

Agence d'Urbanisme d'Agglomérations de Moselle

Immeuble Ecotech / 3 rue Marconi / 57070 METZ

mail : contact@aguram.org / tél. : 03 87 21 99 00

www.aguram.org

PLU

Plan Local d'Urbanisme /

Date de référence du dossier / 30/06/2017

Approbation initiale du PLU : 30 Juin 2017

PROCEDURE EN COURS :

Modification simplifiée n°1 du PLU

Engagement	AM	27/10/2017
Mise à disposition	DCM	23/11/2017
Approbation	DCM	-

MODIFICATION SIMPLIFIEE

/ N°1

NOTICE DE PRESENTATION

Additif au rapport de présentation





TABLEAU RECAPITULATIF DES PROCEDURES D'URBANISME ARS-SUR-MOSELLE

Approbation initiale PLU	DCM	30-06-2017
--------------------------	-----	------------

Modification simplifiée n°1 Du PLU	AM	En cours
---------------------------------------	----	----------

* DCM : Délibération du Conseil Municipal

* AM : Arrêté Municipal



TABLE DES MATIERES	4
1. PREAMBULE	4
1.1 Le document d'urbanisme en vigueur	4
1.2 Les coordonnées du maître d'ouvrage	4
1.3 Les étapes de la procédure	4
2. CONTENU ET JUSTIFICATIONS DE LA PROCEDURE	6
2.1 L'objet de la modification simplifiée n°1	6
2.2 Les textes relatifs à la modification simplifiée de PLU	6
2.3 La problématique concernant les façades commerciales	6
2.4 La problématique concernant la zone 1AURP (ancienne mècherie)	9
2.5 Les modifications souhaitées par la commune	11
2.6 La pièce à modifier dans le PLU	11



TABLE DES MATIERES

1. PREAMBULE

1.1 LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

La commune **d'Ars-sur-Moselle** est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) **approuvé** par délibération du Conseil Municipal, **le 30/06/2017**.

Le PLU est le document qui définit le droit des sols à la parcelle. Celui d'Ars-sur-Moselle comporte les pièces opposables en droit suivantes :

- Le règlement graphique, généralement au 1/2000^{ème} et 1/5000^{ème}, 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*.
- Les orientations d'aménagement et de programmation – *par compatibilité*.

Toutes les autorisations d'urbanisme sont délivrées sur la base du respect des règles figurant dans le PLU. La modification simplifiée n°1 mise en œuvre correspond à l'une des procédures prévues par le Code de l'urbanisme pour permettre aux communes dotées d'un PLU de le faire évoluer.

1.2 LES COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

Le maître d'ouvrage est la commune d'Ars-sur-Moselle, représentée par **M. Bruno VALDEVIT** en sa qualité de maire.

Mairie d'Ars-sur-Moselle
1 place Franklin-Roosevelt
57130 Ars-sur-Moselle

03 87 60 65 70 (*Téléphone*)
03 87 60 65 75 (*Fax*)
secretariat@ville-arssurmoselle.fr

1.3 LES ETAPES DE LA PROCEDURE

Cette partie a pour vocation de montrer **les différentes étapes de la modification simplifiée n°1 du PLU d'Ars-sur-Moselle, en application des articles L153-45 à L153-48 du Code de l'urbanisme.**

- 1) Arrêté municipal du **27/10/2017** lançant la procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Ars-sur-Moselle.
- 2) **Délibération du Conseil Municipal le 23/11/2017** pour définir les modalités de mise à disposition du public.
- 3) **Notification en recommandé avec accusé de réception** du projet de modification simplifiée n°1 du PLU **aux Personnes Publiques Associées (PPA)** prévues par le Code de l'urbanisme (L132-7 et L132-9). Le courrier précise une durée de consultation de trois semaines pour obtenir des réponses (soit le 08/01/2018 au plus tard).



- 4) **Recueil des avis exprimés par les Personnes Publiques Associées (PPA)** qui sont annexés au dossier de mise à disposition. **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, puis pendant toute la durée de la mise à disposition en mairie. L'avis précise l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures de consultation mis à la disposition du public.
- 5) **Mise à disposition du public en mairie** du dossier de modification simplifiée n°1 du PLU pour une durée d'un mois du 08/01/2018 au 12/02/2018.
- 6) **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).
- 7) **Approbation** du bilan de la mise à disposition puis approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU par le bureau de Metz Métropole au 1^{er} trimestre 2018.



2. CONTENU ET JUSTIFICATIONS DE LA PROCEDURE

2.1 L'OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Par arrêté municipal n°15/2017 du 27/10/2017, Monsieur le Maire a pris l'initiative de mettre en œuvre **une procédure de modification simplifiée du PLU** en vigueur afin de satisfaire les objectifs suivants :

- **Ajouter au règlement du PLU, en plus de la rue du Maréchal Foch, les rues Pasteur, Clémenceau et adjacentes à la rue du Maréchal Foch ainsi que la place de la République** afin de préserver l'intégrité des façades commerciales ;
- **Autoriser au règlement du PLU l'implantation d'un golf en zone 1AURP** (ancienne mécherie) le long de la RD11 sachant qu'une telle occupation des sols est conforme aux objectifs à atteindre sur cette zone dans le PLU.

La modification simplifiée n°1 du PLU d'Ars-sur-Moselle **comporte deux objets**. Les modifications à apporter concernent uniquement **le règlement écrit**.

2.2 LES TEXTES RELATIFS A LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DE PLU

A. La modification du PLU n'est pas requise

Le **projet de modification du PLU d'Ars-sur-Moselle n'est pas soumis à enquête publique** en application de l'Article L153-45 du Code de l'urbanisme car il :

- ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ne diminue pas ces possibilités de construire ;
- ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- n'a pas pour objet d'appliquer l'article L131-9 du Code de l'urbanisme.

L'absence de nécessité de réaliser une enquête publique au regard des dispositions du Code de l'urbanisme **permet d'opter pour une modification simplifiée n°1 du PLU**. Cette procédure est réalisée conformément aux dispositions des articles L153-47 et L153-48 du Code de l'urbanisme.

2.3 LA PROBLEMATIQUE CONCERNANT LES FAÇADES COMMERCIALES

A. Où se localise l'offre commerciale aujourd'hui ?

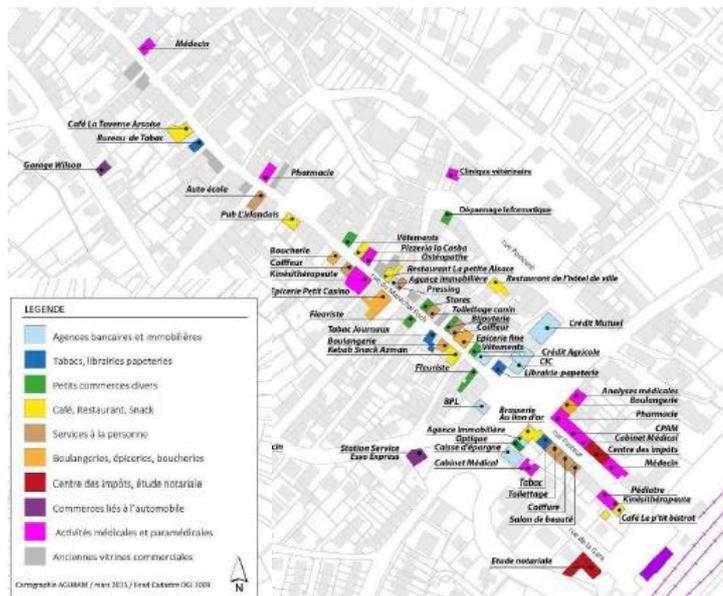
Le rapport de présentation du PLU en vigueur approuvé le 30/06/2017 dans son tome 1 « *Diagnostic Territorial* » apporte des informations concernant l'offre commerciale existante. Ainsi dans la partie « *Situation socio-économique* », le point 1.7 dédié aux activités économiques et de services précise :

« **Le centre-ville autour des rues Pasteur, de la Gare, Foch et Poincaré regroupe une soixantaine de commerces et services très variés**. L'offre est plus particulièrement concentrée autour la gare et de la rue Pasteur, elle se dé-densifie peu à peu, lorsque l'on remonte la rue du Maréchal Foch. On note par ailleurs la présence **de cellules commerciales vacantes plus nombreuses, lorsque l'on s'éloigne du coeur de ville**.

Le centre-ville d'Ars-sur-Moselle propose une offre commerciale très variée pour une polarité urbaine de cette taille : deux épiceries, une boucherie, deux boulangeries, deux bureaux de tabac, pressing, magasin de vêtements, opticien, bijouterie et librairie ...

Cette offre commerciale est complétée par une offre de services avec vitrines commerciales, c'est-à-dire plusieurs agences bancaires, agences immobilières, point dépannage informatique, coiffeur et salon de beauté... etc. » .

La carte ci-contre présente les différents commerces et services du centre ville. Elle montre que **l'offre commerciale est vraiment concentrée autour de la rue du Maréchal Foch**. Toutefois, cette offre se prolonge le long de la rue Pasteur au Sud où l'on retrouve un grand nombre d'activités médicales et paramédicales ainsi que d'anciennes vitrines commerciales. **La place de la République est elle aussi en lien direct** avec la rue Foch car elle regroupe plusieurs offre de services avec vitrines commerciales (agences bancaires, agences immobilières) qui viennent compléter l'offre commerciale.



Carte des commerces et services présents en centre ville



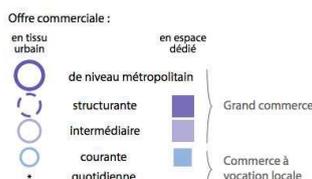
Salon de coiffure situé rue Clémenceau

On retrouve **quelques commerces au niveau de la rue Clémenceau** qui permet de rejoindre la route d'Ars à l'Est depuis la place de la République. En effet, dans la zone UA du règlement graphique, on peut identifier différents éléments commerciaux comme un salon de coiffure sur la photo ci-contre ou encore un garage un peu plus loin. Une ancienne imprimerie est aussi localisée dans la zone.

B. Comment cette offre est-elle prise en compte dans le PLU ?

Le SCoTAM, dans son document d'orientations et d'objectifs positionne la commune d'Ars-sur-Moselle dans les communes qui peuvent accueillir en tissu urbain une offre commerciale à vocation locale, de niveau courant, comme par exemple, un petit supermarché.

Pour rappel, le SCoTAM précise que les documents d'urbanisme locaux devront veiller, au travers de leurs orientations d'aménagement et de la réglementation, **à permettre une installation des commerces en bonne articulation avec le tissu urbain environnant.**



Extrait du SCoTAM – Document d'orientations et d'objectifs – Document graphique A2



Afin de prendre en compte les indications du SCoTAM, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) communal à travers son orientation n°1 « *Améliorer et conforter le rôle moteur du centre-ville* » amène deux objectifs 1.04 et 1.05 (ci-dessous) en lien avec l'offre commerciale :

1.04 ENCOURAGER LA DIVERSITE DE L'OFFRE COMMERCIALE ET ARTISANALE DE PROXIMITE

Le centre-ville propose une bonne diversité de commerces autour des rues Pasteur, de la Gare, Foch et Poincaré. Cependant, l'offre a tendance à diminuer depuis une vingtaine d'années.

La commune souhaite favoriser le maintien d'une **bonne diversité de l'offre commerciale** et artisanale de proximité, en particulier dans les **locaux commerciaux** stratégiquement placés **vis-à-vis de l'offre de stationnement**.

1.05 RENFORCER L'OFFRE DE SERVICES

L'offre commerciale de la commune est complétée par des services avec vitrines commerciales comme des banques, agences immobilières, salon de beauté, réparateur informatique.

Si un **renforcement de l'offre de services est souhaité** sur le centre-ville en priorité, la commune veut la faire évoluer **vers une plus grande mixité dans les linéaires entre commerces et services**, en particulier sur certains espaces stratégiques comme la place de la République.

Extraits du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU en vigueur

La politique de redynamisation du centre-bourg de la commune d'Ars-sur-Moselle intègre totalement l'offre commerciale ainsi que l'offre de services complémentaires comme les banques ou les salons de beauté. Cet intérêt se traduit dans le règlement écrit avec notamment **des dispositions concernant les façades commerciales**.

C. La problématique pour le PLU d'Ars-sur-Moselle

Le règlement écrit du PLU en vigueur prescrit entre autre, en zone urbaine « UA » en son article 11 sur l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, la disposition suivante au sujet des façades commerciales : « ***L'intégrité de la cellule commerciale devra être préservée en cas d'abandon d'activité afin d'éviter la transformation en logement condamnant à tout jamais la destination commerciale du local. Ceci afin d'éviter la disparition complète des commerces le long de l'axe commerçant traditionnel que représente la rue Foch ;*** ».

Cette disposition répond bien aux objectifs de la commune qui souhaite **préserver les cellules commerciales présentes en centre-ville** néanmoins elle se révèle être incomplète. En effet, elle ne vise que la rue du Maréchal Foch qui, il est vrai, concentre la plupart des bâtiments commerciaux, en excluant d'autres places ou axes commerçants qui ont eux aussi intérêt à bénéficier d'une telle prescription.

Comme expliqué plus tôt, des axes comme la rue Pasteur, la rue Clémenceau et adjacentes à la rue du Maréchal Foch ou encore la place de la République regroupent des cellules commerciales qui méritent d'être prise en compte et de bénéficier d'une préservation en cas d'abandon d'activité.

2.4 LA PROBLEMATIQUE CONCERNANT LA ZONE 1AURP (ANCIENNE MECHERIE)

A. Les caractéristiques du site de l'ancienne mècherie

Au Nord-Ouest du ban communal, cette zone d'une **surface d'environ 0,9 hectare**, se situe le long de la RD11 en direction de Gravelotte. L'ensemble de la zone est en majorité déjà construite. Il existe **en front de rue des logements et en retrait de l'emprise publique d'anciens bâtiments industriels**, aujourd'hui inoccupés. Comme son nom l'indique, l'activité de la zone durant la seconde Guerre Mondiale, consistait à fabriquer des mèches d'explosifs.



Extraits de la vue aérienne et du règlement graphique du site de l'ancienne mècherie

Le site situé dans le fond de vallée de la Mance est aujourd'hui **isolé et entouré de zones naturelles**. Il n'est pas compris dans l'enveloppe urbaine communale. Cependant, l'occupation du sol est relativement artificielle puisqu'il s'agit d'une zone déjà construite.

Le site de l'ancienne mècherie est également **concerné par un risque mouvements de terrain** puisqu'il se trouve en zone orange (Omt1) du Plan de Prévention des Risques mouvements de terrains. Il est également localisé à proximité de la zone inondable de la Mance.

Enfin, on peut remarquer la présence de la route départementale RD11, **classée en voie bruyante** de catégorie 4 et dont une bande de 30 mètres est concernée par des normes d'isolation acoustique. **La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit** vient s'appliquer au site de l'ancienne mècherie.

B. Comment le PLU intègre ce site ?

Cette ancienne mècherie située en contrebas de la route de Gravelotte a fait l'objet d'un **classement en zone 1AURP**. Ce zonage spécifique signifie que les réseaux sont suffisants au droit de l'unité foncière pour desservir les constructions existantes. En revanche, ils ne le seront pas forcément en cas de nouveaux projets à desservir. Ce classement en 1AURP s'accompagne **d'une servitude d'attente de projet**, afin de permettre une requalification adaptée de cet ancien site industriel.



Dans la zone 1AURP de l'ancienne mècherie, des **dispositions spécifiques sur la hauteur ou sur l'emprise au sol ont été mise en place dans le règlement** afin de limiter au maximum l'impact des nouvelles constructions éventuelles sur le fonctionnement du fond de vallée de la Mance. La zone rouge inondable du Plan de Prévention des Risques (PPR) en limite de la zone 1AURP est classée en zone naturelle N afin de préserver la zone d'expansion de crue. Il faut noter que le règlement du PPR vient s'appliquer sur cette zone, en particulier l'obligation de réaliser une étude de sol et une étude géotechnique préalable.

La base de données BASIAS a identifiée le site de la Mècherie, c'est pourquoi un indice « p » signifiant que les terrains sont **potentiellement pollués**, a été appliqué à la zone 1AURP correspondante. Sur cette zone, le règlement écrit à son article 2 indique « *qu'en raison de l'existence de sols pollués, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations* ».

Le secteur de projet du site de la Mècherie est le seul inclus dans le coeur de nature forestier F05 du SCoTAM. Il a été retenu pour un projet de renouvellement urbain afin de limiter la consommation d'espace. L'emprise de la zone 1AURP correspond aux parties artificialisées qui sont déjà bâties. L'objectif étant que sa requalification ne remette pas en cause l'intégrité du coeur de nature ou la fonctionnalité de la continuité forestière. De plus, il est précisé que le projet devra être réalisé dans le cadre d'un **projet d'ensemble que la collectivité approuvera**. C'est pour cette raison **qu'une servitude d'attente de projet**, au titre de l'article L151-41 alinéa 5, a été appliquée sur l'ensemble du périmètre pour limiter l'emprise au sol des installations et constructions autorisées dans le présent PLU.

Du fait de la sensibilité environnementale (proximité de la forêt et de la Mance), le règlement écrit encadre au mieux les destinations de constructions autorisées afin de contrôler le type de projet qui pourra se développer sur le secteur. La collectivité donne **la priorité à l'adaptation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes**. L'extension limitée des constructions existantes est également autorisée à hauteur de 10% de l'emprise au sol totale des constructions existantes maximum. Cette règle est volontairement plus restrictive que dans les autres zones du PLU pour tenir compte des imposants bâtiments existants et de la présence d'enjeux environnementaux (proximité avec les milieux naturels riches et la zone inondable, riches mouvements de terrain...). Enfin, en application de la servitude, les constructions et installations autorisées ne peuvent pas faire plus de 30 m² d'emprise au sol.

Enfin, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables vient lui aussi apporter des précisions sur cette friche industrielle dans son orientation n°2 « *Soutenir et développer les activités économiques* » plus précisément dans son objectif n°2 ci-dessous :

2.02 INCITER LA RECONVERSION DES FRICHES INDUSTRIELLES ET MILITAIRES

L'entrée Nord-est d'Ars-sur-Moselle en provenance de Moulins-lès-Metz via la Départementale 6 est marquée par une friche d'origine militaire. De la même manière l'entrée Ouest en provenance de Gravelotte via la Départementale 11, est marquée par une friche industrielle.

La commune souhaite, à travers le PLU, **préparer et inciter à la reconversion** de ces sites situés aux portes de la ville. Un **traitement qualitatif de ces espaces** est souhaité en raison de leur situation aux entrées de ville.

Extrait du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU en vigueur



C. La problématique pour le PLU d'Ars-sur-Moselle

Au sein du règlement écrit en vigueur, les dispositions applicables à la zone 1AURP concernant l'article 1 sur les occupations et utilisations du sol interdites viennent lister l'ensemble des constructions, installations ou aménagement qui ne sont pas souhaités au sein de la zone 1AURP. En matière d'aménagement on peut ainsi noter que sont interdits dans toute la zone : « *l'aménagement de terrains pour la pratique de sports motorisés ou loisirs motorisés* » ; « *l'aménagement de terrains pour le camping* » ou encore « *l'aménagement de terrains pour la pratique du golf* ».

Sur ce dernier point visant à interdire l'aménagement de terrains pour la pratique du golf, la collectivité indique **qu'une telle occupation des sols n'est pas contraire aux objectifs à atteindre** sur cette zone 1AURP dans le PLU. Au contraire, l'implantation d'un projet de golf sur le site de l'ancienne mècherie n'est pas contraire à la reconversion d'un ancien site industriel en friche tout en valorisant l'environnement.

2.5 LES MODIFICATIONS SOUHAITEES PAR LA COMMUNE

A. Les façades commerciales

La commune a remarqué que seule la rue du Maréchal Foch était citée concernant les dispositions visant à préserver l'intégrité des cellules commerciales. **Elle souhaite que cette règle soit développée pour l'ensemble des axes et places identifiés et pouvant être concernés par cette préservation.**

Le fait de ne pas avoir inclus à la rue du Maréchal Foch, la rue Pasteur, la rue Clémenceau et adjacentes à la rue du Maréchal Foch ainsi que la place de la République à la protection constitue **une erreur matérielle qu'il convient de rectifier dans le règlement écrit.**

B. La zone 1AURP

La collectivité observe que l'aménagement de terrains pour la pratique du golf est interdite dans la zone 1AURP correspondant à l'ancienne mècherie. Le fait d'interdire une telle occupation des sols est cependant contraire aux objectifs à atteindre sur cette zone dans le PLU qui **incite à la reconversion des friches industrielles tout en pérennisant les cœurs de nature du SCoTAM et en tenant compte des risques et nuisances présents.**

Dans le règlement écrit, la disposition de l'article 1 sur la zone 1AURP visant à interdire l'aménagement d'un éventuel terrain de golf constitue **une erreur matérielle qu'il convient de rectifier à travers cette modification simplifiée.**

2.6 LA PIÈCE A MODIFIER DANS LE PLU

Une unique pièce est modifiée par la modification simplifiée n°1 du PLU. Il s'agit du règlement écrit dans :

- La zone « UA » à l'article 11 concernant les façades commerciales ;
- La zone « 1AURP » à l'article 1.



A. Sur les façades commerciales

AVANT la modification simplifiée n°1 :

11.6 - Façades commerciales

- Les hauteurs maximales des aménagements de façades commerciales sont limitées au niveau des appuis des fenêtres du 1^{er} étage. La largeur du percement de la vitrine sera limitée par le dernier trumeau ;
- L'intégrité de la cellule commerciale devra être préservée en cas d'abandon d'activité afin d'éviter la transformation en logement condamnant à tout jamais la destination commerciale du local. Ceci afin d'éviter la disparition complète des commerces le long de l'axe commerçant traditionnel que représente la rue Foch ;
- L'entrée des logements sera toujours distincte de l'entrée commerciale. Sont interdites, les créations de nouveaux logements par division de logements existants, par changement d'usage de surfaces de planchers ou par extension des constructions existantes en l'absence d'une entrée distincte de l'entrée commerciale pour ces nouveaux logements.

APRES la modification simplifiée n°1 :

11.6 - Façades commerciales

- Les hauteurs maximales des aménagements de façades commerciales sont limitées au niveau des appuis des fenêtres du 1^{er} étage. La largeur du percement de la vitrine sera limitée par le dernier trumeau ;
- L'intégrité de la cellule commerciale devra être préservée en cas d'abandon d'activité afin d'éviter la transformation en logement condamnant à tout jamais la destination commerciale du local. Ceci afin d'éviter la disparition complète des commerces le long **des axes commerçants traditionnels que représentent les rues du Maréchal Foch, Pasteur, Clémenceau et adjacentes à la rue du Maréchal Foch ainsi que la place de la République** ;
- L'entrée des logements sera toujours distincte de l'entrée commerciale. Sont interdites, les créations de nouveaux logements par division de logements existants, par changement d'usage de surfaces de planchers ou par extension des constructions existantes en l'absence d'une entrée distincte de l'entrée commerciale pour ces nouveaux logements.

B. Sur l'occupation des sols en 1AURP

AVANT la modification simplifiée n°1 :

1.1 - Sont interdits dans toute la zone :

- l'aménagement de terrains pour la pratique de sports motorisés ou loisirs motorisés;
- l'aménagement de terrains pour le camping ;
- l'aménagement de terrains pour la pratique du golf.

APRES la modification simplifiée n°1 :

1.1 - Sont interdits dans toute la zone :

- l'aménagement de terrains pour la pratique de sports motorisés ou loisirs motorisés;
- l'aménagement de terrains pour le camping ;
- ~~l'aménagement de terrains pour la pratique du golf.~~