement écrit
- que les constructions soient jumelées sur un seul côté.	pourra être autorisée, si la condition suivante est remplie : — que les constructions soient jumelées sur un seul côté.

Incidences sur l'environnement et mesures à mettre en œuvre

Ce point de modification présente un impact très limité sur le paysage urbain, car il favorise une densification du bâti tout en respectant la protection de la qualité paysagère du village.

Il ne présente pas d'impact significatif sur les grandes composantes environnementales, c'est-à-dire la consommation de l'espace, la protection de l'activité agricole et forestière, 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.

Aucune mesure particulière n'est donc à mettre en œuvre dans le cadre de ce point de modification.

4.1.2. Ajustement des règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux autres constructions sur une même propriété en zone UB

Objectif

Ce point de modification a pour objectif d'apporter des compléments aux différentes règles relatives aux distances d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, et par rapport aux autres constructions sur une même propriété en zone UB.

Justification

En zone UB, la règle définit la limite d'implantation des façades des constructions à 10 mètres maximum de l'alignement de la voie publique existante, à modifier ou à créer, ou de la voie privée répondant aux mêmes conditions et destinée à rentrer dans le domaine public. Cette disposition réglementaire présente des inconvénients dans la mesure où elle fige l'évolution possible des constructions dans cette zone.

La commune souhaite compléter cette règle de manière à préciser que cette prescription ne s'applique qu'aux façades principales, tel qu'en zone UA. Ceci afin d'optimiser les conditions d'évolution des constructions préexistantes au-delà de la limite maximum de 10 mètres de l'alignement de la voie publique (extensions latérales par exemple, créant des décrochés de façade).

D'autre part, la disposition réglementant les distances entre les constructions sur une même propriété est précisée pour ne s'appliquer qu'aux constructions principales, afin de favoriser une aération entre les constructions les plus imposantes et préserver l'intimité entre voisins sur un même terrain, mais sans contraindre l'implantation d'annexes, dont le volume (hauteur, emprise au sol) est réduit.

Modification apportée au PLU

Ce point de modification apporte, au règlement écrit les modifications suivantes :

PLU en vigueur : extrait du règlement écrit	PLU modifié : extrait du règlement écrit
<p>ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>(...)</p> <p>2- La construction projetée ne doit pas être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none">- à moins de 4 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.- à plus de 30 mètres de l'alignement de la voie publique existante, à modifier ou à créer ou de la voie privée répondant aux mêmes conditions et destinée à rentrer dans le domaine public. Au-delà, seules les constructions annexes, les piscines et les garages de faible emprise sont autorisés. <p>3- La façade sur rue de la construction projetée ne doit pas être implantée à plus de 10 mètres de l'alignement de la voie publique existante, à modifier ou à créer ou de la voie privée répondant aux mêmes conditions et destinée à rentrer dans le domaine public. Au-delà, seule l'implantation de constructions annexes, de piscines et de garages isolés de faible emprise est autorisée.</p>	<p>ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>(...)</p> <p>2- La construction projetée ne doit pas être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none">- à moins de 4 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.- à plus de 30 mètres de l'alignement de la voie publique existante, à modifier ou à créer ou de la voie privée répondant aux mêmes conditions et destinée à rentrer dans le domaine public. Au-delà, seules les constructions annexes, les piscines et les garages de faible emprise sont autorisés. <p>3- La façade principale (avec porte d'entrée) sur rue de la construction projetée ne doit pas être implantée à plus de 10 mètres de l'alignement de la voie publique existante, à modifier ou à créer ou de la voie privée répondant aux mêmes conditions et destinée à rentrer dans le domaine public. Au-delà, seule l'implantation de</p>

PLU en vigueur : extrait du règlement écrit	PLU modifié : extrait du règlement écrit
(...)	constructions annexes, de piscines et de garages isolés de faible emprise est autorisée. (...)
<p>ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</p> <p>Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être séparées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de toiture des deux constructions avec un minimum permettant le passage des véhicules de secours.</p> <p>1- Les constructions annexes non contiguës à la construction principale doivent être édifiées de telle manière qu'elles observent par rapport aux baies des pièces principales d'habitation, une distance minimale de 4 mètres. (...)</p>	<p>ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</p> <p>Sur une même propriété, les constructions principales non contiguës doivent être séparées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de toiture des deux constructions avec un minimum permettant le passage des véhicules de secours.</p> <p>1- Les constructions annexes non contiguës à la construction principale doivent être édifiées de telle manière qu'elles observent par rapport aux baies des pièces principales d'habitation, une distance minimale de 4 mètres. (...)</p>

Incidences sur l'environnement et mesures à mettre en œuvre

Ce point de modification présente un impact très limité sur le paysage urbain de la commune dans la mesure il permet principalement l'évolution des constructions préexistantes (extension, ...) dans une zone déjà urbanisée.

Il ne présente pas d'impact significatif sur les grandes composantes environnementales que sont la consommation de l'espace, la protection de l'activité agricole et forestière, 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.

Aucune mesure particulière n'est donc à mettre en œuvre dans le cadre de ce point de modification.