



METZ METROPOLE

Commune de La Maxe

Modification simplifiée n°1 du PLU

Approbation du PLU : 27/01/2020

Procédure de modification engagée par arrêté
métropolitain n° PT 14/2021 en date du 20/08/2021

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°1



METZ MÉTROPOLE

Maison de la Métropole | 1 place du Parlement de Metz | CS 30353 | 57011 Metz Cedex 1

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

TABLEAU RECAPITULATIF DES PROCEDURES D'URBANISME COMMUNE de LA MAXE

APPROBATION INITIALE DU PLU	DCM	12 mai 2005
REVISION GENERALE DU PLU	DCM	27 janvier 2020
PRESCRIPTION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1	AM	20 Août 2021

DCM : Décision du Conseil Municipal

DCM : Décision du Conseil Métropolitain

AM : Arrêté Métropolitain

1. PREAMBULE	5
1.1 Présentation de la commune	5
A. Localisation.....	5
B. Paysage et environnement.....	5
C. Le document d'urbanisme en vigueur.....	5
1.2 Les coordonnées du Maître d'Ouvrage	6
1.3 Les objets de la procédure de modification simplifiée n°1	6
2. JUSTIFICATIONS DU CHOIX DE LA PROCEDURE	6
2.1 Les textes relatifs à la procédure	6
A. La révision générale du PLU n'est pas requise	7
B. Le projet entre dans le cadre juridique d'une modification simplifiée	7
2.2 Les étapes de la procédure	7
3. EXPOSE DES MODIFICATIONS.....	8
3.1 Ajustement de la limite entre la zone 1AU et la zone 1AUL	8
A. Situation actuelle.....	9
B. Situation à venir	10
C. Impacts sur l'environnement	16
3.2 Adaptation et évolution de l'orientation d'aménagement et de programmation dite Champs le Boucher de la zone 1AU	17
A. Adaptation des dispositions de l'OAP dite Champs le Boucher	17
B. Impacts sur l'environnement	18
3.3 Adaptations réglementaires diverses.....	18
A. Adaptation de la hauteur des clôtures en zone UA, UB et 1AU.....	18
B. Adaptation de la règle relative à l'autorisation des chambres d'hôtes en zone UA et UB ...	19
C. Clarification de la règle relative à l'alignement des constructions en zone UB et 1AU	21
D. Adaptation des règles d'implantation de piscines en cas d'exposition ou de configuration particulière des terrains.	23

E.	Clarification de la règle de hauteur des constructions en zones UA et UB.....	26
F.	Impacts sur l'environnement	26

1. PREAMBULE

1.1 Présentation de la commune

A. Localisation

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 924 habitants en 2017. 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 A31, la route départementale RD 153b, la voie bleue et la Moselle. La voie ferrée unique du Malambas longe le territoire mais les gares voyageurs 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 II) approuvé le 1^{er} juin 2021.

B. Paysage et environnement

Les paysages de La Maxe sont caractérisés par des milieux naturels et semi-naturels diversifiés : plaine agricole, zones humides, prairies, boisements, plans d'eau, terres cultivées, friches, jardins, des espaces verts...

Aussi, la commune est irriguée par deux cours d'eau et un lac artificiel :

- ◇ La Moselle qui borde la commune par l'Est ;
- ◇ Le ruisseau de Woippy, appelé aussi le ruisseau de Saulny, qui borde la commune au sud ;
- ◇ Un lac artificiel : plan d'eau de faible profondeur issu des eaux de la Moselle.

Par ailleurs, la commune est concernée par un périmètre d'inventaire ou de protection spécifique :

- ◇ **Une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1**
« Etangs et anciennes gravières à Argancy et Woippy » (FR410030117) située en bordure nord-ouest du territoire de la commune.

C. 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 Métropolitain du **27/01/2020**.

Le PLU est le document qui définit, entre autres, 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 coordonnées du Maître d'Ouvrage

Par suite du 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, Etablissement 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 représenté par **M. Henri HASSER** en sa qualité de Vice-Président délégué à la planification.

Adresse : Metz Métropole
1 place du Parlement de Metz
CS 30 353
57011 Metz Cedex 1

Référent technique :
Grégory BANNWART
Chargé de mission planification
Mail : gbannwart@metzmetropole.fr
Tel : 03 57 88 33 14

1.3 Les objets de la procédure de modification simplifiée n°1

Par arrêté Métropolitain PT n° 14/2021 du 20/08/2021, Monsieur Henri HASSER, Vice-Président délégué à la planification, a pris l'initiative de mettre en œuvre une procédure de modification simplifiée du PLU en vigueur pour satisfaire les objectifs suivants :

- 1/ Ajustement de la limite entre la zone 1AU et la zone 1AUL ;
- 2/ Adaptation et évolution de l'orientation d'aménagement et de programmation dite Champs le Boucher ;
- 3/ Adaptations réglementaires diverses.

2. JUSTIFICATIONS DU CHOIX DE LA PROCEDURE

2.1 Les textes relatifs à la procédure

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

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 envisagé :

- 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.

Article L153-31 du Code de l'Urbanisme – version en vigueur au 01/07/2021 :

« 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.*
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »*

B. Le projet entre dans le cadre juridique d'une modification simplifiée

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

- La rectification d'une erreur matérielle.
- Une majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28.
- Des modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification de droit commun d'un PLU, c'est-à-dire des évolutions qui n'ont pas pour effet :
 - ✓ soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction, résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
 - ✓ soit de diminuer ces possibilités de construire,
 - ✓ soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
 - ✓ soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

2.2 Les étapes de la procédure

Les différentes étapes de la modification simplifiée n°1 du PLU de La Maxe répondent aux dispositions édictées par les articles L153-45 à L153-48 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Arrêté PT n° 14/2021 du Président de Metz Métropole du 20 août 2021 lançant la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de La Maxe ;
- Notification du projet de modification simplifiée n°1 aux personnes publiques associées (PPA) prévue par le Code de l'Urbanisme (L.132-7 et L.132-9) avant la mise à disposition du public ;
- Délibération du bureau de Metz Métropole du 20 septembre 2021 définissant les modalités de mise à disposition du public ;
- Recueil des avis exprimés par les PPA qui sont annexés au dossier de mise à disposition du public ;
- Publication de l'avis de mise à disposition du public au minimum 8 jours avant son démarrage dans un journal diffusé dans le Département et affichage de l'avis 8 jours avant la mise à disposition en mairie de La Maxe 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 du dossier de modification simplifiée n°1 du PLU en mairie de La Maxe et à Metz Métropole du 04 octobre au 04 novembre 2021 inclus ;
- Bilan de la mise à disposition du public avec prise en compte et modification éventuelle du projet pour tenir compte des avis du public et/ou des personnes publiques associées (PPA) ;
- Approbation du bilan de la mise à disposition et approbation de la modification simplifiée n°1 par le bureau de Metz Métropole.

3. EXPOSE DES MODIFICATIONS

3.1 Ajustement de la limite entre la zone 1AU et la zone 1AUL

Le PLU de la commune de La Maxe dispose d'une zone 1AU et d'une zone 1AUL situées à l'ouest du ban communal. Ces zones ont vocation à conforter l'offre de logements et développer l'offre en activités de loisirs.

Elles sont couvertes par une orientation d'aménagement et de programmation à vocation :

- d'habitat sur la zone 1AU dite « Champs le Boucher »,
- de loisirs sur la zone 1AUL.

Le projet d'aménagement de la zone de loisirs est en cours de finalisation, les fouilles archéologiques sont terminées depuis plus d'un an et les travaux de la halle sportive ont démarré.

Dans la partie nord-est de la zone 1AUL des espaces libres de toute occupation ne sont pas urbanisés dans le cadre du projet d'équipement et méritent, cependant, d'être valorisés. Au vu des espaces publics déjà existants sur la commune et gérés par les services municipaux, les élus n'envisagent pas de conserver ces espaces dans le domaine privé de la commune mais de les valoriser en les intégrant à la zone 1AU voisine.

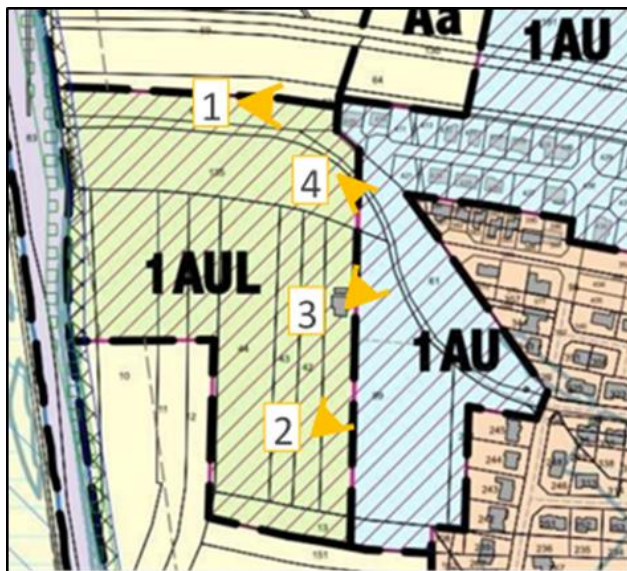
Ainsi, les élus souhaitent ajuster les limites des zones 1AU et 1AUL afin de valoriser ce foncier en permettant leur urbanisation à des fins résidentielles.

A. Situation actuelle

La zone de loisirs 1AUL occupe une surface de 4,62 ha et a vocation à accueillir des activités de loisirs en complément d'équipements déjà existants. Le règlement n'autorise sous condition que les équipements sportifs et de loisirs, avec leurs annexes, et des habitations à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage desdits équipements.

Cette zone est concernée par une OAP qui prévoit la réalisation de divers équipements sportifs (halle sportive, complexe sportif, une aire de jeux, un city stade...) et en frange Est la création d'espaces verts permettant de créer une transition entre la zone de loisirs, et le futur lotissement « Stade 2 ».

Plusieurs demandes d'autorisation d'urbanisme ont été accordées afin de permettre la réalisation desdits équipements sportifs.



Par ailleurs, la zone 1AU est dédiée à la dernière tranche du lotissement du stade. Les études sont en cours afin de déposer le permis d'aménager très prochainement. La configuration de la zone et son accroche au tissu urbain existant demande une réflexion toute particulière sur l'orientation des lots constructibles.

A noter que les zones 1AUL et 1AU sont concernées par une orientation d'aménagement et de programmation. Cette dernière est composée de 3 lotissements :

- « Les Fruitiers 2 et 3 », comptant 25 logements, réalisé entre 2016 et 2019 ;
- « Stade 2 », comptant 35 logements, prévu entre 2019 et 2020. Ce lotissement, situé au sud de la zone 1AU, est, actuellement, en cours d'études ;
- « Champs le Boucher », comptant 68 logements, prévu, au nord du site, entre 2020 et 2032. Sa réalisation est organisée en 3 phases dont la première s'étend de 2020 à 2024 (24 logements), la deuxième s'étend de 2024 à 2028 (22 logements) et la troisième s'étend de 2028 à 2032 (22 logements).



1
Extension en continuité des constructions existantes



2
Ancien terrain de football classé en zone 1AU



3



4

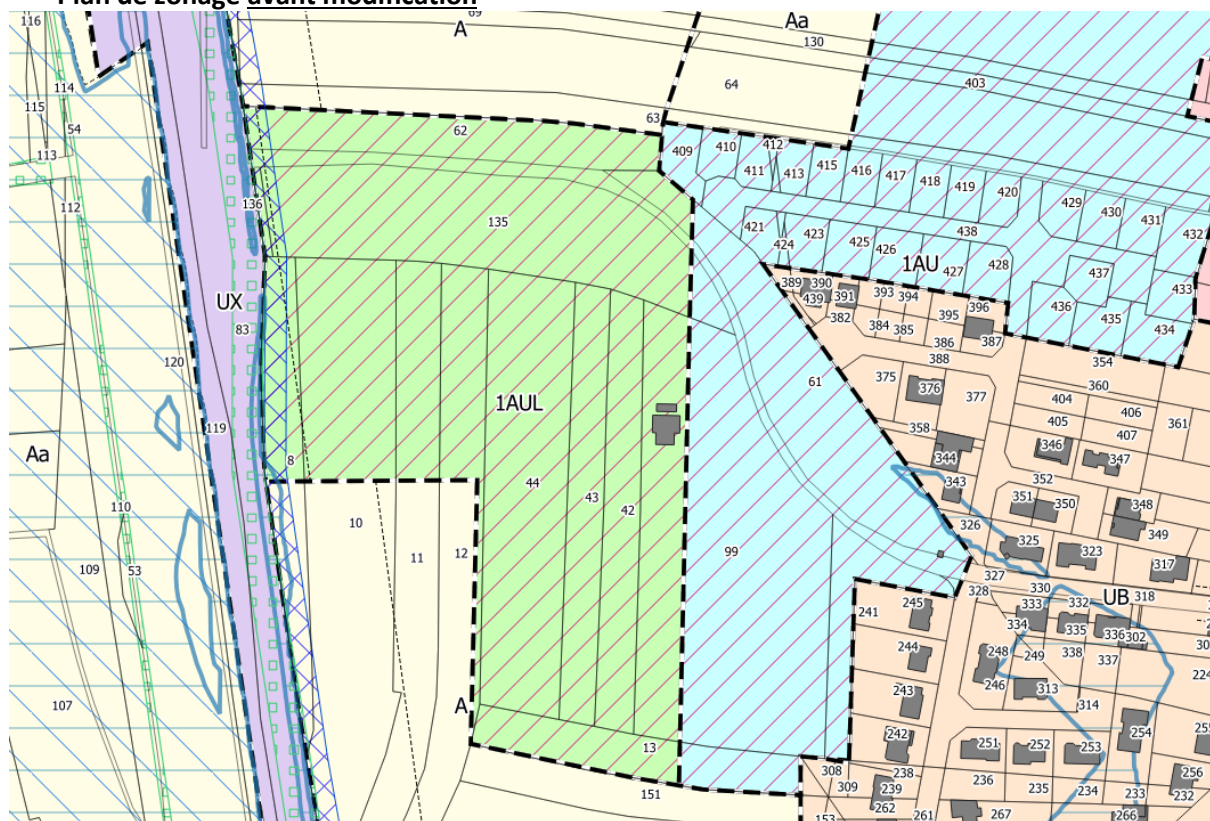
B. Situation à venir

Ce point de modification a pour objectif de valoriser les terrains non utilisés dans le cadre de l'aménagement de la zone 1AUL, situés aux franges Nord et Est de la zone, en les incluant à la zone 1AU attenante. Il s'agit de décaler d'une part la limite nord-sud de la zone 1AUL d'environ 10 m au profit de la zone 1AU et d'autre part d'effectuer ce même transfert pour 2 parcelles situées en partie nord de la zone.

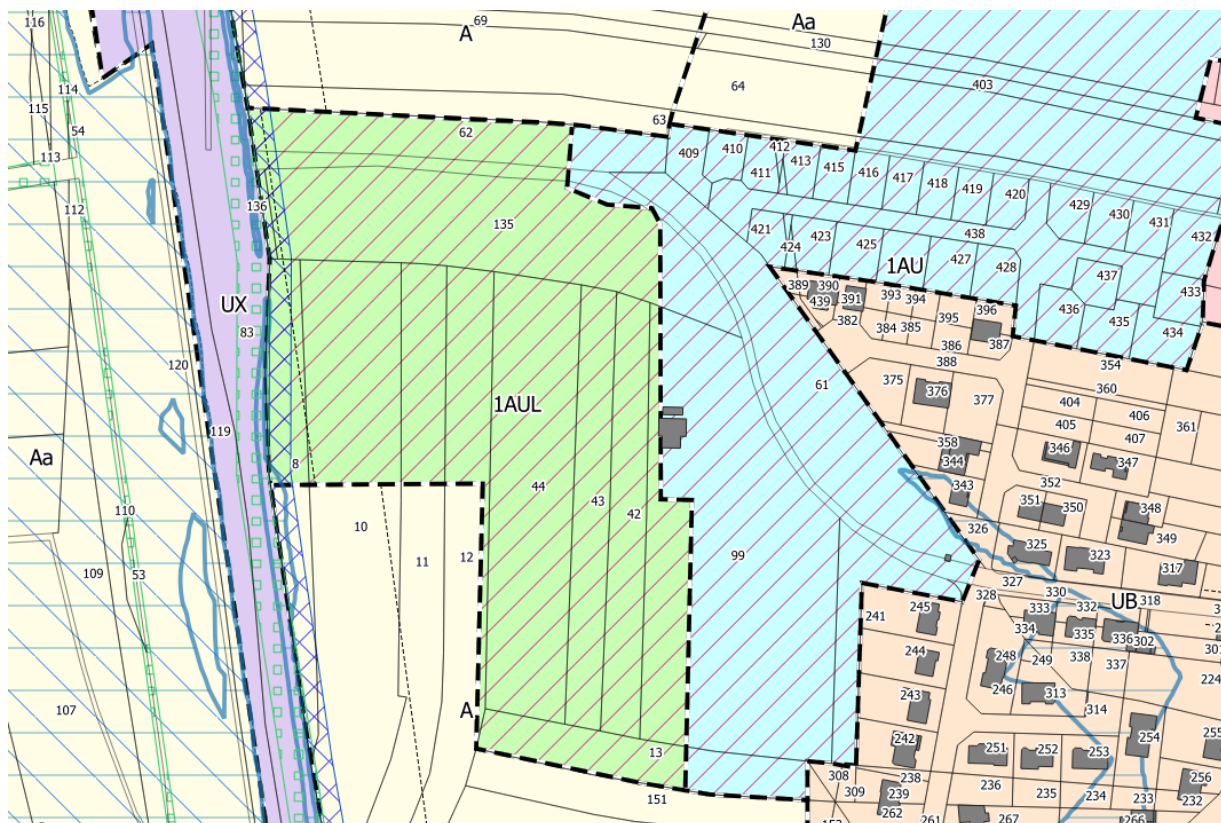
Ce décalage représente un transfert de 0,38 ha de terrains vers l'ouest de la zone 1AU afin de les revaloriser et de permettre un meilleur agencement de la voirie sur l'ensemble des zones. Les orientations d'aménagement et de programmation sont adaptées en conséquence.

- Évolution sur le règlement graphique :

Plan de zonage avant modification

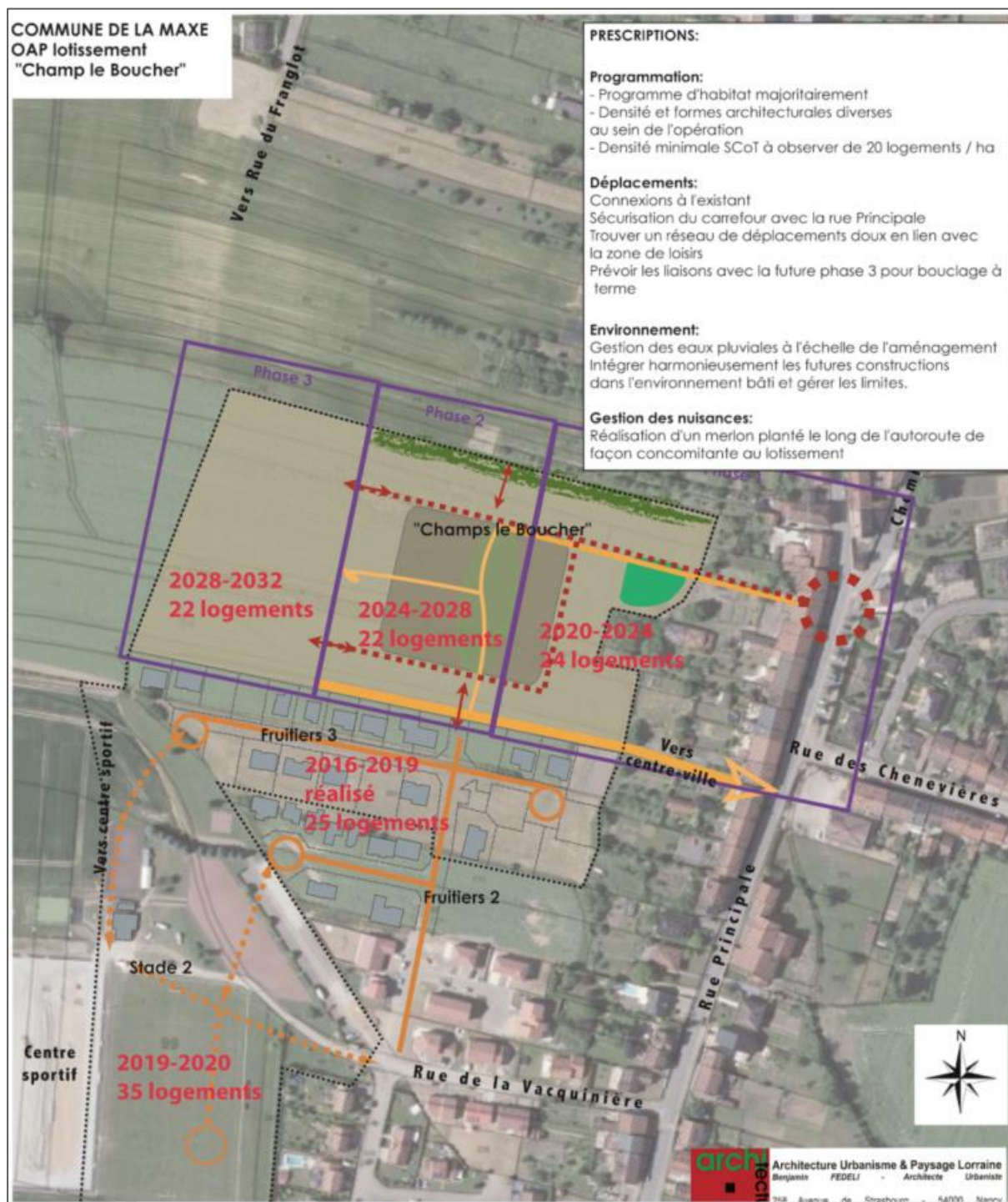


Plan de zonage après modification



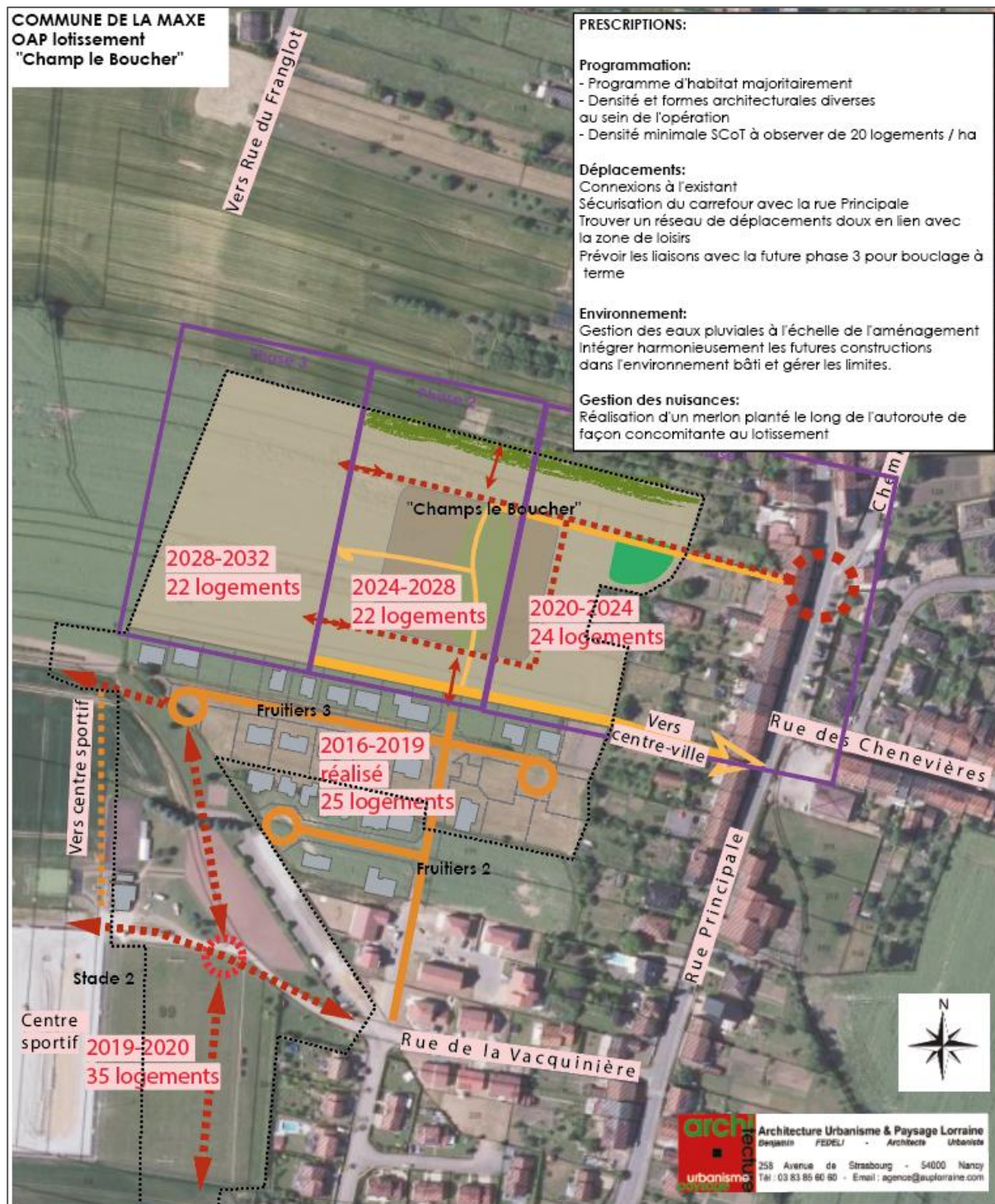
- Évolution des orientations d'aménagement et de programmation :

Pièce graphique de l'OAP CHAMP LE BOUCHER **avant modification**

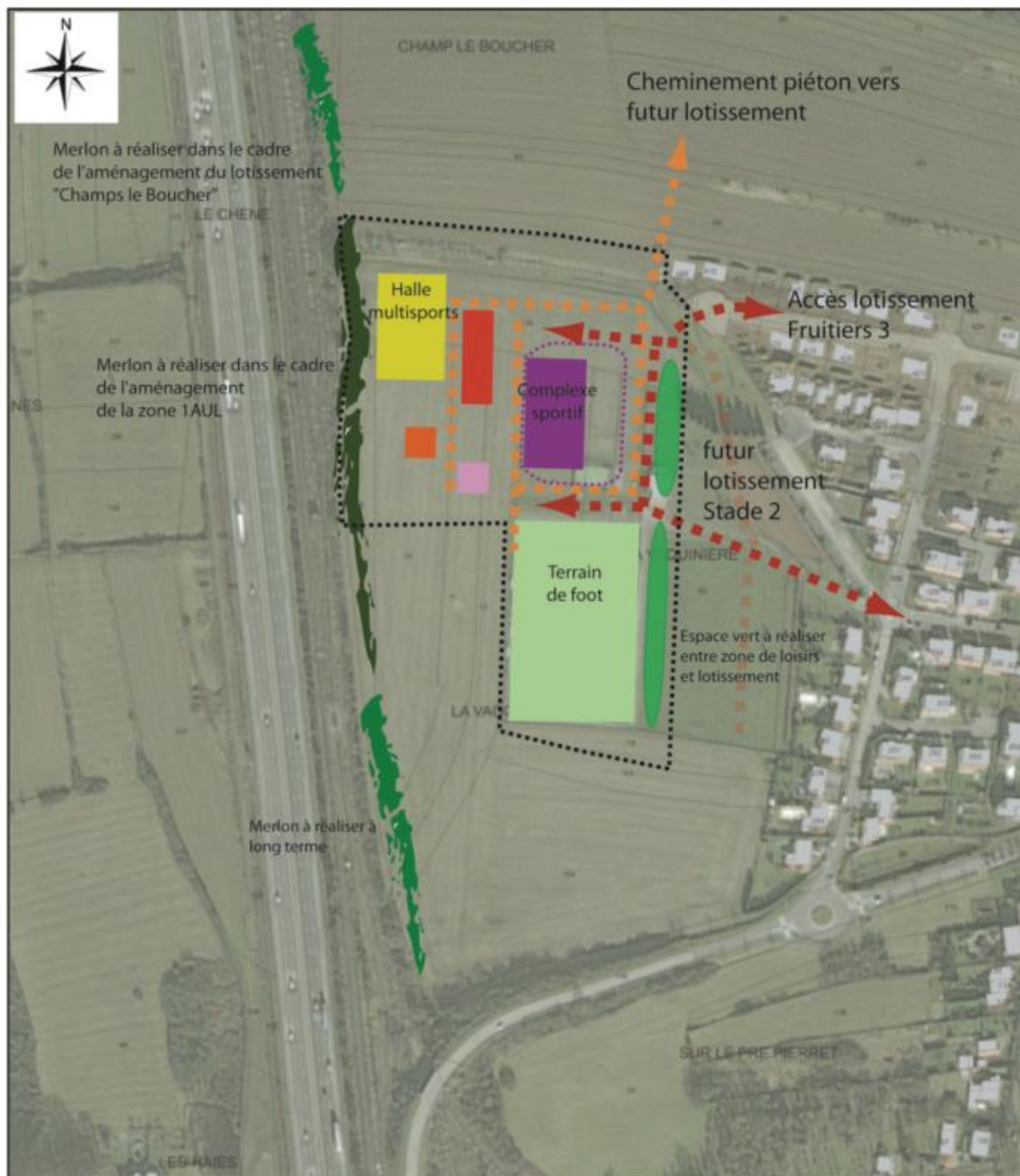


Pièce graphique de l'OAP CHAMP LE BOUCHER **après modification**

La pièce graphique de l'OAP a évolué afin de prendre en compte le nouveau périmètre des zones 1AUL et 1AU. Au niveau de son organisation, seul un ajustement portant sur la localisation du maillage viaire a été effectué.



Pièce graphique de l'OAP secteur de loisir **avant modification**



Pièce graphique de l'OAP secteur de loisir **après modification**

La pièce graphique de l'OAP a évolué afin de prendre en compte le nouveau périmètre des zones 1AUL et 1AU. Au niveau de son organisation, seul un ajustement portant sur la localisation des espaces verts à réaliser et le maillage viaire a été effectué.



- Évolutions du rapport de présentation :

Le tableau des surfaces contenu en page 264 du rapport de présentation est ainsi modifié :

Zonage	PLU actuel		PLU après révision		Différentiel (en %)
	Surface (en ha)	% de la surface total	Surface (en ha)	% de la surface total	
1AU : ce zonage correspond à l'urbanisation future à vocation d'habitat.	13,75		5,88 6,28		
1AUL : ce zonage correspond à l'urbanisation future à vocation de loisirs			4,62 4,22		
2AU : ce zonage correspond à de l'urbanisation future à long terme	14,21				
1AUX : ce zonage correspond aux zones d'activités à urbaniser sur du court terme	87,22		16,16		
2AUX / 2AUXp : ce zonage correspond aux zones d'activités à urbaniser sur du long terme.	9,16		38,34		
Total des zones à urbaniser (AU)	124,34	16,49	65	8,62%	-47,72%

A noter : l'ensemble des cartographies des OAP et du zonage inséré dans le rapport de présentation sera repris en intégrant cette évolution de zonage.

C. Impacts sur l'environnement

Ce point de modification permet la valorisation des terrains situés aux abords de la zone 1AUL est délaissés par le projet d'équipement. La commune disposant déjà de nombreux espaces verts, espaces de loisirs et de stationnement public gérés par les services municipaux, les élus ont décidé de les reclasser en zone 1AU.

Les impacts environnementaux sont mineurs voire inexistants puisque :

- La surface impactée par ce changement de zone est faible = 0,38 ha,
- La modification réaffecte 0,38 ha de terrain déjà anthropisé (délaissé de terrain, ancien terrain d'entraînement de football et ancien vestiaires) donc sans aucune consommation foncière d'espace agricole naturel ou forestier supplémentaire. En complément, il est à noter que le bilan des surfaces artificialisées (bilan réalisé dans le cadre de la révision générale du PLU) pour de l'habitat sur les 10 dernières années était de 8,16 ha et que le PLU en vigueur n'en retient que 2,70 ha. Cette évolution, porte ce dernier chiffre à 3,08ha soit une réduction de -62% de consommation foncière pour du résidentiel,
- En termes de production de logements, le PLH de Metz Métropole prévoit une production de 60 nouveaux logements pour la commune de La Maxe sur la période 2020-2025. Par proportionnalité, cette production est de 130 nouveaux logements sur la période 2020-2032

soit +12% par rapport aux objectifs du PLH. Si ce point de modification induit une augmentation du nombre de nouveau logement, la production communale reste compatible avec les objectifs du programme local de l'habitat de Metz Métropole,

- Les densités et les règles de constructions de la zone 1AU sont inchangées, le projet envisagé devra donc les intégrer,
- Toutes les mesures de paysagement et d'intégration du projet dans son environnement sont confortées dans ce projet de modification.

3.2 Adaptation et évolution de l'orientation d'aménagement et de programmation dite Champs le Boucher de la zone 1AU

A. Adaptation des dispositions de l'OAP dite Champs le Boucher

L'orientation d'aménagement et de programmation dite Champs le Boucher, présente sur la zone 1AU, occupe une surface de 6,1 ha. Elle a vocation à accueillir de l'habitat dans le prolongement de l'enveloppe urbaine.

Au sein de l'OAP, la règle relative au paysagement du site précise le fait que la réalisation du lotissement « Stade II » soit conditionnée par l'aménagement d'un merlon planté le long de la voie ferrée en zone UX.

Les élus souhaitent conserver l'obligation de réaliser le merlon anti-bruit au niveau de la voie ferrée sans pour autant que sa réalisation conditionne la création du lotissement « stade II ».

Le point e de l'OAP 2.1 sera ainsi rédigé :

Rédaction avant modification
e) Paysagement Une attention particulière sera portée sur le paysagement de la zone, notamment sur ses limites. Les essences seront choisies dans le registre local. Il faut éviter les haies monospécifiques et privilégier le mélange d'essences. Par ailleurs, au vu des nuisances sonores engendrées par l'autoroute, la réalisation du lotissement est conditionnée par la réalisation d'un merlon planté le long de la voie ferrée.
Rédaction après modification [en orange les modifications]
e) Paysagement Une attention particulière sera portée sur le paysagement de la zone, notamment sur ses limites. Les essences seront choisies dans le registre local. Il faut éviter les haies monospécifiques et privilégier le mélange d'essences. Par ailleurs, la réalisation d'un merlon planté le long de la voie ferrée est prévue, afin de réduire les nuisances sonores engendrées par l'autoroute.

B. Impacts sur l'environnement

Ce point est sans impact sur l'environnement puisqu'il vient simplement réduire une condition de réalisation du merlon mais ce dernier reste obligatoire.

3.3. Adaptations réglementaires diverses

A. Adaptation de la hauteur des clôtures en zone UA, UB et 1AU

Dans les zones UA, UB et 1AU, les règles relatives à la hauteur des clôtures sont différentes en fonction de leur implantation : 2m en limite séparative et 1,60 en limite de l'espace public. Or, certaines parcelles de la commune sont bordées par une voie ouverte à la circulation à l'avant des constructions et par un sentier public ou un chemin rural en arrière de propriété. La hauteur des clôtures est donc limitée à 1,60 en arrière de parcelle.

Afin de permettre une certaine intimité aux propriétaires des constructions dont l'arrière des terrains donne sur un chemin rural ou un sentier public et Aire de jeux, les élus souhaitent autoriser la hauteur des clôtures à 2 m sur limite séparative et à l'arrière des constructions ne donnant pas sur une voie ouverte à la circulation.

Ce point de modification a donc pour objet d'adapter la hauteur des clôtures en zone UA, UB et 1AU.

En zone UA, UB et 1AU la règle relative à la hauteur des clôtures est ainsi rédigée :

Rédaction avant modification
d) Clôtures [...] - Les clôtures sont limitées à 2m en limite séparative et à 1,6m en limite de l'espace public. - Dans le cas où la clôture est un mur, il doit être traité de la même couleur que la construction. - Dans le cas des clôtures en limite séparative, elles devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune (ex: Hérisson d'Europe). Ainsi, des espaces de passage pour la petite faune de taille minimum 15 cm x 15 cm devront être créés tous les 10m de linéaire de clôture. Chaque mur de clôture en limite séparative devra comporter au moins un passage. - Les compteurs d'électricité, d'eau et de gaz devront se trouver sur la limite sur rue et intégrés dans la construction ou dans la clôture si elle existe.
Rédaction après modification [en orange les modifications]
d) Clôtures [...]

- Les clôtures sont limitées à 2m en limite séparative **et en fond de parcelle**, et à 1,6m en limite de **voie ouverte à la circulation**,
- Dans le cas où la clôture est un mur, il doit être traité de la même couleur que la construction.
- Dans le cas des clôtures en limite séparative, elles devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune (ex: Hérisson d'Europe). Ainsi, des espaces de passage pour la petite faune de taille minimum 15 cm x 15 cm devront être créés tous les 10m de linéaire de clôture. Chaque mur de clôture en limite séparative devra comporter au moins un passage,
- Les compteurs d'électricité, d'eau et de gaz devront se trouver sur la limite sur rue et intégrés dans la construction ou dans la clôture si elle existe.

B. Adaptation de la règle relative à l'autorisation des chambres d'hôtes en zone UA et UB

En zone UA et UB, le règlement du PLU interdit la réalisation de constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique.

Les élus souhaitent, toutefois, autoriser les chambres d'hôtes à condition qu'elles soient intégrées au sein même d'une construction existante à la date d'approbation du PLU. Cette évolution s'inscrit dans une volonté communale de diversification des activités et de développement de l'offre touristique conformément aux orientations du PADD.

Le point 1. de **la zone UA** sera ainsi rédigé :

Rédaction avant modification

⇒ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à destination de :

- L'exploitation agricole et forestière :
 - o Exploitation agricole sauf cas précisés dans l'article suivant.
 - o Exploitation forestière
- L'hébergement excepté les logements pour personnes âgées.
- Commerce et activité de service suivants :
 - o Commerce de gros
 - o Hébergement hôtelier et touristique
 - o Cinéma
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - o Industrie
 - o Centre de congrès et d'exposition

Rédaction après modification [en orange les modifications]

⇒ **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Les constructions à destination de :

- L'exploitation agricole et forestière :
 - o Exploitation agricole sauf cas précisés dans l'article suivant
 - o Exploitation forestière

- L'hébergement excepté les logements pour personnes âgées.

- Commerce et activité de service suivants :
 - o Commerce de gros
 - o Hébergement hôtelier et touristique

Sont toutefois autorisées les chambres d'hôte à condition qu'elles soient intégrées au sein d'une construction existantes à la date d'approbation du PLU

- o Cinéma

- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - o Industrie
 - o Centre de congrès et d'exposition

Le point 1. de **la zone UB** sera ainsi rédigé :

Rédaction avant modification

⇒ **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Les constructions à destination de :

- L'exploitation agricole et forestière :
 - o Exploitation agricole sauf cas précisés dans l'article suivant.
 - o Exploitation forestière

- L'hébergement excepté les logements pour personnes âgées.

- Commerce et activité de service suivants :
 - o Commerce de gros
 - o Hébergement hôtelier et touristique hormis les chambres d'hôtes existantes.
 - o Cinéma

- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - o Industrie
 - o Centre de congrès et d'exposition

Rédaction après modification [en orange les modifications]

⇒ **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Les constructions à destination de :

- L'exploitation agricole et forestière :
 - o Exploitation agricole sauf cas précisés dans l'article suivant
 - o Exploitation forestière
- L'hébergement excepté les logements pour personnes âgées.
- Commerce et activité de service suivants :
 - o Commerce de gros
 - o Hébergement hôtelier et touristique ~~hormis les chambres d'hôtes~~

Sont toutefois autorisées les chambres d'hôte à condition qu'elles soient intégrées au sein d'une construction existantes à la date d'approbation du PLU

- o Cinéma
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - o Industrie
 - o Centre de congrès et d'exposition

C. Clarification de la règle relative à l'alignement des constructions en zone UB et 1AU

Dans les zones UB et 1AU, la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques précise que les constructions principales doivent être édifiées dans une bande entre 5 et 25 mètres de l'alignement de la voie publique. Cependant, elle peut s'opposer à une autre disposition qui fixe l'implantation des constructions en alignement des façades des constructions voisines.

Pour des raisons de cohérences et de bonne application des règles, les élus souhaitent conserver la marge d'implantation de 5 à 25 mètres énoncée et supprimer l'obligation d'alignement des constructions par rapport aux constructions voisines.

Pour les zones UB :

Rédaction avant modification

I - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, 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 toutefois être inférieure à 5 mètres.

Les constructions principales sont édifiées dans une bande entre 5 et 25 mètres de l'alignement de la voie publique existante, à modifier ou à créer. Au-delà de cette bande de 25 mètres, seules les annexes et les piscines sont autorisées ainsi que les extensions de l'habitation principale, sous réserve de ne pas créer de nouveau logement et d'être dans la continuité du bâti existant.

[...]

Rédaction après modification [en orange les modifications]

I - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

~~Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.~~, les constructions principales sont édifiées dans une bande entre 5 et 25 mètres de l'alignement de la voie publique existante, à modifier ou à créer. Au-delà de cette bande de 25 mètres, seules les annexes et les piscines sont autorisées ainsi que les extensions de l'habitation principale, sous réserve de ne pas créer de nouveau logement et d'être dans la continuité du bâti existant.

[...]

Pour les zones 1AU :

Rédaction avant modification

I - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales sont édifiées dans une bande entre 5 et 25 mètres de l'alignement de la voie publique existante, à modifier ou à créer. Au delà de cette bande de 25 mètres, seules les annexes et les piscines sont autorisées.

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 toutefois être 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 autres que la construction 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

[...]

Rédaction après modification [en orange les modifications]
I - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales sont édifiées dans une bande entre 5 et 25 mètres de l'alignement de la voie publique existante, à modifier ou à créer. Au-delà de cette bande de 25 mètres, seules les annexes et les piscines sont autorisées.

~~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 toutefois être 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 autres que la construction 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 [...]

D. Adaptation des règles d'implantation de piscines en cas d'exposition ou de configuration particulière des terrains.

Dans les zones UB et 1AU, la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques précise que les constructions principales doivent s'implanter dans une bande de 5 à 25 m de la voie publique existante. Les annexes ainsi que les piscines sont autorisées au-delà d'une bande de 25m. Par extension, à la lecture de la règle rien n'interdit une piscine de s'implanter dans la bande de 5m à l'avant des constructions sauf à considérer la règle suivante mentionnée dans le même chapitre du règlement.:

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

Pour faciliter la compréhension des règles d'implantation des piscines le élu souhaite clarifier celle-ci en autorisant l'implantation des piscines à 3m minimum des voies et emprises publiques en cas de terrain disposant d'une configuration particulière (taille, exposition, accès, topographie)

Pour les zones UB

Rédaction avant modification

I - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales sont édifiées dans une bande entre 5 et 25 mètres de l'alignement de la voie publique existante, à modifier ou à créer. Au-delà de cette bande de 25 mètres, seules les annexes et les piscines sont autorisées ainsi que les extensions de l'habitation principale, sous réserve de ne pas créer de nouveau logement et d'être dans la continuité du bâti existant.

Les constructions autres que la construction 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, dans le but de former une unité architecturale, dans le cas d'isolation de construction existante par l'extérieur, ainsi que dans les cas où une marge de recul ou une bande d'implantation de la façade principale sont inscrites au règlement graphique.

[...]

Rédaction après modification **[en orange les modifications]**

I - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales sont édifiées dans une bande entre 5 et 25 mètres de l'alignement de la voie publique existante, à modifier ou à créer. Au-delà de cette bande de 25 mètres, seules les annexes et les piscines sont autorisées ainsi que les extensions de l'habitation principale, sous réserve de ne pas créer de nouveau logement et d'être dans la continuité du bâti existant.

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

Cependant, par exception aux règles mentionnées ci-dessus, l'implantation des piscines est fixée à au moins 3m des voies et emprises publiques en cas de terrain disposant d'une configuration particulière (taille (<400m²), exposition, accès, topographie.)

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, dans le but de former une unité architecturale, dans le cas d'isolation de construction existante par l'extérieur, ainsi que dans les cas où une marge de recul ou une bande d'implantation de la façade principale sont inscrites au règlement graphique.

[...]

Pour la zone 1AU :

Rédaction avant modification

I - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales sont édifiées dans une bande entre 5 et 25 mètres de l'alignement de la voie publique existante, à modifier ou à créer. Au delà de cette bande de 25 mètres, seules les annexes et les piscines sont autorisées.

~~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 toutefois être 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 autres que la construction principale ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.

Rédaction après modification [en orange les modifications]

I - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales sont édifiées dans une bande entre 5 et 25 mètres de l'alignement de la voie publique existante, à modifier ou à créer. Au delà de cette bande de 25 mètres, seules les annexes et les piscines sont autorisées.

~~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 toutefois être 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 autres que la construction principale ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.

Cependant, par exception aux règles mentionnées ci-dessus, l'implantation des piscines est fixée à au moins 3m des voies et emprises publiques en cas de terrain disposant d'une configuration particulière (taille (<400m²), exposition, accès, topographie.)

[...]

E. Clarification de la règle de hauteur des constructions en zones UA et UB

Au sein des zones UA et UB, la règle de hauteur de construction précise que la hauteur maximale de la construction projetée ne peut être supérieure de plus de 1m de hauteur à la construction voisine la plus élevée ou inférieure de plus de 1m à la hauteur de la construction la moins élevée.

Pour des raisons de cohérences et de bonne application des règles, les élus souhaitent supprimer la règle dérogatoire de +1m ou -1m par rapport aux constructions voisines.

Pour les zones UA et UB :

Rédaction avant modification
<u>IV- Hauteur des constructions</u> La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement <u>à l'égout de la toiture</u>. - La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6 mètres à l'égout de toiture, les combles pourront être aménagés. Elle ne peut être supérieure de plus de 1 mètre à la hauteur de la construction voisine la plus élevée, ou inférieure de plus de 1 mètre à la hauteur de la construction voisine la moins élevée sauf si la construction voisine présente une hauteur supérieure à 7m. [...]
Rédaction après modification [en orange les modifications]
<u>IV- Hauteur des constructions</u> La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement <u>à l'égout de la toiture</u>. - La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6 mètres à l'égout de toiture, les combles pourront être aménagés. Elle ne peut être supérieure de plus de 1 mètre à la hauteur de la construction voisine la plus élevée, ou inférieure de plus de 1 mètre à la hauteur de la construction voisine la moins élevée sauf si la construction voisine présente une hauteur supérieure à 7m. [...]

F. Impacts sur l'environnement

Les évolutions réglementaires présentées dans ce point permettent une meilleure compréhension et application des règles. Elles présentent un impact très mesuré voire inexistant sur l'environnement.