



# P.L.U

## Plan Local d'Urbanisme

Commune de  
**Vantoux**

**Modification N°1**

**NOTICE DE PRÉSENTATION**

### PROCÉDURE EN COURS :

#### MODIFICATION N°1 du PLU

Engagement	AM	12 décembre 2017
Enquête Publique	DBC	-
Approbation	DBC	-

Approbation initial du PLU : 27 février 2017

Date de référence du dossier : 06 / 02 / 2019

**TABLEAU RECAPITULATIF DES PROCEDURES D'URBANISME DE  
VANTOUX**

---

<b>Approbation initiale PLU</b>	<b>DCM</b>	<b>27-02-2017</b>
<b>Modification n°1</b>	<b>DBC</b>	<b>En cours</b>

---

*\* Jusqu'au 31/12/2017 : DCM (Délibération du Conseil Municipal)*

*\* A partir du 01/01/2018 : DBC (Délibération du Bureau Communautaire)*

DOCUMENT DE TRAVAIL

## SOMMAIRE

<b>1. PREAMBULE</b>	<b>4</b>
1.1. Le document d'urbanisme en vigueur	4
1.2. Les coordonnées du maître d'ouvrage	4
1.3. Objet de la modification n°1	4
<b>2. JUSTIFICATIONS DU CHOIX DE LA PROCEDURE</b>	<b>5</b>
2.1. Les textes relatifs à la procédure	5
2.2. les etapes de la procédure	6
<b>3. EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION N°1</b>	<b>7</b>
3.1. modification de l'oap n°1 – « densification en cœur de village »	7
3.2. modification du règlement dans ses parties écrites et graphiques	8
<b>4. CONTENU DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU</b>	<b>12</b>
4.1. La distinction de deux orientations d'aménagement et de programmation de secteurs	12
4.2. Evolution concernant l'oap située en partie nord de la rue jean julien barbé	14
4.3. Evolution concernant l'oap située en partie sud de la rue jean julien barbé	18
4.4. Modifications de la pièce graphique du règlement du PLU	23
4.5. Les modifications de la pièce écrite du règlement du PLU	27

## 1. PREAMBULE

### 1.1. LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

La commune de **Vantoux** est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) **approuvé** par délibération du Conseil Municipal, le **27/02/2017**.

**Le PLU est le document qui définit le droit des sols à la parcelle.** Celui de Vantoux comporte les pièces opposables en droit suivantes :

- ◆ Le règlement graphique, généralement au 1/2000<sup>ème</sup> et 1/5000<sup>ème</sup>, permettant de visualiser toutes les parcelles du ban communal et leur appartenance à une zone et/ou secteur – *par conformité* ;
- ◆ Le règlement écrit qui vient préciser les dispositions applicables dans chaque zone et chaque secteur – *par conformité* ;
- ◆ Les orientations d'aménagement et de programmation – *par compatibilité*.

**Toutes les autorisations d'urbanisme sont délivrées sur la base du respect des règles figurant dans le PLU.** La modification n°1 mise en œuvre correspond à l'une des procédures prévues par le Code de l'urbanisme pour permettre aux communes dotées d'un PLU de le faire évoluer. Depuis son approbation en février 2017, le document d'urbanisme de la commune de Vantoux n'a fait l'objet d'aucune procédure.

### 1.2. LES COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

**Représentée par son Président, Jean-Luc BOHL, Metz Métropole est le maître d'ouvrage** de la modification n°1 du PLU de VANTOUX. **Mme Camille CAMBET, en sa qualité de chargée de mission Planification Territoriale au sein de la métropole,** assure le suivi et la bonne conduite de cette procédure.

Mme Camille CAMBET – Metz Métropole	03.87.50.15.91 ( <i>téléphone</i> )
Harmony Park – 11, Boulevard Solidarité	03.87.20.10.29 ( <i>fax</i> )
57071 METZ CEDEX 3	<a href="mailto:ccambet@metzmetropole.fr">ccambet@metzmetropole.fr</a>

Le bénéficiaire de cette procédure est la commune de Vantoux, représentée par **M. Bertrand BRIGAUDEAU** en sa qualité de maire.

Mairie de Vantoux	03 87 36 61 09 ( <i>téléphone</i> )
3 rue Jean-Julien Barbé	03 87 36 66 66 ( <i>fax</i> )
57 070 VANTOUX	<a href="mailto:mairie-vantoux@wanadoo.fr">mairie-vantoux@wanadoo.fr</a>

### 1.3. OBJET DE LA MODIFICATION N°1

Par arrêté municipal n°29/2017 du 12/12/2017, Monsieur le Maire a pris l'initiative de mettre en œuvre **une procédure de modification du PLU** en vigueur pour permettre :

- **Objet n°1 :** Adaptations sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°1 intitulée : « densification en cœur de village » et sur le règlement de la zone 1AU qui se rapporte à cette OAP.

## 2. JUSTIFICATIONS DU CHOIX DE LA PROCEDURE

### 2.1. LES TEXTES RELATIFS A LA PROCEDURE

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

Le **PLU de Vantoux** n'est **pas concerné par une procédure de révision** en application de l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme, car le projet :

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

**Article L153-31 du Code de l'Urbanisme – Version en vigueur au 01/01/2016 :**

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

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance... ».

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

C'est une **procédure de modification** en application des articles L153-36 à L153-40 **qui est requise**. Les changements à apporter concernent le règlement : écrit et graphique.

**Article L153-36 du Code de l'Urbanisme – Version en vigueur au 01/01/2016 :**

« Sous réserve des cas, où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié, lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ». **L'objet est de modifier le règlement écrit et graphique du dossier de PLU en autorisant une hauteur plus importante sur une partie de la zone UD.**

La présente modification est soumise à enquête publique car **les changements à apporter au règlement écrit et graphique** ont pour conséquence de « **majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan** ».

**Article L153-41 du Code de l'Urbanisme – Version en vigueur au 01/01/2016 :**

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ».

## 2.2. LES ETAPES DE LA PROCEDURE

**Cette partie a pour vocation de montrer les différentes étapes de la modification n°1 du PLU de Vantoux, en application de l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme.**

- 1) Arrêté municipal lançant la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Vantoux. Publication de l'arrêté dans un journal local.
- 2) Délibération communale actant la poursuite des procédures d'urbanisme de Vantoux par la Métropole le 18 décembre 2017.
- 3) Délibération de Metz Métropole le 18 décembre 2017 actant la poursuite des procédures communales par la Métropole au 1er janvier 2018
- 4) Notification du projet de la modification n°1 du PLU aux Personnes Publiques Associées (PPA) prévues par le Code de l'Urbanisme (L132-7 et L132-9).
- 5) Arrêté métropolitain de mise à l'enquête publique du dossier. Un avis de l'organisation de l'enquête publique doit figurer dans la rubrique d'annonces légales de deux journaux diffusés dans le département. Le premier au moins 15 jours avant son début et le second, dans les 8 premiers jours de l'enquête.
- 6) Approbation par délibération du Bureau Métropolitain de la modification n°1 du PLU après présentation par le rapporteur des conclusions de l'enquête publique, de la consultation des PPA et des modalités motivées de leur prise en compte.
- 7) Affichage en mairie et à Metz-Métropole pendant un mois, de la délibération approuvant la modification n°1 et publication d'un avis mentionnant son approbation dans la rubrique d'annonces légales d'un journal local.

### 3. EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION N°1

La présente modification ne comporte qu'un seul objet mais induit plusieurs transformations des pièces OAP et règlement (partie graphique et partie écrite).

#### 3.1. MODIFICATION DE L'OAP N°1 – « DENSIFICATION EN CŒUR DE VILLAGE »

##### SITUATION ACTUELLE AU PLU (extrait OAP) :

Cette zone d'une superficie de **1,15 hectare** se trouve à l'**entrée Ouest de la commune** en provenance de Metz-Vallières. La **mairie de Vantoux** est riveraine de la zone, tout comme l'Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) Alice Sar. La zone se découpe en **deux parties distinctes au Sud et au Nord** de la rue Jean-Julien Barbé.



La partie Nord se situe sous la résidence Alice Sar et elle correspond à **une parcelle libre** de toute construction **enclavée à l'intérieur des tissus urbains**. La partie Sud, quant à elle, correspond actuellement à **une partie du vaste parc communal**.

L'objectif de l'urbanisation de la partie Nord est **de valoriser un important espace non bâti** situé en **plein cœur du village**. Celui de la partie Sud est d'urbaniser le front de rue tout en garantissant l'accès au parc depuis le village.



LA RUE JEAN-JULIEN BARBE

**PROJET :**

Afin de garantir la mise en œuvre opérationnelle d'une orientation d'aménagement créée à l'occasion de l'élaboration du PLU (27-02-2017), **la collectivité souhaite procéder à plusieurs adaptations** sur les principes d'aménagement, sans pour autant remettre en cause l'esprit fondateur du projet qui consiste à procéder à un réaménagement urbain et paysager homogène de l'entrée de village.

Soucieuse de permettre une véritable continuité urbaine avec les aménagements déjà réalisés dans le reste du village ainsi qu'au front bâti de la rue Jean-Julien Barbé, la collectivité souhaite ainsi établir au travers de cette modification de nouveaux principes nécessaires à une meilleure cohérence urbaine entre les opérations à venir et leur environnement urbain immédiat.

Pour ce faire, **certains aspects de l'OAP du PLU sont revus** :

- Le regroupement des deux sites de projet (parties nord et sud) sur une seule OAP.
- Les conditions de réalisation des différents objectifs urbains visés sur la partie nord de l'OAP.
- L'accessibilité et la gestion des franges entre espace public et espace constructible de la partie sud de l'OAP.
- La préservation de percées visuelles depuis la rue Jean-Julien Barbé vers le parc communal et le mode d'implantation du futur front urbain de la partie sud.
- La programmation urbaine des deux parties de l'OAP (type de construction, mixité sociale).

### 3.2. MODIFICATION DU REGLEMENT DANS SES PARTIES ECRITES ET GRAPHIQUES

Afin de garantir une cohérence des différentes pièces du PLU, le règlement est également adapté en fonction des changements qui sont apportés à l'OAP sur les thèmes suivants :

- Dispositions générales de la partie écrite du règlement (emplacements réservés et définitions).
- Délimitation de secteurs en zone 1AU sur la partie graphique.
- Article 2 « OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES » de la zone 1AU.
- Article 6 « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES » de la zone 1AU.
- Article 10 « HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS » de la zone 1AU.
- Article 11 « ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ».

Le détail des modifications du document Orientations d'Aménagement et de Programmation et du règlement (partie écrite et partie graphique) est abordé dans les chapitres suivants.

Version initiale de l'OAP extrait du PLU avant modification :



**PLU de Vantoux (57)**



---

## 2. OAP N°1 : DENSIFICATION EN CŒUR DE VILLAGE

Cette zone d'une superficie de **1,15 hectare** se trouve à **l'entrée Ouest de la commune** en provenance de **Metz-Vallières**. Elle forme une continuité urbaine avec la rue Jean Pierre-Jean. **La mairie de Vantoux** est riveraine de la zone, tout comme l'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) Alice Sar.

La zone se découpe en **deux parties** distinctes **au Sud** et **au Nord** de la rue **Jean-Julien Barbé**. La partie Nord se situe sous la résidence Alice Sar et elle correspond à **une parcelle libre** de toute construction **enclavée à l'intérieur des tissus urbains**. La partie Sud, quant à elle, correspond actuellement à **une partie du vaste parc communal**. La vocation de l'OAP n'est pas de supprimer ce parc, mais de l'ouvrir sur la ville au bénéfice de tous, notamment en urbanisant son front de rue aujourd'hui occupé par un haut mur qui brise les vues sur le parc communal.



*La rue Jean-Julien Barbé entre les deux parties de la zone visée par l'OAP*

### 2.1 OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DE LA ZONE

L'objectif de l'urbanisation de la partie Nord est **de valoriser un important espace non bâti situé en plein cœur du village**. Celui de la partie Sud est d'urbaniser le front de rue tout en ouvrant le parc sur la ville.

La vocation principale de la zone est **l'accueil de programmes d'habitation** composés de **logements intermédiaires et collectifs avec une priorité** :

- **à l'habitat intermédiaire** sur la partie Nord de l'opération (cf : pièce graphique). Les logements projetés doivent correspondre à des unités d'habitations groupées. Elles peuvent fonctionner indépendamment les unes des autres, par exemple, **grâce à des accès individualisés**. Il pourrait, s'agir d'une quinzaine de maisons en bande. Cette partie de l'opération comprendra la réhabilitation de l'ancien bâtiment agricole, qui se situe sur son emprise auquel il sera possible d'adjoindre un bâtiment de logements collectifs supplémentaires.
- **à l'habitat collectif** principalement sur le Sud de la zone (cf : pièce graphique), de manière à limiter l'emprise au sol sur le front de rue. L'idée est de privilégier un front bâti discontinu pour maintenir des perspectives en direction du ruisseau de Vallières. La construction de quelques logements intermédiaires est possible dans le prolongement de la mairie et du logement individuel existant qui la borde.

**Une cohérence sera obligatoirement recherchée** en matière d'implantation des futurs logements de manière à garantir une bonne harmonie entre les différentes typologies. Les **orientations des constructions** doivent permettre de minimiser les pertes de lumière dans les logements, tout en favorisant autant que possible les économies d'énergies.

Les futurs bâtiments collectifs présenteront **une élévation limitée de type R+2+ un seul niveau de comble (ou attique)**. Pour **une mixité des fonctions**, l'implantation de commerces, services et activités artisanales non nuisantes est également envisageable dans la zone avec l'accord de la collectivité.

---

OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

5



## 2.2 ACCESSIBILITE, DESERTE ET STATIONNEMENT

Le développement de la zone doit obligatoirement **s'insérer dans le réseau de desserte automobile environnant**. Il s'appuie obligatoirement sur la rue Jean-Julien Barbé.



### Pour les circulations, il est imposé :

- Dans la partie **Nord** :
  - **la création d'une boucle de desserte** sur la rue Jean-Julien Barbé pour que la zone ne comprenne pas d'impasse. Une poche de stationnement 20 places minimum est obligatoire, préférentiellement à l'Ouest de la zone (cf : pièce graphique).
  - **l'aménagement de deux connexions piétonnes** : la première entre la zone et la résidence Alice Sar pour permettre de se rendre au parc communal et la seconde au niveau de l'ancien Lavoir à préserver.
- Dans la partie **Sud** :
  - **une contre-allée** en faible retrait de la rue Jean-Julien Barbé comprenant au moins 15 places de stationnement assurera la desserte automobile du secteur (cf : pièce graphique).
  - **Deux transversales piétonnes** permettront de se rendre dans le **parc communal** préservé à l'arrière de l'opération. Leurs localisations préférentielles figurent sur la pièce graphique.

En matière de stationnement, **l'opération doit être conforme au règlement d'urbanisme** de la zone, notamment en ce qui concerne la réalisation **d'emplacements visiteurs**. Les places à aménager en application des dispositions, ci-dessus, sont comptabilisées dans celles imposées par le règlement du PLU.



### 2.3 AMENAGEMENTS ET ENVIRONNEMENT

Dans sa partie Nord, **l'opération doit obligatoirement préserver l'ancien lavoir** situé en front de rue dans le prolongement du bâtiment à réhabiliter. Les abords du lavoir sont à **aménager en espace vert** traversé par un cheminement piéton. **Les limites séparatives Ouest et Nord** de la parcelle seront plantées **de haies d'essences locales** pour permettre une bonne intégration de nouvelles constructions.



*Le mur qui existe en front de rue enclave le parc communal vis-à-vis de l'habitat communal*

**Au Sud**, le mur ancien qui domine actuellement le front de rue sera démolit pour **ouvrir des perspectives** en direction du parc communal et **éviter la création de logements visuellement enclavés**.

Les nouvelles constructions ne dépasseront pas l'alignement formé par la mairie et la construction individuelle voisine (cf : fond de parcelles non constructibles sur la pièce graphique) pour **assurer une transition végétale** entre l'habitat et le parc communal.

### 2.4 INDICATIONS PROGRAMMATIQUES

**Logements** : un minimum de 31 logements est imposé sur la zone. Les gabarits des constructions seront compris entre R et R+1 pour l'habitat intermédiaire et, R+1 à R+2+ un seul niveau de comble pour l'habitat collectif.

**Logements sociaux** : l'ensemble des opérations réalisées, sans distinctions entre elles, doit permettre de répondre aux objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat de Metz Métropole.

**Phasage** : court terme (partie Sud) et moyen terme (partie Nord).

## 4. CONTENU DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

*Les modifications apportées aux pièces OAP et règlement concernent les paragraphes encadrés en violet (exemple ci-dessous)*

*Ainsi, au chapitre « xxx DE LA ZONE » (cf. 'OAP avant modification), la collectivité rajoute une nouvelle orientation induisant que ...*

### 4.1. LA DISTINCTION DE DEUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE SECTEURS

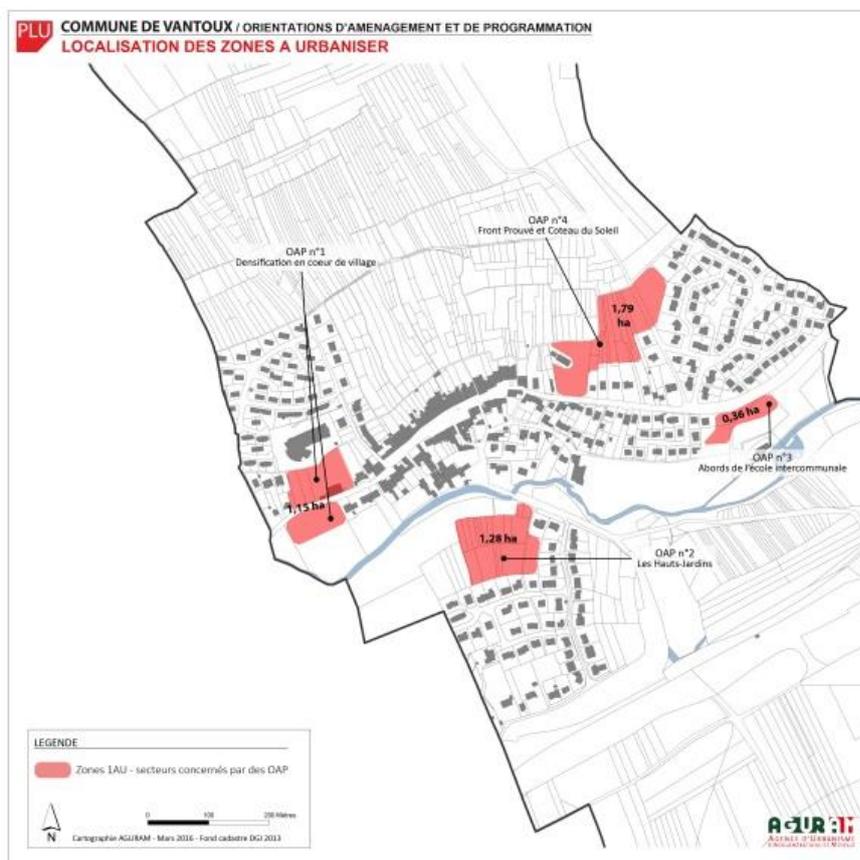
Pour faire face à l'ensemble des évolutions qui sont apportées à l'occasion de cette modification et pour faciliter, in fine, la mise en œuvre d'opérations différenciées entre la partie sud et la partie nord de l'OAP avant modification du PLU, la collectivité décide de scinder celle-ci en deux OAP distinctes :

- **OAP n°1.1 - DENSIFICATION EN CŒUR DE VILLAGE – PARTIE NORD**
- **OAP n°1.2 - DENSIFICATION EN CŒUR DE VILLAGE – PARTIE SUD**

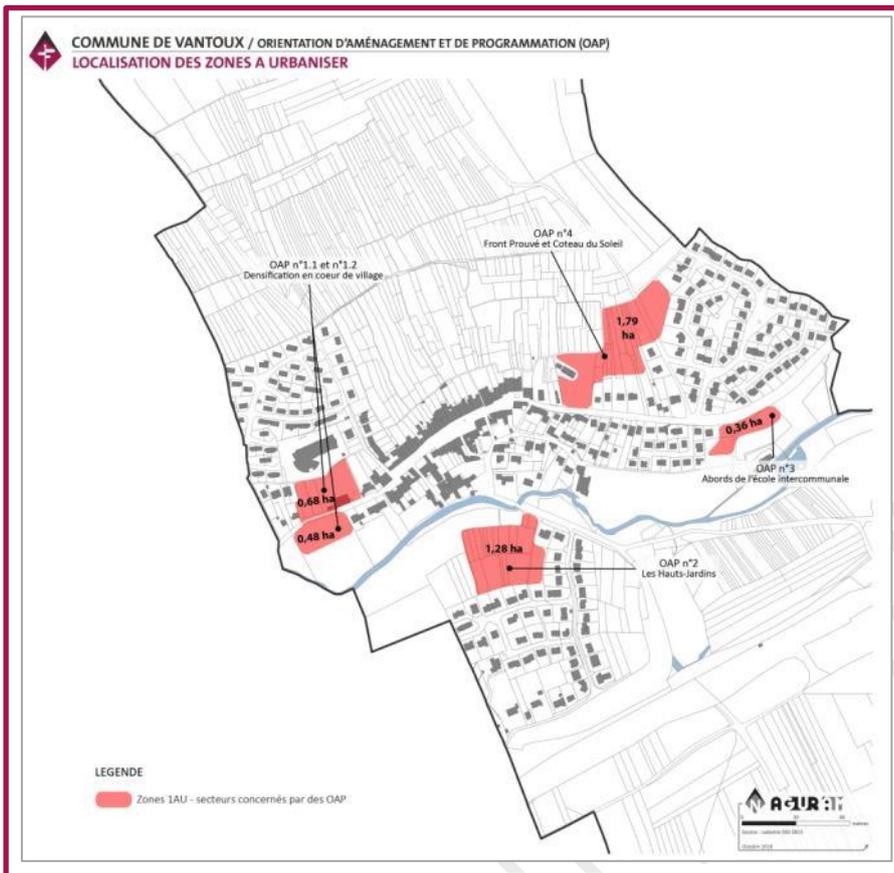
Les nouveaux périmètres sont expliqués par les schémas ci-dessous.

PLU avant modification :

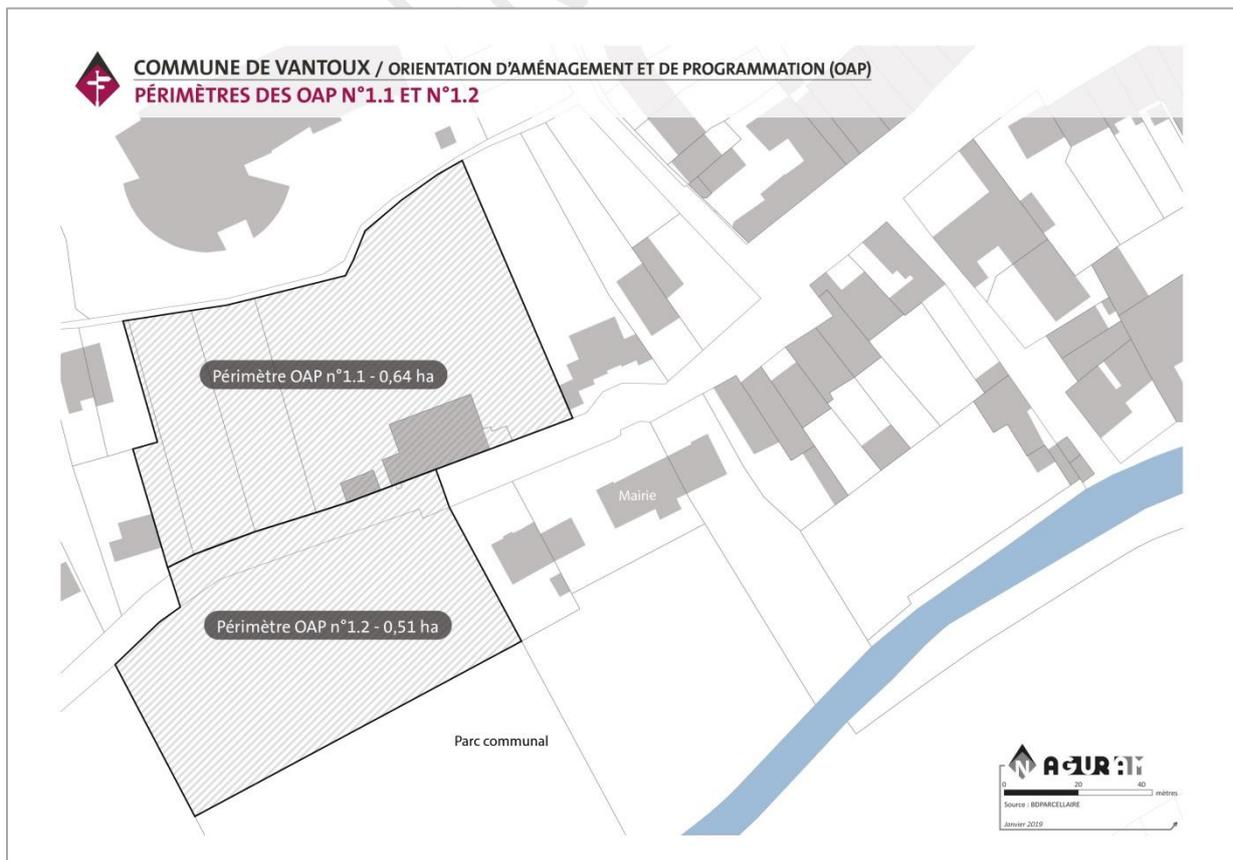
Schéma de localisation des OAP page 4 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



**PLU modifié : nouveau schéma de localisation des OAP page 4 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**



**Détails des nouveaux périmètres**



#### 4.2. EVOLUTION CONCERNANT L'OAP SITUEE EN PARTIE NORD DE LA RUE JEAN JULIEN BARBE

La présente modification ne transforme qu'à la marge les principes qui étaient fixés pour la partie nord de l'OAP n°1 du PLU avant modification. Outre la scission en deux OAP de secteurs, évoquée au chapitre précédent, la collectivité a souhaité **clarifier trois principes d'aménagements** afin de garantir la mise en œuvre future d'un projet d'ensemble cohérent pour cette partie nord.

**Le premier point concerne le fait de ne pas pouvoir garantir la réalisation des principes d'aménagement du secteur compte-tenu de la diversité et de la complexité de ces derniers.** En effet, les orientations attendues mêlent à la fois des objectifs de protection patrimonial (lavoir), de reconversion de bâti ancien existant (ancien bâti agricole), de réalisation d'équipement de stationnement, ainsi qu'un principe d'urbanisation d'habitat intermédiaire qui dépendent tous d'un principe de voirie de bouclage, qui assurera, à terme, la continuité et la cohérence urbaine avec le reste du village.

**Ainsi, au chapitre « OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DE LA ZONE » (cf. page 5 de l'OAP avant modification), la collectivité rajoute une nouvelle disposition induisant que l'urbanisation du secteur ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'ensemble. Ce principe est, par ailleurs, complété par une disposition réglementaire similaire au niveau du règlement écrit (voir chapitre 4.5).**

**Le second point traite de la programmation en logements sociaux attendus sur le secteur.** Dans le PLU avant modification, l'OAP indique la mention suivante :

**Logements sociaux :** l'ensemble des opérations réalisées, sans distinctions entre elles, doit permettre de répondre aux objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat de Metz Métropole.

**Afin de clarifier ce point et de garantir leur création in fine, la collectivité introduit au chapitre « INDICATIONS PROGRAMMATIQUES » (cf. page 7 de l'OAP avant modification) un pourcentage minimum de logements sociaux à réaliser dans le programme global du secteur.**

**Le dernier point concerne une précision sur le devenir de l'ancien corps de ferme sur lequel une valeur patrimoniale est à conforter.** En effet, dans le prolongement du lavoir qui fait déjà l'objet de mesure de protection, la collectivité souhaite qu'à minima, le principe d'implantation de la façade sur rue à l'alignement soit conserver en cas de démolition-reconstruction afin de conserver l'esprit de village rue lorrain typique.

**Ainsi, au chapitre « AMENAGEMENTS ET ENVIRONNEMENTS » (cf. page 7 de l'OAP avant modification), la collectivité rajoute une nouvelle disposition induisant que La construction attenante au lavoir pourra être réhabilitée ou démolie pour la réalisation de logements collectifs. Dans le cas d'une démolition de ce bâtiment, la nouvelle construction devra présenter une implantation de sa façade sur rue identique au bâtiment démolit (cf. à l'alignement de la rue Jean Julien Barbé). Ce principe est, par ailleurs, complété par une disposition réglementaire graphique et écrite (voir chapitre 4.4).**

*Compte tenu des modifications évoquées ci-dessus, la nouvelle rédaction de l'OAP n°1-1 est la suivante :*

## 2. OAP N°1-1 : DENSIFICATION EN CŒUR DE VILLAGE – PARTIE NORD

Cette zone d'une superficie de **0,68 hectare** se trouve à l'entrée Ouest de la commune en provenance de Metz-Vallières. Elle forme une continuité urbaine avec la rue Jean Pierre-Jean. La mairie de Vantoux est riveraine de la zone, tout comme l'Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) Alice Sar.

Située au Nord de la rue Jean-Julien Barbé et directement au Sud de la résidence Alice Sar, ce secteur correspond à des terrains libres de toute construction enclavée à l'intérieur des tissus urbains, d'un lavoir et d'un ancien bâtiment agricole.



LA RUE JEAN-JULIEN BARBE

### 2.1. OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DE LA ZONE

L'objectif de l'urbanisation du secteur est de valoriser un important espace non bâti, situé en plein cœur du village.

La vocation principale de la zone est l'accueil de programmes d'habitation composés de logements intermédiaires et collectifs avec une priorité à l'habitat intermédiaire (cf. pièce graphique). Les logements projetés doivent correspondre à des unités d'habitations groupées. Elles peuvent fonctionner indépendamment les unes des autres, par exemple, grâce à des accès individualisés. Il pourrait, s'agir d'une quinzaine de maisons en bande. Cette partie de l'opération comprendra la réhabilitation de l'ancien bâtiment agricole, qui se situe sur son emprise auquel il sera possible d'adjoindre un bâtiment de logements collectifs supplémentaires.

Une cohérence sera obligatoirement recherchée en matière d'implantation des futurs logements de manière à garantir une bonne harmonie entre les différentes typologies. Les orientations des constructions doivent permettre de minimiser les pertes de lumière dans les logements, tout en favorisant autant que possible les économies d'énergies.

Les futurs bâtiments collectifs présenteront une élévation limitée de type R+2+ comble ou attique. Pour une mixité des fonctions, l'implantation de commerces, services et activités artisanales non nuisibles est également envisageable dans la zone.

**Afin de garantir la cohérence urbaine et l'intégration de l'opération au village, 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 périmètre de la présente OAP (cf. Règlement écrit).**

### 2.2. ACCESSIBILITE, DESSERTE ET STATIONNEMENT

Le développement de la zone doit obligatoirement s'insérer dans le réseau de desserte automobile environnant. Il s'appuie obligatoirement sur la rue Jean-Julien Barbé.

Pour les circulations, il est imposé :

- La création d'une boucle de desserte sur la rue Jean-Julien Barbé pour que la zone ne comprenne pas d'impasse. Une poche de stationnement de 20 places minimum est obligatoire, préférentiellement à l'Ouest de la zone (cf : pièce graphique).
- L'aménagement de deux connexions piétonnes : la première entre la zone et la résidence Alice Sar pour permettre de se rendre au parc communal et la seconde au niveau de l'ancien Lavoir à préserver.

En matière de stationnement, **l'opération doit être conforme au règlement d'urbanisme** de la zone, notamment en ce qui concerne la réalisation **d'emplacements visiteurs**. Les places à aménager en application des dispositions, ci-dessus, sont comptabilisées dans celles imposées par le règlement du PLU.

### 2.3. AMENAGEMENTS ET ENVIRONNEMENTS

**L'opération doit obligatoirement préserver l'ancien lavoir** situé en front de rue  ~~dans le prolongement du bâtiment à réhabiliter~~. Les abords du lavoir sont à **aménager en espace vert**, traversé par un cheminement piéton. **Les limites séparatives Ouest et Nord** de la parcelle seront plantées **de haies d'essences locales** pour permettre une bonne intégration de nouvelles constructions.

**La construction attenante au lavoir pourra être réhabilitée ou démolie pour la réalisation de logements collectifs. Dans le cas d'une démolition de ce bâtiment, la nouvelle construction devra présenter une implantation de sa façade sur rue identique au bâtiment démolit (cf. à l'alignement de la rue Jean Julien Barbé).**

### 2.4. INDICATIONS PROGRAMMATIQUES

**Logements :** ~~Un minimum de 31 logements~~ **Un minimum de 15 logements** est imposé sur le secteur. Les gabarits des constructions seront compris entre **R et R+1** pour **l'habitat intermédiaire** et, **R+1 à R+2+ comble ou attique** pour **l'habitat collectif**.

**Logements sociaux :** ~~l'ensemble des opérations réalisées, sans distinctions entre elles, doit permettre de répondre aux objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat de Metz Métropole.~~ **Un minimum de 10 % de logements sociaux est imposé au programme de l'opération.**

**Phasage :** moyen terme.

*La version initiale de l'OAP avant modification figure à la fin du chapitre 3.*

*Schéma de l'OAP n°1-1 : « DENSIFICATION EN CŒUR DE VILLAGE – PARTIE NORD » / après modification*



#### 4.3. EVOLUTION CONCERNANT L'OAP SITUEE EN PARTIE SUD DE LA RUE JEAN JULIEN BARBE

La présente modification opère plusieurs adaptations sur les principes qui étaient fixés pour la partie sud de l'OAP n°1 du PLU avant modification. Outre la scission en deux OAP de secteurs évoquée au chapitre précédent, la collectivité a souhaité modifier **cing principes d'aménagements** afin de garantir leur mise en œuvre future dans un projet cohérent pour la partie sud.

**Le premier point concerne l'accessibilité routière à l'opération et la gestion des franges entre espace public et espace constructible** qui, telles qu'indiquées dans le PLU avant modification, doivent être traitées en contre-allée et places de stationnement (minimum de 15 places). Or, il s'avère que la collectivité souhaite assurer **l'aménagement d'une section de trottoir manquant le long de la rue Jean-Julien Barbé** en lieu et place de l'ancien mur d'enceinte du parc.

Ce projet induit forcément la démolition du mur pour permettre la réalisation d'un trottoir dans les normes en vigueur d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite. En outre, s'il était cumulé à la réalisation d'une contre-allée et du stationnement, cela repousserait de manière trop importante l'implantation des futures constructions et viendrait nuire à la cohérence urbaine et à l'harmonie paysagère de l'entrée de village.

En outre, cette section de la rue Jean-Julien Barbé présente un virage dangereux en entrée de village (manque de visibilité) qui nécessite de définir un principe sécurisé d'entrée et de sortie sur l'opération.

**Ainsi, au chapitre « ACCESSIBILITE, DESSERTE ET STATIONNEMENT » (cf. page 6 et schéma de l'OAP avant modification), la collectivité supprime le principe de contre-allée et d'aménagement de places de stationnement (15 minimum) et le remplace par un principe d'aménagement piéton public le long de la rue Jean-Julien Barbé, doublé d'un principe d'accès et de sorties privés, en sens unique, pour l'opération.**

**Le second point traite de la perméabilité piétonne prévue au travers de l'OAP avant modification.** A ce titre, la collectivité souhaite réaliser, en complément du trottoir évoqué précédemment, l'aménagement d'un accès au parc communal depuis l'entrée ouest du village, au-delà du secteur d'OAP.

Ainsi, la nécessité de préserver un cheminement ouvert au public au travers d'une opération privée n'est plus rendue nécessaire pour garantir des conditions d'accès au parc communal.

**Dans ce sens, au chapitre « ACCESSIBILITE, DESSERTE ET STATIONNEMENT » (cf. page 6 et schéma de l'OAP avant modification), la collectivité ne conserve que le principe d'une seule traversée piétonne nord-sud située sur le flanc est de l'OAP n°1-2.**

**Le troisième point traite de la préservation de percées visuelles depuis la rue Jean-Julien Barbé vers le parc communal afin de conserver un effet de continuité paysagère.**

Dans ce sens, il est envisagé de permettre une implantation de construction perpendiculaire à la rue, propice au principe de percées visuelles nord-sud, sous réserve que le principe d'implantation des façades sur rue soit compatible avec l'alignement de village-rue lorrain traditionnel existant.

Il est également prévu que les fonds de parcelles puissent être bâtis ou aménagés en espaces verts mais interdits au stationnement automobile.

**Ainsi, au chapitre « AMENAGEMENT ET ENVIRONNEMENT » (cf. page 7 et schéma de l'OAP avant modification), la collectivité intègre une précision sur le principe de percées visuelles à préserver entre la rue et le parc public ainsi qu'un mode d'implantation des constructions perpendiculaire à la rue à privilégier, afin de garantir l'ouverture paysagère sur le parc communal. L'orientation concernant le principe de transition végétale entre opération et parc communal est aussi modifiée.**

**Le quatrième point traite des principes de typologie des constructions attendues sur le secteur.** Initialement, l'OAP avant modification impose une répartition programmatique entre logements collectifs (R+2 + comble ou attique maximum), en partie ouest du site, et logements intermédiaires (R+1 + comble ou attique maximum), à l'est.

A ce titre, la collectivité souhaite privilégier sur ce secteur, la construction de logements collectifs afin d'optimiser un espace propice à la densification à proximité du cœur historique du village. Néanmoins, dans un souci d'intégration des futures constructions au velum général de l'entrée de village, la collectivité souhaite également établir un principe de graduation de la hauteur maximale au sein même de ce secteur.

**Ainsi, aux chapitres « CONDITION DE DEVELOPPEMENT DE LA ZONE » et « INDICATIONS PROGRAMMATIQUES » (cf. pages 6, 7 et schéma de l'OAP avant modification), la collectivité supprime l'obligation de réaliser du logement intermédiaire sur la partie est du site et la remplace par un principe d'aménagement de logements collectifs en R+1+comble ou attique pour tenir compte des questions d'insertion dans le tissu urbain existant. La partie ouest pourra toujours présenter des hauteurs allant jusqu'à R+2+comble ou attique.**

**Le cinquième point traite de la programmation en logements sociaux attendus sur le secteur.** Dans le PLU avant modification, l'OAP indique la mention suivante :

**Logements sociaux :** l'ensemble des opérations réalisées, sans distinctions entre elles, doit permettre de répondre aux objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat de Metz Métropole.

**Compte-tenu des choix de localisation réalisés sur l'OAP n°1.1, la collectivité ne souhaite pas imposer la réalisation de logements sociaux pour le programme de constructions de ce secteur. L'orientation concernant le logement social est ainsi supprimée du chapitre « INDICATIONS PROGRAMMATIQUES » (cf. pages 7 de l'OAP avant modification)**

Compte tenu des modifications évoquées ci-dessus, la nouvelle rédaction de l'OAP n°1-2 est la suivante :

### 3. OAP N°1-2 : DENSIFICATION EN CŒUR DE VILLAGE – PARTIE SUD

Cette zone d'une superficie de **0,48 hectare** se trouve à **l'entrée Ouest de la commune** en provenance de **Metz-Vallières**. Elle forme une continuité urbaine avec la rue Jean Pierre-Jean. **La mairie de Vantoux** est riveraine de la zone, tout comme l'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) Alice Sar.

Située **au sud** de la rue **Jean-Julien Barbé**, elle correspond actuellement à **une partie du vaste parc communal**.



**LE MUR QUI EXISTE EN FRONT DE RUE ENCLAVE LE PARC COMMUNAL VIS-A-VIS DE L'HABITAT COMMUNAL**

La vocation de l'OAP n'est pas de supprimer ce parc, mais de l'ouvrir sur la ville au bénéfice de tous, notamment en urbanisant son front de rue aujourd'hui occupé par un haut mur qui brise les vues sur le parc communal.

## 2.1. OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DE LA ZONE

L'objectif de l'urbanisation du secteur est d'urbaniser le front de rue tout en ouvrant le parc communal sur la ville.

La vocation principale de la zone est **l'accueil de programmes d'habitation** principalement **en collectif** (cf. pièce graphique) de manière à limiter l'emprise au sol sur le front de rue. L'idée est de privilégier un front bâti discontinu pour maintenir des perspectives en direction du ruisseau de Vallières et du parc.

**Une cohérence sera obligatoirement recherchée** en matière d'implantation des futurs logements de manière à garantir une bonne harmonie entre les différentes typologies. Les **orientations des constructions** doivent permettre de minimiser les pertes de lumière dans les logements, tout en favorisant autant que possible les économies d'énergies.

Les futurs bâtiments présenteront **une élévation limitée de type R+2+ comble ou attique sur la partie ouest du site (voir pièce graphique). La partie est du site est limitée à R+1+ comble ou attique (voir pièce graphique), en cohérence avec la hauteur de construction réglementaire du cœur de village qui s'inscrit dans son prolongement (cf. règlement article 10 zone UA).**

Pour **une mixité des fonctions**, l'implantation de commerces, services et activités artisanales non nuisantes est également envisageable dans la zone.

## 2.2. ACCESSIBILITE, DESSERTE ET STATIONNEMENT

Le développement de la zone doit obligatoirement **s'insérer dans le réseau de desserte automobile environnant**. Il s'appuie obligatoirement sur la rue Jean-Julien Barbé.

Pour les circulations, il est imposé :

- ~~une contre-allée en faible retrait de la rue Jean-Julien Barbé comprenant au moins 15 places de stationnement assurera la desserte automobile du secteur (cf : pièce graphique),~~
- ~~Deux transversales piétonnes permettront de se rendre dans le parc communal préservé à l'arrière de l'opération. Leurs localisations préférentielles figurent sur la pièce graphique.~~
- Un principe d'Accès et sortie automobile en sens unique afin de sécuriser les connexions entre l'opération et la rue Jean Julien Barbé (Cf. Voir pièce graphique)
- Un principe d'accès double sens privé automobile complémentaire et une transversale piétonne sur le flanc est du secteur pour permettre de se rendre dans le parc communal préservé à l'arrière de l'opération.

~~En matière de stationnement, l'opération doit être conforme au règlement d'urbanisme de la zone, notamment en ce qui concerne la réalisation d'emplacements visiteurs. Les places à aménager en application des dispositions, ci-dessus, sont comptabilisées dans celles imposées par le règlement du PLU.~~

## 2.3. AMENAGEMENTS ET ENVIRONNEMENTS

Le mur ancien qui domine actuellement le front de rue sera démoli pour **permettre la réalisation d'un trottoir et d'ouvrir des perspectives** en direction du parc communal et d'**éviter la création de logements visuellement enclavés**.

L'opération devra privilégier une implantation de constructions perpendiculaire à la rue et dans la profondeur de la parcelle afin de garantir ce principe de maintien de percées visuelles depuis la rue Jean Julien Barbé vers le parc communal. Une implantation harmonieuse des façades sur rue devra néanmoins être réalisée pour conserver un effet d'alignement des constructions dans l'esprit des fronts de rue existants alentours.

Les nouvelles constructions ne dépasseront pas l'alignement formé par la mairie et la construction individuelle voisine (cf : fond de parcelles non constructibles sur la pièce graphique) pour ~~assurer une transition végétale~~ entre l'habitat et le parc communal.

Les fonds de parcelles situés en limite du parc communal (cf. pièce graphique : transition paysagère avec le parc public à aménager) devront être traités en espaces verts afin d'assurer une transition végétale entre l'habitat et le parc communal. Des accès piétons vers le parc public y seront à aménager.

Les constructions principales destinées à l'habitat collectif y sont autorisées sous réserve de garantir le principe d'aménagement de percées visuelles entre la rue Jean Julien Barbé et le parc communal. En revanche, le stationnement y est interdit.

## 2.4. INDICATIONS PROGRAMMATIQUES

### Logements :

~~Un minimum de 31 logements est imposé sur la zone. Les gabarits des constructions seront compris entre R et R+1 pour l'habitat intermédiaire et, R+1 à R+2+ un seul niveau de comble pour l'habitat collectif.~~

Un minimum de 16 logements est imposé sur le secteur.

Les gabarits des constructions seront compris entre :

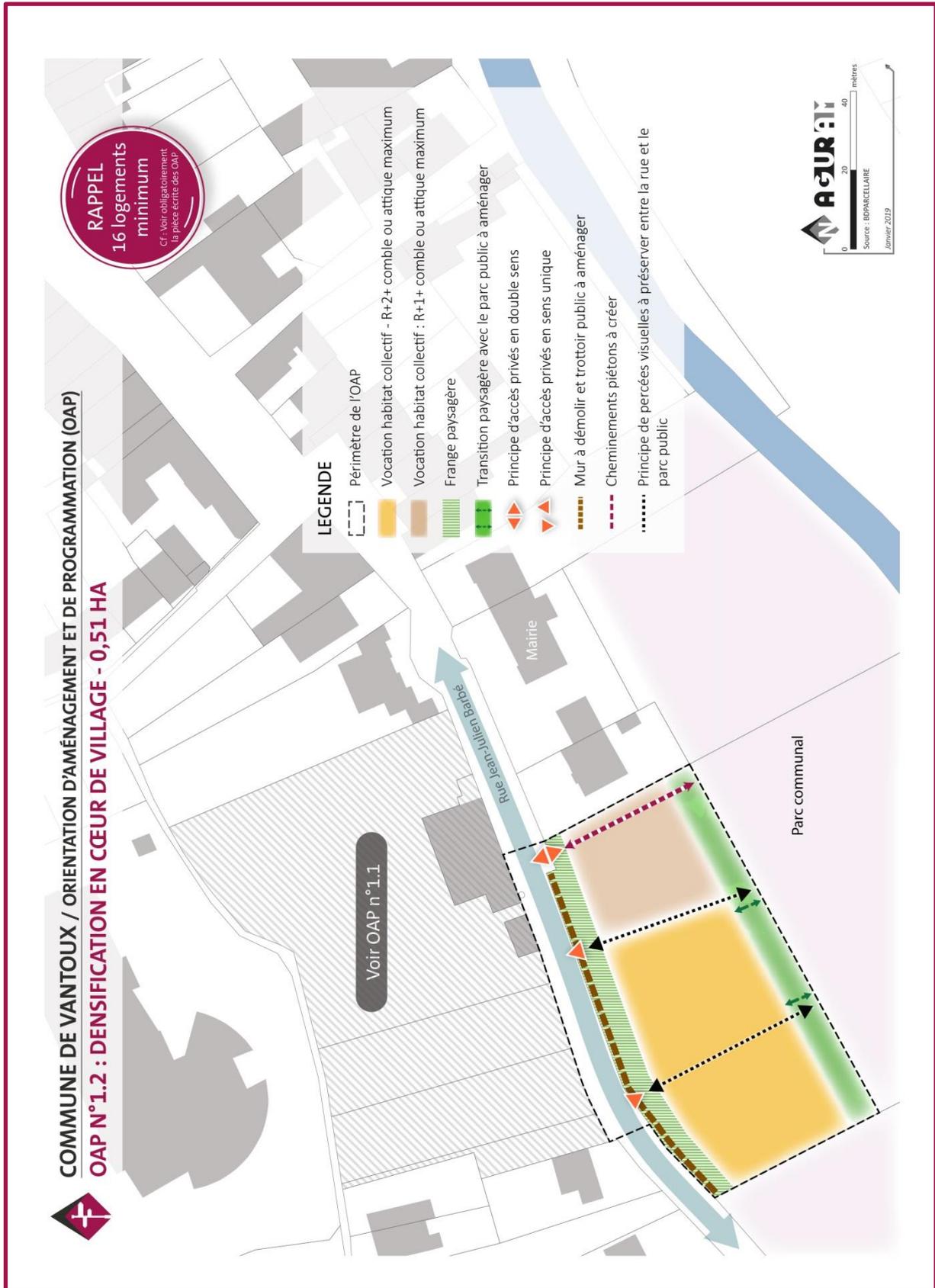
- R+1+ comble ou attique pour les habitations en collectif de la partie est du site (voir pièce graphique).
- R+2+ comble ou attique pour les habitations en collectif de la partie ouest du site (voir pièce graphique).

~~**Logements sociaux :** l'ensemble des opérations réalisées, sans distinctions entre elles, doit permettre de répondre aux objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat de Metz Métropole.~~

**Phasage :** court terme.

*La version initiale de l'OAP avant modification figure à la fin du chapitre 3.*

**Schéma de l'OAP n°1-2 : « DENSIFICATION EN CŒUR DE VILLAGE – PARTIE SUD » / après modification**

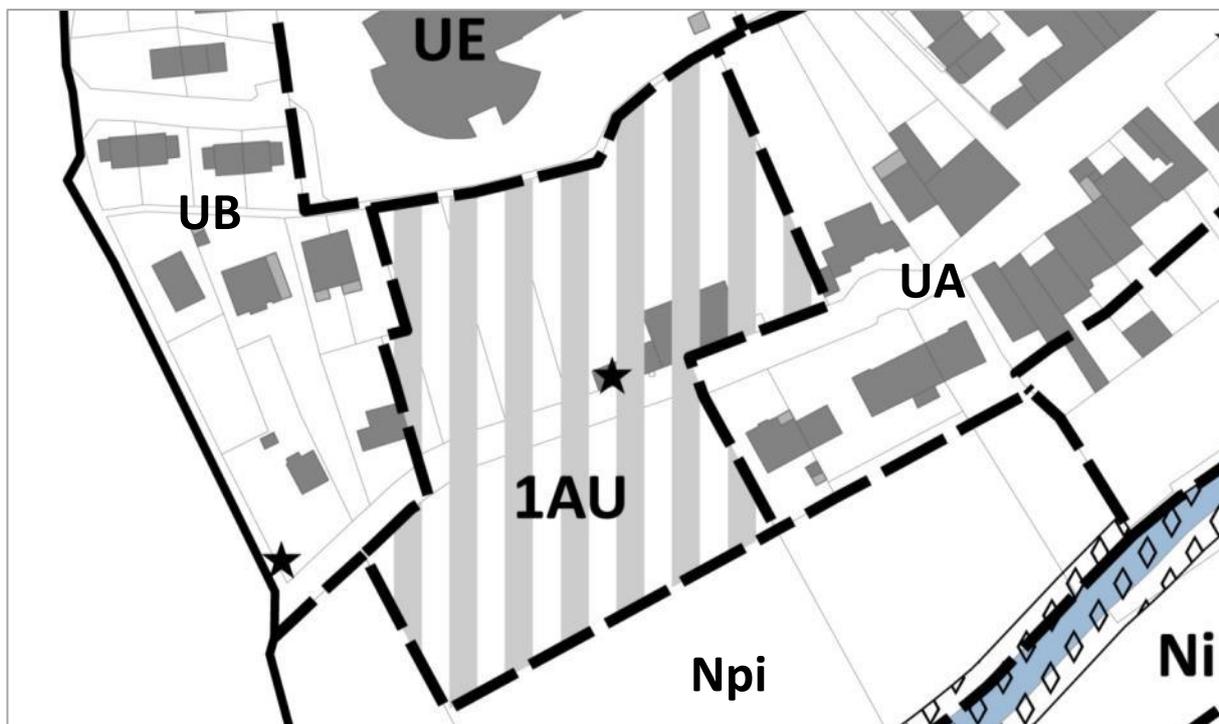


#### 4.4. MODIFICATIONS DE LA PIECE GRAPHIQUE DU REGLEMENT DU PLU

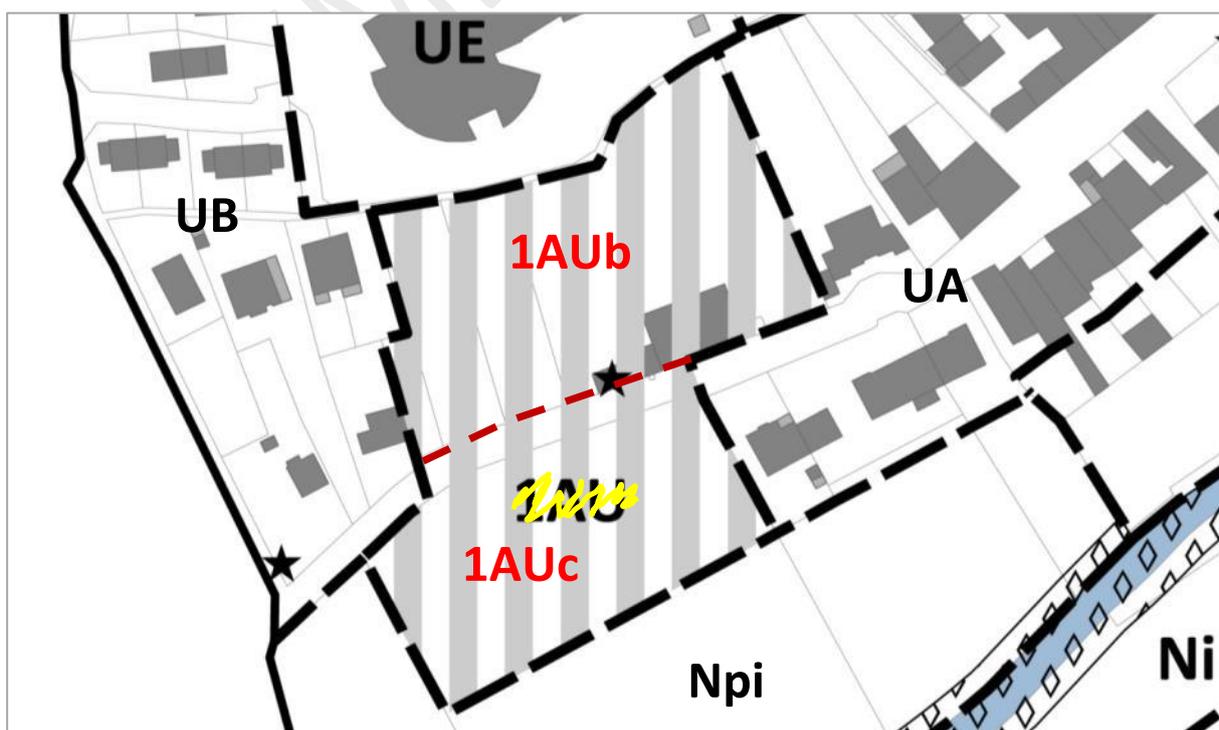
Dans un souci de cohérence des pièces graphiques du règlement du PLU avec la distinction des deux nouvelles OAP, un redécoupage de la zone 1AU en deux secteurs est également réalisé :

- 1AUb pour la partie nord - (OAP n°1.1).
- 1AUc pour la partie sud - (OAP n°1.2).

*Extrait du règlement graphique du PLU – AVANT MODIFICATION*



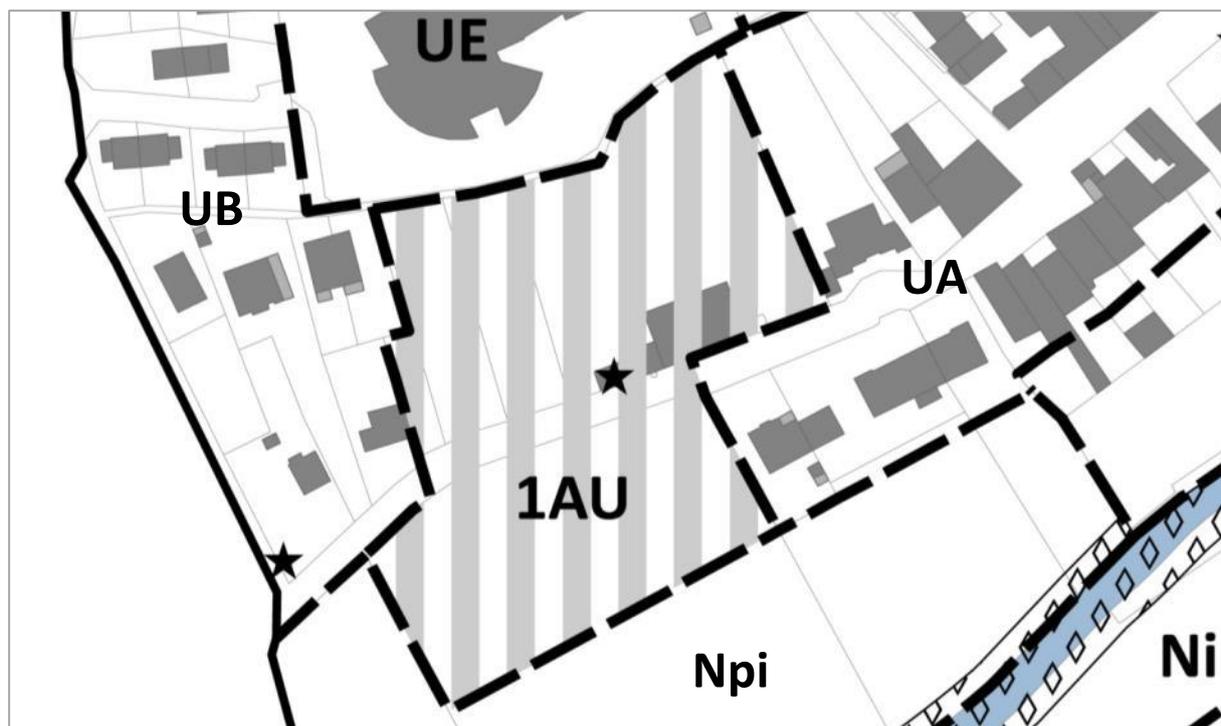
*Extrait du règlement graphique du PLU – APRES MODIFICATION*



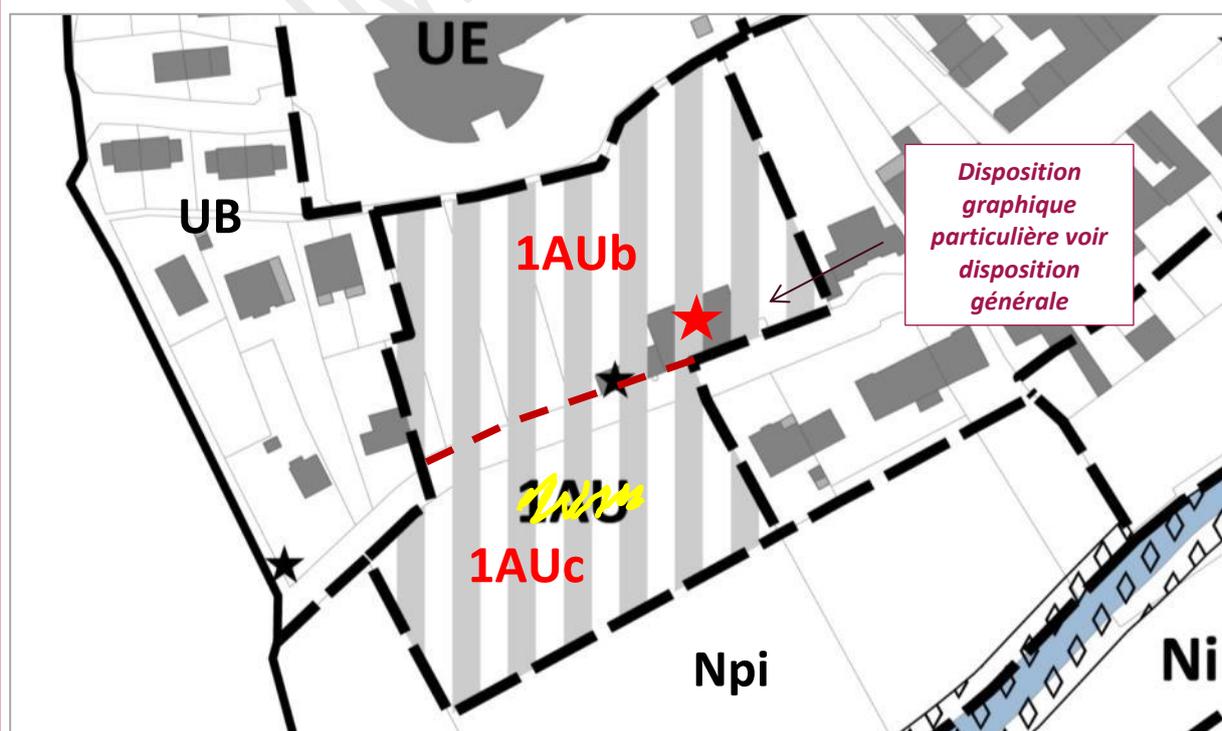
Comme évoqué au chapitre 4.2 « Évolution concernant l’OAP située en partie nord de la rue Jean-Julien Barbé », et pour consolider le principe de préservation de l’alignement de la façade sur rue de la construction attenante au lavoir, une protection sur l’ancien corps de ferme est ajoutée au règlement graphique qui renvoi au chapitre 1.5-B « Préservation du patrimoine local des dispositions générales du règlement écrit (cf. page 8 règlement du PLU avant modification) :

★ **Constructions situées 12 rue Jean-Julien Barbé : en cas de démolition-reconstruction des deux bâtiments (construction principale et annexe), la nouvelle façade sur rue de la construction principale devra être implantée à l’alignement de la rue Jean-Julien Barbé.**

*Extrait du règlement graphique du PLU – AVANT MODIFICATION*



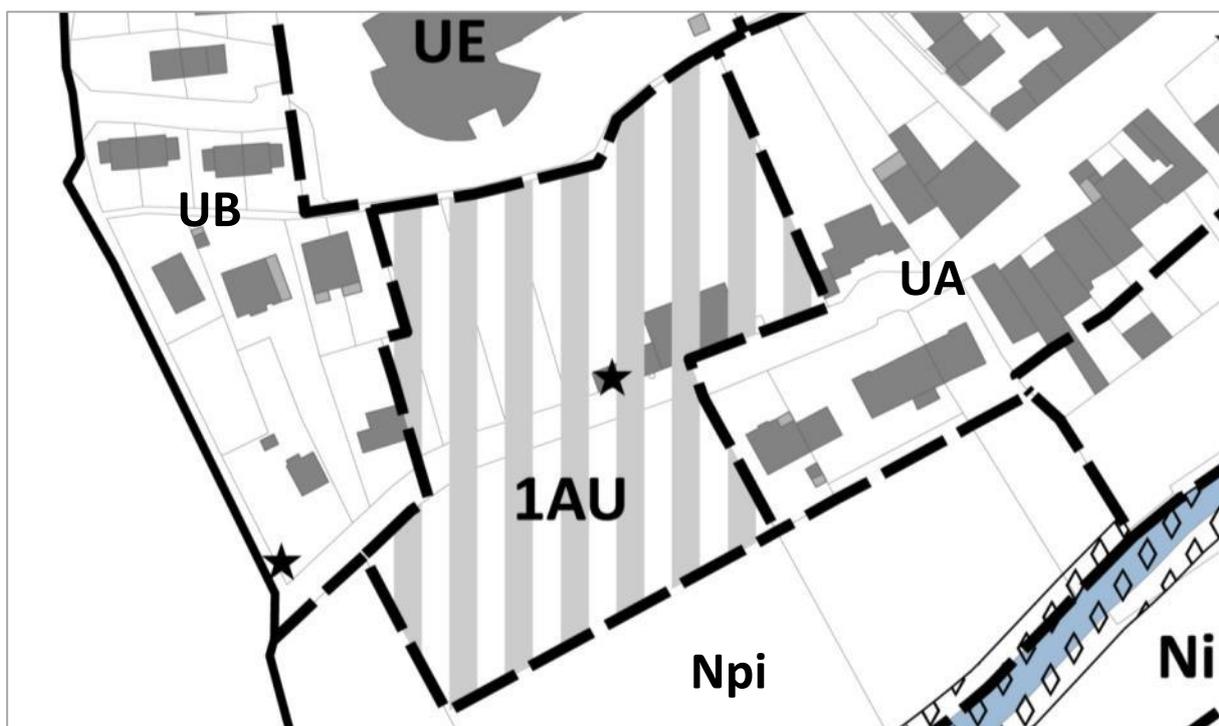
*Extrait du règlement graphique du PLU – APRES MODIFICATION*



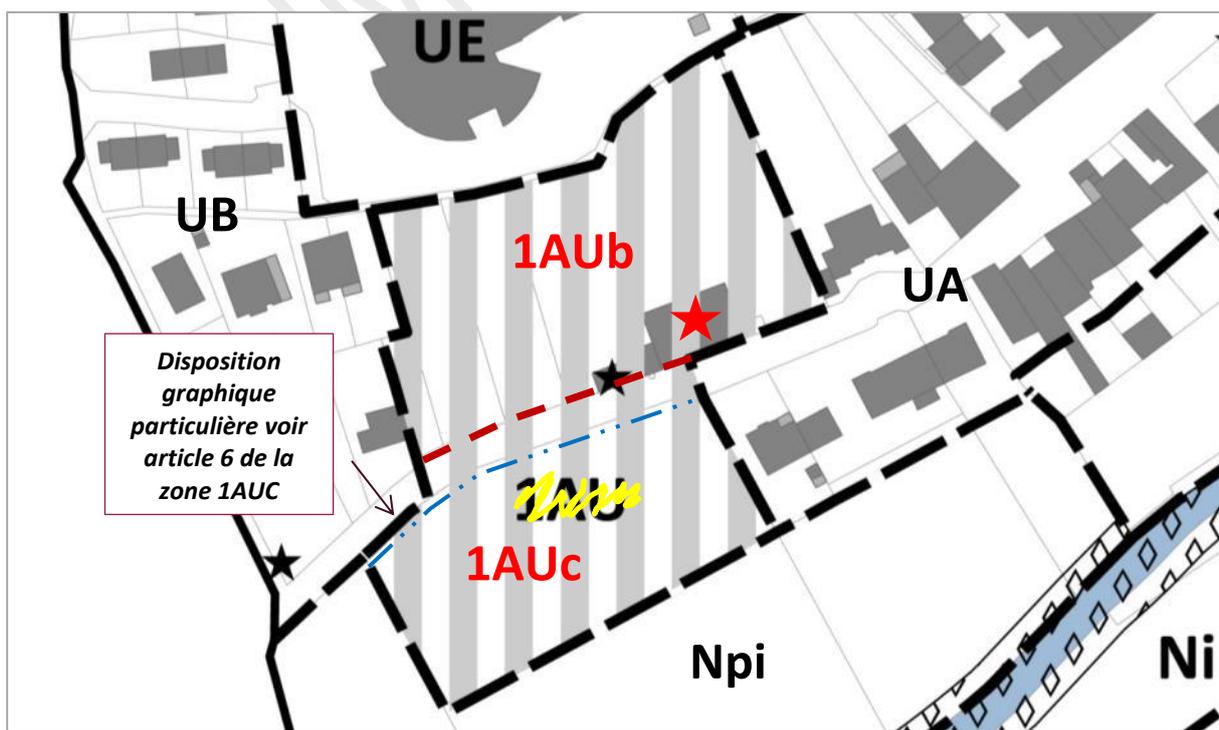
Comme évoqué au chapitre 4.3 « Évolution concernant l’OAP située en partie sud de la rue Jean-Julien Barbé », la collectivité souhaite faire figurer un repère graphique délimitant la future limite parcellaire entre domaine public et terrains privés destinés à la réalisation d’une future opération en zone 1AUc. Ce trait permettra ainsi de mesurer précisément le recul de 6 mètres par rapport à l’alignement où la limite qui s’y substitue imposés au règlement de la zone.

**La collectivité décide de rajouter une indication réglementaire graphique avec un renvoi à l’article 6 de la zone 1AU (cf. voir chapitre 4.5)**

*Extrait du règlement graphique du PLU – AVANT MODIFICATION*



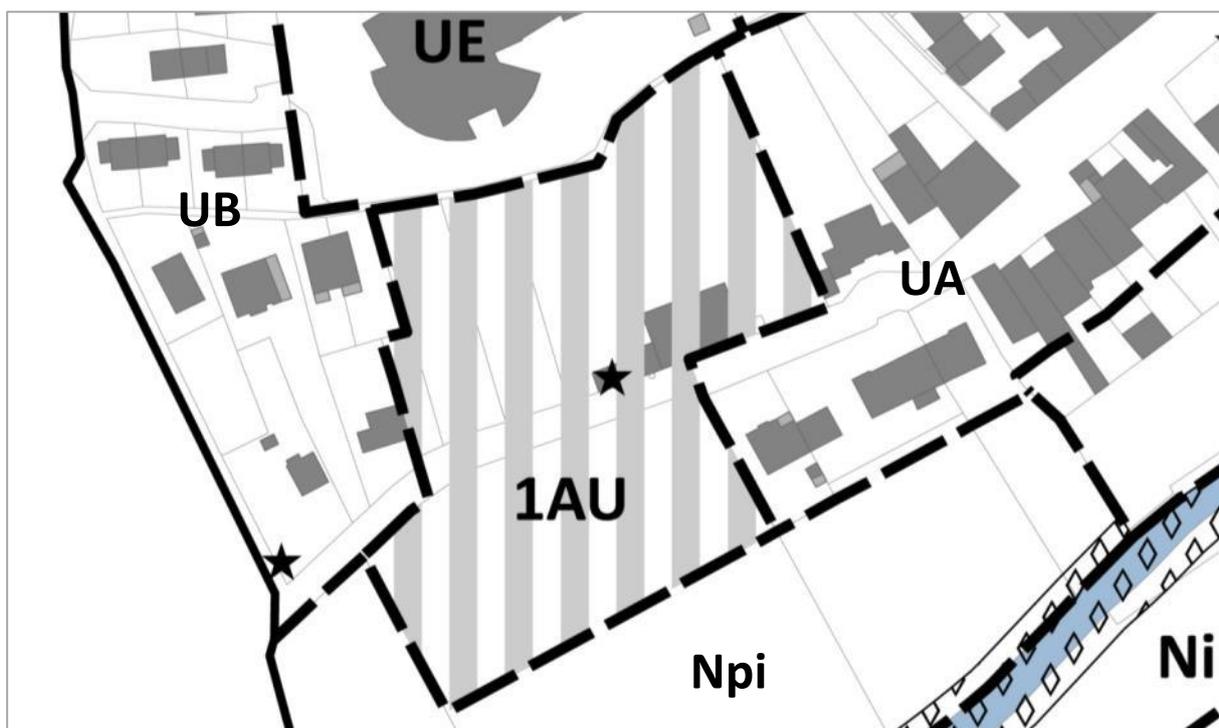
*Extrait du règlement graphique du PLU – APRES MODIFICATION*



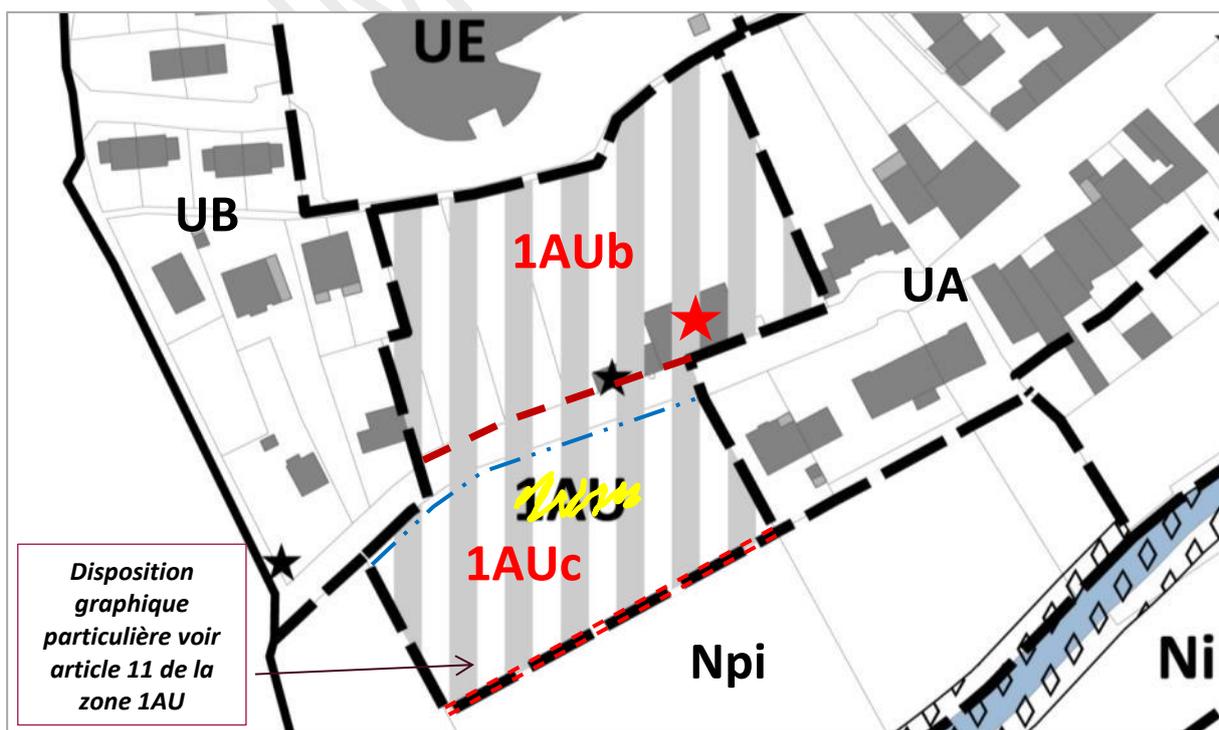
Comme évoqué au chapitre 4.3 « Évolution concernant l’OAP située en partie sud de la rue Jean-Julien Barbé », et pour consolider le principe de percées visuelles entre la rue et le parc communal, la collectivité souhaite permettre une adaptation réglementaire sur les dispositifs de clôture possibles en fond de parcelle, afin d’autoriser la pose d’un simple grillage.

**Cette adaptation étant très spécifique et pour une seule limite de la zone 1AUc nouvellement créée, la collectivité décide de rajouter une indication réglementaire graphique sur cette limite avec un renvoi à l’article 11 de la zone 1AU autorisant la pose d’un simple grillage (cf. voir chapitre 4.5)**

*Extrait du règlement graphique du PLU – AVANT MODIFICATION*



*Extrait du règlement graphique du PLU – APRES MODIFICATION*



#### 4.5. LES MODIFICATIONS DE LA PIECE ECRITE DU REGLEMENT DU PLU

*Dans un souci de mise en cohérence du règlement écrit du PLU avec les principes d'aménagement redéfinis sur les deux nouvelles OAP, plusieurs adaptations et modifications règlementaires sont apportées au niveau des dispositions générales et de certains articles de la zone 1AU. Le détail et les motivations de ces modifications sont abordés dans les paragraphes qui suivent.*

##### **DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT ECRIT**

Il est fait référence à **la notion d'attique** à de nombreuses reprises dans le règlement du PLU sans que celle-ci soit clairement définie. Cette situation pouvant poser, à terme, des problèmes en matière d'autorisation du droit des sols, la collectivité souhaite introduire une définition précise afin d'encadrer ce type de traitement architectural possible dans le lexique des dispositions générales.

Par ailleurs, cette nouvelle définition nécessite qu'une **précision soit faite sur les attiques** dans les dispositions générales du règlement au niveau du **mode de calcul de la hauteur**.

*Écriture actuelle du mode de calcul de la hauteur du Règlement du PLU avant modification :*

« Sauf indication contraire, dans les règlements particuliers des chapitres suivants, la hauteur maximale fait toujours référence à la hauteur comptée du point le plus bas de la construction au niveau du terrain naturel avant tout remaniement et l'égout de toiture ou, le cas échéant, l'acrotère de la construction. »

**Le lexique figurant en page 13 et 14 du règlement écrit avant modification est complété par la définition de l'attique :**

« **Attique** : Étage supérieur d'un bâtiment, établi en retrait minimum de 1 mètre par rapport au nu de chacune des façades et en tous points de celle-ci. Les saillies traditionnelles (ouvrages en saillie des façades et des toitures, ne dépassant pas de plus de 0,80 m le nu de la façade) et éléments architecturaux décoratifs, ne font pas partie de l'attique. Le retrait se mesure au droit des façades de l'étage inférieur et n'est pas obligatoire pour les éléments techniques (VMC, chauffage,...) et circulations verticales (cages d'escaliers, ascenseurs,...) sous réserve de s'inscrire dans la volumétrie générale du bâtiment. »

**En complément, le mode de calcul de la hauteur figurant en page 6 du règlement écrit avant modification est modifié et complété comme suit :**

« Sauf indication contraire, dans les règlements particuliers des chapitres suivants, la hauteur maximale fait toujours référence à la hauteur comptée ~~du point le plus bas de la construction au niveau du~~ **entre le niveau le plus bas du** terrain naturel **au droit de l'emprise au sol de la construction** avant tout remaniement, et l'égout de toiture ou, le cas échéant, l'acrotère de la construction **à l'aplomb de ce dernier**.

**Lorsque le comble est traité en attique, la hauteur est mesurée à l'égout du toit au niveau de la dalle haute du dernier étage plein.**

Cette modification est accompagnée par la réécriture du calcul du mode de hauteur figurant dans les chapitres 10 « HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS » de toutes les zones du PLU (Voir exemple page 30 de la présente note)

**ARTICLE 2 DE LA ZONE 1AU**

Afin de renforcer le **principe d'aménagement d'ensemble** attendu pour l'urbanisation **du secteur couvert par l'OAP n°1.1 : « densification en cœur de village – partie nord »**, la collectivité souhaite inscrire une règle adaptée à l'article 2 de la zone 1AU pour le nouveau secteur 1AUb.

*Ecriture actuelle de l'article 2 de la zone 1AU du Règlement du PLU avant modification :*

**ARTICLE 1 AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1 - Sont admis sous conditions dans toute la zone :**

- la réalisation d'opération d'aménagement à destination dominante d'habitat à condition :
  - de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont l'existence est signalée sur le règlement graphique ;
  - de réaliser une ou plusieurs phases dès lors que l'opération ne conduit pas à la création de délaissés, de terrains inconstructibles et qu'elle est compatible avec le développement ultérieur de la zone ;
  - que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.
- les constructions destinées à l'artisanat, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone ;
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées ;
- les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement de la zone et que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances.

**A ce titre, l'article 2 de la zone 1AU figurant en page 42 et 43 du règlement écrit avant modification est complété par la règle suivante :**

**ARTICLE 1 AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1 - Sont admis sous conditions dans toute la zone :**

...

**2.2 - Sont admis sous conditions dans le secteur 1AUb :**

- les constructions y sont autorisées exclusivement dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.

**ARTICLE 6 DE LA ZONE 1AU**

Dans l'optique de **garantir la possibilité d'implantation perpendiculaire des constructions principales à la rue** évoquée sur le secteur d'OAP n°1.2 « densification du cœur de village – partie sud », afin notamment de **conforter le principe de percées visuelles vers le parc communal**, la collectivité souhaite que le secteur 1AUc puisse déroger à la règle de la bande de constructibilité.

*Ecriture actuelle de l'article 6 de la zone 1AU du Règlement du PLU avant modification :*

<b>ARTICLE 1AU6 :</b>	<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>
-----------------------	---

**6.1 - Bande de constructibilité :**

- toute construction principale doit être implantée à l'intérieur d'une bande de 30 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 ;
- au-delà de cette bande de 30 mètres, seules les constructions annexes en rez-de-chaussée et les abris de jardin sont autorisés.

Cette règle est inopérante en bordure des chemins ruraux et des chemins piétons, lesquels ne génèrent pas de bande de constructibilité.

...

**6.3 - Façade sur rue :**

La façade sur rue des constructions principales doit se situer :

- sur l'alignement des voies publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue ;
- à partir de 6 mètres depuis l'alignement des voies publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.

...

**A ce titre, l'article 6 de la zone 1AU figurant en page 44 du règlement écrit avant modification est modifié comme suit :**

<b>ARTICLE 1AU6 :</b>	<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>
-----------------------	---

**6.1 - Bande de constructibilité :**

- toute construction principale doit être implantée à l'intérieur d'une bande de 30 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 ;
- au-delà de cette bande de 30 mètres, seules les constructions annexes en rez-de-chaussée et les abris de jardin sont autorisés.

Cette règle est inopérante en bordure des chemins ruraux et des chemins piétons, lesquels ne génèrent pas de bande de constructibilité.

**Le secteur 1AUc n'est pas concerné par la bande de constructibilité.**

...

**6.3 - Façade sur rue :**

La façade sur rue des constructions principales doit se situer :

- Sur l'alignement des voies publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue ;
- À partir de 6 mètres depuis l'alignement des voies publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue (**voir document graphique**).

**ARTICLE 10 DE LA ZONE 1AU**

En cohérence avec les hauteurs définies dans les secteurs d'OAP 1.1 et 1.2, quelques évolutions mineures sont apportées à la règle de hauteur afin de clarifier sa lecture.

*Ecriture actuelle de l'article 10 de la zone 1AU du Règlement du PLU avant modification :*

<b>ARTICLE 1AU10 :            HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b>
--

**10.1 – Dispositions générales :**

- l'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ;
- la hauteur maximale fait référence à la hauteur comptée du point le plus bas de la construction au niveau du terrain naturel avant tout remaniement et l'égout de toiture ou, le cas échéant, l'acrotère de la construction.

**10.2 – Pour les constructions principales et leurs extensions :**

- la hauteur maximale projetée est fixée à 9 mètres et R+2 + combles.

**10.3 – Pour les bâtiments annexes et leurs extensions :**

- la hauteur maximale projetée est fixée à 3 mètres.

**10.4 – Pour les abris de jardin :**

- la hauteur maximale projetée est fixée à 2 mètres.

**A ce titre, l'article 10 de la zone 1AU figurant en page 45 du règlement écrit avant modification est modifié comme suit :**

<b>ARTICLE 1AU10 :            HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b>
--

**10.1 – Dispositions générales :**

- l'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ;
- **La hauteur maximale fait toujours référence à la hauteur comptée entre le niveau le plus bas du terrain naturel au droit de l'emprise au sol de la construction avant tout remaniement, et l'égout de toiture ou, le cas échéant, l'acrotère de la construction à l'aplomb de ce dernier**

**10.2 – Pour les constructions principales et leurs extensions :**

- la hauteur maximale projetée est fixée **à R+2 niveaux (9 mètres) + 1 niveau de comble aménageable ;**
- **le niveau de comble aménageable pourra être traité en attique.**

**10.3 – Pour les bâtiments annexes et leurs extensions :**

- la hauteur maximale projetée est fixée à 3 mètres.

**10.4 – Pour les abris de jardin :**

- la hauteur maximale projetée est fixée à 2 mètres.

**ARTICLE 11 DE LA ZONE 1AU**

En complément de l'indication réglementaire graphique concernant les dispositifs de clôture autorisés (cf. page 24 de la présente note de présentation), la collectivité souhaite mentionner à l'article 11 de la zone 1AU que « **l'usage du seul grillage est autorisé** » pour la limite de zone couverte par cette indication graphique.

Cette dérogation s'inscrit à nouveau en cohérence avec le principe d'aménagement de conservation de percées visuelles entre la rue et le parc communal de l'OAP n°1.2.

En outre, afin de recréer l'esprit de l'entrée de village actuelle constituée le long du mur ancien actuel, la collectivité impose un double traitement pour la façade sur rue afin de répondre à la fois :

- à un enjeu patrimonial par un principe de mur plein (dans l'esprit de celui démolit pour la réalisation du trottoir) ;
- à un enjeu de percée visuelle vers le parc par un principe de dispositif ajouré.

Ecriture actuelle de l'article 11 de la zone 1AU du Règlement du PLU avant modification :

<b>ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</b>
--

...

**11.5 - Pour les clôtures :**

Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent être intégrés aux clôtures, aux constructions existantes ou en projet.

- a) Les clôtures doivent être composées soit
  - d'un dispositif à claire voie de teinte foncée (l'usage du seul grillage est interdit) ;
  - d'une haie d'essences locales (voir liste en annexe) doublée ou non d'un grillage ;
  - d'un mur surmonté ou non d'un dispositif à claire voie ou d'un grillage ou doublé d'une haie d'essences locales (voir liste en annexe).
- b) Hauteur en front de rue
  - les clôtures sont limitées à une hauteur de 1,50 mètre ;
  - les murs pleins supérieurs à 1 mètre sont interdits.
- c) Hauteur sur les limites séparatives et en fond de parcelle
  - les clôtures ne peuvent excéder une hauteur maximale de 1,80 mètre.

A ce titre, l'article 11 de la zone 1AU figurant en page 46 et 47 du règlement écrit avant modification est modifié comme suit :

**ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

...

**11.5 - Pour les clôtures :**

Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent être intégrés aux clôtures, aux constructions existantes ou en projet.

a) Les clôtures doivent être composées soit

- d'un dispositif à claire voie de teinte foncée (l'usage du seul grillage est interdit **sauf sur la limite du secteur 1AUc où figure le figuré suivant : = = = = = = = = = =** ) ;
- d'une haie d'essences locales (voir liste en annexe) doublée ou non d'un grillage ;
- d'un mur surmonté ou non d'un dispositif à claire voie ou d'un grillage ou doublé d'une haie d'essences locales (voir liste en annexe).
- **En zone 1AUc, la clôture sur le front de la rue Jean Julien Barbé devra être constituée successivement de murs pleins et de dispositifs ajourés afin de recréer à la fois un linéaire dans l'esprit de l'entrée historique du village et de permettre des percés visuelles depuis la rue vers le parc communal situé à l'arrière de la zone.**

b) Hauteur en front de rue

- les clôtures sont limitées à une hauteur de 1,50 mètre ;
- les murs pleins supérieurs à 1 mètre sont interdits **hormis en zone 1AUc où ils peuvent atteindre une hauteur de 1,80 mètres comptés depuis le terrain naturel.**

...