

Table des matières

PREAMBULE	3
Rappel du contexte législatif.....	3
MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE WOIPPY	5
Contexte communal	5
Situation du document d'urbanisme	5
L'objectif de la modification	5
Éléments du PLU à modifier.....	6
CHAPITRE N°1 : ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES DE L'ARTICLE 13 DE LA ZONE « UX »	7
CARACTERISTIQUE DE LA MODIFICATION.....	7
Objet de la modification.....	7
Éléments du PLU à modifier.....	7
LA MODIFICATION.....	7
Respect du PADD	8
CHAPITRE N°2 : ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES DE L'ARTICLE 7 DE LA ZONE « UX »	9
CARACTERISTIQUE DE LA MODIFICATION.....	9
Objet de la modification.....	9
Éléments du PLU à modifier.....	9
LA MODIFICATION.....	9
Respect du PADD	10
CHAPITRE N°3 : PROTECTION DE TERRAINS CULTIVES.....	11
CARACTERISTIQUE DE LA MODIFICATION.....	11
Objet de la modification.....	11
Éléments du PLU à modifier.....	11
LA MODIFICATION.....	11
Respect du PADD	12
CHAPITRE N°4 : AJOUT D'UN SECTEUR NL.....	13
CARACTERISTIQUE DE LA MODIFICATION.....	13
Objet de la modification.....	13
Éléments du PLU à modifier.....	13
LA MODIFICATION.....	13
Respect du PADD	13
CHAPITRE N°5 : AJOUT D'UN EMPLACEMENT RESERVE n°34.....	15
CARACTERISTIQUE DE LA MODIFICATION.....	15
Objet de la modification.....	15
Éléments du PLU à modifier.....	15
LA MODIFICATION.....	15
Respect du PADD	16
CHAPITRE N°6 : MODIFICATION DES LIMITES DES ZONES N ET UB.....	17
CARACTERISTIQUE DE LA MODIFICATION.....	17
Objet de la modification.....	17
Éléments du PLU à modifier.....	17
LA MODIFICATION.....	17

Respect du PADD	18
CHAPITRE N°7 : EXTENSION DE L'EMPRISE DES TERRAINS CULTIVES A PROTEGER.....	19
CARACTERISTIQUE DE LA MODIFICATION.....	19
Objet de la modification.....	19
Eléments du PLU à modifier.....	19
LA MODIFICATION.....	19
Respect du PADD	20
CHAPITRE N°8 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 6 DE LA ZONE UB.....	21
CARACTERISTIQUE DE LA MODIFICATION.....	21
Objet de la modification.....	21
Eléments du PLU à modifier.....	21
LA MODIFICATION.....	21
Respect du PADD	23
CHAPITRE N°9 : TRANSFORMATION D'UNE ZONE UX EN 1 AUx	24
CARACTERISTIQUE DE LA MODIFICATION.....	24
Objet de la modification.....	24
Eléments du PLU à modifier	24
LA MODIFICATION.....	24
Respect du PADD	25

PREAMBULE

Rappel du contexte législatif

Article L123-13 du Code de l'Urbanisme

I. Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une révision lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage : 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.

La révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

II. La révision est effectuée selon les modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12.

Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4.

III. Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application du dernier alinéa du II du présent article, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions effectuées en application du dernier alinéa du II du présent article peuvent être menées conjointement.

NOTA:

Ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 article 19 : Les présentes dispositions entrent en vigueur à une date déterminée par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er janvier 2013. Toutefois, les dispositions en vigueur antérieurement à l'entrée en vigueur de l'ordonnance demeurent applicables :

- aux procédures d'élaboration et de révision des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme prescrites à cette même date ;

- aux procédures de modification des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme lorsque le projet de modification a été notifié aux personnes publiques associées à la date d'entrée en vigueur de l'ordonnance.

Article L123-13-1 du Code de l'Urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet.

NOTA:

Ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 article 19 : Les présentes dispositions entrent en vigueur à une date déterminée par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er janvier 2013. Toutefois, les dispositions en vigueur antérieurement à l'entrée en vigueur de l'ordonnance demeurent applicables :

- aux procédures d'élaboration et de révision des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme prescrites à cette même date ;

- aux procédures de modification des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme lorsque le projet de modification a été notifié aux personnes publiques associées à la date d'entrée en vigueur de l'ordonnance.

MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE WOIPPY

Contexte communal

WOIPPY est une commune du département de la Moselle dans la région Lorraine. Elle est située au Nord-ouest de la préfecture de la Moselle, METZ, et fait partie de son agglomération, la CA2M (Communauté d'Agglomération METZ Métropole). Son territoire se trouve au sein de l'unité géographique de la vallée de la Moselle, en rive gauche. Le ban communal est traversé à l'Est par l'A 31.

Son urbanisation s'est faite en plusieurs étapes. Tout d'abord le village, puis les installations industrielles. Enfin, la commune compte une grande part de logements sociaux construits durant les années soixante-dix sous la forme de barres et de tours.

Situation du document d'urbanisme

La commune de WOIPPY dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 24 juin 2004.

Ce PLU a fait l'objet d'une mise à jour par arrêté du maire en date du 15 février 2006 afin d'annexer le plan de prévention des risques d'inondations.

Après trois procédures de modification et une procédure de révision simplifiée, le PLU a été révisé de manière générale et approuvé par délibération du conseil municipal le 27 novembre 2009. Il s'agit de la quatrième modification de ce PLU.

L'objectif de la modification

La présente modification du PLU de WOIPPY concerne les points suivants :

- Point n°1 : adaptation réglementaire de l'article 13 de la zone UX,
- Point n°2 : adaptation réglementaire de l'article 7 de la zone UX,
- Point n°3 : protection de terrains cultivés,
- Point n°4 : ajout d'un secteur NL,
- Point n°5 : ajout d'un emplacement réservé n°34,
- Point n°6 : modification des limites des zones N et UB,
- Point n°7 : extension de l'emprise des terrains cultivés à protéger,
- Point n°8 : modification de l'article 6 de la zone UB,
- Point n°9 : transformation d'une partie d'une zone UX en 1Aux.

La Ville de Woippy entend profiter de cette procédure de modification pour remplacer l'expression de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) par celle de surface de plancher (SP) issue de la circulaire du 3 février 2012.

Éléments du PLU à modifier

Cette modification nécessite la rectification des documents suivants du PLU actuellement opposable :

- Le plan de zonage.
- Le règlement écrit.
- La liste des emplacements réservés.

Nota : les chapitres traitant des ajustements réglementaires (règlement écrit) utilisent un code couleur. Vous retrouverez en rouge et en gras les anciennes rédactions du règlement et en rouge à l'intérieur de ces articles les phrases modifiées ou supprimées. Vous retrouverez en bleu et en gras les nouvelles rédactions du règlement et en bleu à l'intérieur de ces articles les phrases nouvellement modifiées ou ajoutées.

CHAPITRE N°1

ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES

DE L'ARTICLE 13 DE LA ZONE « UX »

CARACTERISTIQUE DE LA MODIFICATION

Objet de la modification

L'objectif de cette modification est de permettre un encadrement plus adapté de la réglementation au sujet des espaces économiques aux abords de zones résidentielles. Il s'agit plus particulièrement de la zone UX dans laquelle plusieurs activités pourraient créer une gêne pour le voisinage.

Eléments du PLU à modifier

Ce point de modification nécessite les changements suivants sur le document du PLU :

- La modification de l'article 13 du règlement dans la zone UX.

LA MODIFICATION

Ancienne réglementation de l'Article UX.13

Article UX.13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de plantations

Les espaces résiduels situés le long de façades aveugles devront être plantés.

Tout permis de construire devra être accompagné d'un plan indiquant les espaces verts avant et après construction.

Les aires de stationnement devront être plantées d'essences de haute tige à raison d'un arbre pour trois places.

Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

Nouvelle réglementation de l'Article UX.13

Article UX.13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de plantations

Les espaces résiduels situés le long de façades aveugles devront être plantés.

Tout permis de construire devra être accompagné d'un plan indiquant les espaces verts avant et après construction.

[Les parcelles contiguës à une zone urbaine ou à urbaniser destinée à accueillir de l'habitat auront un espace non bâti sur une largeur de 6 mètres minimum dans lequel un écran végétal sera constitué d'arbres de hautes tiges d'essences locales.](#)

Les aires de stationnement devront être plantées d'essences de haute tige à raison d'un arbre pour trois places.

Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Respect du PADD

Cette modification respecte le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

La modification du PLU précise l'objectif 4 'Valoriser les paysages naturels' du PADD dans lequel une des orientations vise à s'assurer de l'existence d'un volet paysager dans les aménagements. Aucun objectif et aucune orientation du PADD sont contradictoires avec la modification de l'article 13 de la zone UX.

A ce titre, la modification ne remet pas en cause l'économie générale du PADD.

Une transition paysagère pour une transition des usages

La municipalité souhaite maintenir un cadre de vie agréable pour les habitants qui vivent à proximité de sites économiques générateurs de flux automobiles, de bruit, de bâtiments imposants. Les besoins de maintenir à la fois le niveau démographique et économique de la commune n'est pas à remettre en cause. Mais les besoins de chacun peuvent générer des conflits de voisinage dans la ville. La municipalité souhaite à travers cette modification inciter les habitants à organiser leurs jardins de manière à maintenir la place importante du végétal tout en créant une zone tampon entre zones d'habitat et d'activités économiques.

INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT IMMEDIAT ET LE PAYSAGE

Une augmentation des surfaces plantées et une imposition d'essences hétérogènes et de source locale auront des effets positifs sur l'environnement urbain. Ceci confortera la trame verte urbaine de WOIPPY. De plus, les plantations permettront d'accompagner l'intégration paysagère de constructions parfois imposantes.

CHAPITRE N°2

ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES DE L'ARTICLE 7 DE LA ZONE « UX »

CARACTERISTIQUE DE LA MODIFICATION

Objet de la modification

L'objectif de cette modification est de préciser au porteur de projet le caractère spécifique des parcelles en zones économiques situées en limite séparative de zone UA. Cette modification est liée à la modification présentée dans le chapitre n°1.

Eléments du PLU à modifier

Ce point de modification nécessite les changements suivants sur le document du PLU :

- La modification de l'article 7 du règlement dans la zone UX.

LA MODIFICATION

Ancienne réglementation de l'Article UX.7

Article UX.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou installations pourront être implantées sur les limites séparatives lorsqu'elles ne présenteront aucun risque de nuisance pour les activités situées sur les parcelles voisines.

Lorsqu'elles ne sont pas en limite séparative, elles devront observer un recul minimal de $L=H/2$ qui ne pourra être inférieur à 3 mètres (H étant la hauteur sous égout de la construction par rapport au terrain naturel).

Les constructions et installations de toute nature autorisées par le présent règlement doivent être implantées à une distance de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Nouvelle réglementation de l'Article UX.7

Article UX.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou installations pourront être implantées sur les limites séparatives lorsqu'elles ne présenteront aucun risque de nuisance pour les activités situées sur les parcelles voisines.

Lorsqu'elles ne sont pas en limite séparative, elles devront observer un recul minimal de $L=H/2$ qui ne pourra être inférieur à 3 mètres (H étant la hauteur sous égout de la construction par rapport au terrain naturel).

Les constructions et installations de toute nature autorisées par le présent règlement doivent être implantées à une distance de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau, des fossés existants ou à modifier, [des parcelles contiguës à une zone urbaine ou à urbaniser destinée à accueillir de l'habitat.](#)

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Respect du PADD

Cette modification respecte le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Aucun objectif et aucune orientation du PADD sont contradictoires avec la modification de l'article 7 de la zone UX.

A ce titre, la modification ne remet pas en cause l'économie générale du PADD.

Une transition paysagère pour une transition des usages

La municipalité souhaite maintenir un cadre de vie agréable pour les habitants qui vivent à proximité de sites économiques générateurs de flux automobiles, de bruit, de bâtiments imposants. Les besoins de maintenir à la fois le niveau démographique et économique de la commune n'est pas à remettre en cause. Mais les besoins de chacun peuvent générer des conflits de voisinage dans la ville. La municipalité souhaite à travers cette modification inciter les habitants à organiser leurs jardins de manière à maintenir la place importante du végétal tout en créant une zone tampon entre zones d'habitat et d'activités économiques.

INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT IMMEDIAT ET LE PAYSAGE

Des espaces non bâtis et plantés (lien avec l'article 13 de la zone UX) vont permettre de conserver une trame végétale dans des espaces souvent imperméabilisés et sous la pression des déplacements en automobile. Ceci confortera la trame verte urbaine de WOIPPY.

CHAPITRE N°3

PROTECTION DE TERRAINS CULTIVES

CARACTERISTIQUE DE LA MODIFICATION

Objet de la modification

La municipalité souhaite protéger un îlot de jardins situé entre la rue Maréchal Foch et la rue Kempnich.

Éléments du PLU à modifier

Cette modification implique les changements suivants :

- Modification du zonage pour ajouter la protection des jardins cultivés

LA MODIFICATION



Extrait d'une photo aérienne du site concerné.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Respect du PADD

Cette modification respecte le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Aucun objectif particulier du PADD ne permet de l'accentuer mais aucun ne permet de la remettre en cause. À ce titre, la modification ne remet pas en cause l'économie générale du PADD.

INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT IMMEDIAT ET LE PAYSAGE

Le site est peu visible puisqu'il est enclavé par des constructions. La modification n'apportera pas de mutations dans le paysage actuel dans la mesure où elle vise à maintenir l'occupation actuelle des sols.

CHAPITRE N°4

AJOUT D'UN SECTEUR NL

CARACTERISTIQUE DE LA MODIFICATION

Objet de la modification

La municipalité souhaite conserver la vocation de loisirs d'un site sportif. Ce site avait été intégré dans une zone à urbaniser (1AUb).

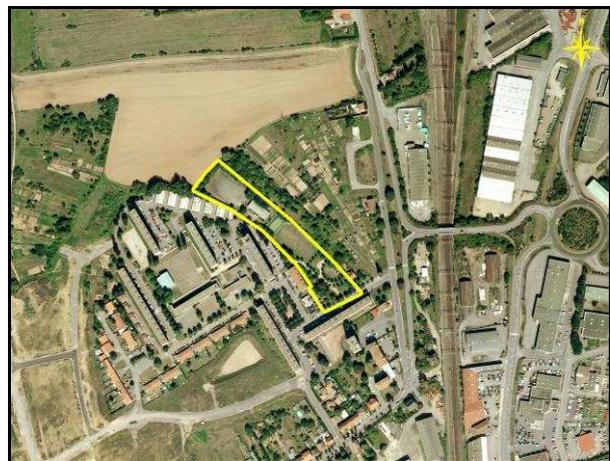
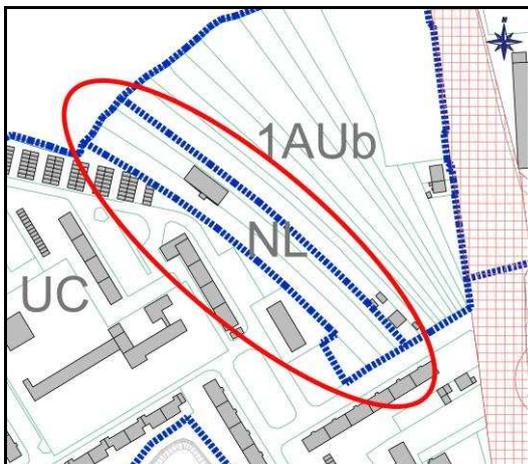
Eléments du PLU à modifier

Cette modification implique les changements suivants :

- Modification du zonage pour modifier les limites d'une zone 1AUb afin d'intégrer une zone NL

LA MODIFICATION

Extraits du zonage et photo aérienne du site concerné.



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Respect du PADD

Cette modification respecte le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Elle répond à l'esprit général du PADD qui ambitionne à ce que chaque quartier dispose d'un espace central public. Conserver un espace d'animation dédié aux sports permettra d'avoir un lieu de rencontre entre le quartier existant et sa future extension côté route de Rombas.

INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT IMMEDIAT ET LE PAYSAGE

L'emprise de la zone 1AUb est réduite, ce qui induit une réduction de nombre de constructions et d'imperméabilisation potentielle des sols. Le maintien des terrains de sports au sein d'un quartier urbain permettra de conserver un paysage urbain diversifié : la voie, les constructions et un large espace public.

CHAPITRE N°5

AJOUT D'UN EMPLACEMENT RESERVE n°34

CARACTERISTIQUE DE LA MODIFICATION

Objet de la modification

La municipalité souhaite acquérir un terrain situé rue Devant le Moulin pour la réalisation d'un terrain de sports ou de loisirs.

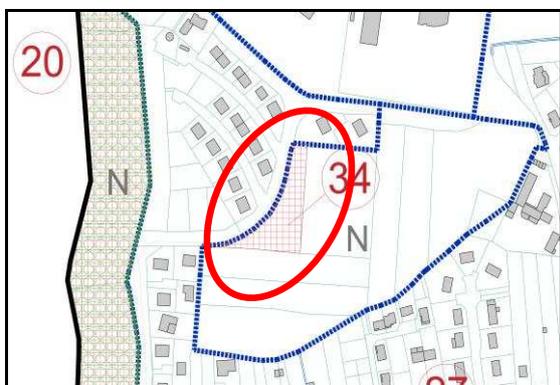
Eléments du PLU à modifier

Cette modification implique les changements suivants :

- Modification du zonage pour intégrer un emplacement réservé couvrant l'intégralité de la partie concernée par la modification des limites UB / N

LA MODIFICATION

Extraits du zonage et photo aérienne du site concerné.



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Respect du PADD

Cette modification respecte le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Aucun objectif particulier du PADD ne permet de l'accentuer mais aucun ne permet de la remettre en cause. À ce titre, la modification ne remet pas en cause l'économie générale du PADD.

Le besoin de conserver des espaces de loisirs et naturels

Plusieurs constructions se sont implantées en bordure de bois le long de la rue Devant le Moulin. La parcelle concernée par la modification figure parmi les dernières permettant un accès différent à ce bois situé en milieu urbain. Il s'agit de ne pas cloisonner ce bois par de nouvelles constructions afin de le connecter aux grands ensembles boisés de l'Ouest de la commune. L'installation d'un terrain de sports sera l'occasion d'envisager un cheminement doux de découverte du bois.

INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT IMMEDIAT ET LE PAYSAGE

L'emplacement réservé est au bénéfice de la commune pour un projet d'intérêt communal dédié au sport ou aux loisirs. Les aménagements s'intégreront en bordure de la lisière boisée et ne créeront pas de voirie supplémentaire.

CHAPITRE N°6

MODIFICATION DES LIMITES DES ZONES N ET UB

CARACTERISTIQUE DE LA MODIFICATION

Objet de la modification

La municipalité souhaite préciser le caractère non constructible d'un terrain de tennis situé rue Devant le Moulin, une parcelle entre un quartier pavillonnaire et une zone boisée.

Eléments du PLU à modifier

Cette modification implique les changements suivants :

- Modification du zonage pour les zones UB et N.

LA MODIFICATION

Extraits du zonage et photo aérienne du site concerné.



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Respect du PADD

Cette modification respecte le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Aucun objectif particulier du PADD ne permet de l'accentuer mais aucun ne permet de la remettre en cause. À ce titre, la modification ne remet pas en cause l'économie générale du PADD.

Le besoin de conserver des espaces de loisirs et naturels

Plusieurs constructions se sont implantées en bordure de bois le long de la rue Devant le Moulin. La parcelle concernée par la modification figure parmi les dernières permettant un accès différent à ce bois situé en milieu urbain. Il s'agit de ne pas cloisonner ce bois par de nouvelles constructions afin de le connecter aux grands ensembles boisés de l'Ouest de la commune.

INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT IMMEDIAT ET LE PAYSAGE

La modification vise à réduire la pression urbaine sur un ensemble naturel qui joue un rôle dans le cadre de vie des habitants et qui s'intègre dans la trame verte urbaine. La non-construction dans ce site permettra de conserver des vues dégagées sur la lisière du bois.

CHAPITRE N°7

EXTENSION DE L'EMPRISE DES TERRAINS CULTIVES A PROTEGER

CARACTERISTIQUE DE LA MODIFICATION

Objet de la modification

La municipalité souhaite affirmer le caractère existant de terrains cultivés dans le secteur dit du Rucher. Il s'agit d'étendre une emprise de protection des jardins existants en intégrant des parcelles à l'Ouest d'une zone de parcelles faisant déjà l'objet de cette protection.

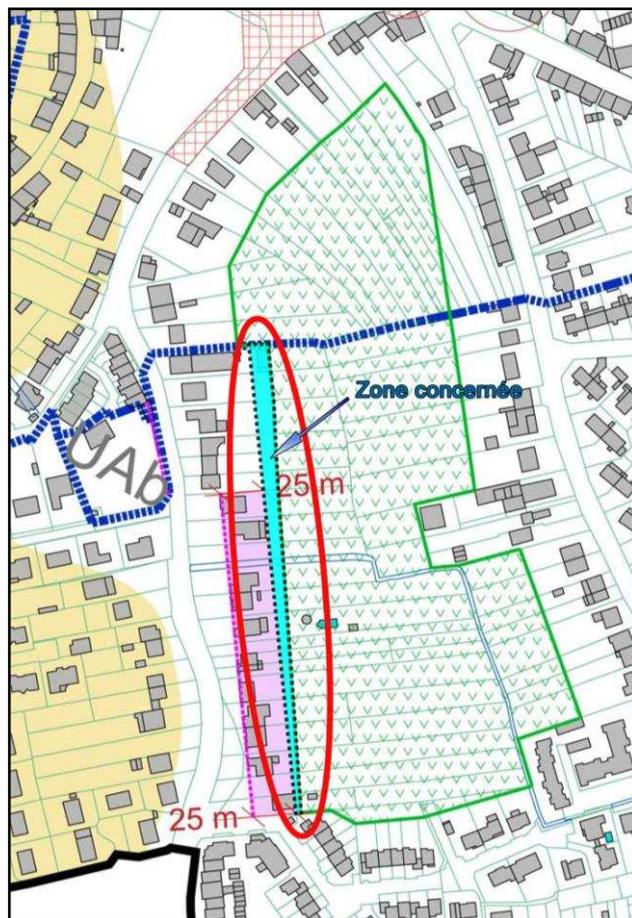
Eléments du PLU à modifier

Cette modification implique les changements suivants :

- Modification de l'emprise des terrains cultivés à protéger par extension d'un site existant.

LA MODIFICATION

Extraits du zonage du site concerné



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Respect du PADD

Cette modification respecte le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Aucun objectif particulier du PADD ne permet de l'accentuer mais aucun ne permet de la remettre en cause. À ce titre, la modification ne remet pas en cause l'économie générale du PADD.

INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT IMMEDIAT ET LE PAYSAGE

Le tènement intégré dans cette modification est aujourd'hui un espace intégré dans la zone de jardin déjà protégée. Il joue ainsi un rôle fort dans :

- L'environnement, le tènement s'insère dans une trame verte en milieu urbain et permet d'absorber une partie des eaux de ruissellement.
- Paysager en offrant une ambiance villageoise dans le bourg avec la présence du végétal.

CHAPITRE N°8

MODIFICATION DE L'ARTICLE 6 DE LA ZONE UB

CARACTERISTIQUE DE LA MODIFICATION

Objet de la modification

La municipalité souhaite maintenir une réglementation clairement définie pour l'ordonnancement des constructions vis-à-vis des limites sur voie publique. Elle supprime une exception possible pour les constructions réalisées dans le cadre de l'aménagement d'un îlot de minimum 2000 m² avec un projet architectural.

Éléments du PLU à modifier

Cette modification implique les changements suivants :

- Modification de l'article UB6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

LA MODIFICATION

Ancienne réglementation de l'Article UB.

Article UB6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les dispositifs pour la récupération des eaux pluviales, le stockage de bois de chauffage seront autorisés en arrière des façades principales et dissimulées par un écran végétal. Leur surface ne sera pas comptabilisée dans la surface des annexes.

Les façades des constructions édifiées dans cette zone se situeront soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un recul compris entre 5 et 15 mètres.

Par ailleurs, aucune construction ou partie de construction ne pourra être implantée au-delà de 20 mètres de l'emprise publique. Seules les annexes, les piscines et le stationnement à condition qu'il soit perméable et arboré y sont autorisés.

Les extensions sont toutefois autorisées à l'arrière des constructions même si les règles précédentes ne sont pas respectées. Dans ce cas, ces extensions sont limitées à une surface correspondant à 30 % de la surface initiale de la construction de référence au moment de l'approbation initiale du PLU et sans pouvoir dépasser 40m² de SHON.

Cette bande de constructibilité peut être sans objet dans le cas d'une opération projetée sur un îlot ou une fraction d'îlot d'une superficie au moins égale à 2000 m² afin de permettre et/ou de faciliter la réalisation d'un ensemble architectural et urbain cohérent avec les constructions voisines existantes.

Lorsque la construction ou l'installation présente un retrait partiel ou total par rapport à l'alignement, la séparation entre le domaine public et le domaine privé, sera matérialisée par une clôture.

Les marges de recul telles qu'elles sont portées au plan se substituent aux alignements.

A Bellevue, la construction d'habitation ne sera possible que jusqu'à une profondeur de 20 mètres par rapport à la limite de l'espace public et selon un alignement des façades principales situé à 8 mètres de cette limite.

Les constructions et installations de toute nature autorisées par le présent règlement doivent être implantées à une distance de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Nouvelle réglementation de l'Article UB.6

Article UB6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les dispositifs pour la récupération des eaux pluviales, le stockage de bois de chauffage seront autorisés en arrière des façades principales et dissimulées par un écran végétal. Leur surface ne sera pas comptabilisée dans la surface des annexes.

Les façades des constructions édifiées dans cette zone se situeront soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un recul compris entre 5 et 15 mètres.

Par ailleurs, aucune construction ou partie de construction ne pourra être implantée au-delà de 20 mètres de l'emprise publique. Seules les annexes, les piscines et le stationnement à condition qu'il soit perméable et arboré y sont autorisés.

Les extensions sont toutefois autorisées à l'arrière des constructions même si les règles précédentes ne sont pas respectées. Dans ce cas, ces extensions sont limitées à une surface correspondant à 30 % de la surface initiale de la construction de référence au moment de l'approbation initiale du PLU et sans pouvoir dépasser 40m² de SHON.

Lorsque la construction ou l'installation présente un retrait partiel ou total par rapport à l'alignement, la séparation entre le domaine public et le domaine privé, sera matérialisée par une clôture.

Les marges de recul telles qu'elles sont portées au plan se substituent aux alignements.

A Bellevue, la construction d'habitation ne sera possible que jusqu'à une profondeur de 20 mètres par rapport à la limite de l'espace public et selon un alignement des façades principales situé à 8 mètres de cette limite.

Les constructions et installations de toute nature autorisées par le présent règlement doivent être implantées à une distance de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Respect du PADD

Cette modification respecte le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Aucun objectif particulier du PADD ne permet de l'accentuer mais aucun ne permet de la remettre en cause. À ce titre, la modification ne remet pas en cause l'économie générale du PADD.

INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT IMMEDIAT ET LE PAYSAGE

La modification ne remet pas en question l'équilibre général de la commune en matière d'environnement et de paysages.

CHAPITRE N°9

TRANSFORMATION D'UNE ZONE UX EN 1AUx

CARACTERISTIQUE DE LA MODIFICATION

Objet de la modification

N'étant pas certaine que les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou d'électricité sont existants ou suffisants pour assurer la desserte de toute opération susceptible d'être programmée sur ce secteur, la municipalité souhaite classer cette partie de la zone UX en 1AUx.

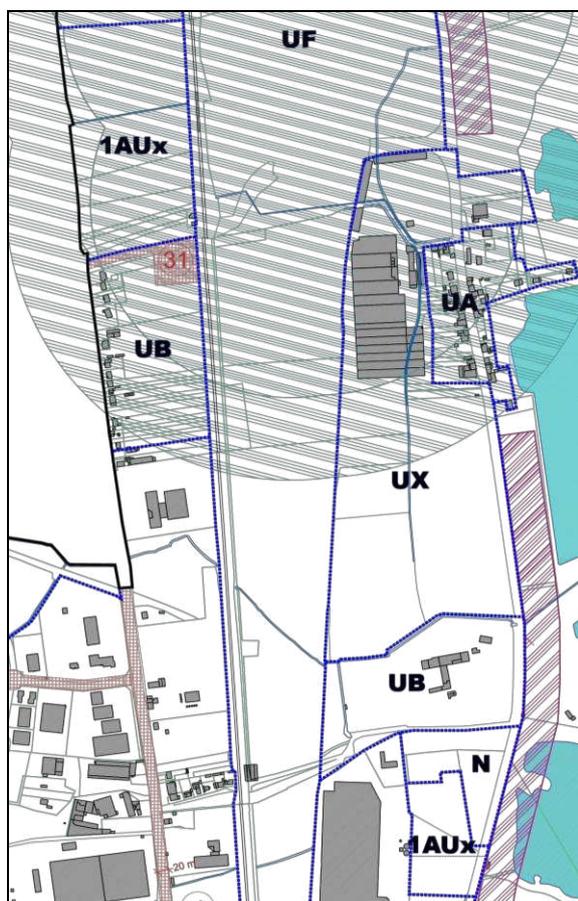
Éléments du PLU à modifier

Cette modification implique les changements suivants :

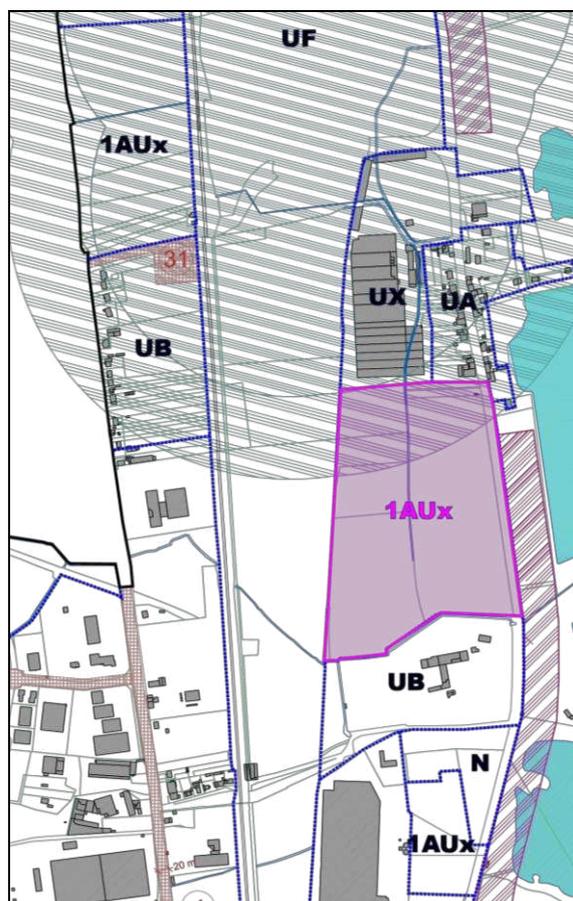
Transformation d'une partie de la zone UX en 1AUx

LA MODIFICATION

Extraits du zonage du site concerné avant et après modification.



Situation actuelle



Situation modifiée



Photo aérienne de la zone

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Respect du PADD

Cette modification respecte le Projet d'Aménagement et de Développement Durable puisque la vocation de la zone reste toujours la même. À ce titre, la modification ne remet pas en cause l'économie générale du PADD.

INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT IMMEDIAT ET LE PAYSAGE

La modification ne remet pas en question l'équilibre général de la commune sur la prise en compte de l'environnement et des paysages.