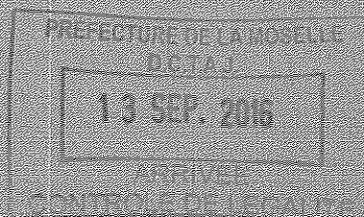


ANCY-DORNOT

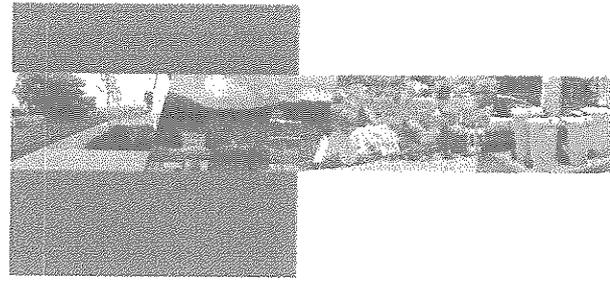
MODIFICATIONS SIMPLIFIÉES DU PLU

Notice concernant le PLU d'ANCY-SUR-MOSELLE



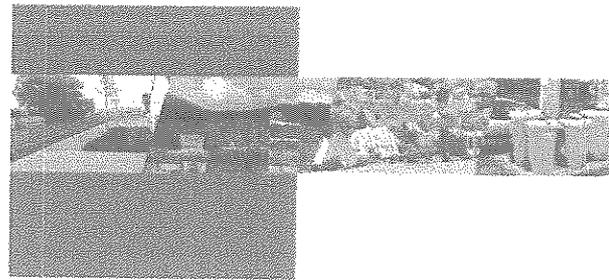
OTOPOS

D E P A R T E M E N T



Sommaire

Rappel réglementaire	5
Contexte général de la modification simplifiée du PLU	7
Point n°1 : Modification de l'article 6 - A du règlement	8
Point n°2 : Modification de l'article 7 - A du règlement	11
Point n°3 : Modification de l'article 10 - A du règlement	14
Point n°4 : Modification de l'article 11 - A du règlement	17
Justifications générales / Conclusions	20



Rappel réglementaire

Article L153-31

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.

Article L153-36

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.

Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier 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.

Article L153-45

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.



Article L153-46

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

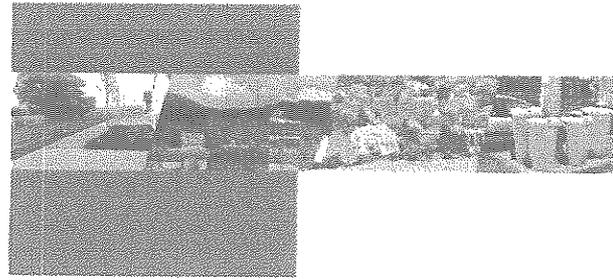
Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Article L153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.



Contexte général de la modification simplifiée du PLU

Contexte communal

La commune d'ANCY-DORNOT est issue d'un regroupement communal entre les communes de DORNOT et d'ANCY-SUR-MOSELLE en date du 1^{er} janvier 2016. La nouvelle commune se situe à une dizaine de kilomètres au Sud-ouest de Metz, à 3 kilomètres au Sud-est d'ARS-SUR-MOSELLE, le chef-lieu de canton et en contact avec la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole au Nord.

Il s'agit d'une commune de taille moyenne. L'entité d'ANCY-SUR-MOSELLE enregistrait une population de 1408 habitants en 2012. L'entité de DORNOT enregistrait quant à elle une population de 196 habitants. Au 1^{er} janvier 2013, la nouvelle commune comptabilise une population de 1597 habitants. La nouvelle entité territoriale dispose d'une superficie de 10,2 km².

Les altitudes du nouveau ban varient entre un minimum de 167 mètres dans la vallée de la Moselle et une altitude maximale de 364 mètres sur les coteaux à l'Ouest. Ces deux entités géographiques bornent le territoire.

Situation du document d'urbanisme

La nouvelle commune d'ANCY-DORNOT ne dispose pas d'un PLU identique sur l'ensemble du territoire. En revanche, les deux anciennes communes disposent de leur propre PLU. Comme le permet le code de l'urbanisme, le PLU d'ANCY-SUR-MOSELLE approuvé en 2014 peut engager une procédure de modification simplifiée. Il s'agit de la première procédure d'adaptation.

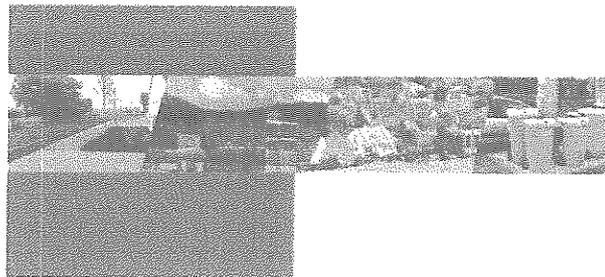
L'objectif de la modification simplifiée du PLU

La présente modification simplifiée du PLU concerne :

- La modification au sein du règlement écrit des articles 6, 7, 10 et 11 de la zone agricole.

Élément du PLU à modifier

- Le règlement écrit.



Point n°1 : Modification de l'article 6 - A du règlement

Modification du règlement

Rédaction actuelle p.40 article 6 - A

Article 6 – A : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les distances, par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation automobile, sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises de la limite d'emprise publique.

Les distances, par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer et non ouvertes à la circulation automobile, sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises de la dite voie.

Les distances, par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d'eau et des fossés.

Toutes constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

En cas d'isolation par l'extérieur, des dispositions différentes de celles-ci-dessous pourront être accordées.

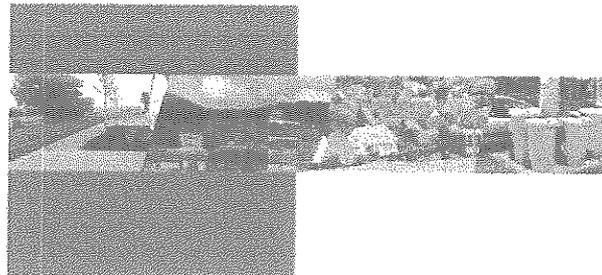
Règle générale :

Toute nouvelle construction devra être implantée à une distance minimum de 5 mètres de l'emprise publique.

Règles particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation ou extension d'une construction existante ne respectant pas la règle à condition de ne pas aggraver la situation initiale,
- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux.



Rédaction modifiée p.40 article 6 - A

Article 6 – A : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade de la construction ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques ne s'appliquent pas en cas d'extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles suivantes. Dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement (horizontal ou vertical) de ladite construction sans aggraver la situation de l'implantation initiale.

Règle générale :

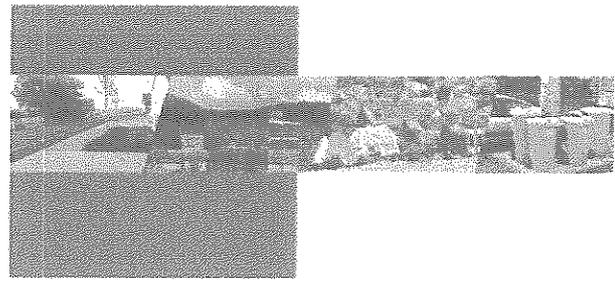
Toute nouvelle construction ou installations doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Toute nouvelle construction ou installation doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres des voies publiques et privées.

Règles particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui pourront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,5 mètre,
- en cas d'isolation par l'extérieur, auquel cas l'épaisseur de l'isolation pourra être retranchée à la distance à observer.

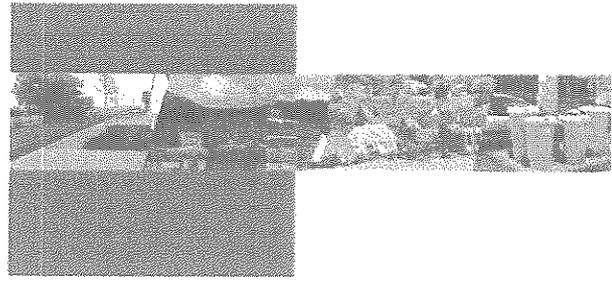


Justification de la modification

Le règlement engendrait des interprétations différentes lors des études préalables ou lors de l'instruction des autorisations administratives, la présente modification a pour but de rectifier la présentation et empêcher toute interprétation.

- Le règlement précise la nature des voies où le recul doit s'observer dans le titre de l'article.
- La manière de prendre en compte les règles est précisée en introduction de l'article.
- La prise en compte des isolations par l'extérieur est mieux définie.

Les règles de recul restent inchangées. Il ne s'agit que d'un toilettage et d'une nouvelle manière de rédiger les règles.



Point n°2 : Modification de l'article 7 - A du règlement

Modification du règlement

Rédaction actuelle p.41 article 7 - A

Article 7 – A : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction nouvelle ou installation doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.

En cas d'isolation par l'extérieur, des dispositions différentes de celles-ci-dessous pourront être accordées.

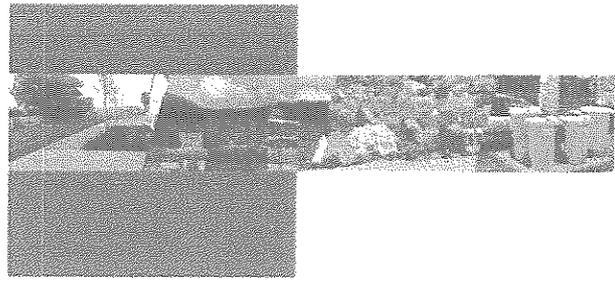
Règles générales :

Les constructions seront implantées soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à la demi hauteur calculée à la faitière de toit ou à l'acrotère sans être inférieur à 4 mètres.

Règles particulières :

Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans jamais aggraver la situation initiale,
- pour les ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 0.50 mètre des limites séparatives.



Rédaction modifiée p.41 article 7 - A

Article 7 – A : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas d'extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles suivantes. Dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement (horizontal ou vertical) de ladite construction sans aggraver la situation de l'implantation initiale.

Règles générales :

Toute nouvelle construction ou installations doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

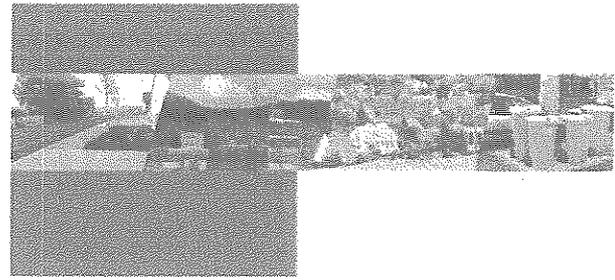
À moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les installations doivent respecter une distance minimale de 4 mètres.

Règles particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui pourront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,5 mètre,
- en cas d'isolation par l'extérieur, auquel cas l'épaisseur de l'isolation pourra être retranchée à la distance à observer.

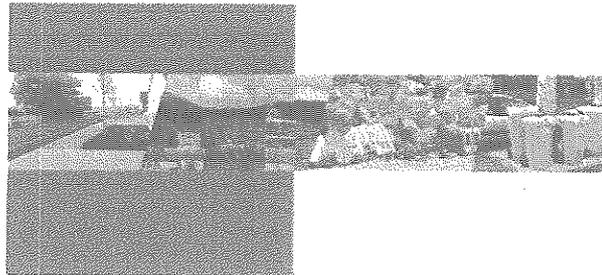


Justification de la modification

Le règlement engendrait des interprétations différentes lors des études préalables ou lors de l'instruction des autorisations administratives, la présente modification a pour but de rectifier la présentation et empêcher toute interprétation.

- La rédaction de la règle couramment utilisée pour expliquer le principe du « $H/2$ minimum X mètre(s) » est reprise pour éviter les mauvaises interprétations sans pour autant modifier le principe du recul.
- La prise en compte des isolations par l'extérieur est mieux définie.

Les règles de recul restent inchangées. Il ne s'agit que d'un toilettage et d'une nouvelle manière de rédiger les règles.



Point n°3 : Modification de l'article 10 - A du règlement

Modification du règlement

Rédaction actuelle p.41 article 10 - A

Article 10 – A : hauteur des constructions

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère à partir du point bas du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

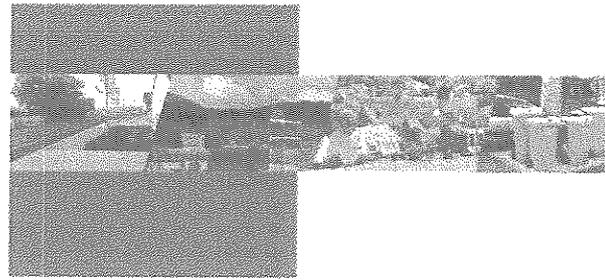
La hauteur des installations liées aux énergies renouvelables est mesurée hors tout.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère, à partir du point le plus bas du terrain d'assiette de la construction.

En cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessous ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

La hauteur maximale des constructions annexes à l'habitation non accolées au bâtiment principal est fixée à 5 mètres.

1. La hauteur maximale des constructions et installations autorisées est fixée à 12 mètres.
2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture ou à l'acrotère.
3. Dans le cas d'extension ou d'aménagement de constructions dont la hauteur est supérieure à celle autorisée par les paragraphes ci-dessus, la hauteur existante peut être maintenue sans être dépassée.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux silos nécessaires aux activités agricoles ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.



Rédaction modifiée p.41 article 10 - A

Article 10 – A : hauteur des constructions

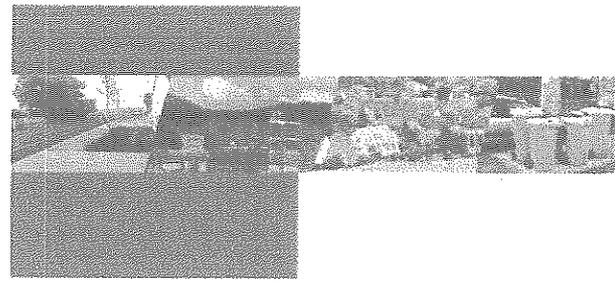
La hauteur des constructions et des installations est mesurée au faitage, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain naturel de l'assiette du projet (avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet).

En cas d'extension ou adaptation d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

1. La hauteur maximale des constructions (hors annexes) et installations (hors silos) est fixée à 12 mètres au faitage ou à 9 mètres au sommet de l'acrotère.

2. La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 5 mètres au faitage ou à 3,5 mètres au sommet de l'acrotère.

3. La hauteur maximale des silos et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics est fixée à 14 mètres hors tout.



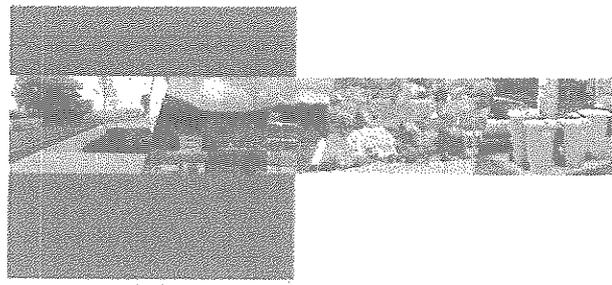
Justification de la modification

Le règlement engendrait des interprétations différentes lors des études préalables ou lors de l'instruction des autorisations administratives, la présente modification a pour but de rectifier la présentation et empêcher toute interprétation.

La manière de prendre en compte les règles est précisée en introduction de l'article.

Seuls 3 points permettent dorénavant l'interprétation des règles de hauteur en faisant la distinction entre les constructions disposant d'un faitage, celles disposant d'une toiture terrasse et les installations particulières de type silos. Dans tous les cas, les éventuels majorations ne dépassent pas 20 % de la règle d'origine. Seul les installations de type silo voient leur hauteur passer à 14 mètres ce qui correspond à une augmentation de 16,6 % par rapport à la règle d'origine.

Les règles de hauteur restent globalement inchangées. Il ne s'agit que d'un toilettage et d'une nouvelle manière de rédiger les règles.



Point n°4 : Modification de l'article 11 - A du règlement

Modification du règlement

Rédaction actuelle p.42 article 11 - A

Article 11 – A : aspect extérieur

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant à des missions de service publiques.

La réflexion sur la qualité architecturale et paysagère du projet devra être menée après lecture du guide « Démarche d'intégration paysagère des bâtiments agricoles » annexé au présent document.

Ils devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel. Tous les bâtiments devront présenter soit une toiture terrasse, soit une toiture à deux pans.

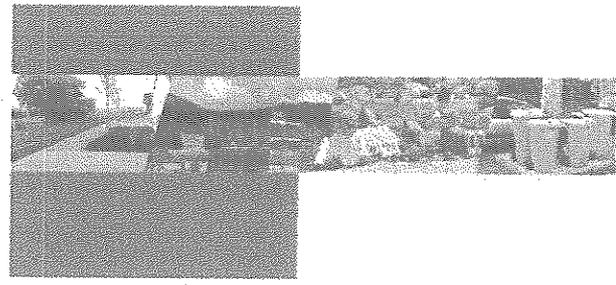
Matériaux et couleurs

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés (bardage bois) soient prévus pour rester apparents.

Les matériaux de toitures devront présenter un aspect tuile ton rouge.

Les matériaux légers sont autorisés sous réserve de leur intégration sauf tôle ondulée, bardeaux bitumeux brillant.

Dans le cas de transformations de constructions existantes les matériaux utilisés devront présenter un aspect équivalent à l'existant teinte toiture et façade.



Rédaction modifiée p.42 article 11 - A

Article 11 – A : aspect extérieur

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Règles :

La réflexion sur la qualité architecturale et paysagère du projet devra être menée après lecture du guide « Démarche d'intégration paysagère des bâtiments agricoles » annexé au présent document.

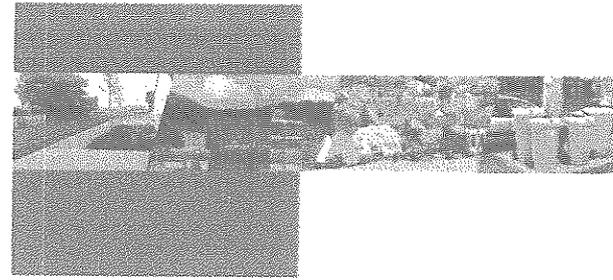
Le projet devra présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel.

Matériaux et couleurs

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient prévus pour rester apparents.

Les matériaux de toitures doivent s'intégrer dans l'environnement et une harmonie doit être recherchée avec l'ensemble des bâtiments du site. Une combinaison de différents matériaux reste possible. Ainsi, certains matériaux légers sont autorisés (sauf tôle ondulée, bardeaux bitumeux brillant).

Dans le cas de transformations ou d'extensions de constructions existantes les matériaux utilisés devront présenter un aspect équivalent en matière de teinte, de type de toiture et de façade.

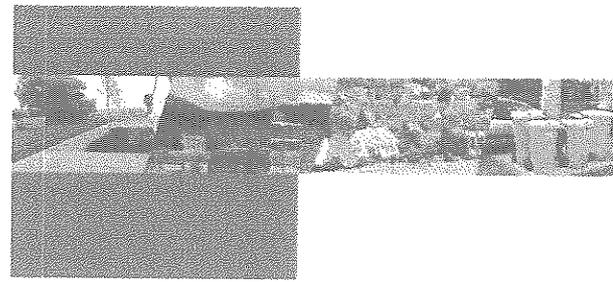


Justification de la modification

Le règlement ne permettait pas d'appréhender correctement les besoins du monde agricole en matière de bâtiment d'activité. L'obligation de proposer des toitures à deux pans n'était pas toujours adaptée tout comme l'obligation de disposer d'un aspect tuile rouge pour toutes les toitures des différentes constructions.

Les règles ont été complétées et ajustées afin de prendre en compte la volonté communale d'imposer le bâtiment de fonction ou de gardiennage dans le volume des bâtiments d'exploitations. La réglementation en matière de type de toiture n'existe plus afin de laisser une marge de manœuvre aux différents projets, la notion de pans ou de toiture terrasse est supprimée. Une intégration dans l'environnement immédiat est toutefois demandée tout en conservant une volonté d'harmoniser les bâtiments sur le même site.

Les éventuelles extensions ou adaptations des constructions existantes devront toujours conserver une certaine unité avec les bâtiments dont elles dépendent.



Justifications générales / Conclusions

Pour rappel, 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 la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. **La présente modification concerne bien le règlement écrit uniquement cette pièce du PLU et ne concerne pas des cas où une révision s'impose.**

En effet, la présente modification n'a pas pour but de :

- 1° changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; seul le règlement est modifié pour des adaptations de nature à préciser les règles en vigueur,
- 2° réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; le règlement graphique n'est pas modifié,
- 3° 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, l'esprit des règles n'est pas modifié, le fond du document reste le même.

Le projet de modification est soumis à enquête publique 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 ; aucun point dans la présente modification ne rentre dans ce cas de figure, seule l'augmentation de 16,6 % de la hauteur pour les silos en zone agricole est proposée dans le point 3 de la présente modification,
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ; aucun point dans la présente modification ne rentre dans ce cas de figure, les possibilités de construire restent inchangées, seule la manière de construire est modifiée d'un point de vue architectural dans des proportions réduites,
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ; aucun point dans la présente modification ne rentre dans ce cas de figure puisque le règlement graphique n'est pas modifié et touche essentiellement la zone agricole.

A partir de là, l'article L153-45 stipule que la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée, ce qui permet à la collectivité de ne pas soumettre le dossier à enquête publique. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle mais ce n'est pas le cas dans le présent dossier.

Ainsi, la procédure de modification simplifiée a été utilisée compte tenu des différentes indications présentées ci-dessus. Les justifications spécifiques sont quant à elles présentes au sein des différents points.