

Agence d'Urbanisme d'Agglomérations de Moselle

Immeuble Ecotech / 3 rue Marconi / 57070 METZ

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

www.aguram.org

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme /

Date de référence du dossier / 15 octobre 2016

Approbation initiale du P.O.S. 04 février 1989

Approbation PLU 29 janvier 2015

PROCEDURE EN COURS

MODIFICATION DU PLU N°1 SIMPLIFIEE

Engagement Modification simplifiée	AM	16 juin 2016
---------------------------------------	----	--------------

Modalités de mise à disposition du public	DCM	05 juillet 2016
--	-----	-----------------

Approbation Modification	DCM	20 octobre 2016
-----------------------------	-----	-----------------

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

NOTE DE PRESENTATION



TABLEAU RECAPITULATIF DES PROCEDURES DU PLU DE VERNEVILLE

Approbation initiale du POS	DCM	04-03-1989
Modification n°1	DCM	02-10-1992
Modification n°2	DCM	17-07-1998
Modification n°3	DCM	08-12-2005
Modification n°4	DCM	16-01-2007
Mise à jour n°1	AM	20-04-1995
Mise à jour n°2	AM	29-09-1998
Mise à jour n°3	AM	30-04-2010
Approbation du PLU	DCM	29-01-2015
Modification n°1 simplifiée du PLU	DCM	en cours

* DCM : Délibération du Conseil Municipal

* AM : Arrêté Municipal

VERNEVILLE

MODIFICATION N°1 SIMPLIFIEE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PREAMBULE

Le PLU de Vernéville a été approuvé par délibération du 29 janvier 2015.

La présente note de présentation de la première modification simplifiée du PLU de Vernéville vient compléter le rapport de présentation du PLU.

JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

La présente procédure de modification du PLU comporte les points suivants, tous relatifs à des adaptations du règlement écrit du PLU :

Point n°1 : Cas particulier des parcelles de dimensions réduites en zone UA

Point n°2 : Précision en matière de définitions utiles

Point n°3 : Adaptations mineures des règles d'aspects extérieurs en zone UA, UB et 1AU

Point n°4 : Adaptations mineures des règles écrites concernant la trame de protection des espaces verts, jardins et cœurs d'îlots

Conformément au code de l'urbanisme, les PLU peuvent faire l'objet d'une **modification** lorsqu'il n'est pas porté atteinte aux orientations définies dans le PADD ni aux 2° et 3° de l'article L. 153-31, c'est-à-dire sous réserve que la modification ne soit pas de nature à :

- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 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.

Pris individuellement ou dans leur globalité, les points mentionnés ci-dessus et développés dans les pages qui suivent répondent bien aux conditions rappelées ci-dessus qui justifient de la mise en œuvre d'une procédure de modification d'un PLU.

En outre, les modifications apportées n'ont pas pour effet :

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

C'est la raison pour laquelle la commune a décidé d'adopter ce projet de modification selon la **procédure simplifiée** prévue à l'article L.153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme.

VERNEVILLE

MODIFICATION N°1 SIMPLIFIEE

PLAN LOCAL D'URBANISME

POINT N°1

CAS PARTICULIER DES PARCELLES DE DIMENSIONS REDUITES EN ZONE UA

Dans la zone UA, dont la vocation principale d'habitat et sa morphologie urbaine de constructions denses et accolées les unes aux autres, l'écriture de l'article 9 constitue aujourd'hui un problème pour la réalisation de constructions sur des unités foncières de très petite taille.

Portée à 50 % aujourd'hui, cette règle bloque, en outre, la possibilité de densifier le cœur du village, conformément à l'objectif de densification et de renouvellement urbain visé par le PADD de la commune (extrait du PADD du PLU ci-dessous).

I.2/ Garantir un développement cohérent du village dans le respect des deux entités villageoises

- Encourager le renouvellement urbain des secteurs en friche où à l'abandon dans les zones urbaines existantes

> Extrait PADD de Vernéville approuvé le 29 janvier 2015

Dans la zone UA, l'**article 9** relatif à l'emprise au sol est écrit comme suit :

Article UA 9 : Emprise au sol

9.1 Dispositions générales :

- **Sauf dispositions contraires indiquées aux documents graphiques (polygones ou bandes d'implantation obligatoire des constructions), l'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.**

9.2 Dispositions particulières :

- Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :
 - les piscines non couvertes à concurrence de 60 m² et les abris de jardins à occurrence de 12 m², dans la limite d'une piscine et d'un abri de jardin par unité foncière
 - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

La commune souhaite compléter le premier point (en gras ci-dessus) en introduisant un régime d'exception pour les parcelles et unités foncières présentant une configuration particulière (faible dimension, très faible profondeur, ...) et ainsi rendre possible leur urbanisation.

Cette modification permettra à la commune de gérer l'urbanisation des parcelles d'angles, des dents creuses et des autres configurations de parcelles complexes en vue d'assurer la densification et l'harmonisation des fronts de rue du cœur de village (alignement, continuité des façades, ordre continu, etc.)

L'emprise au sol de 50 % ne permettant pas à ce type d'unités foncières de développer de nouvelles constructions, il est proposé de ne pas fixer de pourcentage d'emprise au sol maximum pour les parcelles de configurations particulières.

La proposition de rédaction modifiée de ce point est donc la suivante :

Article UA 9 :
Emprise au sol

9.1 Dispositions générales :

- Sauf dispositions contraires indiquées aux documents graphiques (polygones ou bandes d'implantation obligatoire des constructions), l'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.
- **Une emprise supérieure, jusqu'à 100%, peut être autorisée pour la réalisation de constructions principales soit en raison d'une configuration particulière de la parcelle, soit en vue d'assurer une continuité de façade sur rue, notamment dans le cas de dent creuse et d'immeuble situé à l'angle de deux voies**

9.2 Dispositions particulières :

- Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :
 - les piscines non couvertes à concurrence de 60 m² et les abris de jardins à concurrence de 12 m², dans la limite d'une piscine et d'un abri de jardin par unité foncière
 - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Par ailleurs, l'écriture du premier alinéa de l'article 13 constitue également un problème pour permettre la réalisation de constructions sur des unités foncières de très petite taille.

Portée à 20 % aujourd'hui, cette règle peut bloquer également la possibilité de densifier les parcelles de très petites tailles du cœur de village, et ainsi être contradictoire avec le même objectif du PADD évoqué en page 4.

Dans la zone UA, l'article 13 relatif à l'emprise au sol est écrit comme suit :

Article UA 13 :

Espaces libres et plantations

13.1 Dispositions générales

- **20% au minimum de la surface de l'unité foncière après déduction de l'emprise des constructions principales doivent être maintenus en espace de pleine terre et aménagés en espace vert**
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et les espaces de pleine terre aménagés en jardins ou vergers ou en espace vert.

...

La commune souhaite compléter le premier point (en gras ci-dessus) en introduisant un régime d'exception pour les parcelles et unités foncières présentant une configuration particulière (faible dimension, très faible profondeur, ...) et ainsi rendre possible leur urbanisation.

Cette modification permettra à la commune de gérer l'urbanisation des parcelles d'angles, des dents creuses et des autres configuration de parcelles complexes en vue d'assurer la densification et l'harmonisation des fronts de rue du cœur de village (alignement, continuité des façades, ordre continu, etc.)

« Le coefficient d'espace verts » de 20 % ne permettant pas à ce type d'unités foncières de développer de nouvelles constructions, il est proposé de ne pas fixer de pourcentage minimum pour les parcelles de configurations particulières, et plus particulièrement les dents creuses, celles de très faibles dimensions ou très faibles profondeurs.

La proposition de rédaction modifiée de ce point est donc la suivante :

Article UA 13 :

Espaces libres et plantations

13.1 Dispositions générales

- 20% au minimum de la surface de l'unité foncière après déduction de l'emprise des constructions principales doivent être maintenus en espace de pleine terre et aménagés en espace vert
- **Cette règle ne s'applique pas pour la réalisation de constructions principales sur des parcelles ou unités foncières de configuration particulière. (parcelles d'angles, des dents creuses, lorsqu'elles sont de faible dimension, de très faible profondeur, ...).**
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et les espaces de pleine terre aménagés en jardins ou vergers ou en espace vert.

...

VERNEVILLE

MODIFICATION N°1 SIMPLIFIEE

PLAN LOCAL D'URBANISME

POINT N°2

PRECISION EN MATIERE DE DEFINITIONS UTILES

Dans un souci de clarification du règlement, l'article 5 des Dispositions générales du règlement écrit « **Article 5. Définitions** » est complété par une nouvelle définition :

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de toute construction, débords et surplombs inclus.

Toutefois, sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ;
- les terrasses : plateforme de plain-pied entre la construction principale et son jardin réalisée au niveau du terrain naturel ;

VERNEVILLE

MODIFICATION N°1 SIMPLIFIEE

PLAN LOCAL D'URBANISME

POINT N°3

ADAPTATIONS MINEURES DES REGLES D'ASPECTS EXTERIEURS EN ZONE UA, UB et 1AU

Dans l'article 11 de la zone UA, l'écriture des règles relatives à « l'aspect des toitures et volumes » (11.3) pose un problème d'interprétation quant au type de toitures et volumes autorisés.

Dans la zone UA, l'article 11 est rédigé actuellement comme suit :

Article UA 11 :

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.3 Toitures et volumes

- **Les toitures seront en principe à deux pans avec le faîtage parallèle à la rue. Toutefois, pour des raisons de cohérence architecturale avec les constructions existantes, une orientation différente du faîtage pourra être autorisée.**
- **Les toitures 3 ou 4 pans seront autorisées pour des bâtiments de volume important, pour des bâtiments d'angle ou adossés ou associés sur cour.**
- Les lucarnes seront autorisées si leur dimension, leurs formes et leur volume sont compatibles avec les caractéristiques de la toiture existante ou projetée.
- Les pentes de toiture devront rester comprises dans la "fourchette" donnée par celles des toitures caractéristiques du bâti traditionnel (de 25° à 35°).
- Le volume des toitures devra s'inscrire dans la silhouette de l'ensemble des toitures des bâtiments voisins.
- Les combles aménagés peuvent prendre la forme d'un attique.
- Dans le cas de toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture.

La commune souhaite ainsi compléter les deux premiers points (en gras ci-dessus) en introduisant la précision que les toitures terrasses sont bien autorisées pour les constructions annexes.

La proposition de rédaction modifiée de ce point est donc la suivante :

Article UA 11 :

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.3 Toitures et volumes

- Les toitures seront en principe à deux pans avec le faîtage parallèle à la rue. Toutefois, pour des raisons de cohérence architecturale avec les constructions existantes, une orientation différente du faîtage pourra être autorisée.
- Les toitures 3 ou 4 pans seront autorisées pour des bâtiments de volume important, pour des bâtiments d'angle ou adossés ou associés sur cour.
- **Les toitures terrasses sont autorisées pour toutes les constructions annexes.**
- Les lucarnes seront autorisées si leur dimension, leurs formes et leur volume sont compatibles avec les caractéristiques de la toiture existante ou projetée.
- Les pentes de toiture devront rester comprises dans la "fourchette" donnée par celles des toitures caractéristiques du bâti traditionnel (de 25° à 35°).
- Le volume des toitures devra s'inscrire dans la silhouette de l'ensemble des toitures des bâtiments voisins.
- Les combles aménagés peuvent prendre la forme d'un attique.
- Dans le cas de toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture.

Dans l'article 11 de la zone UA, l'écriture des règles relatives aux « Matériaux de constructions » (11.4) comporte un point de blocage pour la réalisation des toitures des bâtiments annexe qui présente une très faible pente (inférieure ou égale à 10% ou toit-terrasse).

Dans la zone UA, l'article 11 est rédigé actuellement comme suit :

Article UA 11 :

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

...

11.4 Matériaux et coloration

- Sont autorisés en couverture :
 - **Les tuiles de couleur terre-cuite ou les matériaux en ayant l'aspect ;**
 - L'ardoise naturelle ou non, en cas de modification partielle ou de réfection à l'identique d'une couverture ardoise.
 - Les vérandas totalement vitrées.

Dans la mesure où les constructions visées sont de faibles dimensions et que leurs angles de toiture ne permettront pas de générer un impact visuel depuis l'espace public (qualités et cohérences architectural avec le bâti traditionnel), la commune propose l'introduction d'un régime d'exception pour les bâtiments annexes.

La commune souhaite ainsi compléter le premier point sur les matériaux de couverture (en gras ci-dessus) en introduisant un régime d'exception pour les toitures des bâtiments annexes présentant une pente inférieure ou égale à 10%.

La proposition de rédaction modifiée de ce point est donc la suivante :

Article UA 11 :

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

...

11.4 Matériaux et coloration

- Sont autorisés en couverture :

- Les tuiles de couleur terre-cuite ou les matériaux en ayant l'aspect ;

Ces prescriptions ne sont pas obligatoires pour les bâtiments annexes présentant une toiture de très faible pente

- L'ardoise naturelle ou non, en cas de modification partielle ou de réfection à l'identique d'une couverture ardoise.
- Les vérandas totalement vitrées.

Dans l'article 11 de la zone UB, l'écriture des règles relatives à « l'aspect des toitures et volumes » (11.3) pose un problème d'interprétation quant au type de toitures et volumes autorisés.

Dans la zone UB, l'**article 11** est rédigé actuellement comme suit :

Article UB 11 :

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.3 Toitures et volumes

- **Les toitures seront en principe à deux pans avec le faîtage parallèle à la rue. Toutefois, pour des raisons de cohérence architecturale avec les constructions existantes, une orientation différente du faîtage pourra être autorisée.**
- **Les toitures 3 ou 4 pans seront autorisées pour des bâtiments de volume important, pour des bâtiments d'angle ou adossés ou associés sur cour.**
- Les lucarnes seront autorisées si leur dimension, leurs formes et leur volume sont compatibles avec les caractéristiques de la toiture existante ou projetée.
- Les pentes de toiture devront rester comprises dans la "fourchette" donnée par celles des toitures caractéristiques du bâti traditionnel (de 25° à 35°).
- Le volume des toitures devra s'inscrire dans la silhouette de l'ensemble des toitures des bâtiments voisins.
- Les combles aménagés peuvent prendre la forme d'un attique.
- Dans le cas de toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture.

La commune souhaite ainsi compléter les deux premiers points (en gras ci-dessus) en introduisant la précision que les toitures terrasses sont bien autorisées pour l'ensemble des constructions.

La proposition de rédaction modifiée de ce point est donc la suivante :

Article UB 11 :

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.3 Toitures et volumes

- Les toitures seront en principe à deux pans avec le faîtage parallèle à la rue. Toutefois, pour des raisons de cohérence architecturale avec les constructions existantes, une orientation différente du faîtage pourra être autorisée.
- Les toitures 3 ou 4 pans seront autorisées pour des bâtiments de volume important, pour des bâtiments d'angle ou adossés ou associés sur cour.
- **Les toitures terrasses sont autorisées pour toutes les constructions**
- Les lucarnes seront autorisées si leur dimension, leurs formes et leur volume sont compatibles avec les caractéristiques de la toiture existante ou projetée.
- Les pentes de toiture devront rester comprises dans la "fourchette" donnée par celles des toitures caractéristiques du bâti traditionnel (de 25° à 35°).
- Le volume des toitures devra s'inscrire dans la silhouette de l'ensemble des toitures des bâtiments voisins.
- Les combles aménagés peuvent prendre la forme d'un attique.
- Dans le cas de toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture.

Dans l'article 11 de la zone UB, l'écriture des règles relatives aux « Matériaux de constructions » (11.4) comporte un point de blocage pour la réalisation des toitures des bâtiments annexe qui présente une très faible pente (inférieure ou égale à 10% ou toit-terrasse).

Dans la zone UB, l'**article 11** est rédigé actuellement comme suit :

Article UB 11 :

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

...

11.4 Matériaux et coloration

- Sont autorisés en couverture :
 - **Les tuiles de couleur terre-cuite ou les matériaux en ayant l'aspect ;**
 - L'ardoise naturelle ou non, en cas de modification partielle ou de réfection à l'identique d'une couverture ardoise.
 - Les vérandas totalement vitrées.

Dans la mesure où les constructions visées sont de faibles dimensions et que leurs angles de toiture ne permettront pas de générer un impact visuel depuis l'espace public (qualités et cohérences architectural avec le bâti traditionnel), la commune propose l'introduction d'un régime d'exception pour les bâtiments annexes.

La commune souhaite ainsi compléter le premier point sur les matériaux de couverture (en gras ci-dessus) en introduisant un régime d'exception pour les toitures des bâtiments annexes présentant une pente inférieure ou égale à 10%.

La proposition de rédaction modifiée de ce point est donc la suivante :

Article UB 11 :

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

...

11.4 Matériaux et coloration

- Sont autorisés en couverture :

- Les tuiles de couleur terre-cuite ou les matériaux en ayant l'aspect ;

Ces prescriptions ne sont pas obligatoires pour les bâtiments annexes présentant une toiture de très faible pente

- L'ardoise naturelle ou non, en cas de modification partielle ou de réfection à l'identique d'une couverture ardoise.
- Les vérandas totalement vitrées.

Dans l'article 11 de la zone 1AU, l'écriture des règles relatives aux « Matériaux de constructions » (11.3) comporte un point de blocage pour la réalisation des toitures des bâtiments annexe qui présente une très faible pente (inférieure ou égale à 10% ou toit-terrasse).

Dans la zone UA, l'article 11 est rédigé actuellement comme suit :

Article 1AU 11 :

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

...

11.4 Matériaux et coloration

- Sont autorisés en couverture :

- **Les tuiles de couleur terre-cuite ou les matériaux en ayant l'aspect ;**
- Les vérandas totalement vitrées.

Dans la mesure où les constructions visées sont de faibles dimensions et que leurs angles de toiture ne permettront pas de générer un impact visuel depuis l'espace public (qualités et cohérences architectural avec le bâti traditionnel), la commune propose l'introduction d'un régime d'exception pour les bâtiments annexes.

La commune souhaite ainsi compléter le premier point sur les matériaux de couverture (en gras ci-dessus) en introduisant un régime d'exception pour les toitures des bâtiments annexes présentant une pente inférieure ou égale à 10%.

La proposition de rédaction modifiée de ce point est donc la suivante :

Article 1AU 11 :

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

...

11.3 Matériaux et coloration

- Sont autorisés en couverture :

- Les tuiles de couleur terre-cuite ou les matériaux en ayant l'aspect ;

Ces prescriptions ne sont pas obligatoires pour les bâtiments annexes présentant une toiture de très faible pente

- Les vérandas totalement vitrées.

VERNEVILLE

MODIFICATION N°1 SIMPLIFIEE

PLAN LOCAL D'URBANISME

POINT N°4

ADAPTATIONS MINEURES DES REGLES ECRITES CONCERNANT LA TRAME DE PROTECTION DES ESPACES VERTS, JARDINS ET CŒURS D'ÎLOTS

Dans l'esprit de préservation paysagère de ces fonds de jardins, la commune a créé à l'occasion de la révision de son POS en PLU une trame de « Protection des espaces verts, jardins et cœurs d'îlots » repéré au règlement graphique.

Destinés à permettre la préservation d'une trame paysagère de transition entre espaces agricoles et urbanisés et à conforter l'attrait de ces espaces pour le cadre de vie des riverains, ces secteurs disposent néanmoins de certains droits à construire.

En effet, certains types de constructions ou aménagement y sont autorisés dans la mesure où leurs surfaces aux sols sont limitées et qu'ils n'engendrent pas d'impacts paysagers significatifs.

Dans **les dispositions générales**, l'article 4.3 est rédigé actuellement comme suit :

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

Nonobstant les dispositions particulières applicables à chacune des zones, toute construction est interdite à l'intérieur des secteurs d'espaces verts, de jardins ou de cœurs d'îlots protégés indiqués aux documents graphiques, à l'exception :

- des abris de jardin, dans la limite de 12 m² de surface et d'un abri de jardin par unité foncière,
- des vérandas attenantes aux constructions principales dans la limite de 40 m² de surface et d'une véranda par unité foncière
- des piscines non-couvertes à concurrence d'une par unité foncière.

Face à cette règle, la commune se retrouve aujourd'hui en difficulté concernant la réglementation des terrasses de plain-pied dans les secteurs couverts par cette trame de protection paysagère.

En effet, ce type d'aménagement, très courant dans l'accompagnement de maisons individuelles, ne génère aucun impact paysager et peut être facilement réglementé en matière d'emprise au sol.

La commune souhaite ainsi compléter l'article 4.3 des dispositions générales en autorisant les terrasses de plain-pied attenantes aux constructions principales.

La proposition de rédaction modifiée de ce point est donc la suivante :

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

Nonobstant les dispositions particulières applicables à chacune des zones, toute construction est interdite à l'intérieur des secteurs d'espaces verts, de jardins ou de cœurs d'îlots protégés indiqués aux documents graphiques, à l'exception :

- des abris de jardin, dans la limite de 12 m² de surface et d'un abri de jardin par unité foncière,
- des vérandas attenantes aux constructions principales dans la limite de 40 m² de surface et d'une véranda par unité foncière
- des piscines non-couvertes à concurrence d'une par unité foncière.
- **des terrasses de plain-pied attenantes aux constructions principales dans la limite de 40 m² de surface et d'une terrasse par unité foncière**