

Agence d'Urbanisme d'Agglomérations de Moselle

Immeuble Ecotech / 3 rue Marconi / 57070 METZ

mail : contact@aguram.org / tél. : 03 87 21 99 00 / fax: 03 87 21 99 29

www.aguram.org

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme /

RAPPORT DE PRESENTATION /

TOME 2 :

JUSTIFICATIONS & EVALUATIONS /

Date de référence du dossier / 05 décembre 2014

Approbation initiale du P.O.S. 25 février 1988

PROCEDURE EN COURS

Révision Générale du P.O.S. et transformation en P.L.U.

Prescription	DCM	17 septembre 2009
Arrêt	DCM	23 janvier 2014
Approbation	DCM	18 décembre 2014



SOMMAIRE

	Page
III / Justification des dispositions du P.L.U.	5
III > 1 Les besoins communaux.....	5
III > 2 Les choix retenus pour établir le P.A.D.D.	8
III > 3 Les choix retenus pour établir les O.A.P.	17
III > 4 La prise en compte des documents supra-communaux.....	28
III > 5 Les choix retenus pour la délimitation des zones	33
III > 6 Exposé des motifs des changements apportés par rapport au POS	41
IV / Incidences du plan sur l'environnement	83
IV > 1 Le milieu physique	83
IV > 2 Les milieux naturels	88
IV > 3 Le paysage et le patrimoine	89
IV > 4 Le milieu humain	90
V / Mise en œuvre et évaluation du plan	93
V > 1 Mise en œuvre du PLU.....	93
V > 2 Evaluation triennale	93

III / Justification des dispositions du P.L.U.

III.1 Les besoins communaux

Les besoins de la commune ont été déterminés pour une période d'environ 15 ans. Ils sont déclinés au niveau de quatre grands domaines : l'agriculture, l'habitat, les déplacements, les équipements et services

- **AGRICULTURE**

Actuellement, 7 exploitants agricoles ont leur siège d'exploitation sur le ban de Marieulles-Vezon. Par ailleurs, 4 exploitants de communes voisines sont connus pour exploiter des parcelles significatives du ban communal.

L'estimation des besoins en matière d'agriculture a été réalisée au moyen d'entretiens directs avec ces exploitants agricoles et/ou de questionnaires récupérés auprès de ces agriculteurs.

Les résultats de cette enquête dégagent plusieurs besoins, projets ou volonté de projets de développement d'exploitation envisagés :

- Un souci récurrent concerne l'éloignement des habitations pour les exploitations de polyculture-élevage.
- Les exploitants viticulteurs existants souhaiteraient étendre en superficie leurs exploitations.
- Un autre exploitant disposant d'une entreprise de type polyculture-élevage souhaiterait créer un atelier d'engraissement de taurillons issus de sa propre exploitation. Ce projet renforce l'attention qu'il faut porter à la localisation des nouveaux secteurs d'habitat dans la mesure où il peut entraîner la création de nouveaux bâtiments soumis à périmètres sanitaires.

Outre les éléments exposés, les besoins en matière d'agriculture consistent à préserver et renforcer l'aspect économique, patrimonial et touristique de cette activité extrêmement présente sur la commune.

- **HABITAT ET RENOUVELLEMENT DEMOGRAPHIQUE**

Marieulles Vezon ne gagnait plus de population avant la construction du lotissement « aux termes »

La commune de Marieulles-Vezon a enregistré une forte croissance de sa population des années 1970 aux années 1990 (+ 55 % entre 1975 et 1990), puis au début des années 2000, la population a arrêté sa croissance, ce qui peut être mis en relation avec le vieillissement et le faible renouvellement de population.

La tendance est bien sûr repartie à la hausse à partir de 2008 avec les débuts de la construction du lotissement « aux termes » à Vezon. Les résultats du recensement de 2009 confirment cette tendance.

Toutefois, la pyramide des âges de Marieulles montre un déficit de population pour la classe d'âge des 25-35 ans et ce, à la faveur des 40-65 ans. Ceci est donc précurseur d'un vieillissement annoncé de la population si rien n'est fait pour amoindrir la tendance.

La présence d'un habitat exclusivement résidentiel, conjuguée à l'absence de locatif et de terrains urbanisables

Après une croissance soutenue du développement de son habitat entre 1968 et 1990, la commune de Marieulles a depuis vu l'accroissement de son parc s'éroder (hormis la création bien entendu du lotissement « aux Termes »). Ceci, conjugué à un parc de logements locatifs pratiquement inexistant, limite le renouvellement démographique de la commune.

De plus, la commune de Marieulles est actuellement en proie à une absence de terrains urbanisables sur l'ensemble de son ban communal, obligeant de ce fait toute nouvelle opération de logements à revoir le type de densité et de formes urbaines pouvant être employé en vue de permettre un véritable renouvellement démographique.

Au final, de ces deux éléments fondamentaux de contexte, l'évaluation quantitative et qualitative des besoins en logements repose sur un triple objectif :

- maintenir la population actuelle en développant une réponse adaptée au desserrement des ménages et au vieillissement de la population ;
- travailler sur de nouvelles densités d'urbanisation et de ce fait (ré) introduire de nouvelles formes urbaines afin de faire face au manque de foncier ;
- accueillir de nouveaux habitants en vue et plus particulièrement des jeunes ménages pour rééquilibrer la pyramide des âges;

• **DEPLACEMENTS ET AMENAGEMENTS DE L'ESPACE**

Circulation automobile

Le réseau routier existant permet de satisfaire aux besoins actuels des habitants de la commune en matière de déplacement.

En revanche, que ce soit pour améliorer les conditions de circulations des automobilistes (visibilité) ou celle des autres usagers de la rue (sécurité des traversées, taille des espaces de circulation, ...), **un des besoins de la commune réside dans la sécurisation des traversées des deux départementales au cœur de Vezon et Marieulles.**

Le faible gabarit de la chaussée et des accotements du RD68a hors agglomération constitue un deuxième élément problématique pour les déplacements des riverains vers l'extérieur de Marieulles. **Un besoin de réaménagement de cette voie départementale est primordial.**

Renforcement des déplacements piétons-vélos

Afin de faciliter le recours aux modes de déplacements doux (marche à pied et vélos) pour les déplacements de loisirs ou de proximité, de nouveaux cheminements protégés, séparés de la circulation générale, sont à développer.

Ces cheminements doivent permettre notamment de faciliter les déplacements entre l'ouest et l'est de la commune afin d'assurer un lien entre vallée de la Moselle et vallée de la Seille, de renforcer les liaisons intercommunales avec Fey, de sécuriser les déplacements des élèves vers le Regroupement Educatif des Côtes, et d'assurer le rabattement vers les arrêts de bus et vers les commerces et services de proximité du village.

EQUIPEMENTS SERVICES ET COMMERCES

La commune de Marieulles accueillant depuis 2012 un nouvel équipement scolaire intercommunal (Regroupement Educatifs des Côtes), elle se retrouve aujourd'hui confrontée à la gestion de l'intégration de cet établissement au village.

Un premier besoin en matière d'intégration urbaine apparait donc, ici, comme primordial pour le devenir de cet équipement.

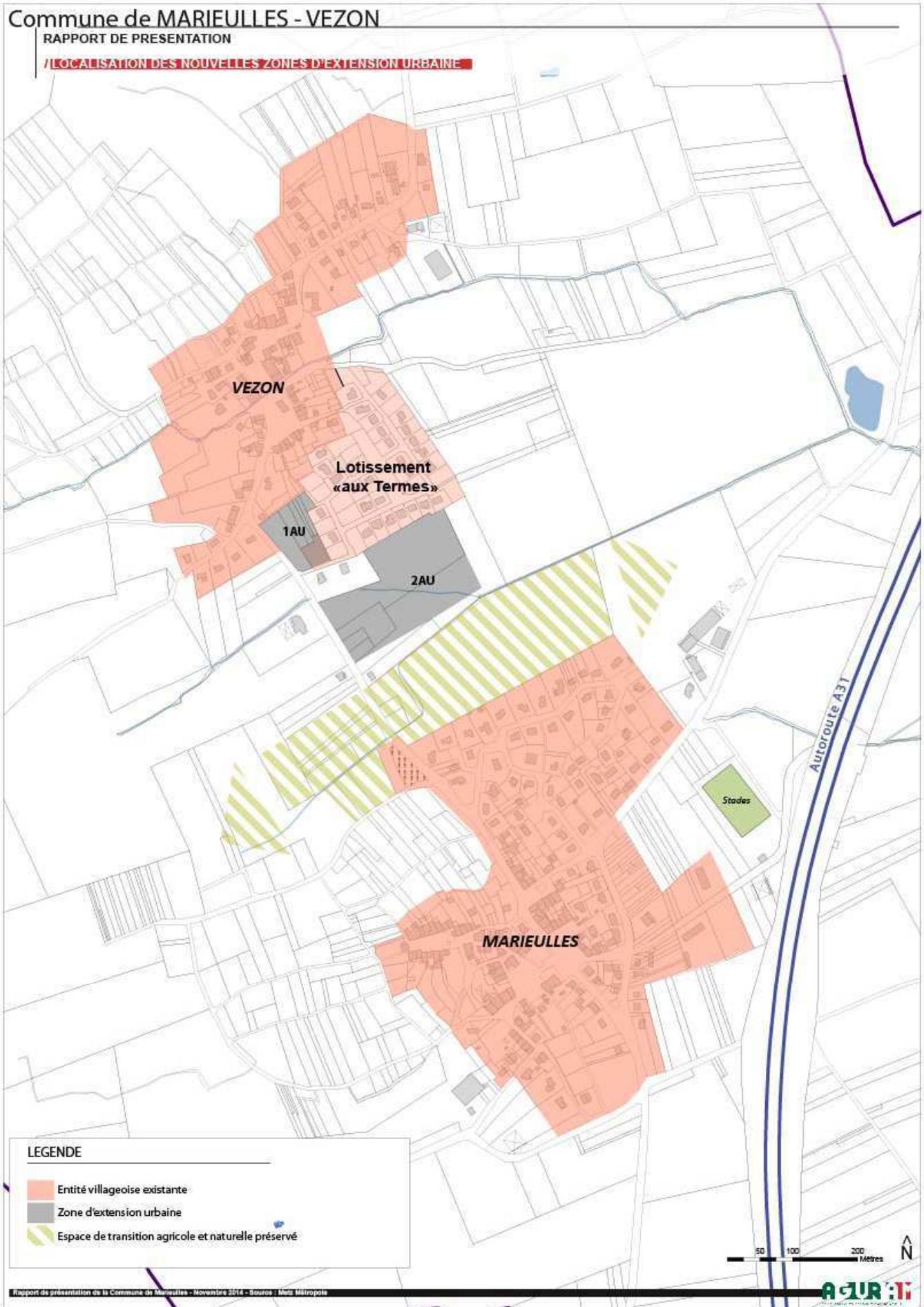
Au-delà du fonctionnement propre de cet établissement, et malgré la présence de commerces de restauration ou de points de ventes directs de productions agricoles locales, la commune se retrouve aujourd'hui assez dépourvue en matière de services de proximité.

Au même titre que de nombreuses communes rurales de l'agglomération messine, un des besoins communaux s'exprime au niveau du développement de nouvelles activités destinées à répondre aux besoins de la population locale. Ce besoin traduisant au final la nécessité de conserver une dynamique économique et sociale essentielle à la vie du village.

Commune de MARIEULLES - VEZON

RAPPORT DE PRESENTATION

LOCALISATION DES NOUVELLES ZONES D'EXTENSION URBAINE



III.2 Les choix retenus pour établir le P.A.D.D.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable se décline en quatre orientations générales :

1. DEFINIR LES CARACTERISTIQUES NECESSAIRES DE DEVELOPPEMENT URBAIN AFIN D'ASSURER UNE EVOLUTION EQUILIBREE DU VILLAGE
2. MAINTENIR ET RENFORCER LE TISSU ECONOMIQUE ET SOCIAL DE LA COMMUNE
3. PROTEGER LES PATRIMOINES NATUREL, PAYSAGER ET AGRICOLE SPECIFIQUES DU VILLAGE ET METTRE EN VALEUR LE CADRE DE VIE DES RIVERAINS
4. AMELIORER LES CONDITIONS DE CIRCULATIONS ET LA SECURITE DE TOUS LES USAGERS

Chaque orientation générale se décline en plusieurs axes et a pour objectif de répondre aux différents enjeux de développement identifiés sur la commune.

1. DEFINIR LES CARACTERISTIQUES NECESSAIRES DE DEVELOPPEMENT URBAIN AFIN D'ASSURER UNE EVOLUTION EQUILIBREE DU VILLAGE

Assurer un renouvellement continu de la population dans un habitat diversifié

Garantir un développement cohérent du village dans le respect des deux entités villageoises

A travers cette orientation, la commune souhaite favoriser l'accueil de populations nouvelles et le maintien de la population déjà présente, notamment les jeunes ménages et les seniors, tout en respectant les identités singulières des tissus urbains des deux villages

Pour faire face à une raréfaction du foncier urbanisable et en vue de répondre aux enjeux démographiques, la commune privilégiera la réalisation de formes d'habitat favorisant la densité et d'une programmation de logements plus mixte au niveau de la typologie (maisons en bandes, intermédiaire) et des statuts (privé, locatif social).

La commune souhaite enfin développer un habitat accessible aux jeunes ménages ainsi qu'aux seniors afin de maintenir ce type de population sur son territoire.

Actions mises en œuvre dans le PLU

- La création de deux zones à urbaniser afin de continuer l'extension du village dans le respect des principes du développement durable de la commune. Le choix des secteurs de développement, leur programmation, leur taille, leur organisation spatiale, la qualité de leurs espaces publics, traduits à travers le PLU, ont été réalisés afin de préserver une cohérence avec le tissu du village existant et de préserver l'existence des deux entités urbaines de Marieulles et Vezon.

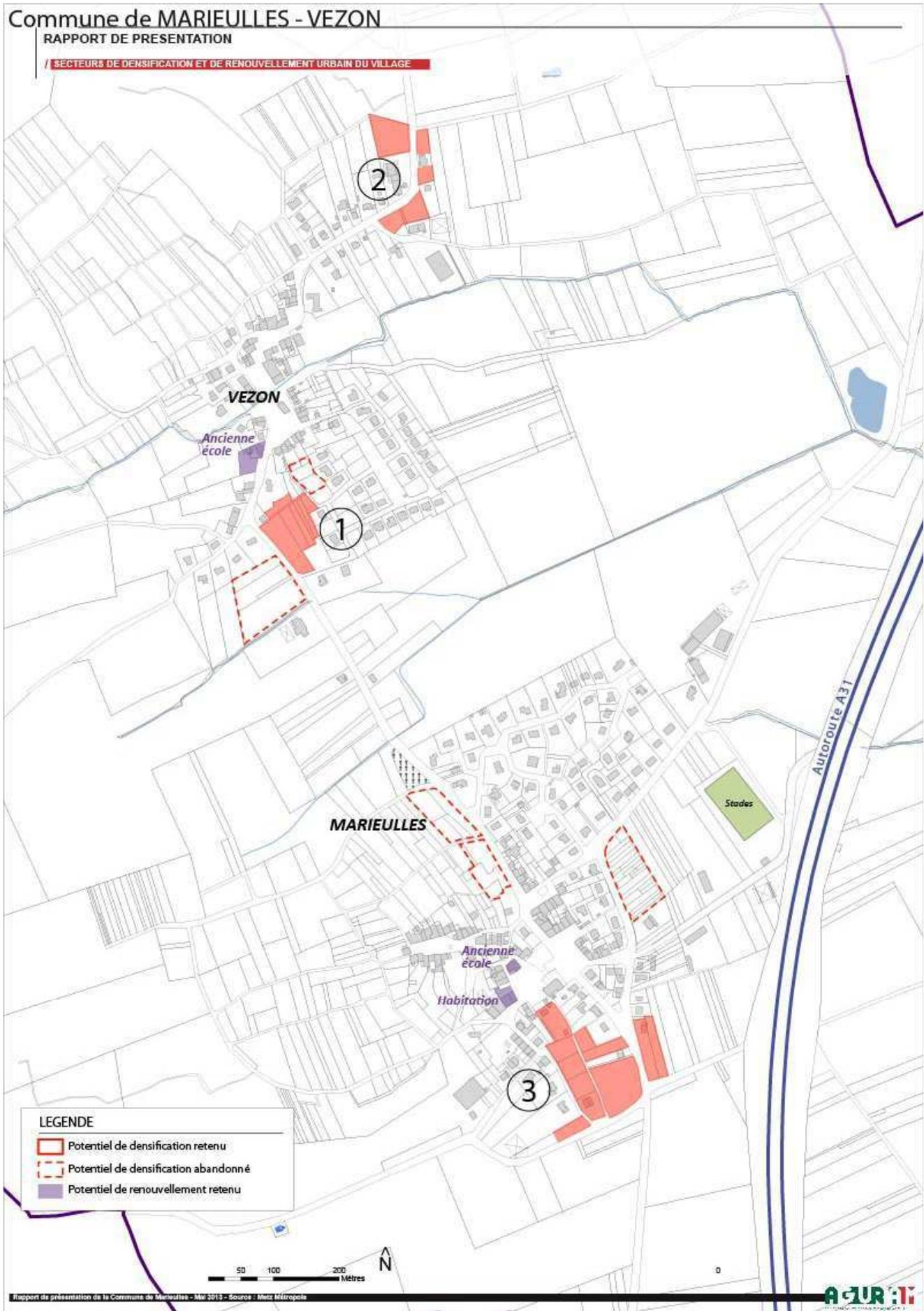
Cette ouverture à l'urbanisation doit se faire dans un souci de phasage et de temporalité et de manière à permettre une adéquation entre les nouvelles constructions et la gestion des équipements publics existants (école notamment). Dans ce sens, la commune opte pour la création d'une zone 1AU destinée, à court terme (5 ans), à achever le quartier « Aux Termes » par une petite opération (0,7 ha), puis d'une zone 2AU contiguë (2,8 ha) qui elle permettra à moyen et long terme (5 à 15 ans) de poursuivre le développement maîtrisé souhaité par la commune.

La carte ci-contre expose les deux zones mentionnées précédemment.

Commune de MARIEULLES - VEZON

RAPPORT DE PRESENTATION

/ SECTEURS DE DENSIFICATION ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU VILLAGE



- Outre l'accueil de maisons individuelles dans des conditions économiques acceptables, les nouvelles zones d'habitat s'ouvriront également à des logements de plus petites superficies et/ou moins consommateurs d'espace et surtout rendu accessible dans le prix proposé in fine à la location ou à la vente.

La commune souhaite notamment promouvoir la construction de petits pavillons en bande comprenant de l'habitat locatif et répondant à cet objectif de recherche de mixité sociale. Cette offre élargie à d'autres types de logements (intermédiaire, collectif), devrait pouvoir donner la possibilité aux personnes seules ou aux jeunes couples de "rester au village", ou encore aux personnes venues de l'extérieur de s'y installer.

Un point spécifique au niveau des justifications et des choix retenus pour la réalisation des O.A.P précise en détail le type de formes urbaines pouvant être retenu pour les constructions nouvelles d'habitat (voir page 17)

- Afin de limiter la consommation d'espace et de compléter le potentiel de développement du village, la commune a dégagé trois grands secteurs de friches où une densification est possible et trois bâtiments où du renouvellement urbain est réalisable (cf. carte ci-contre).

Le secteur (1), initialement décrit plus haut, est le seul inscrit en zone 1 AU car il est composé exclusivement de friches et de jardins et initialement inscrit en zone NCg du POS.

Les autres secteurs de densification numérotés (2) et (3) sur le plan s'inscrivent quand-à-eux dans la logique des zones UB du village. Constitués principalement de dents creuses, de fonds de parcelles ou de petites parcelles en friches au cœur des zones UB existante du village (cf. POS actuel), l'urbanisation de ces deux secteurs se fera donc dans le respect des règles applicables à ce type de zone.

Toutefois, Il faut noter, ici, que les surfaces retenues ne pourront pas être urbanisées dans leur intégralité, compte-tenu notamment de la configuration de certaines parcelles et des contraintes naturelles, urbaines et réglementaires existantes (mouvement de terrain, ...).

Les trois bâtiments répertoriés sur le plan disposent, enfin, d'un potentiel de renouvellement urbain défini comme suit :

- ancienne école de Marieulles : agrandissement de la mairie ;
- ancienne école de Vezon : cession et possibilité de changement de destination des locaux selon certaines règles de protection du bâti (cf. page 42)
- Bâtiment d'habitation localisé à Marieulles : projet communal de création de logements sociaux

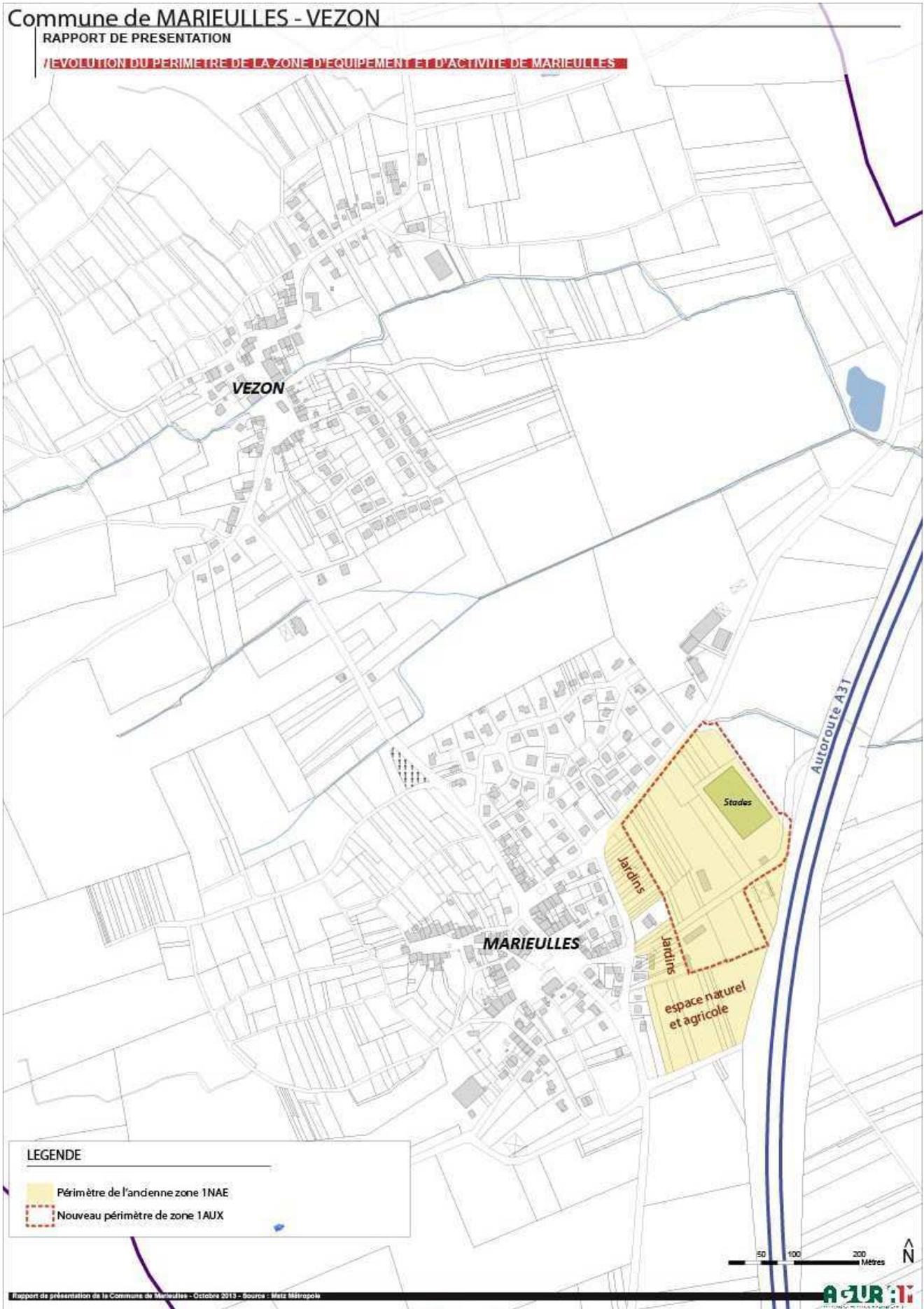
	Surface d'extension urbaine (ha)	Surface de secteur de densification (ha)
Secteur 1 « extension quartier aux Termes »	0,7	
Secteur 2 « entrée nord de Vezon »		0,4
Secteur 3 « entrée sud de Marieulles »		1,6
Secteur de développement urbain – entrée sud de Vezon	2,8	
TOTAL	3,5 ha	2

> **Tableau récapitulatif des surfaces des zones d'extension urbaine et des secteurs de densification**

Commune de MARIEULLES - VEZON

RAPPORT DE PRESENTATION

EVOLUTION DU PERIMETRE DE LA ZONE D'EQUIPEMENT ET D'ACTIVITE DE MARIEULLES



2. MAINTENIR ET RENFORCER LE TISSU ECONOMIQUE ET SOCIAL DE LA COMMUNE

Permettre de maintenir et de développer des activités économiques à la fois en cohérence avec l'identité agricole actuelle du village et avec les besoins de proximité de ses habitants

Recréer un pôle de vie en se servant de l'attractivité générée par la nouvelle école intercommunale

Améliorer le niveau d'équipements de proximité du village

A travers cette orientation, la commune souhaite pérenniser l'attractivité de son territoire par le maintien et le renforcement de son niveau de services à la population, tout en préservant son identité agricole et en respectant l'armature territoriale existante.

Actions mises en œuvre dans le PLU

- Historiquement classées en zone naturelle au POS, de nombreuses parcelles situées sur le revers de Côtes, dans la partie ouest de la commune, sont en réalité des terres destinées à l'élevage, aux vergers, ou encore plus récemment à la vigne et constituent une part importante de l'économie agricole locale.

Leur classement en zone naturelle coïncidant plus avec les problématiques de mouvement de terrain et la volonté de protéger les villages de ces glissements de sols potentiels, ce caractère naturel d'une grande partie des parcelles de l'avant-côte ne transcrit pas, au final, la réalité de cet espace communal.

Dans ce sens, la commune procède à un redécoupage entre zone A (agricole) et N (naturelle) plus fidèle, afin de mettre en valeur les espaces clés de l'économie agricole locale.

- Afin de permettre le maintien et le développement « d'activités économiques de proximité » sur son ban communal, la commune décide de reconduire partiellement et d'étendre les règles de constructibilité de l'ancienne zone 1NAE de Marieulles à l'implantation de ce type d'activités.

L'évolution du périmètre (voir cartes ci-contre) recadre la zone entre le RD 68a, l'A 31, un secteur de jardins à l'ouest, et la rue du stade. Cette redéfinition est plus cohérente à la fois avec la réalité de fonctionnement actuel de la zone et avec l'évolution que pourrait avoir ce secteur compte-tenu des contraintes générées par l'A31.

En outre, la commune entend ici par activités économiques de proximité, la possibilité de pouvoir accueillir des activités de type artisanales, commerciales ou tertiaires qui ne seraient pas de nature à nuire au confort des riverains et qui, par ailleurs, ne dénatureraient pas le caractère identitaire agricole du village.

En parallèle des activités pouvant être développées, la commune souhaite poursuivre le principe de développement d'équipements destinés aux quotidiens des habitants sur la nouvelle zone 1AUX (ancienne 1NAE de Marieulles).

Une orientation d'aménagement et de programmation traduit plus précisément le devenir souhaité de cette zone par la commune (cf. voir page 26).

- La commune souhaite accompagner le projet d'école par la réalisation d'équipements de loisirs et de détente, (city stade, aires de jeux, ...) pour répondre notamment aux besoins des riverains de Vezon (Marieulles hébergeant déjà le stade ainsi que la salle polyvalente).

Ce nouveau « pôle de vie » autour de l'école devrait permettre entre autre de recréer du lien entre Marieulles et Vezon, conforter par la création récente d'un chemin piétonnier dédié le long de la route départementale reliant les deux bourgs.

La commune prévoit également la réalisation de quelques chemins complémentaires afin de renforcer le réseau « modes doux » autour de cet équipement scolaire et plus particulièrement avec les secteurs d'extension urbaine.

- La Commune souhaite profiter du passage induit notamment par le groupe scolaire pour proposer les services d'un commerce de proximité qui serait implanté à Marieulles ou à Vezon.

Une possibilité envisagée pour sa future localisation serait le bâtiment occupé actuellement par les ateliers municipaux. Ce local serait réhabilité en conséquence, en cohérence avec le règlement qui permettra désormais en zone urbaine de bonnes conditions d'implantation pour ce type de construction (construction nouvelle, changement de destination, ...).

Ce commerce multiservice devrait permettre aux habitants de Marieulles mais également des 4 villages des côtes de bénéficier d'un commerce de proximité qui fait défaut dans le secteur jusqu'à présent (les premières boulangeries se trouvant à Corny sur Moselle ou Augny : en moyenne à 8 km).

- La commune souhaite enfin renforcer le niveau de desserte par les communications numériques et oblige, pour ce faire, à ce que toute les constructions et opérations nouvelles des zones urbaines ou à urbaniser soient raccordées au passage d'un futur réseau de fibre optique (cf. chapitre « Exposé des motifs des changements apportés par rapport au POS» page 48)

3. PROTEGER LES PATRIMOINES NATUREL, PAYSAGER ET AGRICOLE SPECIFIQUES DU VILLAGE ET METTRE EN VALEUR LE CADRE DE VIE DES RIVERAINS

Protéger les espaces agricoles, naturels et touristiques du territoire en vue de pérenniser la qualité et l'esprit de diversité des paysages des Côtes de Moselle

Préserver le patrimoine urbain du village et améliorer sa lisibilité

A travers cette orientation, la commune souhaite préserver durablement la diversité de ses paysages et la qualité de son patrimoine rural (préservation des haies, des bois, des vergers, des vignobles, du patrimoine urbain) afin d'améliorer le cadre de vie de ses habitants et de valoriser une filière touristique locale

Actions mises en œuvre dans le PLU

- La protection des patrimoines naturel, agricole et paysager est prise en compte par la commune dans le PLU au travers du zonage et de la réglementation :
 - **Dans la zone agricole** elle préserve le potentiel économique et assure la qualité des paysages dans leur gestion économique par une redéfinition du zonage.
 - **Une grande partie des bois et forêts**, sont pérennisées par une protection en espace boisé classé.
 - Plusieurs **secteurs riches en biodiversité**, notamment **les cours d'eau et leurs abords**, sont protégés par l'inscription d'une trame de corridor écologique à préserver.
 - **Les jardins et vergers** sont protégés de l'urbanisation soit par un classement en zone naturelle de jardins dite NJ ou par la définition d'une trame de jardins en zone urbaine (cf. voir page ...)
- La commune souhaite œuvrer en faveur d'une meilleure communication liée à son patrimoine naturel et touristique. Des panneaux spécifiques installés à l'entrée des villages pourraient contribuer à mettre en valeur ce patrimoine. Un relai dans de la carte des ballades nature de Metz Métropole pourrait être par ailleurs pertinent dans ce cadre.
- Afin de préserver les formes urbaines et architecturales des « cœurs de village », la commune complètent les obligations réglementaires des zones UA par des restrictions complémentaires en matière d'aspect extérieur des constructions (cf. article 11 du règlement de la zone UA voir page 19).

Les constructions nouvelles et réhabilitations entreprises dans le cœur du bâti ancien devront, ainsi, être réalisées dans un souci de préservation des qualités architecturales du village. Les éventuelles démolitions et reconstructions seront réglementées. De même la commune continuera à utiliser son droit de préemption urbain quand elle en a la possibilité pour réhabiliter d'anciennes bâtisses.
- Les éléments et la qualité du petit patrimoine de la commune (calvaires, fontaine, ...) sont mis en évidence au travers des différents documents du PLU : rapport de présentation et PADD. La commune souhaite continuer à valoriser ce petit patrimoine en veillant à sa préservation. Elle incorpore ainsi dans la partie réglementaire des protections architecturales et paysagère sur plusieurs constructions de la commune (voir page 42).

- La commune en proie à un trafic relativement important sur la départementale surtout les matins et les soirs souhaiterait que soit réaménagée la traversée des deux bourgs, et ce dans le double objectif de sécuriser la traversée du village et de rendre lisible les deux centralités de Marieulles et Vezon.

A Marieulles, de par son tracé (linéarité de certains tronçons, dénivelé, emprise...), la route départementale n'a en rien l'apparence d'une traversée de village. Ce manque de lisibilité a été en partie comblé par l'installation d'un ralentisseur de vitesse à proximité de la place de l'église. Toutefois, cet « aménagement routier » n'a qu'un seul objectif : casser la vitesse des automobilistes, mais ne contribue que très peu à mettre en valeur l'architecture du cœur de village.

Le réaménagement de la place de l'église en lieu et place du parking actuel (avec boudrome, espaces verts, bancs, plantations...) pourra constituer une première étape dans la requalification des espaces publics du cœur de Marieulles.

Quant à Vezon, un marquage plus approprié des entrées et de la traversée du village surtout aux abords de l'actuelle école et des accès au futur groupe scolaire permettrait de renforcer le caractère urbain de la traversée du bourg.

De même la commune envisage de réfléchir à une requalification de l'espace public devant l'auberge de Vezon.

4. AMELIORER LES CONDITIONS DE CIRCULATIONS ET LA SECURITE DE TOUS LES USAGERS

Sécuriser la traversée et l'entrée des zones urbaines

Privilégier les modes de déplacement alternatifs à l'automobile

A travers cette orientation, la commune souhaite à la fois, améliorer la sécurité et renforcer l'aménité des axes routiers structurants de la commune, et privilégier les modes de déplacements alternatifs à l'automobile pour caractériser les axes structurants de demain.

Actions mises en œuvre dans le PLU

- La commune souhaite que des aménagements plus contraignants puissent être réalisés simultanément à une mise en valeur de la traversée du village par des espaces différenciés : chicanes, tarmac différencié (...). Ces aménagements seront réalisés prioritairement sur deux tronçons : les entrées de villages à Marieulles et Vezon, et sur l'ensemble de la traversée de Vezon. La reconduction de l'emplacement réservé existant au POS concourt à améliorer les conditions de sécurité de la rue des Vignerons à Vezon.
- Les projets d'extension urbaine autour du village et leurs aménagements en cheminements piétons permettant un accès direct vers les centres de Vezon et Marieulles via le réseau de chemins existants, devront permettre un bon accès aux arrêts de transports collectifs et dans ce sens, favoriser leurs usages.
- La marche à pied, autre alternative à l'automobile, doit être encouragée. Les habitants de Marieulles-Vezon bénéficient de nombreux chemins et promenades sur le territoire notamment à travers les chemins d'exploitations sur les hauteurs du ban communal. La commune souhaitant préserver ces chemins du secteur d'avant-côte et améliorer leur maillage, inscrit deux nouveaux projets de liaisons intercommunales :
 - au nord-est de la commune en lien avec un projet de chemin sur le ban communal de Fey
 - Le long du ruisseau du Breuil, à l'est, jusqu'à la ferme de Bury afin de permettre une mise en relation directe avec Pournoy-la-Chétive et les communes de la vallée de la Seille

III.3 Les choix retenus pour établir les O.A.P.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) établies dans le cadre du PLU de Marieulles comprennent une disposition globale et 4 particulières toutes applicables aux nouvelles opérations d'aménagement qui visent à assurer le développement de la commune.

Ces orientations participent à la transcription des objectifs de développement urbain prévus par le projet d'aménagement et de développement durables.

ORIENTATIONS COMMUNES A TOUTES LES NOUVELLES OPERATIONS D'AMENAGEMENT

Les orientations communes à l'ensemble des nouveaux secteurs d'aménagement localisés en zones urbaines et à urbaniser visent à assurer un développement de qualité des nouveaux « quartiers » et de toute nouvelle opération d'ensemble réalisée sur le ban communal postérieurement à l'approbation du PLU.

Elles déclinent différents principes et objectifs retenus dans le projet d'aménagement et de développement durables en matière de consommation maîtrisée de l'espace, de qualité et de mixité urbaine, d'implantation optimisée des constructions sur leur unité foncière et d'utilisation des espaces libres au regard des enjeux environnementaux.

Elles prévoient également les principes suivant lesquels doivent être étudiées les conditions d'accessibilité et de desserte interne des zones, propres à garantir un développement harmonieux des espaces habités en cohérence avec leur environnement urbain et naturels proche et facilitant une mobilité de proximité au sein de la commune.

Les orientations communes à l'ensemble des nouvelles zones d'aménagement indiquent les principaux critères qui devront guider la conception et l'aménagement urbain mais n'apportent pas de réponse systématique ; il appartient aux aménageurs intervenant sur les sites de déterminer la manière de décliner au mieux les principes exposés.

Dans les secteurs de développement les plus importants de la commune, cette orientation commune a été néanmoins complétée ou adaptée, en fonction des circonstances locales, au travers de 4 orientations d'aménagement particulière de secteur. En cas de contradiction entre cette orientation d'aménagement et de programmation de portée générale et une orientation d'aménagement de secteur, c'est cette dernière qui prévaut.

Les objectifs de diversité des formes urbaines et de densité visent à assurer un développement pérenne de la commune : une diversification accrue de l'offre d'habitat permettra de répondre aux besoins en logement exprimés par l'ensemble de la population ; elle facilitera notamment l'accueil de jeunes ménages et permettra de développer des produits immobiliers adaptés aux seniors.

Les objectifs de densité, résultant du projet d'aménagement et de développement durables, permettent de répondre à la nécessité de limiter la consommation d'espace, en application de la loi portant Engagement National pour l'Environnement (Loi ENE).



Maison individuelle



Maisons en bande (individuel groupé) :
1 seul logement par unité de construction



Habitat de type intermédiaire (semi-collectif) :
2 logements par unité de construction (l'un en rez-de-chaussée, l'autre à l'étage)



Immeuble d'habitat collectif :
> 2 logements par unité de construction

> Représentation de la diversité des formes urbaines pouvant être employées à la place de la maison individuelle classique pour à la fois :

- atteindre les objectifs de densité de 15 logements à l'hectare minimum
- permettre de développer des logements plus petits et à plus faibles coûts pouvant être destinés aux séniors ou aux jeunes ménages

La poursuite de l'étalement urbain (peu de logements construits sur de grandes superficies) limiterait en effet rapidement, par manque de disponibilités foncières, les possibilités de la commune à poursuivre son développement sur le long terme et rendrait plus difficile l'atteinte des objectifs démographiques fixés par la commune.

L'objectif de diversité des formes urbaines est assorti de dispositions visant à assurer une bonne insertion urbanistique des nouvelles opérations d'habitat dans leur environnement. Créer une nouvelle opération a en effet des conséquences directes sur les paysages et il est important de tenir compte des incidences prévisibles en recherchant un maximum de cohérence dans l'urbanisation.

La demande de prise en compte des principes bioclimatiques vise à une valorisation des potentialités offertes par l'environnement et la met au service d'un développement durable de la commune. Elle s'applique aux constructions ayant habituellement des occupants (habitants, employés, public) et qui sont utilisées de manière conventionnelle (bâtiments chauffés en hiver notamment).

Les bâtiments qui n'accueillent des occupants que de manière occasionnelle ou qui, du fait de leur nature, ne nécessitent pas d'être chauffés en hiver (entrepôts, garages, ateliers...) ne sont en revanche pas nécessairement concernés si les bénéfices attendus sont faibles. Cette latitude discrétionnaire invite les concepteurs à privilégier, dans les plans de composition d'ensemble des opérations, l'orientation bioclimatique des constructions qui auront le plus à en bénéficier.

Les prescriptions en matière d'orientation des constructions ont pour objectif d'assurer des conditions de confort pour les futurs résidents au regard notamment de l'optimisation des apports solaires où une recherche systématique d'orientation sud ou sud-est des façades sera à privilégier.

En outre, les pièces de nuit des logements devront être le plus éloignées possibles de l'A31 afin de les ménager des nuisances sonores de cette infrastructure. Une attention devra être apportée également à la préservation de l'intimité entre propriété ainsi qu'au rapport des parcelles privées avec l'espace public. Cette orientation se traduit plus particulièrement dans le règlement du PLU.

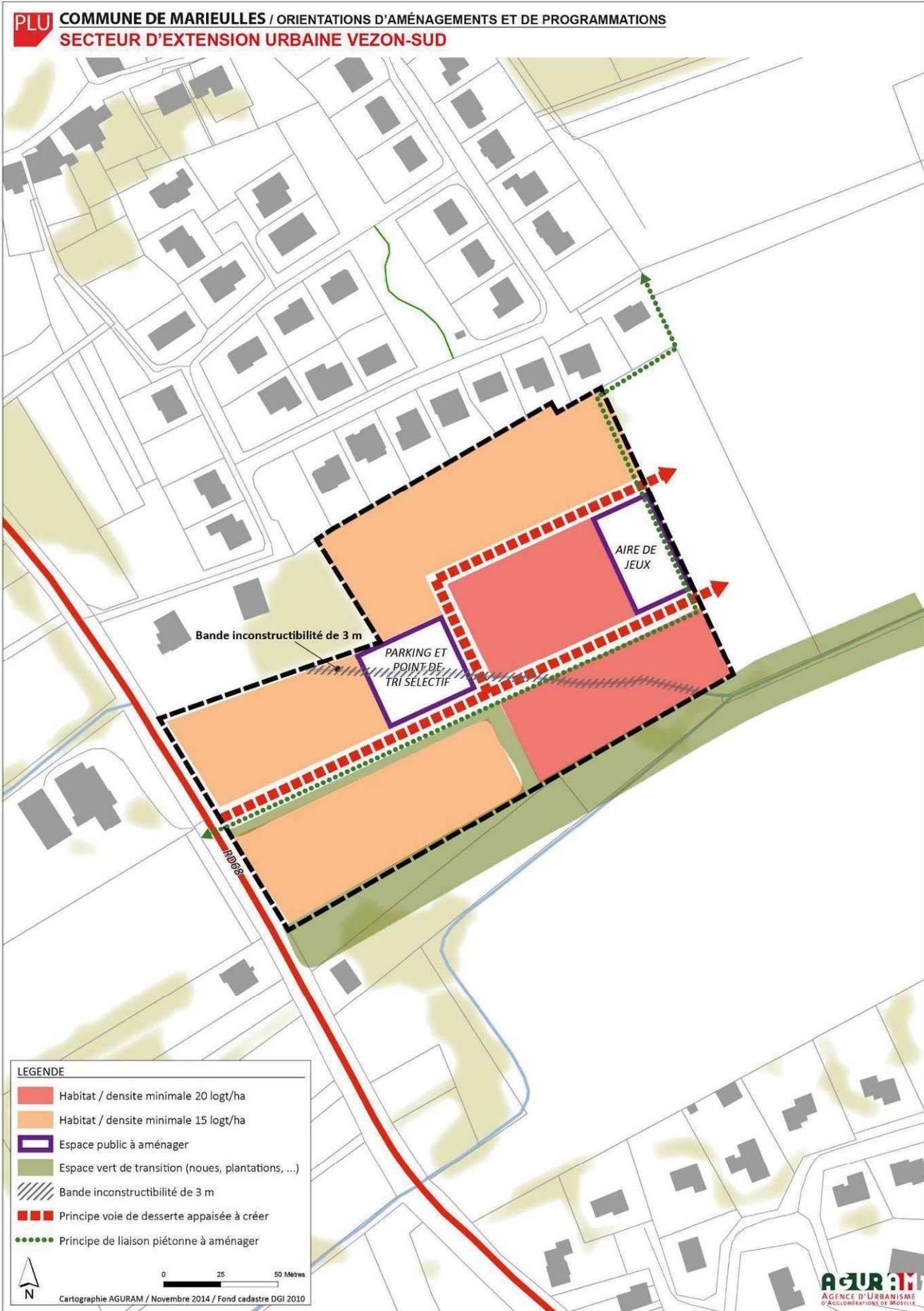
Les dispositions concernant les espaces libres de constructions concourent à une mise en valeur de l'environnement, que ce soit sur le plan de la biodiversité ou de la prévention des nuisances.

Les orientations relatives à la conception du réseau viaire (principes de hiérarchisation et de connexion à l'existant) répondent, elles aussi, à un souci de cohérence de l'insertion des opérations dans le tissu urbain existant.

La circulation dans les nouveaux quartiers doit être lisible pour les usagers : par la manière dont elles sont traitées, les voies de dessertes principales doivent être facilement identifiables par rapport aux voies de dessertes secondaires.

Pour autant, elles doivent respecter la hiérarchisation existante à l'échelle communale et, sauf mention explicite, ne pas favoriser le trafic automobile de transit pour limiter les nuisances qui peuvent en résulter pour les riverains.

Le maillage des quartiers par des cheminements piétons-vélos visent principalement à permettre une mobilité qui ne soit pas totalement dépendante de l'usage de l'automobile et, ainsi, à mieux mettre en valeur l'environnement en limitant les impacts de l'urbanisation sur celui-ci.



ORIENTATION PARTICULIERE AU SECTEUR D'EXTENSION DE VEZON-SUD

Objectif :

En cohérence avec l'orientation générale n°1 du PADD (voir page 9), cette orientation particulière d'aménagement et de programmation a pour objectif d'assurer le renouvellement continu de la population à moyen et long terme (5 à 15 ans) par l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur de près de 2,8 ha.

Avec une densité minimum comprise entre 15 et 20 logements à l'hectare, en fonction des secteurs définis sur le plan ci-contre, l'objectif de cette orientation tend également à favoriser la diversification des formes d'habitat et à trouver un niveau de densité le plus proche de celui du cœur de village de Vezon ou de Marieulles.

Description du projet et justification des choix retenus :

Le projet d'extension urbaine de Vezon-sud s'appuie sur **l'aménagement d'un nouvel accès sur la RD68**, à quelques centaines de mètres de la rue de la Folache qui correspond à l'accès sud-ouest du lotissement « Aux Termes ».

Le choix de ce nouvel accès et par la même de la localisation de la zone d'urbanisation future qui découle de cette orientation particulière résulte des difficultés à dégager du foncier opérationnel sur l'ensemble de la commune. Que ce soit par l'inconstructibilité des terrains du coteau à l'ouest (zone rouge du PPRmt) où celle liée à l'amendement Dupont touchant l'A31 (bande de 100 m), les entités villageoise de Vezon et Marieulles sont contraintes et fortement limitées en la matière.

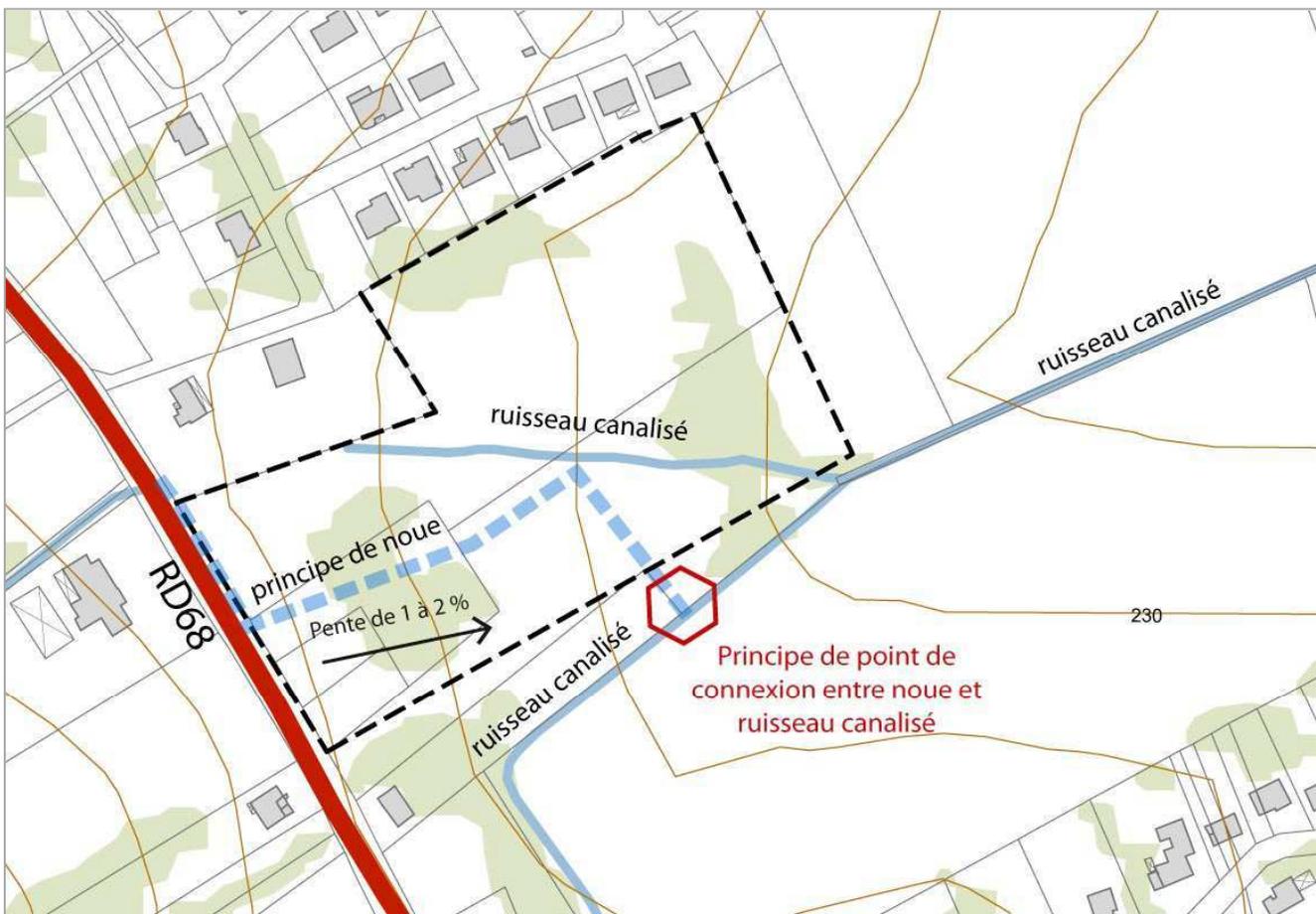
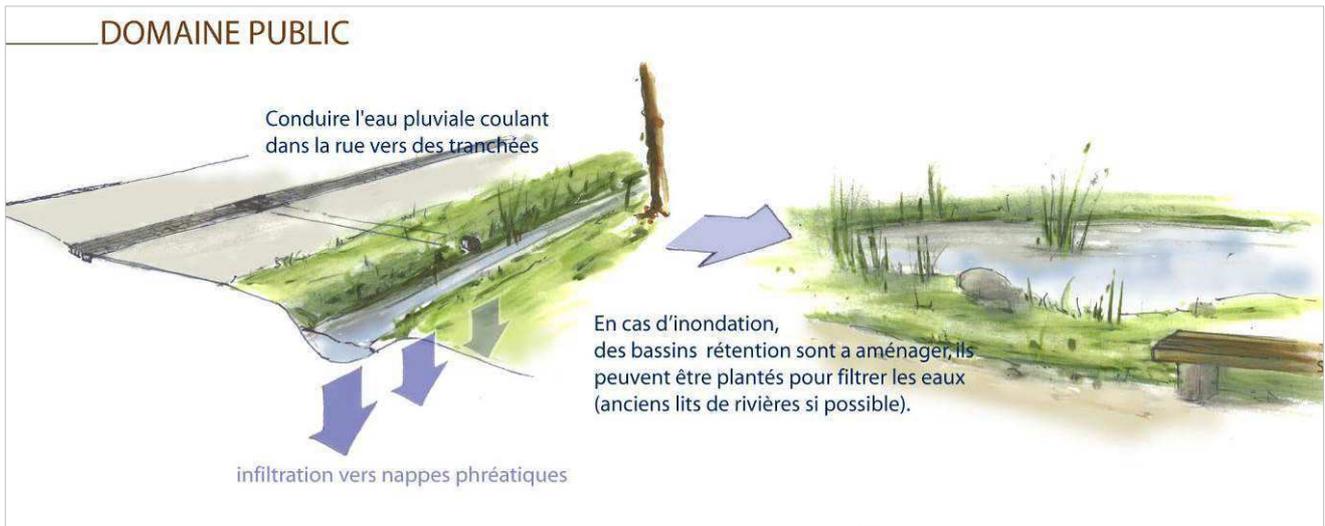
De plus, la multiplicité des fermes alentours et terrains d'exploitations qui y sont associés réduisent également le choix des terrains pour une zone d'extension urbaine.

Dans ce sens, la commune a opté pour ce site dont l'accessibilité ne pouvait physiquement et opérationnellement (coûts des équipements) se faire que depuis le RD68.

En matière de desserte interne, l'orientation prévoit que **le profil des rues de l'opération sera « apaisé »**. Cette volonté communale vise à préserver les riverains et autres usagers des nuisances pouvant être causées par les espaces de circulation automobiles.

L'aménagement des axes de desserte devront donc à la fois contraindre la vitesse (chicane, réduction de la largeur de chaussée, ...) mais également offrir des espaces de circulation sécurisé et confortable pour les autres usagers de l'espace public (piétons, cycles, ...).

Cette orientation est par ailleurs complétée par celle portant **sur la mise en place d'un maillage piéton structurant** assurant à la fois la desserte interne du secteur, et la mise en relation directe des aménagements réalisés le long de la RD68 à l'Ensemble Educatif des Côtes.



Le projet impose ensuite le réemploi du tracé du ruisseau situé au sud du secteur comme axe de transition paysagère entre les deux villages.

L'idée dégagée par cette orientation consiste à recréer un espace vert de transition en limite sud du site afin :

- d'atténuer d'une part les problèmes de promiscuité des futures habitations avec les espaces agricoles en activité,
- d'offrir, d'autre part, un écrin paysager à l'opération à l'échelle du village
- d'accompagner enfin la démarche de protection des corridors écologiques visée par la commune et le SCOTAM.

Cette trame verte devra par ailleurs être poursuivie à l'intérieur du site sous la forme d'un **principe de « coulée verte »** qui cette fois-ci prendra la forme d'un espace vert de vie à proximité des habitations où la circulation des piétons et vélos est aménageable.

Illustrée par les graphiques en page 22, l'orientation prévoit dans le cadre du principe de coulée verte, **la mise en place d'un principe de réseau de noues structurantes** au cœur de l'opération pouvant réexploiter pour partie le tracé du ruisseau situé au nord de l'opération qui par ailleurs est frappé d'une bande d'inconstructibilité de 3 m.

Ce cour d'eau étant canalisé à quelque mètres de profondeur, l'orientation fixée par la commune ne cherche pas à remettre en question son aménagement actuel mais vise en réalité à compléter le principe d'assainissement en eaux pluviales du site en se servant du dénivelé ouest-est existant afin de retenir le plus longtemps possible l'eau sur l'opération (infiltration directe, ...).

La localisation **des espaces de densité minimum de 20 logements/ha** a été privilégiée sur la partie est du site qui est le point le plus bas.

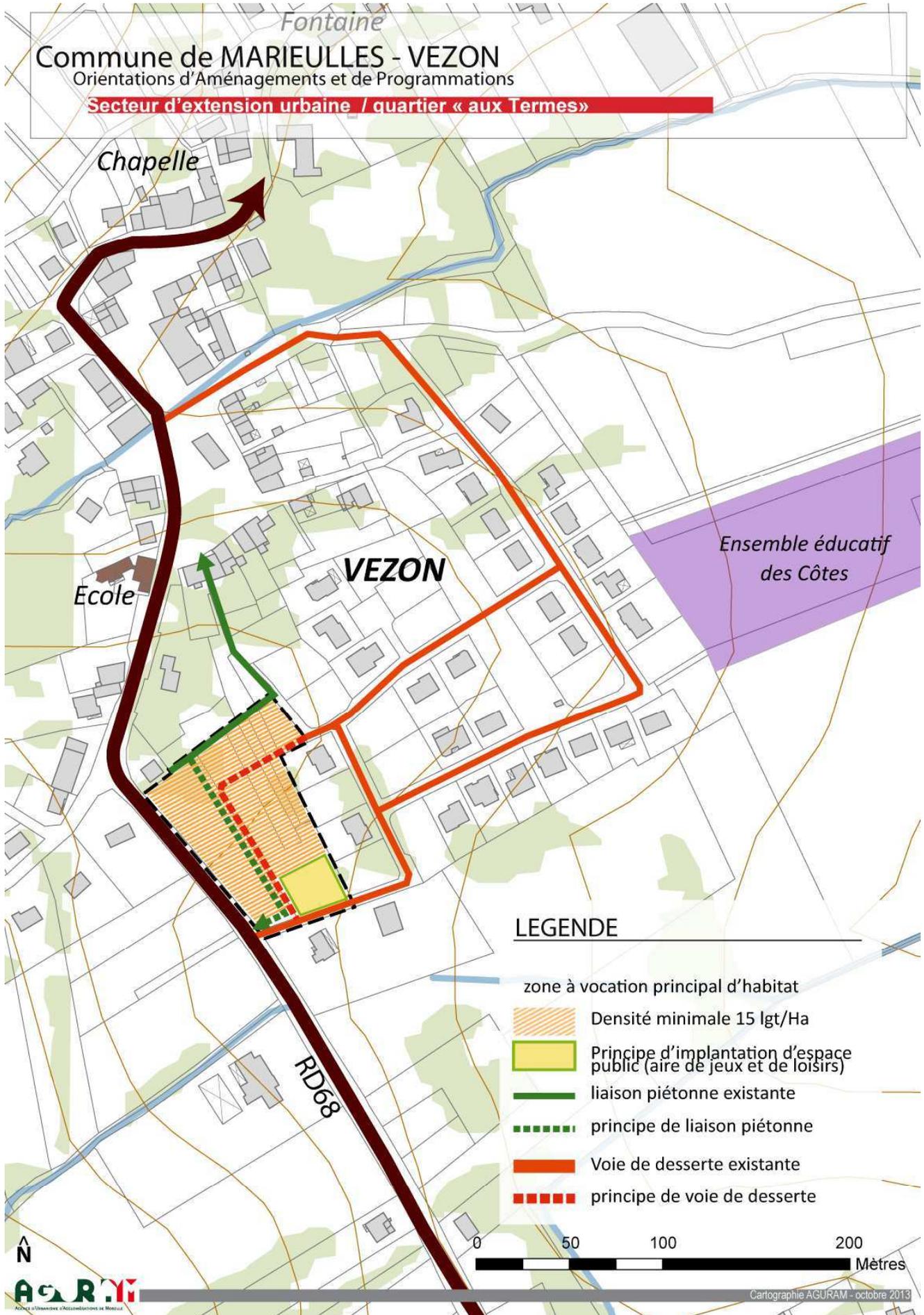
Dans la mesure où ce secteur devra accueillir des formes urbaines plus compactes et plus hautes, le positionnement des futures constructions n'impactera pas le paysage et assurera une intégration urbaine optimale de l'opération dans le tissu villageois existant, à l'image de l'école réalisée juste au nord du site.

Outre les équipements de type point d'apport de tri-sélectifs des déchets, espace de stationnement collectif et espaces verts de loisirs, le projet devra enfin conserver la possibilité de poursuivre l'urbanisation vers l'est du site.

La commune ne disposant que de peu de potentialité foncière pour son développement, la préservation d'un tel principe est rendue, à ce jour, essentielle.

Commune de **MARIEULLES - VEZON**
 Orientations d'Aménagements et de Programations

Secteur d'extension urbaine / quartier « aux Termes »



LEGENDE

- zone à vocation principal d'habitat
-  Densité minimale 15 lgt/Ha
-  Principe d'implantation d'espace public (aire de jeux et de loisirs)
-  liaison piétonne existante
-  principe de liaison piétonne
-  Voie de desserte existante
-  principe de voie de desserte



ORIENTATION PARTICULIERE AU SECTEUR D'EXTENSION DU « QUARTIER AUX TERMES »

Objectif :

En cohérence avec l'orientation générale n°1 du PADD (voir page 12), et avec la recherche de densification souhaité par les lois Grenelles I et II, cette seconde orientation particulière d'aménagement et de programmation a pour objectif d'assurer le renouvellement continu de la population à court terme (5 ans) par l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur de 0,7 ha de friche enclavé au cœur des zones urbaines du village.

En outre, l'urbanisation de ce site permettra d'achever convenablement le lotissement « Aux Termes » par le bouclage d'une voie aujourd'hui en impasse et par la réalisation d'espaces de stationnement et/ou de loisirs pour la partie ouest de ce « quartier » de Vezon.

Description du projet et justification des choix retenus :

Afin de réaliser le bouclage précédemment évoqué, le PLU impose **la réalisation d'une voie de desserte structurante** de l'opération qui relie la rue de la Folache à la rue de John D. Noel.

Ce principe de tracé de voie retenue dans le PLU permet par ailleurs d'ilôter harmonieusement la partie ouest du lotissement « Aux Termes ».

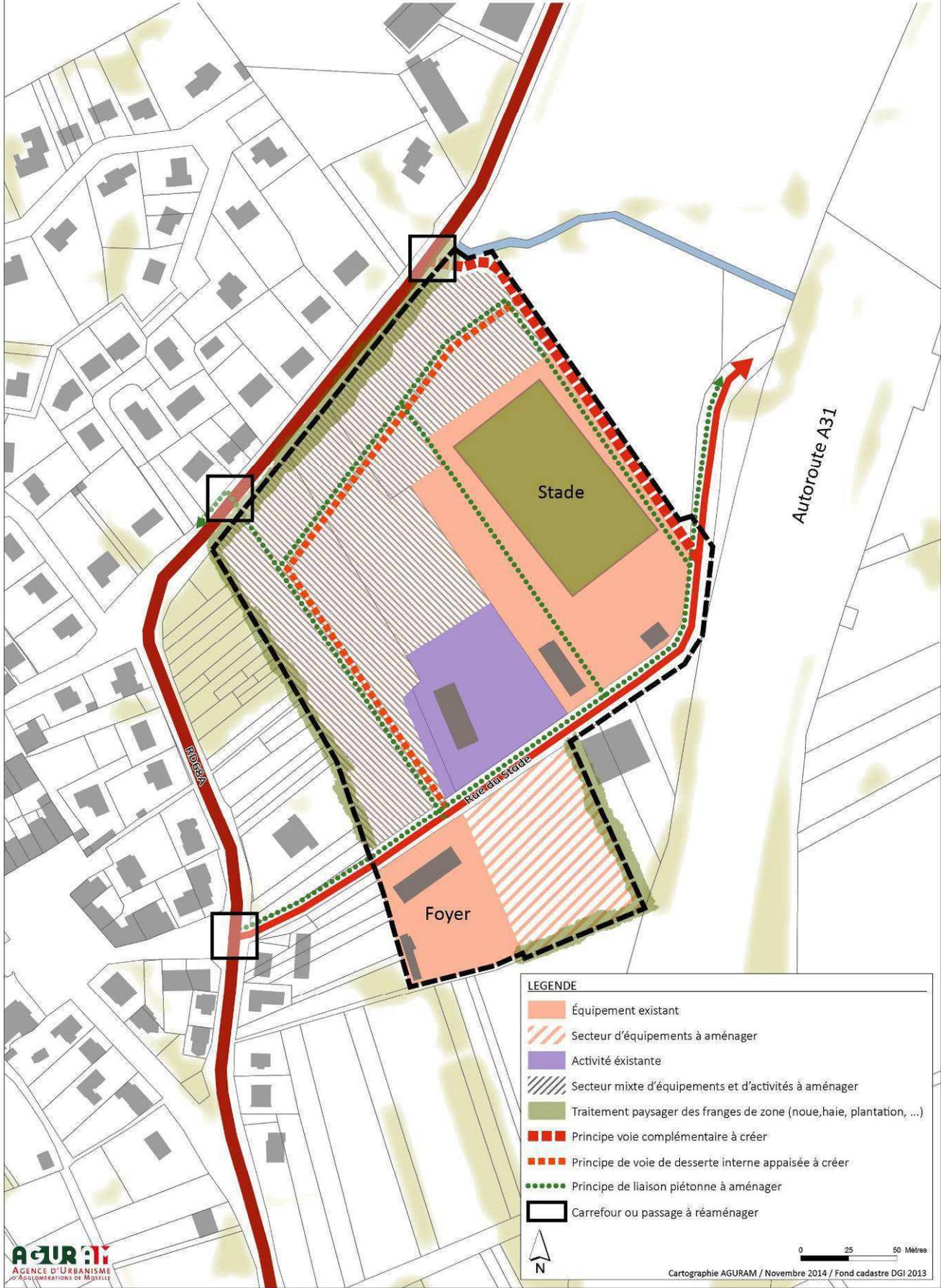
Une orientation impose ensuite **de mettre en place un maillage piéton structurant à l'intérieur du secteur** afin d'assurer la mise en relation des aménagements doux réalisés le long de la RD68 au réseau de chemin du cœur historique de Vezon.

Sans imposer de formes particulières à cet aménagement, la commune souhaite néanmoins que la réalisation de ce chemin garantisse le confort et la sécurité de ses usagers et plus particulièrement au niveau du carrefour avec la RD 68.

Le PLU laisse enfin une latitude sur **la vocation que l'espace public** prévu au sud du site pourra avoir. En fonction des besoins recensés des riverains actuels et futurs, cet espace pourra répondre aussi bien à des questions de loisirs, de stationnement, (...).

Il est à noter par ailleurs, que cette orientation est complétée par une disposition réglementaire qui impose l'urbanisation du site dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

PLU COMMUNE DE MARIEULLES / ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS ET DE PROGRAMMATIONS
SECTEUR D'EXTENSION URBAINE MARIEULLES-EST



ORIENTATION PARTICULIERE AU SECTEUR D'EXTENSION DE MARIEULLES-EST

Objectif :

En cohérence avec l'orientation générale n°2 du PADD (voir page 9), cette orientation particulière d'aménagement et de programmation a pour double objectif de renforcer et de poursuivre le développement d'équipements collectifs initié par la commune par le passé (stade, foyer communal, ...) tout en permettant le développement d'activités économique de proximité compatible avec l'identité villageoise et agricole de Marieulles et les tissus d'habitations situés autour du site.

Description du projet et justification des choix retenus :

Le projet d'extension urbaine de Marieulles-est s'appuie sur **un principe de voie principale basé** sur l'actuelle rue du Stade complétée et prolongée par la transformation d'un chemin existant en rue vers la RD68a.

Ce nouvel axe permettra d'assurer à la fois un deuxième accès et d'éviter une desserte en impasse du site.

Un travail spécifique sera nécessaire au niveau du **carrefour** nouvellement créé sur la RD68a afin de sécuriser les entrées/sorties sur le site. En outre, cette orientation laisse une certaine latitude quant aux tracés et profils des voies de desserte internes du secteur, mais impose le principe d'emplacements de leurs amorces depuis la voie de desserte structurante :

- au nord du stade,
- à l'est de l'activité existante avant la date d'approbation du PLU située en face du Foyer communal (voir plan en page 26)

Cette orientation comporte également des dispositions concernant **la mise en place d'un maillage piéton structurant** le long de la rue du stade, au cœur de l'opération et le long du RD68a.

Visant à renforcer les conditions d'intégration de ce site vis-à-vis des espaces d'habitations de Marieulles, une attention particulière devra être faite au niveau du confort des usagers (taille des trottoirs, ...) et de leur sécurité (séparation des espaces circulés, traversées des rues et RD, ...)

Le principe d'aménagement d'une trame verte de transition est également prévu afin de permettre une intégration paysagère optimale de la zone d'activités et équipements de proximités au tissu villageois environnants, conformément aux objectifs fixés par le SCOTAM en la matière.

En matière de **programmation**, le PLU prévoit que la partie non-aménagée de la rive sud de la rue du Stade ne pourra uniquement accueillir que des équipements collectifs ou accueillant du public et plus particulièrement sous la forme d'installations, dans la mesure où cet espace est soumis en grande partie à un problème d'inconstructibilité (Amendement Dupont – A31).

Les autres espaces représentés en hachures bleu dans le périmètre de l'orientation pourront accueillir librement des activités économiques, des équipements ou des services de proximité

III.4 La prise en compte des documents supra-communaux

Compatibilité avec le SCOTAM

Le Syndicat mixte du SCOT de l'agglomération messine (SCOTAM) a identifié, en avril 2010, quatre défis et quatre enjeux que le territoire est appelé à relever :

- **4 Défis :**
 - **Un défi démographique** : gérer le vieillissement de la population résidente, juguler le déficit migratoire chronique en attirant davantage de nouveaux habitants et pour cela, notamment, créer de nouveaux emplois ;
 - **Un défi économique** : faire face à la remise en cause des bases économiques traditionnelles de la région : armée, administration et industrie ;
 - **Un défi sociétal** : gérer la hausse annoncée du coût de l'énergie et des matières premières ;
 - **Un défi environnemental** : maîtriser la densité urbaine et la lutte contre l'étalement urbain, mieux préserver la biodiversité et lutter contre le réchauffement climatique.
- **4 ENJEUX :**
 - Définir une nouvelle écologie du territoire ;
 - Valoriser au mieux le capital humain, naturel et matériel du territoire ;
 - S'inscrire dans une nouvelle dynamique d'innovation et d'échanges au sein de l'espace de la Grande Région ;
 - Placer les hommes au sein d'un projet équilibré de villes-territoire

Le projet d'aménagement et de développement durables du PLU de Marieulles s'est attaché à s'inscrire en cohérence avec ces enjeux, à son échelle et en fonction des particularités propres de la commune.

« Définir une nouvelle écologie du territoire »

La troisième orientation générale du PADD de Marieulles «PROTEGER LES PATRIMOINES NATUREL, PAYSAGER ET AGRICOLE SPECIFIQUES DU VILLAGE ET METTRE EN VALEUR LE CADRE DE VIE DES RIVERAINS» intègre plusieurs cibles retenues comme déclinaisons de cet enjeu :

- ✓ La valorisation du patrimoine urbain (cœur de village, élément de petit patrimoine, ...)
- ✓ l'utilisation du tourisme comme ressource économique et facteur d'attractivité (en préservant les domaines d'exploitation des activités agricole de proximité (vignes, maraîchage, ...) et en renforçant les itinéraires de promenade notamment vers la Seille)
- ✓ la préservation des intérêts biologiques et écologiques du territoire et la mise en œuvre du concept d'écologie urbaine (au travers notamment de l'émergence de corridors écologiques autour des ruisseaux et espaces de biodiversité, du principe d'intégration d'éléments constitutifs de la trame verte et bleue du territoire dans les extensions urbaines).

«Valoriser au mieux le capital humain, naturel et matériel du territoire»

La quatrième orientation générale du PADD de Marieulles «AMELIORER LES CONDITIONS DE CIRCULATIONS ET LA SECURITE DE TOUS LES USAGERS» répond, dans la mesure des compétences propres à la commune, à l'enjeu du SCOTAM de « promouvoir une nouvelle mobilité en donnant une vraie priorité aux modes de déplacements alternatifs à la voiture et en recherchant une meilleure complémentarité entre les réseaux de transports collectifs ».

Les extensions et projets d'itinéraires de promenades développés dans le PLU, raccordés aux arrêts de transports en commun existants à Vezon et Marieulles, concourent pour répondre au mieux à cet enjeu. La première orientation générale du PADD «DEFINIR LES CARACTERISTIQUES NECESSAIRES DE DEVELOPPEMENT URBAIN AFIN D'ASSURER UNE EVOLUTION EQUILIBREE DU VILLAGE » couvre l'objectif du SCOTAM d'œuvrer en faveur « d'une offre de logements en adéquation avec les nouvelles attentes de la population et une accélération de la diversification du parc ».

« S'inscrire dans une nouvelle dynamique d'innovation et d'échanges au sein de l'espace de la Grande Région »

Cet enjeu relève davantage des politiques mises à œuvre aux échelons supra-communaux et n'est donc pas relayé directement par le PLU.

« Placer les hommes au sein d'un projet équilibré de villes territoire »

Le PADD de Marieulles répond aux préoccupations de limitation de l'étalement urbain au travers de sa première orientation générale «DEFINIR LES CARACTERISTIQUES NECESSAIRES DE DEVELOPPEMENT URBAIN AFIN D'ASSURER UNE EVOLUTION EQUILIBREE DU VILLAGE».

Il fixe pour cela les objectifs de densité minimale des zones d'extension urbaines afin d'optimiser le foncier disponible.

Pour rappel, en l'absence de SCOT approuvé, Le PLU doit être également compatible avec la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Bassins miniers nord lorrains, les orientations fondamentales du SDAGE (voir ci-après) et les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE).

Compatibilité avec le 2^{ème} PLH de Metz-Métropole

La loi du 13 août 2004 relative aux libertés et aux responsabilités locales accentue la place du Programme Local de l'Habitat (PLH) comme document cadre de la politique locale de l'habitat. Cette disposition a été renforcée par la loi M.O.L.L.E. (dite loi BOUTIN) du 25 mars 2009 portant sur la territorialisation du PLH.

Le second PLH de Metz Métropole (2011-2017) a été adopté par le Conseil de Communauté le 11 juillet 2011 et retient quatre orientations d'actions prioritaires. Chaque orientation relève à la fois d'un principe de mise en œuvre général et repose sur une contribution communale au projet communautaire :

Fixer et attirer les jeunes ménages et les familles sur le territoire

Au regard des projections démographiques de l'INSEE et du nombre de logements produits ces dernières années dans l'agglomération messine, les besoins sont estimés à 1000 logements par an sur les prochaines années, toutes catégories confondues.

Cet objectif, qu'il conviendra d'atteindre pour répondre aux attentes des populations, permettra de renforcer l'attractivité du territoire et de faciliter le parcours résidentiel des ménages. Une diversité dans le type, la taille et le statut des logements sera recherchée, ainsi qu'une répartition équilibrée sur l'ensemble du territoire communautaire.

Répartir l'offre sociale et garantir la mixité

Le second PLH de Metz Métropole vise également à assurer une meilleure répartition de l'offre en logements sociaux et à mieux répondre aux besoins spécifiques de la population. Pour y remédier, les objectifs de production ont été redéfinis entre toutes les communes, soumises ou non à l'article 55 de la Loi SRU et ce conformément aux exigences de la loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (Loi MOLLE) du 29 mars 2009. L'objectif de production globale de 360 logements aidés par an a été arrêté, lequel se répartit entre 210 logements P.L.U.S, 90 PLA-I et 60 PLS.

La répartition territorialisée fait apparaître un objectif de 4 logements sociaux en PLUS à produire pour la commune de Marieulles sur la période 2011-2017, correspondant à la durée du second PLH. **La commune prévoit la réalisation de cet objectif par le biais d'un emplacement réservé pour la réalisation de logements sociaux sur d'anciens bâtiments situés au cœur de Marieulles.**

Promouvoir un habitat durable

En France, le secteur du bâtiment est le plus gros consommateur d'énergie et constitue 40% des émissions de gaz à effet de serre. L'objectif du Grenelle de l'environnement est de réduire ces émissions de 38% d'ici à 2020. Dans la continuité de son Plan Energie Climat Territorial, Metz Métropole a décidé de promouvoir un habitat durable sur son territoire. Cette volonté se traduit dans le PLH par quatre axes de travail spécifiques :

- ✓ promouvoir l'aménagement durable et les nouvelles formes urbaines ;
- ✓ améliorer la qualité du parc existant (public et privé) et lutter contre la précarité énergétique ;
- ✓ soutenir la production de logements neufs de qualité ;
- ✓ encourager l'habitat innovant alliant densité et qualité architecturale.

Partager la politique de l'habitat (objectif communautaire)

La réussite d'un PLH repose avant tout sur une adhésion et une mobilisation de l'ensemble des acteurs de l'habitat. La promotion et l'animation de cette démarche devra permettre d'assurer sa mise en œuvre de façon collégiale, autour d'une Politique de l'habitat partagée. Les partenariats entre les acteurs seront recherchés et favorisés (Communes, Bailleurs sociaux, services de l'Etat, promoteurs, ANAH, associations...) afin d'améliorer la portée et l'efficacité des objectifs entérinés.

Des outils de suivi et d'information (tableaux de bord, observatoires...) seront créés ou simplifiés pour nourrir les échanges et renforcer le dialogue entre les acteurs de l'habitat. Les instances consultatives existantes pourront être sollicitées pour faciliter les démarches de consultation.

Le PLU de Marieulles intègre ces orientations et les décline à travers le premier axe de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

Le PLH de Metz Métropole se traduit, au niveau de la commune de Marieulles, **par un objectif de production globale de 12 logements (dont 4 logements aidés), soit 2 logements par an sur 6 ans en offre nouvelle.**

Le PLH précise que les chiffres de production de logements sont à considérer comme des minimums. Les communes restent libres d'en produire plus. Or, le seul respect de l'objectif du PLH ne garantirait pas le maintien de la population actuelle.

Le PLU prévoit donc, en prorogeant ce chiffre, une production d'environ 60 logements à l'horizon 2030 soit 4 logements par an sur 15 ans en offre nouvelle.

Compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de Metz Métropole

Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de Metz Métropole a été approuvé en avril 2006. Il définit notamment :

- ✓ les principes de la hiérarchie du réseau viaire,
- ✓ les infrastructures de voirie en projet,
- ✓ les orientations relatives au réseau ferré,
- ✓ la création d'axes de transports collectifs en site propre,
- ✓ le principe de restructuration du réseau urbain,
- ✓ le principe d'un accompagnement du développement urbain,
- ✓ l'organisation de l'intermodalité : identification et conditions de fonctionnement des pôles d'échanges de l'agglomération,
- ✓ des objectifs en matière de stationnement,
- ✓ un schéma directeur vélos et un schéma directeur piétons.

Le PLU de Marieulles intègre ces orientations, pour ce qui relève de la compétence de la commune.

Les objectifs en matière de déplacements et de mobilité sont traités principalement au travers de l'orientation générale n°4 pour ce qui concerne en matière d'itinéraires de loisirs le maillage entre le secteur d'avant-côte de Moselle et la vallée de la Seille grâce au réaménagement des abords du ruisseau du Breuil.

Prise en compte des principes de l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme

La révision du PLU de Marieulles a été conduite dans le souci d'une compatibilité avec les principes généraux édictés par l'article L.121-1 du code de l'urbanisme en matière de gestion équilibrée de l'espace entre les zones naturelles dans le respect des objectifs du développement durable, tenant compte de la diversité des fonctions urbaines et de la mixité sociale, de l'utilisation économe des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux.

En particulier, le document de planification permet de :

- Protéger les sites et paysages naturels et de prévenir les risques naturels reconnus par un classement en zone naturelle ou agricole des secteurs concernés ;
- Protéger les principales zones boisées avec l'inscription en espaces boisés classés ou corridors écologiques à préserver ;
- Promouvoir la densification et le renouvellement urbain des secteurs en friches où sans vocation dans les zones urbaines existantes ;
- Ouvrir à l'urbanisation dans une proportion cohérente avec les perspectives de développement de la commune, dans le souci de répondre à des besoins différenciés ;
- Accompagner le développement urbain d'un développement de l'armature d'équipement.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Le SDAGE du bassin Rhin Meuse a été approuvé par arrêté du Préfet coordinateur de bassin le 27 novembre 2009. Ce document est l'un des outils dont dispose chaque bassin hydrographique pour déployer sur son territoire une politique visant à assurer un bon état écologique des eaux d'ici à 2015 conformément aux objectifs fixés par la Directive Cadre Européenne sur l'Eau (DCE) du 23 octobre 2000.

Les SDAGE fixent désormais des objectifs pour chaque masse d'eau (plans d'eau, cours d'eau, estuaires, eaux côtières, eaux souterraines). L'atteinte du « bon état » en 2015 est un des objectifs généraux, sauf exemptions (reports de délais, objectifs moins stricts) ou procédures particulières (masses d'eau artificielles ou fortement modifiées, projets répondant à des motifs d'intérêt général) dûment motivées dans le SDAGE.

Le contenu du SDAGE est organisé selon trois axes. En premier lieu, il définit les orientations permettant de satisfaire les grands principes d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau énumérés aux articles L. 211-1 et L. 430-1 du Code de l'environnement. Il fixe ensuite les objectifs de qualité et de quantité à atteindre pour chaque masse d'eau du bassin. Pour réaliser ces objectifs environnementaux, il détermine enfin les aménagements et les dispositions nécessaires pour prévenir la détérioration et assurer la protection et l'amélioration de l'état des eaux et des milieux aquatiques.

Les objectifs stratégiques permettant d'atteindre le bon état des eaux en 2015, définis par le comité pour le bassin Rhin-Meuse, sont les suivants :

- bon état écologique pour 68% des eaux de surface (contre un quart des eaux en bon état actuellement) et pour 58% des eaux souterraines (50% actuellement),
- protection de toutes les aires d'alimentation des captages pour l'eau potable menacés par les pollutions diffuses (une centaine de captages),
- réduction de moitié des rejets de substances dangereuses les plus toxiques.

Le SDAGE a défini dix grandes orientations fondamentales de la politique de l'eau du bassin¹ :

- Poursuivre la collaboration solidaire des pays ;
- Protéger les eaux souterraines, réduire la pollution diffuse ;
- Réduire les substances toxiques ;
- Restaurer la qualité des eaux de surface ;
- Assurer une alimentation en eau potable ;
- Améliorer la fiabilité et les performances des ouvrages ;
- Limiter les inondations par la prévention ;
- Protéger les aquifères alluviaux ;
- Renforcer la protection des zones humides et milieux remarquables ;
- Intégrer la gestion de l'eau dans les aménagements et développement économique.

Le SDAGE est le document de planification de la ressource en eau au sein du bassin. A ce titre, il a vocation à encadrer les choix de tous les acteurs du bassin dont les activités ou les aménagements ont un impact sur la ressource en eau. Les acteurs publics (État, collectivités, établissements publics), notamment, ont un rôle crucial à assumer. Ils doivent assurer la cohérence entre leurs décisions et documents et les éléments pertinents du SDAGE.

Les programmes et décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent être compatibles, ou rendus compatibles avec les dispositions des SDAGE (article L. 212-1, point XI du Code de l'environnement). Moins contraignante que celle de conformité, la notion de « compatibilité » implique, selon le juge administratif, une absence de contradiction ou de contrariété entre ces documents ou décisions et le contenu du SDAGE.

La force des prescriptions des SDAGE dépend toutefois de la stricte prise en compte de l'objet que le législateur a assigné à ces schémas directeurs qui sont des documents de planification de la ressource en eau.

¹ Le contenu de ces orientations est consultable sur internet à l'adresse : <http://sdage.eau2015-rhin-meuse.fr/>

III.5 Les choix retenus pour la délimitation des zones

GENERALITES

Le plan de zonage se compose de 4 grands types de zones pouvant parfois comporter des sous-secteurs particuliers:

- les zones urbaines : UA et UB
- les zones à urbaniser : 1AU1, 1AU2, 1AUX et 2AU
- les zones agricoles: A
- les zones naturelles et forestières : N, NE, NJ

PRESENTATION GENERALE DES ZONES ET DE LEURS SOUS-ZONES

- La zone UA :

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond au centre ancien de la commune et qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu.

Le PLU comporte 2 zones UA situées au centre des anciens villages de MARIEULLES et de VEZON.

- La zone UB :

Il s'agit de zones de lotissements ou d'extensions urbaines récentes à dominante d'habitat pavillonnaire.

Le PLU comporte 4 zones UB :

- 2 zones sont localisées respectivement au Nord-Est et au Sud-Ouest de VEZON.
- 2 autres zones sont situées au Nord et au sud de MARIEULLES.

- Les zone 1AU1 et 1AU2 :

La zone 1AU1 correspond à la zone d'urbanisation future du lotissement « Aux Termes », située au Sud de VEZON, et qui est en voie d'achèvement.

Destinée essentiellement à l'habitat, cette zone est aujourd'hui complétée par une nouvelle zone 1AU2 qui correspond à une zone d'urbanisation future à vocation d'habitat également. Cette seconde zone correspond à une extension du lotissement « Aux Termes » et fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation Particulière.

- La zone 1AUX :

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à vocation d'équipements et d'activités « de proximité » compatibles avec le contexte résidentiel du village, située rue du Stade à MARIEULLES.

Cette zone est en partie aménagée (foyer communal, stade) et fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation Particulière.

- La zone 2AU :

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat, non équipée, et faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmations particulière. Localisée rue des Côtes, cette zone devra faire l'objet d'une modification du PLU pour pouvoir être aménagée.

- La zone A :

Il s'agit d'une zone de richesse agricole du sol ou du sous-sol, où les constructions sont interdites à l'exception de celles liées à l'exploitation de ces richesses.

Le PLU comporte 2 vastes zones A :

- La première, à l'ouest de l'A31, concerne les espaces agricoles situés à la fois sur le secteur d'Avant-Côte de Moselle et autour des deux entités villageoises,
- la seconde regroupe l'ensemble des espaces agricoles situés à l'est de l'A31.

Un indice figure sur certaine zone A, des règlements écrit et graphique du PLU, présentant une caractéristique particulière :

- Zone **Avi** (zone agricole vignes)
- Zone **Ave** (zone agricole vergers)
- Zone **Ap** (zone agricole prairial)

Ces indices sont juste informatifs et n'ont aucune valeur réglementaire.

- La zone N :

Il s'agit de zones naturelles à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt écologique.

Le PLU comporte 3 zone N :

- Une première zone se dessine le long de la limite ouest de la commune, correspondant à une partie du vaste Bois de Saint-Nicolas,
- la seconde, située au centre-nord de la commune, constitue une partie du Bois de Sabré,
- la troisième zone, située à l'est, représente enfin le Bois de Curelle.

- La zone NE :

Il s'agit d'un sous-secteur de zone naturelle comprenant des bâtiments d'équipements publics ou collectifs déjà édifiés et autorisant la création de nouveaux équipements. Localisée sur VEZON, cette zone accueille l'établissement scolaire de « l'Ensemble Educatif des Côtes ».

- La zone NJ :

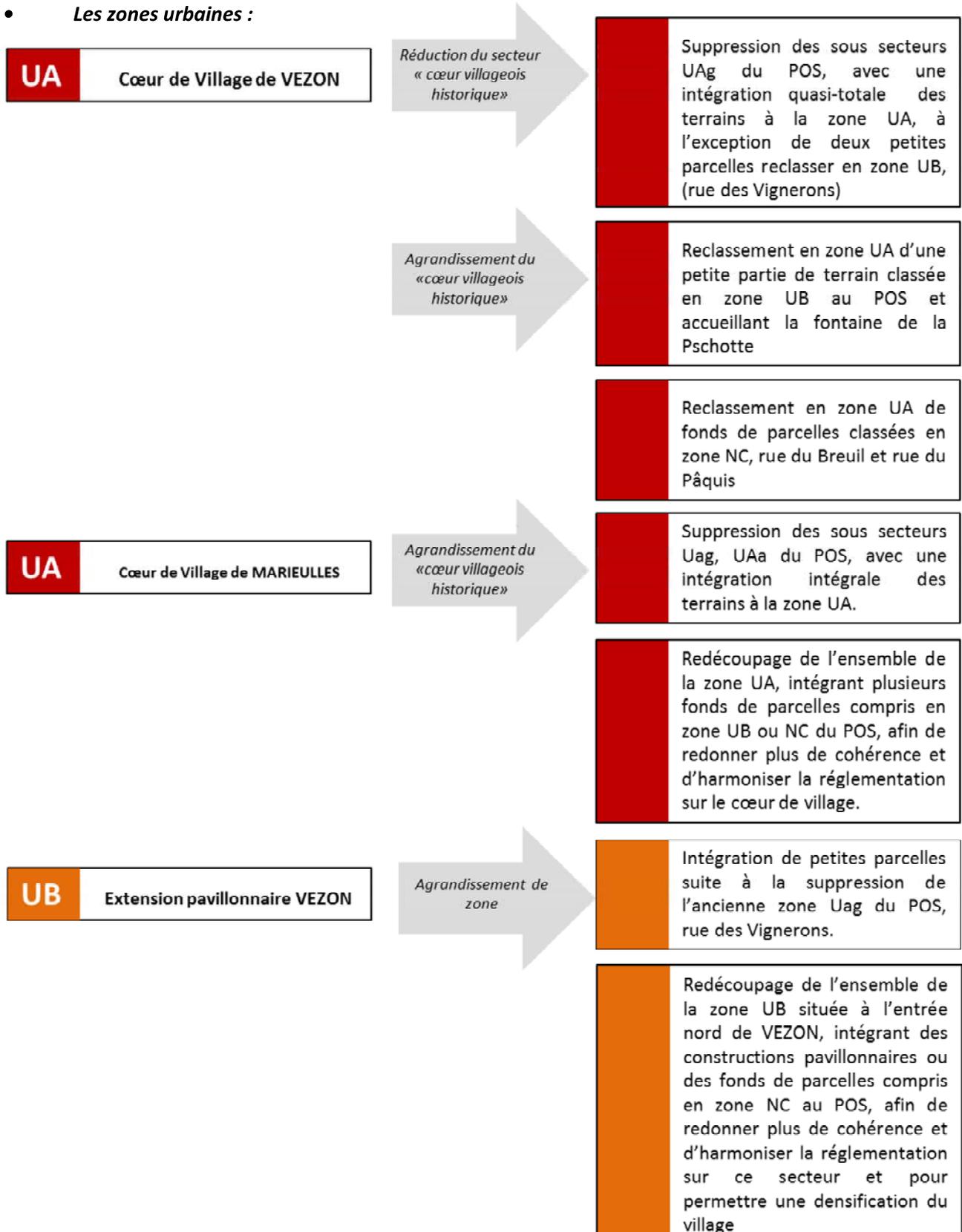
Il s'agit de sous-secteur de zone naturelle dit « de transition entre espaces agricoles et urbanisés » composés de jardins et vergers.

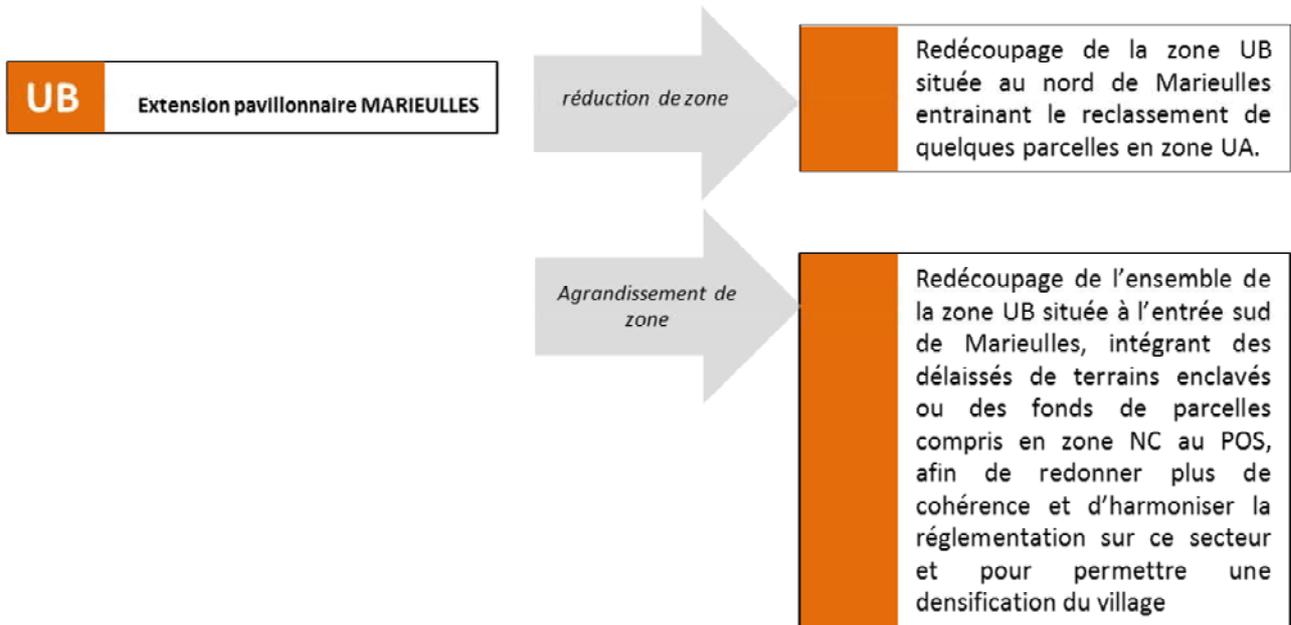
Le PLU comporte 8 zones NJ réparties autour des entités villageoises de Marieulles et Vezon.

EVOLUTION GENERALE DES ZONES

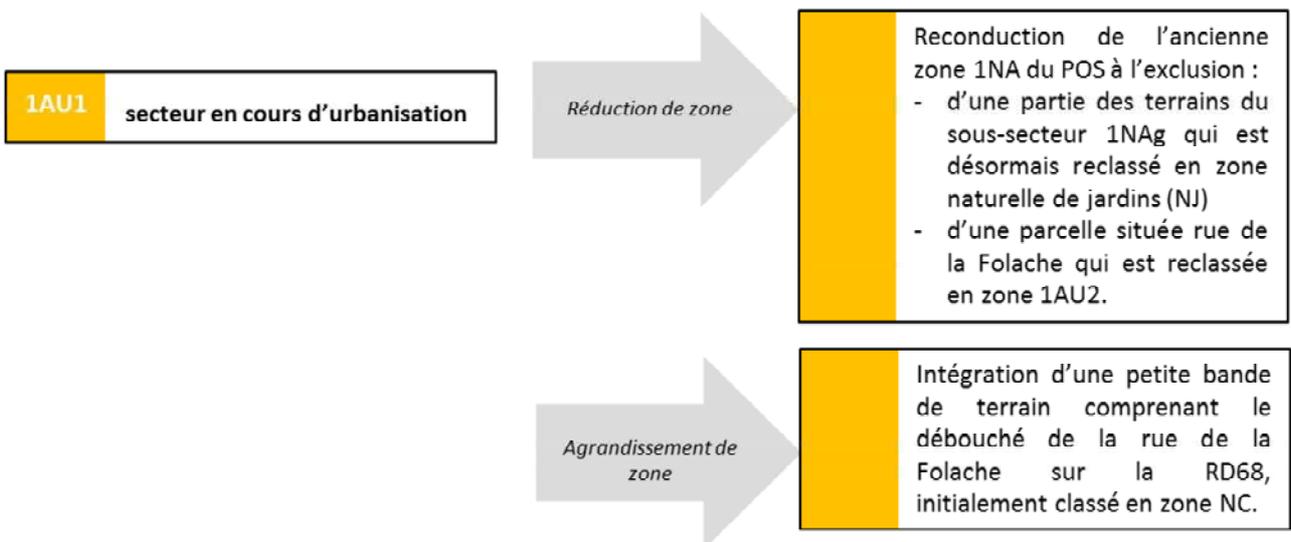
Le projet de zonage s’appuie sur le POS en cours de validité avant révision et apporte des adaptations sur plusieurs points :

• **Les zones urbaines :**





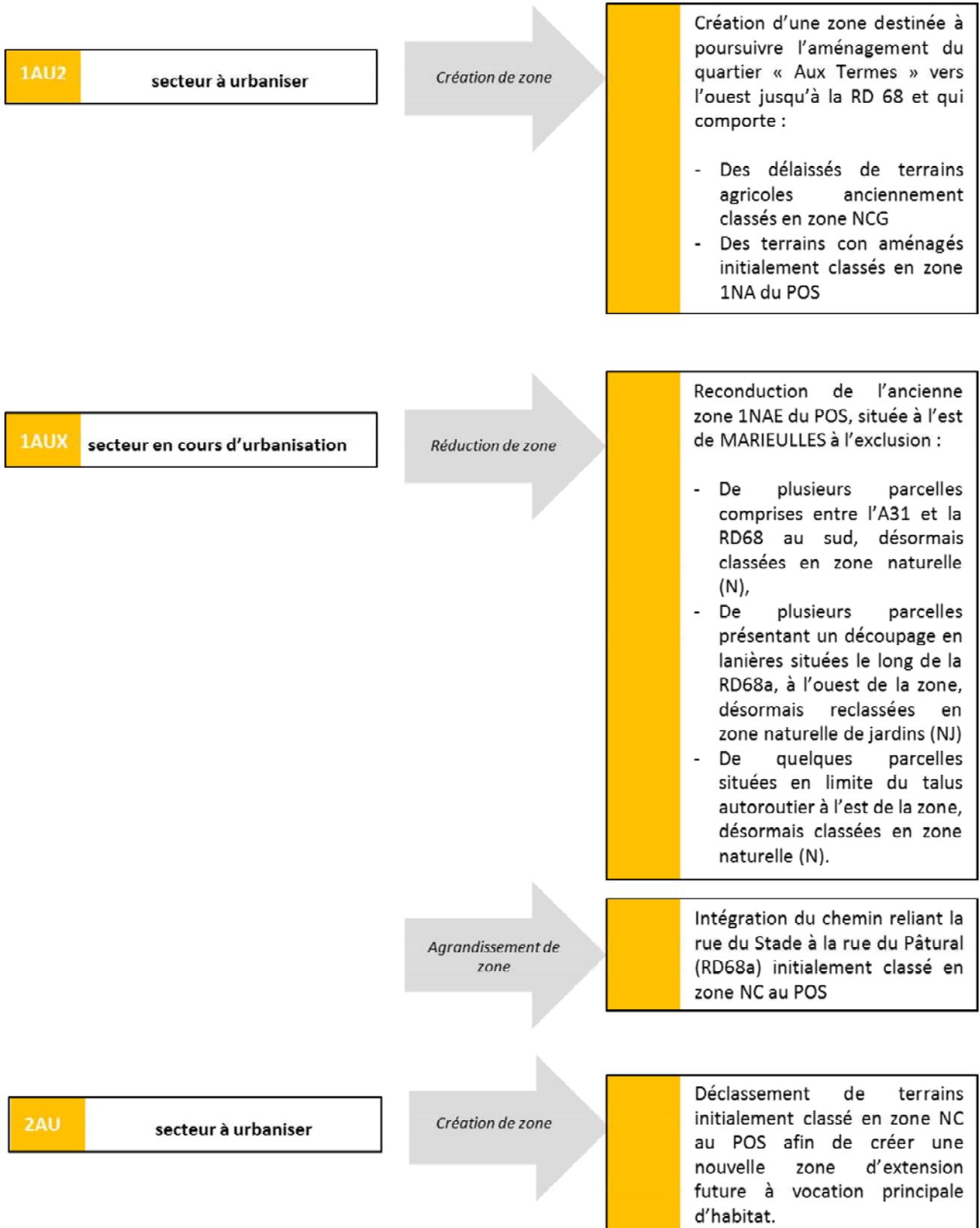
• **Les zones à urbaniser :**



*** Rapports entre le règlement des lotissements et le règlement du PLU**

- les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

- lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement et délibération du Conseil Municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. Ces dispositions ne concernent que les lotissements autorisés antérieurement au P.L.U. ; ceux autorisés postérieurement étant nécessairement conformes au règlement du P.L.U.



Création d'une zone destinée à poursuivre l'aménagement du quartier « Aux Termes » vers l'ouest jusqu'à la RD 68 et qui comporte :

- Des délaissés de terrains agricoles anciennement classés en zone NCG
- Des terrains con aménagés initialement classés en zone 1NA du POS

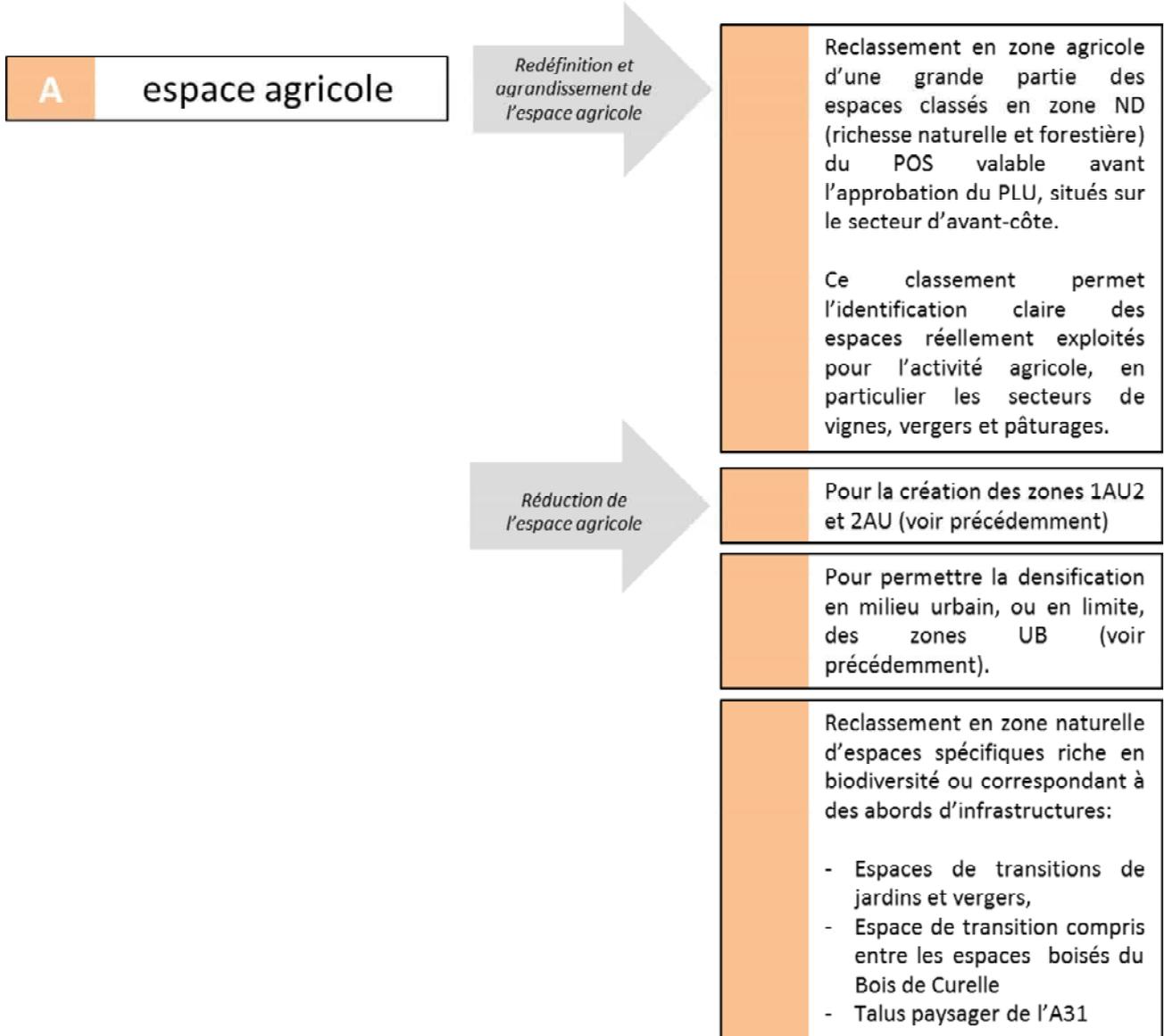
Reconduction de l'ancienne zone 1NAE du POS, située à l'est de MARIEULLES à l'exclusion :

- De plusieurs parcelles comprises entre l'A31 et la RD68 au sud, désormais classées en zone naturelle (N),
- De plusieurs parcelles présentant un découpage en lanières situées le long de la RD68a, à l'ouest de la zone, désormais reclassées en zone naturelle de jardins (NJ)
- De quelques parcelles situées en limite du talus autoroutier à l'est de la zone, désormais classées en zone naturelle (N).

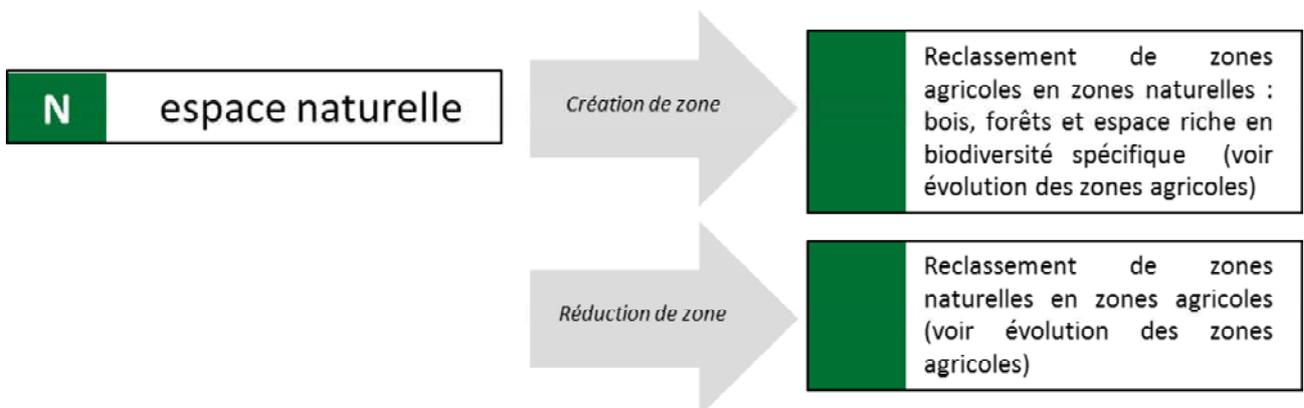
Intégration du chemin reliant la rue du Stade à la rue du Pâtural (RD68a) initialement classé en zone NC au POS

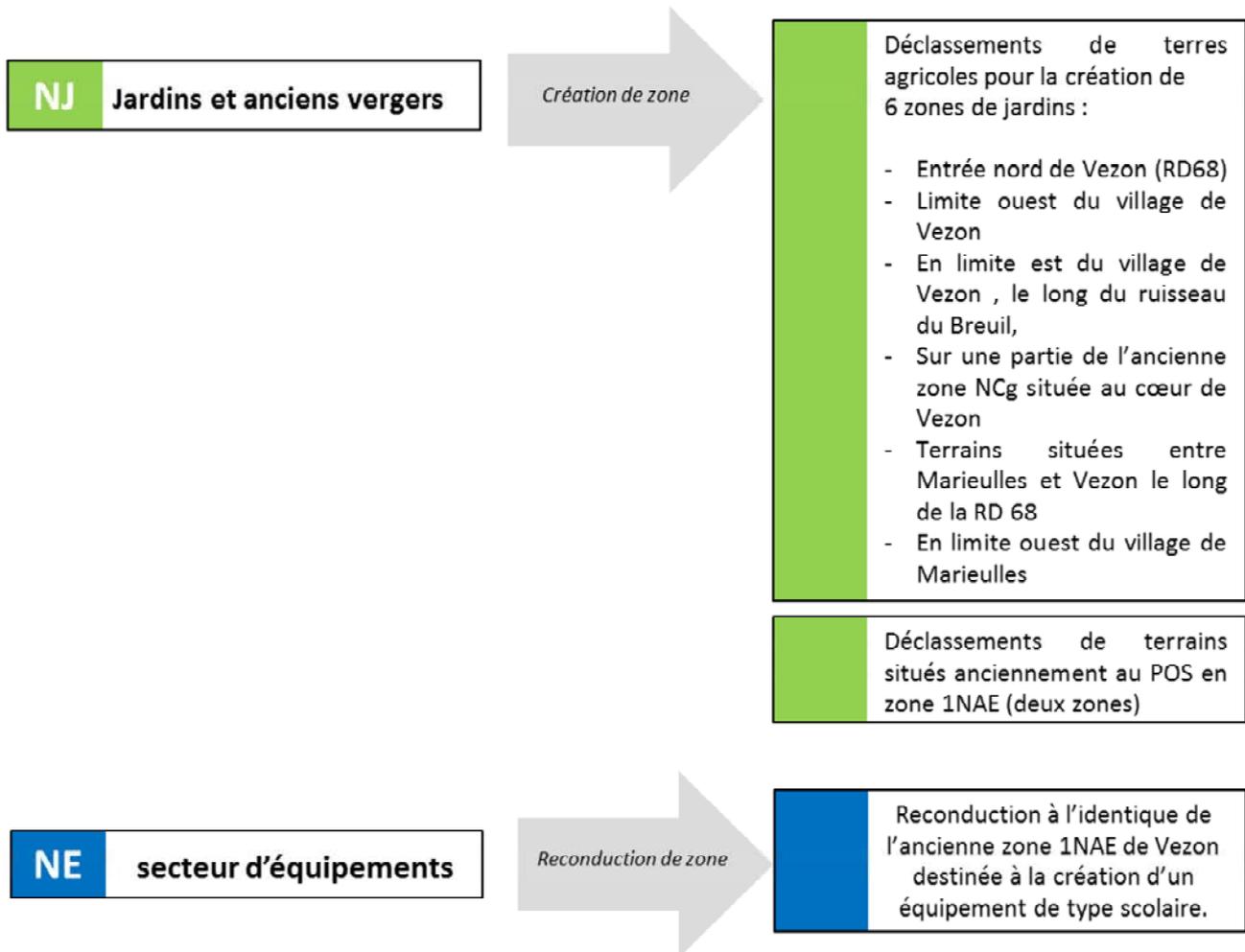
Déclassement de terrains initialement classé en zone NC au POS afin de créer une nouvelle zone d'extension future à vocation principale d'habitat.

• **Les zones agricoles :**



• **Les zones naturelles :**





ZONE	SUPERFICIE
UA	10,4 ha
UB	18,1 ha
Total zones urbaines	28,5 ha
1AU1	4,4 ha
1AU2	0,7 ha
1AUX	5,7 ha
2AU	2,8 ha
Total zones à urbaniser	13,6 ha
A	557,2 ha
Total zones agricoles	557,2 ha
N	201,5 ha
NJ	22,1 ha
NE	1,4 ha
Total zones naturelles	225 ha

> Tableaux récapitulatif des surfaces pour chaque type de zones du règlement PLU

III.6 Exposé des motifs des changements apportés par rapport au POS

GENERALITES

Un certain nombre de dispositions réglementaires sont justifiées par des principes communs ou cohérents sur l'ensemble des zones. Ils trouvent leur explication dans une vision globale appliquée à l'ensemble du territoire communal.

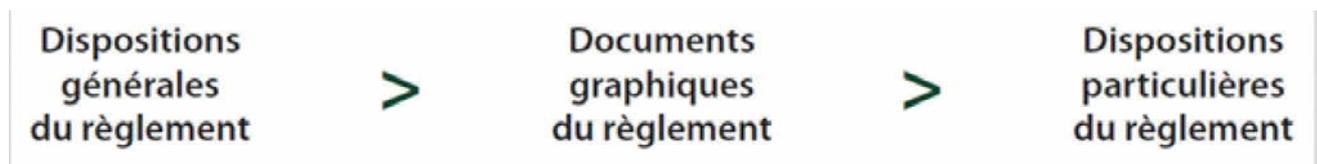
Les grandes évolutions générales et communes à plusieurs zones, par rapport au POS valide avant approbation du PLU, sont signalées dans les encarts grisés.

DISPOSITION GENERALES

Les dispositions générales du règlement rassemblent les prescriptions applicables à l'ensemble du territoire communal, quel que soit la zone considérée.

Leur articulation avec les règles écrites particulières édictées pour chaque zone et avec les prescriptions graphiques du règlement est en général précisée au niveau de chaque article.

Toutefois, dans le cas où des contradictions apparaîtraient à la lecture de ces différentes règles, la hiérarchie des normes sera la suivante :



Article 3 : Prévention des risques naturels

Les documents graphiques du règlement intègrent une trame grisée qui indique à titre informatif, les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain (PPRmt) de la commune de Marieulles, établi par arrêté préfectoral du 10 janvier 1995 (voir page 19 Tome 1 du rapport de présentation).

Cette trame grisée est un report des données numériques transmises par la Direction Départementale des Territoires de Moselle. Le document PPRmt approuvé a été établie à l'échelle 1/5000^{ème}, au même titre que le plan de zonage d'ensemble du PLU. Les zones du PLU concernées présentent l'indice « mt ».

Cependant, la trame figurant sur plan de zonage au 1/2000^{ème} ne doit pas être prise comme référence ; il est indispensable de se reporter au plan PPRmt, joint en annexe du PLU, pour connaître précisément la limite des zones soumises aux risques de mouvements de terrains et les possibilités d'utilisation des sols.

Article 4 : Dispositions en faveur du patrimoine, des paysages et des continuités écologiques

- Patrimoine bâti protégé au titre de la loi « paysages »

Un édifice et quatre monuments de la commune ont été retenus par la municipalité pour être protégés au titre du 7° de l'art. L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

Il s'agit de l'ancienne école de Vezon, de la fontaine de la Pschotte et de trois monuments calvaires. Ces constructions constituent des éléments intéressants du patrimoine architectural de la commune à protéger spécifiquement parmi les bâtiments recensés au niveau du diagnostic.

- a) L'ancienne école de Vezon dispose d'une façade ancienne et typique des villages du sud messin ainsi que d'éléments architecturaux de qualités situés en saillis du bâtiment.

Le règlement s'attache à préserver les principales caractéristiques de la façade et des éléments architecturaux et à définir les conditions d'évolution permettant de ne pas altérer leur intérêt architectural et patrimonial.



> Croquis illustrant l'état actuel de la façade avant de l'ancienne école de Vezon

- b) La fontaine de la Pschotte

L'ancienne fontaine de la Pschotte constitue un témoignage du passé de la commune et constitue un élément identitaire singulier de Vezon.

Le règlement s'attache à préserver le principe de fontaine et sa mise en scène paysagère dans un contexte d'habitat traditionnel de village lorrain.

- c) Concernant les trois calvaires, le PLU s'attache à garantir leurs aménagements existants, leurs mises en scène et leurs perceptions depuis l'espace public.

- Protection des espaces verts, jardins et cœurs d'îlots

Ici, le PLU entend protéger par la représentation d'une trame spécifique (« trame de jardins ») la qualité paysagère et patrimonial des espaces de transitions entre univers agricole et urbain, historiquement constitué de jardins et d'anciens vergers.

Les possibilités de constructions y sont extrêmement réduites afin d'éviter de dénaturer les caractéristiques propres à ces espaces.

- Préservation des continuités écologiques et de la trame verte et bleue

Les espaces protégés au titre de la trame verte et bleue (« corridor écologique ») ne sont destinés à accueillir aucune construction, même lorsqu'ils sont localisés au sein d'une zone à urbaniser.

Les installations et travaux qui y sont réalisés ne doivent avoir pour conséquence ni d'entraver la circulation de la faune ni d'altérer durablement la qualité biologique du site. Ces sites peuvent être situés en milieu urbain ; ils peuvent donc être le support d'activités humaines dans la mesure où celles-ci ne contribuent pas à les dégrader ; l'aménagement de cheminements piétons-vélos, par exemple, est tout à fait compatible avec le maintien des fonctionnalités de la trame, tout comme le passage de réseaux enterrés.

Des travaux (notamment de génie civil) n'y sont pas formellement proscrits s'ils sont étudiés de manière à ce que leurs impacts sur la trame soient limités en surface. Cet effort doit être apprécié au regard de leur nature, et non pas de manière absolue ; le fait de limiter l'emprise de circulation des engins de chantier, par exemple, est une manière efficace de préserver le milieu naturel et de faciliter par la suite sa restauration.

Dans tous les cas, la remise en état du site après travaux doit permettre à la végétation initiale de se réinstaller. Les opérations ayant pour effet de restaurer ou d'améliorer la trame verte et bleue (exemple : renaturation de cours d'eau) ne sont pas concernés par cette exigence de limitation de la surface de travaux puisqu'ils sont réalisés précisément avec un objectif d'amélioration du fonctionnement écologique.

- Protection des espaces boisés classés

Pour l'ensemble du territoire de la commune, un recul des constructions de 20 mètres est demandé par rapport aux Espaces boisés classés définis en application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Cette disposition vise à la fois à prévenir les risques liés à la proximité des arbres (chutes de branches, chutes d'arbres, etc.) et les nuisances qui peuvent découler d'une trop grande proximité de la forêt (ombrage, forte humidité). Elle s'applique à toute les zones, à l'exception des zones urbaines et à urbaniser, et prévaut sur les autres prescriptions écrites du règlement qui ont été prises en ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques (art. 6 des différents règlements de zones).

Certaines constructions peuvent, sans faire courir un risque majeur à leurs occupants, être implantées en contact direct avec les espaces boisés, dans la mesure où elles ne font l'objet que d'une occupation humaine occasionnelle et qu'elles n'ont qu'une fonction accessoire. C'est le cas de certaines annexes liées aux habitations (piscines, abris de jardins) et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leur nature le justifie (par exemple : pylônes électriques, toilettes publiques, abris de chasse, etc.).

Dans ce cas, il n'est pas fixé de distance de recul minimal à respecter par rapport aux espaces boisés, son appréciation étant laissée au pétitionnaire en fonction de la nature de la construction et de l'environnement dans lequel elle s'inscrit. Cette latitude ne doit toutefois pas être considérée

comme un désengagement de la puissance publique quant à son rôle de maintien de la sécurité publique et de préservation de l'environnement.

Si les distances envisagées par le pétitionnaire ne s'avèrent pas adaptées à la situation, l'autorité administrative pourra s'appuyer sur les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme (RNU) pour refuser le projet ou imposer le respect de prescriptions spéciales (Art. R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du code de l'urbanisme).

Le PLU précise enfin que :

- si leur nature le justifie, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou avec un retrait moindre par rapport aux espaces boisés classés.
- les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions qui précèdent peuvent faire l'objet d'une transformation ou d'une extension limitée, à condition qu'au final, la distance de la construction par rapport à l'espace boisé classé ne soit pas réduite.

Article 5 : Définitions

Cet article regroupe plusieurs définitions employées dans le règlement écrit du PLU.

D'autres expressions sont par ailleurs explicitées dans les lignes qui suivent :

→ **« L'extension limitée ou mesurée des constructions existantes »**

Peut être considérée comme limitée, l'extension des constructions ayant pour effet de ne pas accroître de plus de 30% la surface de plancher initiale de la construction ou de ne pas accroître de plus de 30% l'emprise au sol initiale de la construction, le critère retenu étant celui qui est le plus favorable au pétitionnaire, dans la limite de 50 m² de surface ou d'emprise.

→ **« Installations destinées à la production industrielle d'énergie éolienne »**

Doivent être considérées comme telles, les installations propres à assurer une production d'électricité destinée à être commercialisée à des tiers (il s'agit dès lors d'une activité économique en soit).

Ne sont en revanche pas considérées comme "installations destinées à la production industrielle d'énergie éolienne" au sens du présent règlement, les simples dispositifs de faible dimension intégrée à une construction admise dans la zone et dont l'électricité générée est destinée à un usage local. Ces derniers peuvent être considérés dès lors comme des annexes techniques de la construction principale.

Cette distinction est établie en cohérence avec le décret n° 2011-830 du 12 juillet 2011, pris pour application de la loi ENE, qui stipule que les autorisations d'urbanisme ne peuvent plus s'opposer à l'utilisation de certains matériaux, procédés ou dispositifs écologiquement performants, notamment les « systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ».

→ **« Exhaussement et affouillements autorisés »**

En zone urbaine, comme dans de nombreuses autres zones du PLU, seuls sont admis les exhaussements et affouillements « nécessaires à la construction de bâtiments et installations autorisés ». Cette formulation est à considérer de manière restrictive. Les affouillements et exhaussements du sol ne sont admis que pour des raisons purement techniques (réalisation des fondations...) ou liées à la nature même de la construction (réalisation d'une aire de stationnement enterrée, par exemple).

En revanche, les déblais ou remblais effectués pour des raisons d'agrément ne sauraient être considérés, dans l'esprit de cette règle, comme une « nécessité » pour la construction du bâtiment. C'est le cas, par exemple, des buttes artificielles destinées à surélever une habitation pour bénéficier d'une meilleure vue, ou pour établir

un sous-sol au niveau du terrain naturel. Ces mouvements de sols, qui ne contribuent pas à une insertion des constructions dans le site naturel, peuvent être en effet préjudiciables pour la collectivité, avec en particulier une forte altération du paysage pour les riverains.

Les terrassements effectués aux abords des limites parcellaires peuvent, eux aussi, avoir des conséquences dommageables pour les voisins : à la longue, possibilité d'effondrement de clôture du à la masse de terre accumulée en amont.

→ « Installations classées compatibles avec la vocation de la zone »

Le règlement de certaines zones autorise les installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où celles-ci sont « compatibles avec la vocation de la zone ».

Cette formulation permet à l'autorité chargée de délivrer les autorisations d'urbanisme de prendre en compte les caractéristiques des établissements et leur mode de fonctionnement pour déterminer s'ils peuvent ou non être admis dans une zone, en se référant aux autres usages susceptibles de cohabiter avec eux.

A titre d'exemples, l'autorité administrative pourra refuser l'installation d'une activité artisanale susceptible d'émettre des nuisances sonores nocturnes si la création de logements est admise dans la zone, ou encore l'installation d'une activité générant de nombreuses poussières si celle-ci côtoie des commerces, etc.

Article 6 : Dispositions générales applicables à certains articles du règlement de chacune des zones

Compte-tenu des restrictions existantes au niveau des marges de recul dans plusieurs zones du PLU, ce nouvel article précise les éléments admis à l'intérieur des marges de recul des constructions (articles 6, 7 et 8) :

Afin d'être conforme aux prescriptions de la loi ENE, il autorise en façade sur rue des constructions principales l'implantation de dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions. Les éléments permettant l'accès aux personnes à mobilité réduite sont évidemment autorisés, ainsi que certains éléments architecturaux (balcons, auvents, ...). Cet article précise également le mode de calcul des hauteurs pour l'ensemble des zones du PLU.

Article 7 : Obligations en matière de stationnement

Les dispositions de l'article 12 de chaque zone doivent permettre d'intégrer dans tous les projets de construction, la réalisation des places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de la construction. Il s'agit en particulier d'éviter l'encombrement des voies publiques.

Les règles de cet article correspondent à une estimation des besoins en places de stationnement automobile et vélo par catégorie de construction principale et dont le détail est donné dans l'article 7 des dispositions générales « obligations en matière de stationnement ». Elles tiennent compte de la présence sur le territoire communal d'un réseau de transport en commun. Toutefois, les besoins en stationnement demeurent importants et ne doivent pas être sous-estimés dans les nouvelles constructions en particulier à usage de logement.

En matière d'équipements, les besoins sont plus difficiles à généraliser et seront identifiés en fonction des besoins de la construction. Il sera alors exigé au moment du dépôt du permis une note explicative sur le stationnement justifiant des réalisations au regard de l'importance, de la fréquentation et de la destination des constructions.

L'évolution majeur du PLU par rapport au POS, consiste à regrouper et à formaliser des règles identiques pour chacune des zones au niveau des dispositions générales.

> Tableaux récapitulatif des types de constructions autorisés

Zone	Habitat	Bureaux services	commerces	Artisanat	Hôtellerie	Industrie	Entrepôt	Equipement	Agricole forestier
UA	●	●	○	○	●	✘	✘	●	○
UB	●	●	○	○	●	✘	✘	●	○
1AU1	●	●	○	○	●	✘	✘	●	✘
1AU2	●	●	○	○	●	✘	✘	●	✘
1AUX	○	●	○	○	●	✘	●	●	○
2AU	✘	✘	✘	✘	✘	✘	✘	✘	✘
A	○	○	○	○	○	✘	✘	○	○
N	✘	✘	✘	✘	✘	✘	✘	○	○
NE	○	✘	✘	✘	✘	✘	✘	●	✘
NJ	○	✘	✘	✘	✘	✘	✘	○	○

> Tableaux récapitulatif des types d'installations et aménagements autorisés

Zone	carrières décharges	terrains de camping	parcs de loisirs-village vacances	pratique de sports & loisirs motorisés	parcs d'attractions	pratique du golf	dépôts de véhicules	garages collectifs de résidences mobiles de loisirs	installations classées soumises à autorisation	installations classées déclaration enregistrement	affouillements et exhaussements de sol
UA	✘	✘	✘	✘	✘	✘	✘	✘	✘	○	○
UB	✘	✘	✘	✘	✘	✘	✘	✘	✘	○	○
1AU1	✘	✘	✘	✘	✘	✘	✘	✘	✘	○	○
1AU2	✘	✘	✘	✘	✘	✘	✘	✘	✘	○	○
1AUX	✘	✘	✘	✘	✘	✘	✘	✘	✘	○	○
2AU	✘	✘	✘	✘	✘	✘	✘	✘	✘	✘	✘
A	✘	○	○	✘	✘	✘	✘	✘	○	○	○
N	✘	✘	✘	✘	✘	✘	✘	✘	✘	○	○
NE	✘	✘	✘	✘	✘	✘	✘	✘	✘	○	○
NJ	✘	✘	✘	✘	✘	✘	✘	✘	✘	○	○

● autorisé ○ Autorisé sous conditions particulières ✘ Interdit

ARTICLES ET 1 ET 2 : Les interdictions et autorisations d'occupation des sols

Le PLU précise les interdictions d'occuper le sol et mentionne uniquement les autorisations soumises à des conditions particulières.

Cette réglementation est principalement fondée sur 9 catégories d'affectations des sols qui peuvent être déclinées selon des conditions particulières conformément à l'article L 123.9 du CU. C'est à ces 9 catégories qu'il est fait référence en termes d'affectation des sols propres à chaque zone :

- l'habitat,
- les bureaux et services,
- les activités commerciales,
- les activités artisanales,
- les activités hôtelières,
- l'industrie,
- les entrepôts,
- les activités agricoles et/ou forestières,
- les équipements publics ou nécessaires à un service collectif.

L'écriture générale de ces deux articles s'inscrit dans la mise en œuvre des objectifs de protection du patrimoine bâti et naturel et de la mixité des fonctions urbaines.

Néanmoins en fonction de leur vocation particulière et de leurs spécificités, certaines zones présentent des limitations aux modes d'occupations des sols différentes et /ou supplémentaires : elles sont synthétisées dans le tableau en page 46.

Par ailleurs un certain nombre d'installations diverses ou d'établissements particuliers sont mentionnés au sein des articles 1 et 2. Il s'agit en particulier de réglementer les implantations selon les zones en fonction de leur environnement et de leur compatibilité au regard des nuisances et risques qu'ils engendrent :

- les installations destinées à la production industrielle d'énergie éolienne,
- les aménagements de terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances,
- les aménagements de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- les parcs d'attractions,
- les aménagements de terrains pour la pratique du golf,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les installations classées soumises à autorisation, déclaration ou à enregistrement
- les carrières et les décharges
- les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

Ces articles connaissent peu d'évolutions par rapport au POS valide avant approbation du PLU. Il s'agit essentiellement de reformulation de termes pour la plupart. Néanmoins, certaines évolutions sont précisées dans le détail des zones page 52.

ARTICLES 3 ET 4 et 16 : Les conditions de desserte par les voies, réseaux et communications électroniquesPar les voies :

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains, est écrit de manière semblable pour l'ensemble des zones.

Les règles visent deux éléments essentiels à savoir s'assurer que les constructions nouvelles seront accessibles aux services d'incendie et de secours d'une part, et d'autre part, que les accès soient étudiés en fonction de l'importance du projet dans un souci de sécurité des personnes et de régulation du trafic.

Ainsi, le PLU impose de prendre en compte pour chaque opération de constructions les modalités de desserte et d'accès garantissant la sécurité des personnes.

Cet article connaît des évolutions afin de clarifier son application – voir les détails par zones ci-après page 52.

Par les réseaux :

Cet article rappelle les réglementations qui s'imposent en matière de réseaux. Il précise les modalités de raccordement.

Les dispositions prévues s'inscrivent dans une démarche environnementale et de développement durable. Ainsi l'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour les eaux domestiques, sauf pour les zones d'assainissement autonome (non collectif).

Pour tout déversement d'eaux autres que domestiques et pour les établissements industriels ou artisanaux, des prescriptions spécifiques sont obligatoires.

Pour gérer les eaux pluviales et contenir les effets du ruissellement, les débits rejetés dans le réseau public doit être limité, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération).

Cet article connaît des évolutions afin de clarifier son application – voir les détails par zones ci-après page 52.

Par les Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

Cet article vise à permettre une insertion urbaine des réseaux électrique et de télécommunication compatible avec les exigences paysagères qui ont été définies par la municipalité :

- Afin de préserver les paysages naturels et urbains de la commune, tout nouveau réseau électrique ou téléphonique devra être établi de telle sorte que les câbles ne soient pas perceptibles.

Cette prescription ne s'applique pas aux réseaux électriques d'une tension supérieure à 65 kV (très haute tension), pour lesquels les surcoûts liés à l'enfouissement deviennent plus conséquents, cette technique étant alors réservée à des sites marqués par des conditions environnementales particulières.

Cet article connaît peu d'évolutions par rapport au POS valide avant approbation du PLU. Il s'agit essentiellement de reformulation de termes pour la plupart.

Par les communications électroniques :

Elles visent à la fois à généraliser la connexion à la fibre optique de chaque bâtiment et à assurer une insertion urbaine des réseaux électrique et de télécommunication compatible avec les exigences paysagères qui ont été définies par la municipalité.

- Les règles édictées en faveur du développement de la fibre optique s'adressent à la fois aux aménageurs et aux constructeurs. Elles sont destinées à permettre la mise en œuvre de l'objectif affiché au PADD d'un développement rapide du très haut débit.

Ce nouvel article 16 s'inscrit de manière identique dans le règlement de toutes les zones urbaines et à urbaniser du PLU.

ARTICLE 5 : Surface minimale des terrains

Cet article ne fait l'objet d'aucune prescription dans l'ensemble des zones du PLU.

ARTICLES 6 : Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

Il s'agit d'un article obligatoire.

Les règles établies concernant l'implantation des constructions tiennent compte à la fois des préoccupations en matière de sécurité publique, d'hygiène et de salubrité, du patrimoine existant et des objectifs de préservation de l'environnement.

Aussi, ne se déclinent-elles pas de la même façon suivant les différents quartiers de la commune.

Certaines évolutions ont été apportées. Compte tenu de leurs spécificités propres à chaque zone, il convient de se reporter à la partie suivante « *EVOLUTION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES PAR ZONE (page 52)* » qui expose les évolutions des règles entre le POS et le PLU.

Par ailleurs, figure désormais sur le document graphique des lignes d'implantation obligatoire des façades des constructions principales sur rue. Le PLU en compte une qui est destinée à recréer un front de rue de maisons alignés les unes par rapport aux autres, dans l'esprit de la morphologie des rues du vieux village de Marieulles.

ARTICLES 7 et 8 : Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites de propriété ou aux autres constructions d'une même unité foncière

Il s'agit d'un article obligatoire.

Dans le cas où le choix ne se porte pas vers la contiguïté des bâtiments, des règles de prospect ont été instaurées. La distance minimale requise entre les constructions et la limite séparative s'explique principalement par des motifs de sécurité et de salubrité publique. Elle ne peut être inférieure à 3 ou 5 mètres (suivant les zones et leur vocation) afin d'éviter la constitution de passages étroits entre les bâtiments qui demeureraient peu éclairés, peu ventilés et auraient tendance à concentrer l'humidité.

Sur une même propriété, une distance doit être respectée entre les bâtiments les uns par rapport aux autres, ce qui exclut toutefois l'application d'une distance minimale entre un bâtiment et une construction autre (terrasse, piscine non couverte...). Cette distance est fixée dans toutes les zones du règlement à 3 m minimum.

Certaines évolutions ont été apportées. Compte tenu de leurs spécificités propres à chaque zone, il convient de se reporter à la partie suivante « *EVOLUTION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES PAR ZONE (page 52)* » qui expose les évolutions des règles entre le POS et le PLU.

ARTICLES 9 : L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions constitue un élément important de la forme urbaine d'un îlot, d'un secteur. L'ensemble des zones n'ont pas de COS réglementé. Il s'avère donc indispensable de réglementer l'emprise au sol des constructions.

Les dispositions spécifiques sont prévues pour les différentes zones. Elles sont présentées et expliquées dans la suite du document

Certaines évolutions ont été apportées. Compte tenu de leurs spécificités propres à chaque zone, il convient de se reporter à la partie suivante « *EVOLUTION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES PAR ZONE (page 52)* » qui expose les évolutions des règles entre le POS et le PLU.

ARTICLES 10 : La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions constitue un élément important de la forme urbaine d'un îlot, d'un secteur.

Des dispositions particulières sont prévues pour certaines zones ou certains sous-secteurs. Le détail est expliqué dans la présentation par zone.

Certaines évolutions ont été apportées. Compte tenu de leurs spécificités propres à chaque zone, il convient de se reporter à la partie suivante « *EVOLUTION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES PAR ZONE (page 52)* » qui expose les évolutions des règles entre le POS et le PLU.

ARTICLES 11 : L'aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Promouvoir et développer la qualité architecturale constitue une orientation affirmée du PADD. En conséquence, des dispositions communes à toutes les zones du PLU sont prévues. Il s'agit dans un premier temps de traiter la construction dans son ensemble en imposant un soin particulier au traitement des toitures, en préconisant des matériaux nobles et bien mis en œuvre. Il en est de même pour les façades.

Puis, des dispositions sont prévues pour les clôtures, les ouvrages techniques cheminées, antennes, etc., dans un souci d'harmonie et d'esthétisme.

Certaines évolutions ont été apportées. Compte tenu de leurs spécificités propres à chaque zone, il convient de se reporter à la partie suivante « *EVOLUTION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES PAR ZONE (page 52)* » qui expose les évolutions des règles entre le POS et le PLU.

ARTICLES 12 : Les règles de stationnement

Voir justification dispositions générales page 45

ARTICLES 13 : Espaces libres et plantations

Les dispositions de l'article 13 visent deux objectifs complémentaires. Le premier a pour but de maintenir et renforcer le caractère paysager du village. Pour cela, il est important que les terrains privés disposent d'espaces verts.

Le second s'inscrit dans une logique de développement durable en imposant le maintien de secteurs de pleine terre qui vont atténuer les effets du ruissellement et participer à la gestion des eaux pluviales. D'autre part, des obligations de plantations contribuent à améliorer la qualité de l'air.

Certaines évolutions ont été apportées. Compte tenu de leurs spécificités propres à chaque zone, il convient de se reporter à la partie suivante « *EVOLUTION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES PAR ZONE (page 52)* » qui expose les évolutions des règles entre le POS et le PLU.

ARTICLES 14 et 15 : Coefficients d'occupation des sols et performances énergétiques

Ces articles ne font l'objet d'aucune prescription dans l'ensemble des zones du PLU

EVOLUTION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES PAR ZONE

En zone UA

	POS de 2007	Projet de PLU 2014
Article 1 et 2	<p>Sont admises</p> <p>1. L'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas autorisées dans les paragraphes ci-après.</p> <p>2. Les constructions à usage -d'habitation et leurs dépendances, - hôtelier, - de restauration - d'équipement collectif, - de bureaux ou de services, - de stationnement, - d'entrepôts commerciaux non liés à un commerce, - agricole.</p> <p>3. Les installations et travaux divers suivants - les aires de jeux et de sports ouvertes au public, - les aires de stationnement ouvertes au public.</p> <p>4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.</p> <p>Sont admises sous conditions</p> <p>1. Les constructions à usage : - de commerce, à condition que la surface de vente n'excède pas 200 m2 - d'artisanat, industriel et les installations classées à condition :</p> <p>a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants. b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).</p>	<p>Les installations classées soumises à autorisation, les constructions industrielles et à fonction d'entrepôt sont désormais interdites.</p> <p>Une précision complémentaire est faite également sur plusieurs occupations et utilisations du sol interdites désormais dans le PLU. Ces interdictions sont valables pour l'ensemble des zones du règlement et concernent :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les installations destinées à la production industrielle d'énergie éolienne, • les aménagements de terrains de camping, • les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances, • les aménagements de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés, • les parcs d'attractions, • les aménagements de terrains pour la pratique du golf, • les dépôts de véhicules, • les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, • les installations classées soumises à autorisation, • les carrières et les décharges <p>Rajout dans la partie interdiction de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à : <ul style="list-style-type: none"> - porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines ou architecturales du village. - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone. <p>Les conditions pour l'implantation de commerces sont modifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les commerces, à condition qu'ils répondent à un besoin de proximité et qu'ils s'intègrent dans des constructions dont l'architecture s'inscrit en cohérence avec le bâti traditionnel du village ;

<p>Article 3</p>		<p>Rajout dans la partie accès de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions déjà existantes lors de la date d'approbation du PLU mais ne disposant pas d'un accès direct sur une voie publique peuvent néanmoins faire l'objet d'adaptations, de transformations ou d'extension, sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement. • Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. <p>Rajout dans la partie voirie de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les voies en impasse ne peuvent excéder une longueur de 80 m et doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de sécurité et de services de faire demi-tour.
<p>Article 4</p>		<p>Rajout dans la partie eaux usées de :</p> <p>Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif collectif.</p> <p>Lorsque le réseau public d'assainissement existant en limite de l'unité foncière est de type séparatif, le branchement sur le réseau d'eaux usées doit être assuré en mode séparatif ;</p> <p>Lorsque le réseau public d'assainissement existant en limite de l'unité foncière est de type unitaire, les installations doivent être conçues de façon à pouvoir être raccordées en mode séparatif lorsque le réseau sera rénové.</p> <p>Les prescriptions en matière de réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution sont rebasculer à l'article 16 du règlement du PLU.</p>
<p>Article 6</p>	<p>1. 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.</p> <p>En secteur UAa, la façade sur rue de la construction se situera à 5 mètres minimum de l'emprise de la voie.</p> <p>2. Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.</p>	<p>Le secteur UAa étant supprimé, la règle le concernant est remplacée par une disposition graphique de « ligne d'implantation obligatoire de façade »</p> <p>Par ailleurs, l'article est complété par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toute construction principale nouvelle doit être implantée à l'intérieur d'une bande de 35 mètres comptés depuis la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.

	<p>3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics.</p>	<p>L'article est modifié au niveau du mode d'implantation des annexes par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tous les bâtiments annexes et constructions telles que les piscines ne peuvent pas s'implanter à l'avant des façades situées côté rue des constructions principales. <p>Toutefois, dès lors que l'ordre continu du front de rue est interrompue, une implantation différente des bâtiments annexes peut-être autorisée sous réserve d'être en recul minimum de 5 mètres depuis la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile, ou à la limite qui s'y substitue.</p> <p>L'article est enfin complété par des nouvelles dispositions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension mesurée à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale. • Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et l'alignement des voies.
<p>Article 7</p>	<p>1. Sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, sauf en secteur UAa.</p> <p>2. Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. Le retrait, par rapport à l'autre devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres, sauf en secteur UAa.</p> <p>3. Au-delà de cette profondeur de 20 mètres, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans que ce retrait ne soit inférieur à 3 mètres, sauf en secteur UAa.</p> <p>Pour les constructions dont la hauteur hors tout est inférieure ou égale à 4 mètres, l'implantation sur limite est autorisée.</p> <p>4. En secteur UAa, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la</p>	<p>Les spécificités du secteur UAa sont supprimées au même titre que la zone elle-même.</p> <p>Le premier alinéa de l'article est modifié par :</p> <p>Sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement, les constructions principales doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.</p> <p>Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. Le retrait par rapport à l'autre devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p> <p>Il est ensuite complété par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou

	<p>limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p>	<p>d'extension mesurée à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en retrait par rapport aux limites séparatives lorsque leur nature le justifie. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et les limites séparatives.
Article 8	<p>1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 6 mètres.</p> <p>2. Pour les dépendances (garages, abris...), cette distance est ramenée à 3 mètres.</p>	<p>L'article est remplacé par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent respecter une distance minimum de 3 mètres. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.
Article 9	néant	<p>L'article est remplacé par :</p> <p>Dispositions générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sauf dispositions contraires indiquées aux documents graphiques (polygones ou bandes d'implantation obligatoire des constructions), l'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière. <p>Dispositions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sont exclus du calcul de l'emprise au sol : <ul style="list-style-type: none"> - les piscines non couvertes à concurrence de 60 m² et les abris de jardins à occurrence de 12 m², dans la limite d'une piscine et d'un abri de jardin par unité foncière - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
Article 10	<p>1. La hauteur de la construction projetée 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 ; cette disposition ne s'applique pas aux garages, dépendances et abris de jardin.</p> <p>2. En tout état de cause, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6 mètres.</p> <p>3. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.</p> <p>Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.</p>	<p>L'article est intégralement remplacé par :</p> <p>Dispositions générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La hauteur maximale des constructions projetées est fixée à 6 mètres. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif. <p>Dispositions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans les rues bâties en ordre continu, les hauteurs des façades et du faîtage de toute construction devront être au moins égales à celles de la construction principale voisine la plus basse. • Dans le cas d'un terrain ayant une pente supérieure à 8 %, une hauteur supérieure ne dépassant pas 7 m

	<p>4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.</p>	<p>pourra être autorisée.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif aucune hauteur maximale n'est fixée si, du fait de leur nature ou de leurs caractéristiques techniques, celles-ci ne peuvent s'inscrire à l'intérieur du gabarit défini précédemment. • La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3 mètres
<p>Article 11</p>	<p>Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.</p> <p>1. Toiture Volume</p> <p>Les toitures seront à 2 pans , avec faitage parallèle à l'axe de la voie. La couverture sera autorisée en tuiles creuses traditionnelles (canal ou tige de botte), en terre cuite naturelle (rouge) ou éventuellement en tuiles mécaniques romanes.</p> <p>2. Matériaux de Façade</p> <p>Les façades recevront un enduit, finition grattée ou broyée.</p> <p>Ne pas utiliser de baguettes visibles pour les arêtes.</p> <p>Les teintes seront toutes les dérivées des couleurs sable.</p> <p>3. Les percements</p> <p>Les baies devront être plus hautes que larges.</p> <p>4. Les coffrets de branchement</p> <p>Les coffrets de branchements sont admis uniquement dans la partie en soubassement de la façade et disposés dans un souci esthétique.</p> <p>5. Végétaux</p> <p>Les végétaux resteront du type traditionnel propre au vieux village : glycine, lierres, vergers.</p>	<p>L'article est réécrit et complété par :</p> <p>PRINCIPES GENERAUX :</p> <p>Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si des constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le volume et la toiture, - les matériaux, l'aspect et la couleur, - les éléments de façade, tels que percements et balcons <p>Tout pastiche d'architecture typique non-local est interdit</p> <p>VOLUME ET TOITURE :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les toitures seront couvertes en tuiles creuses traditionnelles (canal ou tige de botte), en terre cuite naturelle (rouge) ou en tuiles mécaniques romanes, et doivent présenter deux pans avec le faitage parallèle à la rue. Toutefois : - pour des raisons de cohérence architecturale avec les constructions existantes, une orientation différente du faitage pourra être autorisée ; - les extensions des constructions existantes pourront être dotées d'une toiture terrasse sous réserve que l'extension pratiquée dans ces conditions s'intègre harmonieusement dans le paysage et la composition urbaine. <p>MATERIAUX, ASPECT, COULEURS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les façades devront être enduites, en finition grattée ou broyée • Le ton général des façades est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable. • L'emploi de baguettes visibles pour les arrêts est interdit <p>ELEMENTS DE FAÇADE TELS QUE</p>

		<p>PERCEMENTS ET BALCONS FAÇADES ET PERCEMENTS – FERMETURES :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le traitement architectural de la façade devra s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades des bâtiments voisins. • Le rythme des percements et leurs proportions devront faire référence au bâtiment traditionnel sans pour cela être une reconduction de celui-ci. • Les baies devront être plus hautes que larges • Les coffrets de branchements sont admis uniquement dans la partie en soubassement de la façade et disposés dans un souci esthétique <p>MURS, CLOTURES ET USOIRS DISPOSITION GENERALES :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les clôtures peuvent être constituées soit par des haies végétales, soit par des murs pleins, soit par des murs bahuts ne dépassant pas 40 cm de hauteur accompagnés ou non d'une haie végétale et/ou d'un dispositif ajouré. • La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder 1,50 m pour les murs pleins et 2,00 m pour les haies ou les clôtures ajourées. Toutefois, pour les clôtures latérales et de fond de parcelles, la hauteur maximale des murs pleins est portée à 2,00 m. • Les murs réalisés en parpaings, briques creuses et agglomérés divers doivent être enduits. <p>DISPOSITION PARTICULIERES :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ces dispositions concernant les clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors que ces constructions et installations sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ou qu'elles risquent d'entraîner un trouble pour le voisinage.
<p>Article 13</p>	<p>Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.</p>	<p>L'article est remplacé par :</p> <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <ul style="list-style-type: none"> • 20% au minimum de la surface de l'unité foncière après déduction de l'emprise des constructions principales doivent être maintenus en espace de pleine terre et aménagés en espace vert • Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et les espaces de pleine terre aménagés en jardins ou vergers ou en espace vert. <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour toute opération réalisée sur une unité foncière de plus de 2 500 m², il doit être aménagé un ou plusieurs espaces communs d'une surface totalisant au moins 10% de l'unité foncière. <p>Cette disposition n'est pas applicable aux unités foncières issues d'un terrain qui a déjà fait l'objet d'un permis d'aménager au cours des dix dernières années et au sein duquel ont déjà été aménagés</p>

		<p>des espaces communs paysagés.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense. • Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. La répartition des arbres au sein de l'aire de stationnement est laissée à l'appréciation du pétitionnaire.
--	--	---

En zone UB

	POS de 2007	Projet de PLU 2014
<p>Article 1 et 2</p>	<p>Sont admises :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. L'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas autorisées dans les paragraphes ci-après. 2. Les constructions à usage <ul style="list-style-type: none"> - d'habitation et leurs dépendances, - hôtelier, - de restauration, - d'équipement collectif, - de bureaux ou de services, - de stationnement, 3. Les installations et travaux divers suivants : <ul style="list-style-type: none"> - les aires de jeux et de sports ouvertes au public, - les aires de stationnement ouvertes au public, 4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. 5. Le stationnement des caravanes isolées à raison d'une caravane par propriété <p>Sont admises sous conditions :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Les constructions à usage : <ul style="list-style-type: none"> - de commerce, à condition que la surface de vente n'excède pas 350 m2. - agricole, à condition : <ol style="list-style-type: none"> a) qu'il s'agisse de l'extension d'une activité existante sur le terrain concerné. b) Qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs). -d'artisanat, industriel et les installations classées à condition <ol style="list-style-type: none"> a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants. b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...). 3. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils ne dépassent pas 1 mètre de profondeur ou de hauteur. 	<p>Les installations classées soumises à autorisation, les constructions industrielles et à fonction d'entrepôt sont désormais interdites.</p> <p>Rajout dans la partie interdiction de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à : <ul style="list-style-type: none"> - porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines ou architecturales du village. - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone. <p>Les conditions pour l'implantation de commerces sont modifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les commerces, à condition qu'ils répondent à un besoin de proximité et qu'ils s'intègrent dans des constructions dont l'architecture s'inscrit en cohérence avec le tissu urbain environnant; <p>La règle concernant les affouillements et exhaussements des sols est modifiée comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> •Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

Article 3		Identique zone UA
Article 4		Identique zone UA
Article 6	<p>1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction projetée doit se situer dans une bande comprise entre 5 et 15 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.</p> <p>2. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.</p> <p>3. 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..</p> <p>3. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées ci-après :</p> <p>- RD67, RD68 et RD68a : 5 mètres comptés depuis l'emprise de la voie.</p>	<p>L'article est réécrit et complété par :</p> <p>Dispositions générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue ou sur toute voie publique ou privée ouverte à la circulation de la construction principale doit se situer dans une bande comprise entre 5 et 15 mètres depuis la limite d'alignement de cette voie. • Toute construction principale nouvelle doit être implantée à l'intérieur d'une bande de 35 mètres comptés depuis la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue. <p>L'article est modifié au niveau du mode d'implantation des annexes par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tous les bâtiments annexes et constructions telles que les piscines ne peuvent pas s'implanter à l'avant des façades situées côté rue des constructions principales. <p>Toutefois, dès lors que l'ordre continu du front de rue est interrompue, une implantation différente des bâtiments annexes peut-être autorisée sous réserve d'être en recul minimum de 5 mètres depuis la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile, ou à la limite qui s'y substitue.</p> <p>L'article est enfin complété par des nouvelles dispositions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tous les bâtiments annexes et constructions telles que les piscines ne peuvent pas s'implanter à l'avant des façades situées côté rue des constructions principales. • Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension mesurée à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale. • Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et l'alignement des voies.
Article 7	<p>A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point</p>	<p>L'article est complété par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions dont la hauteur est inférieure ou égale à 3

	<p>de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p>	<p>mètres comptés du sol naturel à l'égout du toit, l'implantation sur limite est autorisée.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension mesurée à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale. • Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en retrait par rapport aux limites séparatives lorsque leur nature le justifie. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et les limites séparatives.
<p>Article 8</p>		<p>Identique zone UA</p>
<p>Article 9</p>	<p>1. L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 50% de la surface du terrain.</p> <p>2. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.</p>	<p>L'article est remplacé par :</p> <p>Dispositions générales :</p> <p>. Sauf dispositions contraires indiquées aux documents graphiques (polygones ou bandes d'implantation obligatoire des constructions), l'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière.</p> <p>Dispositions particulières :</p> <p>. Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les piscines non couvertes à concurrence de 60 m² et les abris de jardins à occurrence de 12 m², dans la limite d'une piscine et d'un abri de jardin par unité foncière - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
<p>Article 10</p>	<p>Les deux alinéas suivant sont supprimés :</p> <p>La hauteur est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.</p> <p>Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieur à 10%), les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.</p>	<p>L'article est complété par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans les rues bâties en ordre continu, les hauteurs des façades et du faitage de toute construction devront être au moins égales à celles de la construction principale voisine la plus basse. • Dans le cas d'un terrain ayant une pente supérieure à 8 %, une hauteur supérieure ne dépassant pas 7 m pourra être autorisée. • La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3 mètres <p>Concernant l'alinéa sur les installations et constructions d'équipements publics, une réécriture est proposée dans le PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif aucune hauteur maximale n'est fixée si, du fait de leur nature ou de leurs caractéristiques techniques, celles-ci

		<p>ne peuvent s'inscrire à l'intérieur du gabarit défini précédemment.</p>
<p>Article 11</p>		<p>L'article est réécrit à l'occasion du PLU afin d'homogénéiser le document réglementaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si des constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. <p>Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le volume et la toiture, - les matériaux, l'aspect et la couleur, - les éléments de façade, tels que percements et balcons - l'adaptation au sol. <p>• Tout pastiche d'architecture typique non-local est interdit</p> <p>MURS, CLOTURES ET USOIRS DISPOSITION GENERALES :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les clôtures peuvent être constituées soit par des haies végétales, soit par des murs pleins, soit par des murs bahuts ne dépassant pas 40 cm de hauteur accompagnés ou non d'une haie végétale ou d'un dispositif ajouré. • La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder 1,50 m pour les murs pleins et 2,00 m pour les haies ou les clôtures ajourées. Toutefois, pour les clôtures latérales et de fond de parcelles, la hauteur maximale des murs pleins est portée à 2,00 m. • Les murs réalisés en parpaings, briques creuses et agglomérés divers doivent être enduits. <p>DISPOSITION PARTICULIERES :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ces dispositions concernant les clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors que ces constructions et installations sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ou qu'elles risquent d'entraîner un trouble pour le voisinage.
<p>Article 13</p>	<p>1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.</p> <p>2. L'espace libre situé entre la façade du bâtiment principal et l'alignement est inconstructible.</p>	<p>L'article est remplacé par :</p> <p>Dispositions générales</p> <ul style="list-style-type: none"> • 50% au minimum de la surface de l'unité foncière après déduction de l'emprise des constructions principales doivent être maintenus

	<p>3. Chaque opération de construction ou de lotissement de plus de 10 logements doit comprendre dans son plan masse des espaces libres plantés communs d'une surface au moins égale à 10% de la surface totale du terrain après cession gratuite</p>	<p>en espace de pleine terre et aménagés en espace vert</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et les espaces de pleine terre aménagés en jardins ou vergers ou en espace vert. <p>Dispositions particulières</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour toute opération réalisée sur une unité foncière de plus de 2 500 m², il doit être aménagé un ou plusieurs espaces communs d'une surface totalisant au moins 10% de l'unité foncière. <p>Cette disposition n'est pas applicable aux unités foncières issues d'un terrain qui a déjà fait l'objet d'un permis d'aménager au cours des dix dernières années et au sein duquel ont déjà été aménagés des espaces communs paysagés.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense. • Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. La répartition des arbres au sein de l'aire de stationnement est laissée à l'appréciation du pétitionnaire.
--	---	--

En zone 1AU :

	POS de 2007	Projet de PLU 2014
Article 1 et 2	<p>Sont admises :</p> <p>1. L'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas autorisées dans les paragraphes ci-après.</p> <p>2. Les installations et travaux divers suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les aires de jeux et de sports ouvertes au public, - les aires de stationnement ouvertes au public. <p>3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.</p> <p>Sont admises sous conditions :</p> <p>1. Les constructions à usage :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'habitation et leurs dépendances - hôtelier - de restauration - d'équipement collectif, non visées à l'alinéa II 2 ci-dessus - de commerce, d'artisanat - de bureaux ou de services - de stationnement. <p>à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) qu'elles fassent partie d'une opération à vocation dominante d'habitation comprenant au minimum 10 logements. b) qu'elles soient compatibles avec la vocation d'habitat de la zone. c) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone. <p>Par ailleurs, peuvent faire l'objet d'une seule opération, les délaissés de zone dont la superficie ne permet pas de réaliser le nombre de logements minimum exigé.</p> <p>Lorsque ces délaissés ont été équipés par une opération antérieure, les constructions au coup par coup sont autorisées.</p> <p>2. Les installations classées à condition</p> <ul style="list-style-type: none"> a) qu'elles fassent partie d'une opération à vocation dominante d'habitation. b) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants. c) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) <p>3. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une opération autorisée dans la zone...</p>	<p>Les articles 1 et 2 correspondent désormais à ceux de la zone UB</p> <p>Des dispositions complémentaires sont prises au niveau de l'article 2 :</p> <p>Sont admis sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les occupations, utilisations du sol installations et travaux qui ne sont pas interdits ne sont en outre autorisées que s'ils respectent les conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - s'inscrire dans le cadre d'une opération à destination dominante d'habitation ; - dans les périmètres faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, les constructions, installations et travaux sont autorisés à condition qu'ils soient compatibles avec le parti d'aménagement retenu dans ces orientations. - dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent chapitre du règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division - ne pas conduire à des délaissés de terrains inconstructibles ; • Dans le secteur 1AU2 aucune autorisation de construire ne sera délivrée si l'opération ne se réalise pas dans le cadre d'un aménagement portant sur la totalité du secteur.

Article 3		L'article est réécrit mais ne présente pas d'évolution particulière.
Article 4		Identique aux zones UB
Article 6	<p>1. Sauf si le document graphique prévoit des dispositions particulières, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction doit se situer dans une bande comprise entre 5 et 15 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.</p> <p>2. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.</p> <p>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.</p>	<p>L'article est transformé et complété par :</p> <p>Dispositions générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Par rapport aux voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, toute construction principale doit être implantée à l'intérieur d'une bande de 25 mètres comptés depuis la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue. • Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, la façade sur rue des constructions principales doit être implantée en recul de 5 mètres minimum de l'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou de la limite qui s'y substitue. <p>Dispositions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tous les bâtiments annexes et constructions telles que les piscines ne peuvent pas s'implanter à l'avant des façades situées côté rue des constructions principales. • Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension mesurée à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale. • Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et l'alignement des voies.
Article 7	. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.	Identique zone UB
Article 8	A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.	Identique au zone UA et UB

<p>Article 9</p>	<p>1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 50 % de la surface du terrain.</p> <p>2. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics</p>	<p>L'article est réécrit et complété à l'identique de l'article 9 de la zone UA</p>
<p>Article 10</p>	<p>1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6 mètres.</p> <p>2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.</p>	<p>L'article est complété par :</p> <p>Dispositions particulières :</p> <p>Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif aucune hauteur maximale n'est fixée si, du fait de leur nature ou de leurs caractéristiques techniques, celles-ci ne peuvent s'inscrire à l'intérieur du gabarit défini précédemment.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans le cas d'un terrain ayant une pente supérieure à 8 %, une hauteur supérieure ne dépassant pas 7 m pourra être autorisée. • La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3 mètres
<p>Article 11</p>		<p>L'article est réécrit et complété à l'identique de l'article 11 de la zone UB</p>
<p>Article 13</p>	<p>1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.</p> <p>2. Chaque opération de construction ou de lotissement de plus de 10 logements doit comprendre dans son plan masse des espaces libres plantés communs d'une surface au moins égale à 10% de la surface totale du terrain après cession gratuite.</p>	<p>L'article est réécrit et complété à l'identique de l'article 13 de la zone UB</p>

En zone 1AUX

	POS de 2007 (ancienne zone 1NAE)	Projet de PLU 2014
Article 1 et 2	<p>Sont admises :</p> <ol style="list-style-type: none"> L'adaptation, la réfection ou (extension mesurée des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas autorisées dans les paragraphes ci-après. Les constructions à usage : <ul style="list-style-type: none"> - d'équipement collectif à but sportif, sanitaire, hospitalier, socio culturel et de loisirs, - de stationnement, - de spectacle. Les installations et travaux divers suivants <ul style="list-style-type: none"> - les aires de jeux et de sports ouvertes au public, - les aires de stationnement ouvertes au public , Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. <p>Sont admises sous conditions</p> <ol style="list-style-type: none"> Les constructions a usage : <ul style="list-style-type: none"> - d'habitation et leurs dépendances, - de restauration, - de commerce, - hôtelier, - d'artisanat, - de bureaux ou de services. à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de la zone. Les affouillements et exhaussements du sol a condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone. 	<p>Afin de clarifier la réglementation sur les types de destinations autorisés, l'article est reconstruit comme suit :</p> <p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les constructions destinées à l'industrie et à l'exploitation forestière • les installations destinées à la production industrielle d'énergie éolienne, • les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances, • les aménagements de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés, • les parcs d'attractions, • les aménagements de terrains pour la pratique du golf, • les dépôts de véhicules, • les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, • les installations classées soumises à autorisation, • les carrières et les décharges • La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à : <ul style="list-style-type: none"> - porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines ou architecturales du village. - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone. <p>Occupations et utilisations du sol admises sous condition</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions destinées au commerce, à l'artisanat et à l'exploitation agricole à condition qu'elles répondent à un besoin de proximité et qu'elles bénéficient d'un traitement architectural permettant une bonne intégration au site et dans le grand paysage;

		<ul style="list-style-type: none"> • les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone, et qu'elles soient intégrées dans le même volume que les locaux destinés aux activités économiques autorisées. • Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées. • Les occupations, utilisations du sol installations et travaux qui ne sont pas interdits ne sont en outre autorisées que s'ils respectent les conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - le projet d'aménagement et de construction doit être à destination dominante de commerce, d'artisanat et d'équipement collectif; - dans les périmètres faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, les constructions, installations et travaux sont autorisés à condition qu'ils soient compatibles avec le parti d'aménagement retenu dans l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone ; - dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent chapitre du règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.
Article 3		Identique aux zones 1AU
Article 4		Identique aux zones UB
Article 6	<p>1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.</p> <p>2. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.</p>	<p>L'article est simplifié et complété comme suit :</p> <p>Dispositions générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction principale doit être implantée avec un retrait minimum : <ul style="list-style-type: none"> - de 100 mètres de part et d'autre de l'A31 depuis l'axe central de la voie

	<p>3. 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.</p> <p>4. Les constructions doivent être implantées au-delà de la marge de recul indiquée ci-après - Autoroutes A 31 : 100 mètres de part et d'autre depuis l'axe de la voie.</p> <p>5. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées ci-après :</p> <p>RD67, RD68 et RD68a : 5 mètres comptés depuis l'emprise de la voie.</p>	<p>- de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.</p> <p>Dispositions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tous les bâtiments annexes ne peuvent pas s'implanter à l'avant des façades situées côté rue des constructions principales. • Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et l'alignement des voies.
<p>Article 7</p>	<p>. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p>	<p>L'article est simplifié comme suit :</p> <p>Toute construction doit être implantée à 5 mètres minimum de la limite séparative de l'unité foncière. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.</p>
<p>Article 8</p>	<p>néant</p>	<p>néant</p>
<p>Article 9</p>	<p>néant</p>	<p>Un article est créé afin de réglementer l'emprise au sol des constructions d'activités :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sauf dispositions contraires indiquées aux documents graphiques (polygones ou bandes d'implantation obligatoire des constructions), l'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière. <p>Sont exclus du calcul de l'emprise au sol les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.</p>
<p>Article 10</p>	<p>néant</p>	<p>Un article est créé afin de réglementer la hauteur maximale des constructions d'activités et :</p> <p>Dispositions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La hauteur maximale des constructions projetées est fixée à 6 mètres. <p>Dispositions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas ces règles peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou de reconstruction, à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.

		<ul style="list-style-type: none"> Aucune hauteur maximale n'est fixée aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si, du fait de leur nature ou de leurs caractéristiques techniques, celles-ci ne peuvent s'inscrire à l'intérieur du gabarit défini précédemment.
Article 11	Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.	L'article est réécrit et complété à l'identique de l'article 11 de la zone UB
Article 13	1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.	<p>L'article est complété par plusieurs alinéas :</p> <ul style="list-style-type: none"> 50% au minimum de la surface de l'unité foncière après déduction de l'emprise des constructions principales doivent être maintenus en espace de pleine terre et aménagés en espace vert Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. La répartition des arbres au sein de l'aire de stationnement est laissée à l'appréciation du pétitionnaire.

En zone 2AU :

	POS de 2007 (Création de zone)	Projet de PLU 2014
Article 1 et 2		<p>Afin de ne pas contraindre totalement les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, le règlement prévoit que seul :</p> <p>Sont autorisés l'entretien, la confortation, l'amélioration et l'extension mesurée des constructions déjà existantes lors de la date d'approbation du PLU à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que cela n'ait pas pour conséquence de porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines ou architecturales du village. - qu'elles ne s'accompagnent pas d'un changement de destination des dites constructions
Article 3		-

Article 4		-
Article 6		-
Article 7		-
Article 8		-
Article 9		-
Article 10		-
Article 11		-
Article 13		-

En zone A :

	POS de 2007	Projet de PLU 2014
Article 1 et 2	7. Les décharges ou les installations de traitement des ordures ménagères à condition qu'elles soient prévues par le Schéma Départemental.	<p>L'article est réécrit en vue de simplifier son interprétation notamment sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la transformation et l'extension mesurée des constructions existantes pour une destination de commerce, d'artisanat, de bureau ou d'hébergement hôtelier, à condition qu'elles soient directement liées à l'exploitation agricole et qu'elles en demeurent l'accessoire; • les constructions, installations, aménagements et travaux qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou ayant pour support l'exploitation agricole, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exercice des activités exercées par un exploitant agricole ; <p>Deux nouveautés sont cependant intégrées :</p> <p>Les décharges sont désormais totalement interdites.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions déjà existantes lors de la date d'approbation du PLU présentant d'une autre destination peuvent néanmoins faire l'objet d'adaptations sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.
Article 3		<p>L'article est réécrit et complété à l'identique de l'article 3 des zones 1AU et intègre en plus une souplesse concernant les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU :</p> <p>Accès :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions déjà existantes lors de la date d'approbation du PLU mais ne disposant pas d'un accès direct sur une voie publique peuvent néanmoins faire l'objet d'adaptations, de transformations ou d'extension, sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.

<p>Article 4</p>		<p>Complément partie eaux usées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Quel que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatible en nature et en charge avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet.
<p>Article 6</p>	<p>1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.</p> <p>2. Les constructions doivent être implantées au-delà de la marge de recul indiquée ci-après</p> <ul style="list-style-type: none"> - Autoroute A 31 : 100 mètres de part et d'autre depuis l'axe de la voie. 	<p>L'article est transformé par :</p> <p>Dispositions générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction principale doit être implantée avec un retrait minimum : - de 100 mètres de part et d'autre de l'A31 depuis l'axe central de la voie - de 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies. <p>Dispositions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension mesurée à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale. • Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiés en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces ouvrages et l'alignement des voies.
<p>Article 7</p>	<p>A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p>	<p>L'article est remplacé par :</p> <p>Dispositions générales</p> <ul style="list-style-type: none"> • A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Toutefois : - cette distance peut être portée à 3 mètres pour les bâtiments dont la hauteur sous égout est inférieure à 4 mètres. <p>Dispositions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension mesurée à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale. • Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le

		justifie, être édifiés en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces ouvrages et l'alignement des voies..
Article 8		Identique aux zones urbaines
Article 9	néant	-
Article 10	<p>1. La hauteur maximale de la construction d'habitation est fixée à 6 mètres.</p> <p>2. La hauteur est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.</p> <p>Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieur à 10%), les façades des bâtiments sont divisés en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.</p>	<p>L'article est remplacé notamment pour permettre des hauteurs plus importantes pour les bâtiments agricoles :</p> <p>Dispositions générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La hauteur maximale des constructions est fixée à : <ul style="list-style-type: none"> - 8 mètres pour les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ; - 10 mètres pour les constructions de type cellules à grains - 6 mètres pour les constructions à usage d'habitation. • Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif <p>Dispositions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans le cas d'un terrain ayant une pente supérieure à 8 %, une hauteur supérieure ne dépassant pas : <ul style="list-style-type: none"> - 9 mètres pourra être autorisée pour les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ; - 11 mètres pour les constructions de type cellules à grains - 7 mètres pourra être autorisée pour les constructions à usage d'habitation.
Article 11		L'article est réécrit et complété à l'identique de l'article 11 de la zone UB
Article 13	néant	<p>L'article est complété par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense.

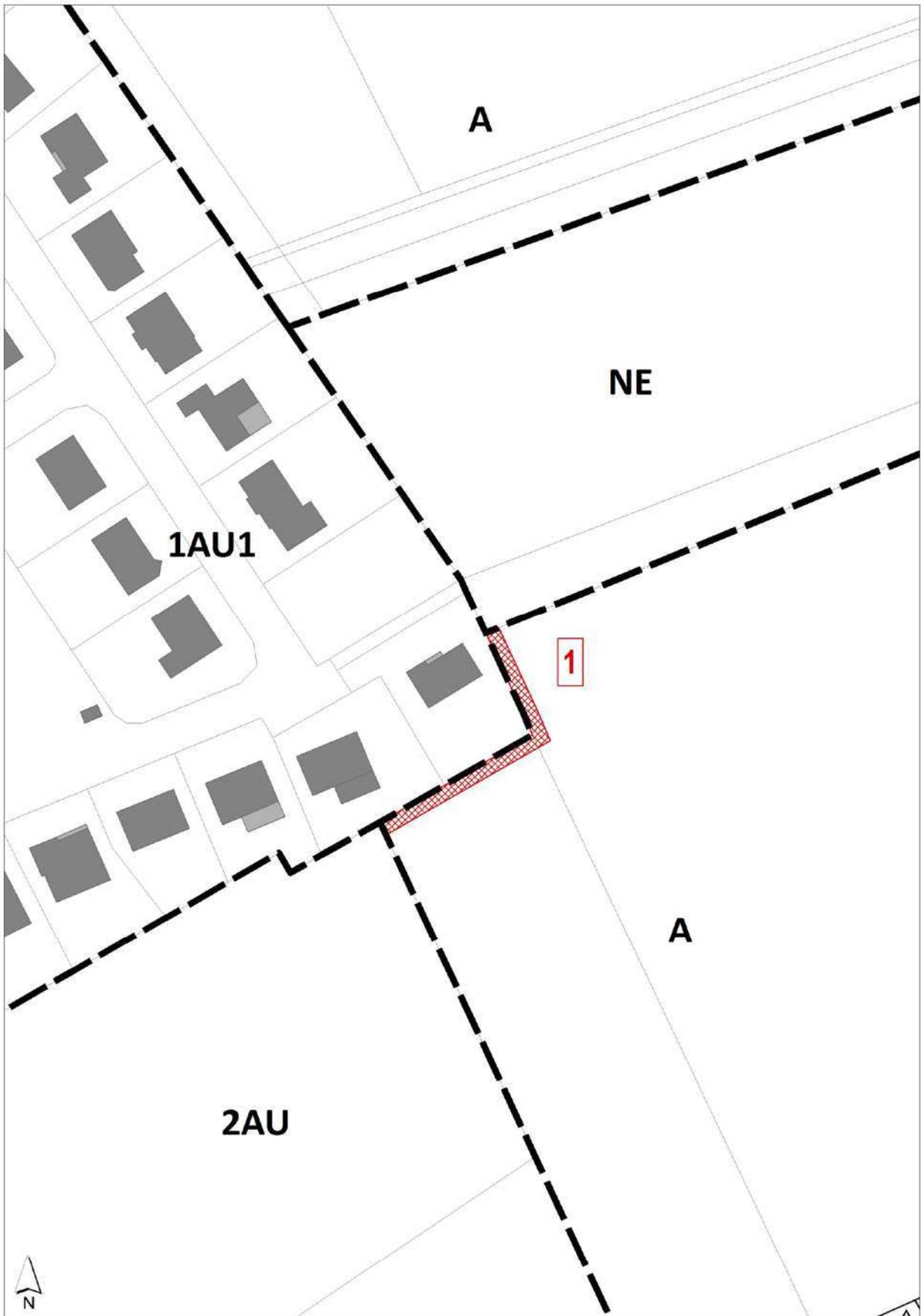
En zone N, NE et NJ :

	POS de 2007	Projet de PLU 2014
Article 1 et 2	<p>2. Les décharges ou les installations de traitement des ordures ménagères à condition qu'elles soient prévues par le Schéma Départemental.</p>	<p>Concernant l'ensemble des zones N, l'article est réécrit et intègre les dispositions des anciens articles 1 et 2 du POS à l'exception de celui portant sur les décharges :</p> <p>Sont admis sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La rénovation et l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles ne conduisent pas à un changement de destination ;

		<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, la gestion et l'exploitation de la forêt ; • Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition que leur implantation dans la zone soit indispensable ou qu'elle ait fait l'objet d'un projet d'intérêt général ou d'une servitude d'utilité publique ; • Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.
	(règlement de l'ancienne zone 1NAE voir page 65)	<p>Concernant les zones NE, une simplification de l'article est faite :</p> <p>Sont admis sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. • Les aires de stationnement ouvertes au public • Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements de la zone. • L'aménagement d'aires de jeux ou de sports ouvertes au public à condition qu'elle fasse partie d'un projet d'ensemble et d'intérêt collectif.
	(création de zones sur d'anciens secteurs classés en NC)	<p>Concernant les zones NJ :</p> <p>Sont admis sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les abris de jardins d'une surface de 12 m maximum à concurrence d'un par unité foncière.
Article 3		<p>L'article est simplifié et rédigé pour chaque sous-secteur comme suit :</p> <p>Accès</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. • Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. <p>Voirie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie commune publique ou privée ouverte

		<p>à la circulation automobile dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.</p> <ul style="list-style-type: none"> Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Article 4		Identique à la zone A
Article 6	<p>1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.</p> <p>2. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.</p> <p>3. 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.</p> <p>4. Les constructions doivent être implantées au-delà de la marge de recul indiquée ci-après</p> <ul style="list-style-type: none"> - Autoroutes A 31 : 100 mètres de part et d'autre depuis l'axe de la voie <p>5.. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> RD67, RD68 et RD68a : 5 mètres comptés depuis l'emprise de la voie. 	<p>L'article est simplifié et rédigé pour la zone N et chaque sous-secteur:</p> <p>Dispositions générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction principale doit être implantée avec un retrait minimum : <ul style="list-style-type: none"> -de 100 mètres de part et d'autre de l'A31 depuis l'axe central de la voie -de 5 m mètres par rapport à l'alignement des autres voies. <p>Dispositions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension mesurée à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiés en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces ouvrages et l'alignement des voies.
Article 7	<p>A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p>	<p>L'article est remplacé par :</p> <p>Dispositions générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Toutefois : <ul style="list-style-type: none"> - cette distance peut être portée à 3 mètres pour les bâtiments dont la hauteur sous égout est inférieure à 4 mètres. - cette distance minimale est portée à 3 mètres dans le secteur NE <p>Dispositions particulières :</p>

		<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension mesurée à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale. • Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiés en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces ouvrages et l'alignement des voies.
Article 8	néant	L'article est complété au PLU par les mêmes dispositions que les autres zones du règlement.
Article 9	néant	néant
Article 10	néant	<p>L'article est créé afin de limiter la hauteur des constructions autorisées :</p> <p>Dispositions générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La hauteur maximale des constructions projetées est fixée à 6 mètres. <p>Dispositions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans le secteur NJ, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres. • Aucune hauteur maximale n'est fixée aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si, du fait de leur nature ou de leurs caractéristiques techniques, celles-ci ne peuvent s'inscrire à l'intérieur du gabarit défini précédemment.
Article 11		L'article est réécrit et complété à l'identique de l'article 11 de la zone UB
Article 13	Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.	<p>L'article est remanié et rédigé comme suit pour la zone N et présente une particularité pour le sous-secteur NE :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense. • Dans le secteur NE, Les aires de stationnement ainsi que les surfaces libres de toutes constructions doivent être plantées d'arbre de haute tige ou aménagés en espaces verts.



> Extrait PLU : Nouvel emplacement réservé N°1

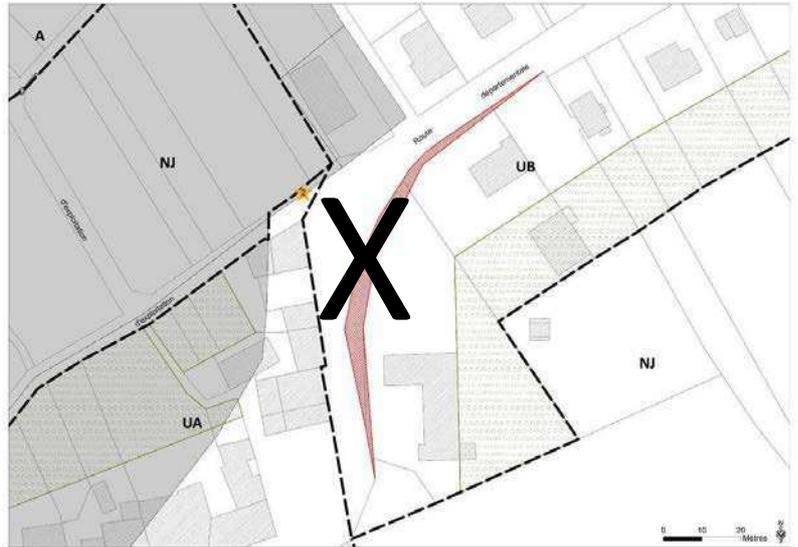
DISPOSITIONS DIVERSES

Les emplacements réservés

La révision du PLU permet la mise à jour des emplacements réservés.

Le POS valable avant la révision PLU comportait un seul emplacement réservé situé le long de la RD68 au cœur de Vezon.

Destiné à l’élargissement de la RD68 en traversée de Vezon, et au bénéfice du département qui ne souhaite pas assumer sa conservation (avis PPA après arrêt du PLU), cet emplacement d’environ 4 ares est supprimé dans le PLU.



> Extrait PLU de l’emplacement réservé N°1 – PLU arrêté

A l’occasion du PLU, deux nouveaux emplacements réservés sont créés.

Ils sont tous-deux destinés à permettre la réalisation des aménagements prévus pour le renforcement des réseaux modes doux inscrits dans le PADD.

L’**ER1** (page 76) consiste à relier la zone d’urbanisation future prévu par le PLU(2AU / OAP vezon-sud) au groupe scolaire.

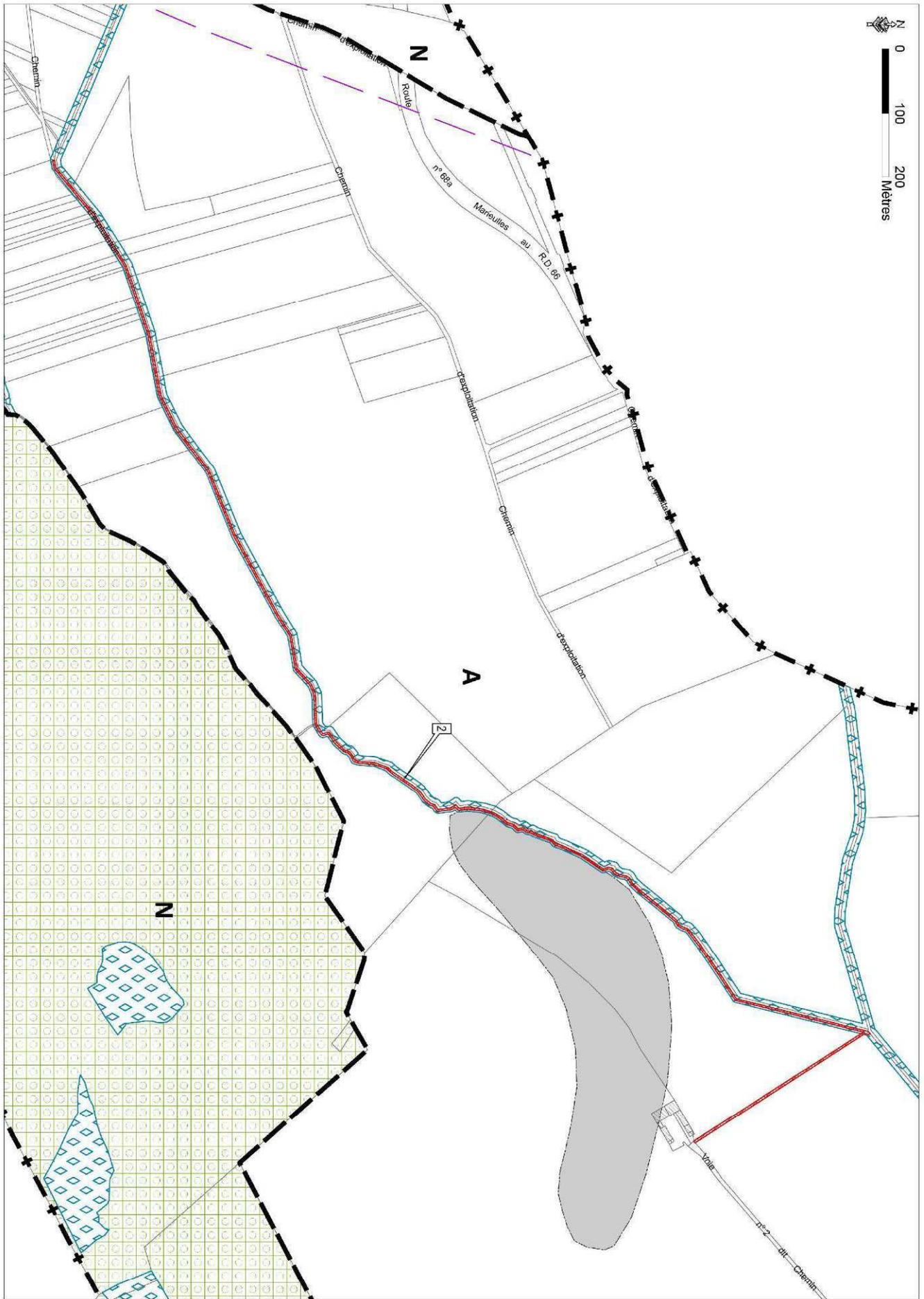
L’**ER2** (page 77) consiste ainsi à réaliser une portion de chemin longeant le ruisseau du Breuil et permettant d’atteindre la ferme du Breuil.

Cet axe nouvellement créer assurera un lien direct et ininterrompu entre le village de Marieulles et Pournoy-la-Chétive via la ferme du Breuil.

NUMERO	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
1	Aménagement d’un chemin entre la zone 2AU et le regroupement scolaire (Vezon)	Commune de Marieulles	193 m ²
2	Aménagement d’un chemin entre la ferme de Bury et le village de Marieulles le long du ruisseau du Breuil	Commune de Marieulles	7208 m ²

> Tableau récapitulatif des emplacements réservés figurants dans le PLU

Emplacements réservés pour la réalisation de chemins : 7 208 m²



> Extrait PLU : emplacement réservé N°2

Servitude d’emplacement réservé pour la réalisation de logements sociaux

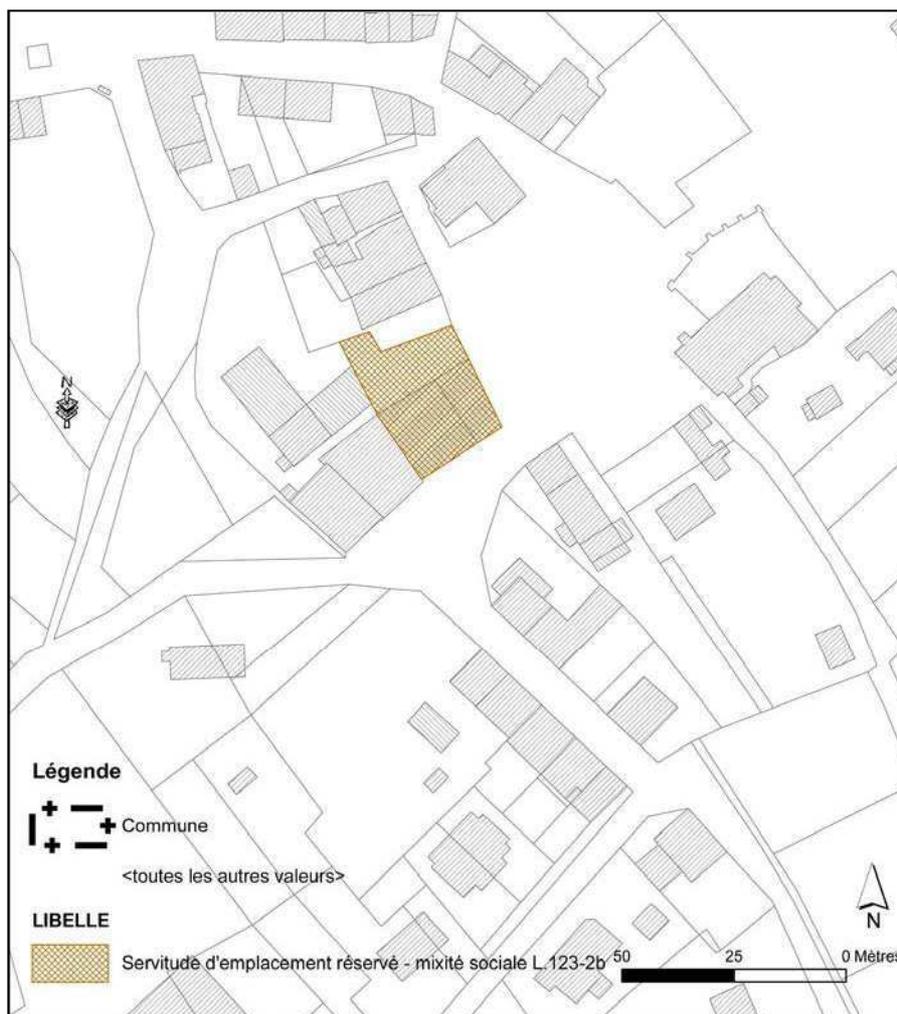
Le PLU de Marieulles dispose d’une servitude d’emplacement réservé destinée à la réalisation de logements sociaux sur une ancienne habitation située au cœur du village de Marieulles.

Cette servitude est destinée à la réalisation d’une petite opération de logements sociaux à proximité de la mairie et de l’église.

Elle vise à la fois à répondre aux objectifs fixés en matière de logements sociaux par le Programme Local de l’Habitat de Metz-Métropole, et à favoriser la mixité sociale dans le vieux village.

Cette servitude de 692 m² est illustrée par un extrait du plan de zonage en page 78.

N°	ZONE	LOCALISATION	NATURE DU PROGRAMME	PROGRAMME MINIMUM	
				NOMBRE DE LOGEMENTS	SURFACE DE PLANCHER
S1	UA	4 Rue du Haut Lessis	Reconversion d’une ancienne habitation pour la réalisation de logements sociaux	3	160 m ²



Les espaces boisés classés

La commune dispose de 3 espaces boisés classés réparties sur l'ensemble du ban communal.

Deux d'entre eux correspondent à une reconduction à l'identique des espaces boisés classés existants au POS valable avant approbation du PLU :

- Bois de Sabré : 141 170 m² ;
- Bois de Curelle : 1 046 920 m² ;

nom	localisation	SUPERFICIE
Bois de Sabré	Extrémité nord de la commune	141 170 m ²
Bois de Curelle	Limite sud - est de la commune	1 046 920 m ²
Frange est du bois de Saint-Nicolas	Limite ouest de la commune	228 907 m ²
TOTAL		1 416 997 m²

> *Tableau récapitulatif des espaces boisés classés figurants dans le PLU*

Un espace boisé classé a été créé le long de la limite ouest de la commune. Totalisant une superficie de 228 907 m², ce vaste espace boisé correspond à la frange est du Bois de Saint –Nicolas situées sur les communes limitrophes (Corny-sur-Moselle, Fey, ...).

Les espaces boisés de la commune passent donc de **1 188 090 m² en POS à 1 416 997 m² en PLU**. Ces espaces connaissent donc **une augmentation de 228 907 m²** à l'occasion de la révision.

Préservation des continuités écologiques et de la trame verte et bleue

Le PLU a mis en place une trame de protection des corridors écologiques du territoire au titre de l'article de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme afin de protéger les espaces riche en biodiversité situés le long des cours d'eau de la commune.

A ce titre, le PLU dispose de 487 208 m² de trame de corridors écologiques à protéger.

Protection des espaces verts, jardins et cœurs d'îlots

Le PLU a mis en place une trame de protection des espaces de jardins au titre de l'article L. 123-1-5, 7° (« protection du patrimoine et paysage) afin de pérenniser l'existence de ces espaces de transitions entre univers agricole et urbanisé.

A ce titre, le PLU dispose de 30 360 m² de trame de jardins à protéger.

IV / Incidences du plan sur l'environnement

Les incidences du plan local d'urbanisme sur l'environnement concernent les modifications apportées par rapport au plan d'occupation des sols en vigueur avant l'approbation du PLU.

Leur évaluation s'appuie sur l'état initial de l'environnement qui a été établi dans le cadre du diagnostic.

Les impacts des décisions prises dans le cadre du PLU sont donc analysés selon les thématiques suivantes :

- incidences sur le milieu physique,
- incidences sur les milieux naturels,
- incidences sur les paysages et le patrimoine,
- incidences sur le milieu humain.

IV.1 Le milieu physique

LE SOL ET LE SOUS-SOL

Modification de la topographie

Dans l'ensemble des zones du règlement, à l'exception de la zone 2AU où les restrictions sont totales en matière de topographie, seuls sont autorisés les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux constructions et installations autorisées.

Les modifications topographiques rendues possibles par le PLU sont donc liées principalement au développement de l'urbanisation, aux équipements qui lui sont corrélés (bassins de rétention des eaux pluviales, mise en place des réseaux) et à la création d'infrastructures routières.

Les sites de développement urbain retenus par le PLU ont, d'une façon générale, un relief peu vallonné. **Le secteur de développement de Vezon-sud** (voir orientation page20) est néanmoins susceptible de faire l'objet de mouvements de terres significatifs au cours de son aménagement du fait de la déclivité du terrain naturel avant travaux.

Ce secteur d'extension urbaine présente une déclivité faible d'ouest en est (environ 1 à 2%). Les travaux d'aménagement du site devraient en principe avoir des conséquences limitées sur la topographie, les constructions pouvant s'étager pour prendre en compte graduellement les courbes de niveau.

En revanche, il convient de prendre en considération les travaux destinés à collecter, réguler l'écoulement, voire infiltrer les eaux pluviales : noues, bassins, fossés, etc. Les choix techniques ne sont pas établis définitivement dans le cadre du PLU et seront donc à étudier par l'aménageur en phase pré-opérationnelle, en fonction notamment des potentialités des sols.

Exploitation des ressources du sous-sol

Le PLU ne prévoit aucune possibilité d'exploitation des ressources minérales du sous-sol.

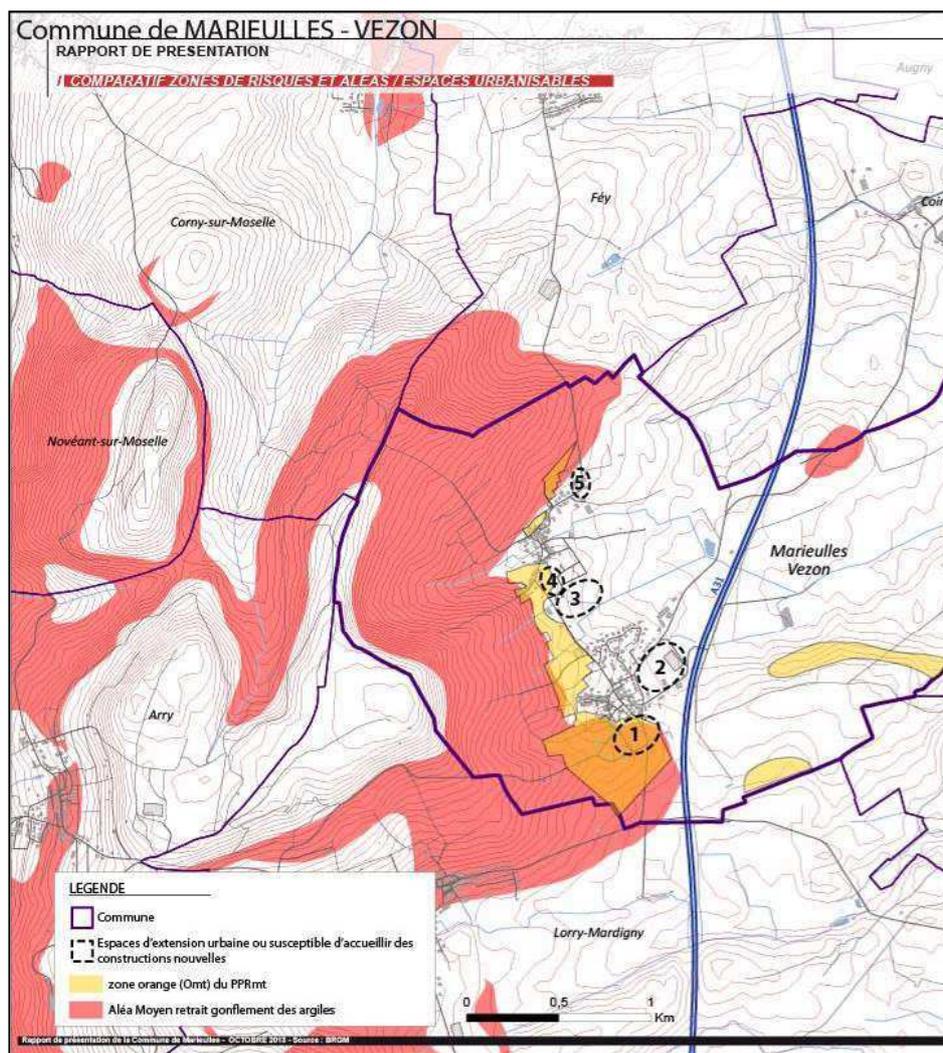
Aléa retrait-gonflement des argiles et risque de mouvement de terrain

Compte-tenu de la nature des sols du secteur de côte et de la raréfaction du foncier urbanisable, le PLU prévoit de poursuivre l’urbanisation dans deux secteurs (voir carte ci-dessous) inscrits en zone Orange (Omt) du PPRmt de Marieulles. :

- **secteur 1** : Au sud de Marieulles, ce secteur, quasi-intégralement inscrit en zone UB du POS valable avant l’approbation du PLU, permettra d’accueillir quelques habitations nouvelles qui viendront compléter le tissu bâti existant. Un principe de conservation des sols en l’état par la mise en œuvre d’une trame de jardins figurant en cœur de cet îlot tend à amoindrir l’impact de l’urbanisation sur ces sols. A noter que cet espace est concerné également par un aléa moyen de retrait gonflement des argiles.
- **secteur 2** : correspondant à l’extension-ouest du « lotissement Aux Termes », cet espace n’est touché qu’en partie par le périmètre de la zone Omt du PPRmt de Marieulles.

Néanmoins, il est à noter que le risque en zone Omt est moindre et que des constructions peuvent y être édifiées sous réserve de mesures confortatives et d’examen géologique ou géotechnique préalable, cas par cas.

Les autres secteurs de développement urbain de la commune (2,3 et 5 sur la carte ci-dessous) ne sont pas touchés par les périmètres de risques de mouvement de terrain ou des secteurs d’aléas moyens « retrait gonflement des argiles ».



Risques de pollution des sols par diffusion de substances chimiques

Les risques de pollution des sols qui résultent de la mise en œuvre du PLU peuvent avoir quatre origines principales :

- pollutions liées à l'activité artisanale (risques directs, permanents),
- pollutions liées à la phase d'urbanisation proprement dite (risques directs, temporaires),
- pollutions liées à l'utilisation résidentielle des sols (risques indirects, permanents),
- pollutions liées à l'utilisation agricole des sols (risques directs ou indirects et permanents).

Ces pollutions des sols sont ensuite susceptibles de se propager au réseau hydrographique par ruissellement ou percolation.

> Activité artisanale

Les dispositions du PLU ne comprennent aucune disposition qui ait pour effet d'accroître de façon manifeste les risques de pollution des sols par rapport à la réglementation précédente. Le plan ne prévoit, ni création de nouvelle zone d'activités artisanales, ni assouplissement des conditions d'installation de ce type d'entreprises.

> Urbanisation du terrain proprement dite

Les travaux de terrassement, d'aménagement des terrains et de construction nécessiteront l'utilisation d'engins de chantier, susceptibles d'être une source de pollution diffuse ou accidentelle (déversement de carburants ou d'huiles, notamment).

Les travaux de bâtiment généreront en outre l'utilisation de différents produits, tels que solvants ou peintures, qui peuvent accidentellement être diffusés vers le sol par projection directe ou par ruissellement des eaux de pluie le long des surfaces traitées.

Ces risques de pollution perdureront pendant toute la période de chantier. Ils s'estomperont à l'issue de cette phase.

> Utilisation résidentielle des sols

Une fois la population installée, les travaux de jardinage et d'entretien des parcelles par les habitants pourront générer l'emploi de produits phytosanitaires, désherbants et pesticides. Mal utilisés, ces derniers pourront être à l'origine d'une altération accidentelle de la qualité des sols et des eaux d'infiltration.

> Utilisation agricole des sols

Les différentes substances chimiques ou organiques utilisées par l'agriculture pour amender les sols ou protéger les cultures peuvent être à l'origine de pollutions significatives si les apports ne sont pas bien contrôlés.

Cependant, il n'est pas possible d'établir globalement une relation de cause à effet entre le classement de zones agricoles (A) par le PLU et les risques de pollutions induites par ce classement. En effet, les règles d'urbanisme n'ont pas pour fonction d'organiser la production agricole (art. L 111-1 du code de l'urbanisme). Seuls les risques et les nuisances engendrés par les constructions et installations agricoles peuvent être considérées comme une incidence des dispositions

L'EAU

Imperméabilisation des sols et modification du régime d'écoulement des eaux

Le développement des espaces bâtis est de nature à augmenter l'imperméabilisation des sols et le ruissellement des eaux. Au total, les surfaces urbanisables supplémentaires rendues possibles par le PLU par rapport aux dispositions du POS représentent environ 4 hectares.

Compte-tenu de l'achèvement quasi-imminent des dernières zones à urbaniser à vocation d'habitation existantes au POS, cette consommation est rendue incontournable dans l'optique de poursuivre le renouvellement et le développement démographique de la commune.

En contrepartie, le PLU redonne une vocation agricole ou naturelle à 3,2 hectares de terre qui étaient destinés, dans le POS, à être urbanisés (environ 1/3 de l'ancienne zone 1NAE de Marieulles).

D'un point de vue strictement quantitatif, les dispositions prises par le PLU augmentent donc de moins de 1 hectare les possibilités d'extension des surfaces urbanisées. Les surfaces supplémentaires qui seront imperméabilisées restent donc très limitées à l'échelle de la commune (moins de 0,1 %) mais pourront néanmoins avoir potentiellement quelques incidences sur l'hydrologie locale.

Sur le secteur d'extension de Vezon-sud, il est possible, compte-tenu de la déclivité existante, de voir apparaître, lors des fortes pluies, une résurgence d'eaux de ruissellement en cas de défaillance du système d'évacuation des eaux.

Ce phénomène est en partie pris en considération au travers de la mise en place d'un système de noue et de coulée verte structurante qui aura pour but, outre son aspect paysager, d'assurer la gestion des eaux de pluie directement sur le site et d'éviter la saturation des canalisations en cas de forte précipitations.

Concernant les autres secteurs à urbaniser ou déjà urbanisé, le PLU s'est efforcé de réduire les effets liés à l'augmentation de l'imperméabilisation des sols en ménageant des surfaces perméables au sein de ses secteurs :

- dans toutes les zones urbaines ou à urbaniser, obligation est faite de réserver sur chaque unité foncière une proportion minimale d'espaces verts.
- en zone UA, une trame de jardin figurant au document graphique restreint considérablement le champ des constructions possibles ainsi que leurs surfaces. Cette disposition induit la préservation de la porosité de nombreuses parcelles situées en cœur de village.

Risques de pollutions accidentelles ou périodiques

Les dispositions du PLU ont globalement peu d'incidence sur la gestion de ce type de risques, ces derniers relevant de réglementations particulières fixées au niveau national et étant de la responsabilité des entrepreneurs ou des concessionnaires de réseaux.

Pollutions diffuses liées aux transports terrestres

Les transports sont à l'origine d'une altération potentielle des cours d'eau :

- résidus de combustion des moteurs sur la chaussée, lessivés par les eaux de ruissellement,
- fuites d'hydrocarbures ou d'huiles des véhicules en stationnement,
- vidanges réalisées par les particuliers sans précautions suffisantes vis-à-vis de l'environnement
- ...

Le choix de permettre l'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles activités économiques implique nécessairement une augmentation des transports terrestres, et donc de ces pollutions diffuses.

Le caractère incitatif du PLU en faveur des modes de déplacements doux, combiné à la politique générale de Metz-Métropole de développement des transports en commun, est destiné à offrir des alternatives à l'usage de l'automobile, et à limiter ainsi l'accroissement des pollutions induites par les véhicules à moteurs.

L'AIR et LE CLIMAT

Pollution de l'air et lutte contre le changement climatique

Les activités humaines émettrices de gaz dans l'atmosphère sont nombreuses : artisanat, transports, habitat, agriculture. Certains de ces gaz peuvent avoir des effets biologiques directs du fait de leur nature chimique (dioxyde de soufre, oxydes d'azote, particules fines, ozone...). D'autres, tels que le dioxyde de carbone, contribuent à l'augmentation de l'effet de serre.

Les choix effectués dans le cadre du parti d'aménagement et les dispositions du PLU peuvent avoir des conséquences sur l'émission de substances polluantes. En se donnant les moyens d'accueillir environ 120 habitants supplémentaires à terme, Marieulles pourrait voir augmenter d'environ 19 % ses émissions de CO₂ d'origine résidentielle (essentiellement dues au chauffage et aux déplacements), en imaginant qu'aucune évolution n'intervienne dans les habitudes de consommation des ménages.

Différents éléments devraient néanmoins permettre de modérer cette évolution :

- la mise en œuvre systématique de la réglementation thermique 2012 dans le bâtiment,
- les dispositions prises par le PLU en faveur de l'évolution des formes urbaines, de la densité et de l'adoption de principes de construction bioclimatique qui sont tous trois facteurs d'économie d'énergie dans les bâtiments.

En outre, le PLU ne s'oppose pas à l'utilisation des énergies renouvelables dans les constructions, que ce soit au travers de la mise en place de panneaux solaires ou de l'installation de dispositifs individuels de production d'énergie éolienne.

Evolution des conditions microclimatiques

Si l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs est susceptible de s'accompagner de la destruction de rideaux végétaux (haies, fourrés, bosquets...), les constructions et plantations nouvelles réalisées sur ces sites créeront de nouveaux obstacles aux vents dominants. Ces modifications seront susceptibles de perturber la circulation de l'air au niveau local et de faire évoluer les conditions microclimatiques : canalisation des flux ou, à l'inverse, atténuation de la force des vents.

IV.2 Les milieux naturels

DEVENIR DES DIFFERENTS MILIEUX NATURELS

Les partis d'aménagement pris dans le cadre du PLU peuvent avoir des conséquences sur les milieux naturels de la commune. Ces incidences peuvent consister en une destruction directe de la végétation (défrichements, terrassements...) ou en une atteinte indirecte vis-à-vis des espaces naturels environnants (évolution des apports hydriques, interruptions de couloirs écologiques...).

Les Espaces boisés et forestiers

D'une manière globale, les décisions prises dans le cadre du PLU n'auront qu'un impact limité sur les espaces boisés de la commune. Certains sites de développement de l'urbanisation sont cependant susceptibles de faire disparaître de petits bosquets, haies ou anciens jardins en friche :

- le secteur d'extension-ouest du quartier « Aux Termes » s'accompagnera de l'abattage de quelques arbres et au débroussaillage d'anciens jardins, notamment afin de permettre la mise en place des accès et les travaux de terrassements préalables aux constructions.

Même si cette végétation existante ne présente pas de qualité singulière, il est souhaitable que les aménageurs privilégient, chaque fois que cela est possible, le maintien de la végétation existante à la plantation de nouveaux individus et que les plantations nouvelles soient faites en cohérence avec les essences en place.

- le secteur d'extension de Vezon-sud est lui aussi concerné par la présence de plusieurs arbres bosquets et haies en lien avec le passage de deux ruisseaux qui jouent un rôle de continuité écologique.

L'orientation d'aménagement et de programmation définit sur ce secteur prévoit à la fois le principe général de maintien de cette continuité, et l'accentue, en outre, par la réalisation d'un principe de noue et de coulée verte qui assure sa diffusion dans l'ensemble du périmètre à aménager.

Les autres déboisements qui pourraient résulter de la mise en œuvre du PLU sont limités en nombre et en surface. D'une manière générale, le PLU s'est attaché à préserver les haies et les bosquets qui apparaissent les plus intéressants sur le plan écologique ou paysager par une protection au titre des espaces boisés classés ou d'une trame de corridor écologique à préserver afin de protéger les trames verte et bleue de son territoire.

Les broussailles et fourrés

L'aménagement des 3 sites de développement urbain est susceptible d'entraîner une réduction de la surface de broussailles et de fourrés de la commune : extension Aux Termes, Vezon-sud et Marieulles-est.

Malgré le rôle écologique réel de ces formations (abri pour l'avifaune), leur aspect enfriché en fait souvent des espaces sans réelle qualité en milieu urbain ou en limite d'espace déjà urbanisé.

Les prairies

L'urbanisation de la zone 1AUX (secteur d'extension de Marieulles-est) impacte des espaces de prairies recensés dans le rapport de présentation du présent PLU (Tome 1 page 22).

En revanche, cette zone étant une « reconduction allégée » du périmètre de l'ancienne zone 1NAE du POS valable avant l'approbation du PLU, ce dernier ne prévoit pas d'impact supplémentaire en la matière.

PRISE EN COMPTE DES SITES SENSIBLES ET DES INTERETS FLORISTIQUES ET FAUNISTIQUES

Les dispositions du PLU ne portent pas atteinte aux sites protégés:

- NATURA 2000 de Lorry-Mardigny ;
- ZNIEFF II des coteaux calcaires de la Moselle en aval de Pont-à-Mousson ;

En l'état actuel des connaissances, les dispositions du PLU n'ont également pas pour conséquence de porter atteinte aux espèces végétales ou animales à caractère patrimonial qui ont été identifiées dans l'état initial de l'environnement.

IV.3 Le paysage et le patrimoine

PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI

Parmi les différents éléments bâtis intéressants recensés lors du diagnostic, la municipalité a choisi d'établir des prescriptions spécifiques de préservation sur l'ancienne école de Vezon, la fontaine de la Pschotte et trois calvaires situés en milieu urbain ou à proximité.

Les autres dispositions du PLU n'édicte pas de mesures de protection spécifique du patrimoine bâti et permettent son évolution, sous réserve de respecter certaines règles d'esthétique indiquées à l'article 11 des dispositions particulières du règlement.

A ce titre, l'article 11 des zones UA, UB et 1AU a été renforcé sur les prescriptions en matière de traitement de façades et de gestion de clôtures.

PRESERVATION DE LA QUALITE DES SITES ET DES PAYSAGES

Les décisions prises dans le cadre du PLU ne sont pas susceptibles de modifier de manière sensible **les composantes des grands paysages** identifiés sur la commune : Plaine agricole de la Seille, Avant-Côte de Moselle.

Les paysages urbains existants devraient peu évoluer, le PADD ayant fixé un principe de préservation du bâti traditionnel ou résidentiel existant

Des améliorations sont toutefois prévues par le PLU au niveau des espaces publics, en lien notamment avec la poursuite du développement du réseau de déplacements modes-doux destiné à mailler harmonieusement le village et le territoire communal.

L'aspect des nouveaux quartiers sera en revanche différent de celui du tissu urbain pavillonnaire existant compte-tenu des densités imposées. Des préconisations en matière de paysage ont été prévues par les orientations d'aménagement et de programmation lorsque des enjeux locaux ont été décelés. Elles ont notamment pour but d'encourager une réflexion approfondie sur les espaces publics, la composition urbaine ou l'insertion des constructions dans le site (coulée verte, noues, cheminements, ...).

PRISE EN COMPTE DES VUES REMARQUABLES

Les décisions prises dans le cadre du PLU tiennent compte des points de vues remarquables observés sur le territoire et particulièrement de ceux recensés sur l'ensemble du coteau.

Certains secteurs de développement urbain sont susceptibles de se trouver au niveau de certains de ces axes visuels ; plutôt qu'une contrainte, ces derniers peuvent, dès lors, devenir une composante du parti d'aménagement et permettre de valoriser qualitativement l'insertion de l'opération d'urbanisme dans son environnement direct et lointain.

IV.4 Le milieu humain

L'AGRICULTURE

Le développement de l'urbanisation prévu par le PLU à court et moyen termes (zones 1AU et 2AU) impacte directement l'activité agricole présente sur la commune.

Au total, les opérations programmées et les réserves d'emprises sont susceptibles de prélever environ 2,8 ha de terres agricoles exploitées en pâturages ou fauche.

L'estimation des incidences sur les exploitations agricoles des décisions prises dans le cadre du PLU s'appuie sur une enquête menée auprès des agriculteurs en octobre 2011, complétée par des contacts téléphoniques en octobre 2013.

Une exploitation est concernée :
- *Ferme Garsot*

Les effets de l'ouverture à l'urbanisation des terrains auront nécessairement une incidence négative pour cet exploitant. Toutefois, elle n'est pas directement menacée dans sa pérennité par les dispositions prises par le PLU de Marieulles

LES ACTIVITES DE LOISIRS EN LIEN AVEC LE MILIEU NATUREL

Les dispositions du PLU n'ont pas pour conséquence d'interrompre les itinéraires de promenade et de randonnée existants.

Au contraire, le PADD, les orientations d'aménagement et le règlement (au travers de la mise en place d'emplacement réservé) prévoient en revanche de compléter le réseau de promenades de la commune en aménageant notamment un nouvel itinéraire de sentier le long du ruisseau du Breuil et qui permettra de relier Marieulles à la ferme de Bury et ainsi d'atteindre directement Pournoy-la-Chétive.

LA SANTE ET LE CADRE DE VIE DES HABITANTS

Habitat et cadre de vie résidentiel

Le développement de nouveaux secteurs à urbaniser au sein de la commune entraînera vraisemblablement un sentiment d'altération du cadre de vie pour certains habitants des quartiers mitoyens : regrets de perdre un environnement "naturel", crainte de voir de nouveaux habitants s'installer à proximité de chez eux et de subir des nuisances en terme de voisinage ou de trafic automobile.

Les changements les plus perceptibles concerneront les riverains du quartier « Aux Termes » qui disposent d'un voisinage calme, du fait de leur situation en limite d'espaces agricole de culture ou en friches, et qui vont être concernés par deux petits secteurs d'urbanisation (zone 1AU2 et 2AU).

Néanmoins, une attention a été apportée à l'aménagement et au traitement des espaces publics de ces deux zones d'urbanisation future afin de recréer un cadre de vie agréable aux nouveaux comme aux actuels résidents. Les dispositions prises dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation tendent à limiter les inconvénients de l'urbanisation de ces sites (aires de jeux, parking, coulée verte, ...).

Risques de nuisances liées aux activités économiques

Les dispositions du PLU de Marieulles ne permettent pas l'implantation d'activités industrielles, potentiellement génératrices de nuisances sonores, visuelles ou émettrices de poussières.

Le règlement encadre également les possibilités d'implantation des installations classées pour la protection de l'environnement : en zone urbaine mixte, seules peuvent être admises les installations soumises à déclaration ou à enregistrement, dans la mesure où elles sont compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles sont utiles à la vie et à la commodité des habitants en leur apportant un service direct.

Les installations classées soumises à autorisation, potentiellement génératrices des plus fortes nuisances ou dont l'activité peut présenter des risques plus importants vis-à-vis de l'environnement, ne sont admises que sous conditions dans les zones agricoles.

Les risques de conflits d'usage avec l'habitat sont donc limités.

Risques et nuisances liées à l'activité agricole

L'implantation de constructions et d'installations agricoles aux abords des secteurs urbains accueillant des habitations est susceptible d'engendrer pour les riverains des désagréments d'ordre visuel, auditif ou olfactif. Les constructions et installations qui, par leur nature et leur usage, sont soumises au règlement sanitaire départemental, doivent respecter des marges de recul réciproques vis-à-vis des habitations.

Le PLU tient évidemment compte de cette problématique en n'aggravant pas la situation initiale au POS (localisation de nouveaux espaces à urbaniser dans les périmètres de réciprocité par exemple) mais doit faire face à la réalité de la situation des fermes concernées par rapport aux espaces urbanisés existants.

En effet, la plupart des exploitations concernées par le règlement sanitaire départemental sont localisées soit dans le tissu urbain des deux entités villageoise de Marieulles ou alors à très grande proximité. Néanmoins, les espaces urbains concernés par les périmètres restent encore très limités ce qui réduit les risques de conflits de voisinage.

Risques et nuisances liées aux infrastructures de transport terrestre

La croissance possible du trafic automobile à l'échelle régionale et internationale et l'augmentation du nombre d'habitants soumis à des nuisances sonores sur le ban communal sont deux éléments importants afin d'appréhender ces risques.

A l'instar du reste du village, les zones d'urbanisation future prévues par le PLU seront toutes concernées par la présence de l'A31 et les nuisances qu'elle peut générer. Il faut toutefois distinguer plusieurs niveaux d'impact selon chaque zone :

- L'extension du quartier Aux-Termes (zone 1AU2) et celle du secteur de développement de Vezon-sud (2AU) ne sont pas inscrites dans le couloir de bruit (300 mètres) prévue par l'arrêté préfectoral du 21 mars 2013.

Ces deux extensions accueillant des habitations, le PLU a pris soin de les éloigner de ce périmètre.

- le secteur de développement d'équipements et d'activités de Marieulles-est lui est en revanche complètement situé dans le couloir de 300 m de protection acoustique du même arrêté préfectoral.

Cependant, le PLU n'aggrave pas la situation prévalant dans le POS dans la mesure où il reconduit pour partie une zone de développement déjà existante et pour partie déjà aménagée. L'application de la réglementation en vigueur en matière d'isolation acoustique des logements doit permettre en outre de limiter les nuisances sonores à l'intérieur des constructions.

Contribution à la politique de protection de la santé publique

Selon les recommandations formulées par l'INSERM (Institut National de la Santé et de la Recherche Médicale), la pratique quotidienne d'une activité physique d'intensité modérée au moins 30 minutes par jour (60 minutes chez l'enfant), combinée trois fois par semaine à au moins 20 minutes d'une activité physique d'intensité plus élevée, est nécessaire pour assurer une prévention efficace contre certaines maladies ou conséquences néfastes résultant de la sédentarisation des modes de vie : surpoids, obésité, diabète, maladies cardio-vasculaires, cancers, mortalité prématurée...

En encourageant la marche à pied ou l'utilisation du vélo pour se rendre quotidiennement au travail ou à l'école, les mesures prises par le PLU en faveur du développement des modes de déplacements doux facilitent le respect des recommandations de l'INSERM, quant à la pratique régulière d'une activité physique et participent ainsi à la politique de protection de la santé publique.

V / Mise en œuvre et évaluation du plan

V.1 Mise en œuvre du PLU

Mise en œuvre des objectifs en matière d'habitat

Afin de faciliter l'atteinte des objectifs fixés en matière de logements, tant sur le plan quantitatif qu'en terme de diversification de l'offre, tout en conservant un principe de développement urbain maîtrisé et mesuré, la stratégie adoptée par la municipalité est celle d'une ouverture progressive des secteurs à urbaniser dès l'approbation du PLU.

Ainsi, pour éviter un accroissement démographique trop brutal, la première étape pour la commune consistera à l'achèvement de la zone 1AU1 et au lancement de la zone 1AU2 qui permettra durant la période 2015-2020 de réaliser une dizaine de logements.

La seconde et dernière étape pour la commune consistera à permettre la transformation progressive de la zone 2AU qui devra permettre à partir de 2020 de réaliser une soixantaine de nouveaux logements. Afin d'éviter un afflux trop important de population nouvelle sur une courte période, cette extension de zone d'habitat sera rythmée et décomposée au grès de plusieurs modifications de PLU, permettant de garantir un phasage adapté aux enjeux notamment démographiques de la commune.

Le programme d'ouverture à l'urbanisation envisagé devrait donc permettre une montée en puissance progressive de la production de logements jusqu'en 2030 avec un accroissement annuel moyen de 4 logements.

Mise en œuvre des objectifs en matière d'activités

L'objectif visé consiste à renforcer et implanter de nouveaux équipements de proximité destinés à la population locale et de permettre d'accueillir de nouvelles activités adaptées au façonnement de « l'économie présenteielle » du village.

Visant à la fois à conforter les activités agricoles en place, à renforcer le principe de vente directe sur les lieux de productions de certaines d'entre-elles, et d'encourager cette pratique pour les autres, mais souhaitant par ailleurs permettre le développement d'autres types activités répondant à d'autres besoins de proximité et compatibles avec le tissu villageois, l'attention communale se portera, au final, à garantir le type d'implantation possible sur la zone 1AUX.

V.2 Evaluation triennale

Tous les trois ans à compter de son approbation, le PLU fait l'objet d'une évaluation de son application au regard de la satisfaction des besoins en logement, de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Indicateurs retenus pour la première évaluation en 2017

- La commune se fixe comme indicateur la mesure de la densité des opérations de **renouvellement urbain en zone urbanisée** qui devra être conforme aux objectifs fixés par le PADD et les Orientations d'Aménagement et de Programmation de 15 logements à l'hectare.
- La commune se fixe comme indicateur la mesure de la densité des nouvelles opérations **en zones d'urbanisations futures** qui devra être conforme aux objectifs fixés par les OAP de 15 à 20 logements à l'hectare.