

Département de la Moselle

Commune de ELVANGE

Modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

<h4>Notice explicative</h4>

Annexé à la DCM d'approbation de la modification du PLU de Elvange,
en date du 22 novembre 2013,
Le Maire,

V3 - 03 juillet 2013

1- Contexte législatif et réglementaire

En application des articles L.123-13 et L.123-13-1 du code de l'urbanisme, la procédure de modification est utilisée à condition qu'elle :

- ne change pas les orientations définies par le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduise pas 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,
- porte sur le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

En application de l'article L. 121-4 du code de l'urbanisme, le projet de modification est notifié, notamment, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du Conseil Régional, au président du Conseil Général, aux autorités compétentes en matière d'organisation des transports urbains, et au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat.

2- Objectifs de modification du PLU

Par arrêté municipal du 16 avril 2013, le Maire de la Commune d'Elvange a décidé de procéder à une modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en poursuivant les objectifs suivants :

1.1 - Modifications du règlement écrit :

- Correction du règlement de la zone 1AU afin de permettre une meilleure insertion, notamment, des constructions dans le futur lotissement de la Petite Pierre : articles 1AU2, 1AU3, 1AU4, 1AU6, 1AU10, 1AU11, 1AU12.

1.2 - Modifications du règlement graphique :

- Création d'un secteur 1AUa dans l'impasse de la Petite Pierre, en vis-à-vis du futur lotissement du même nom, afin de permettre les constructions au coup-par-coup.
- Création de 4 emplacements réservés au droit des terrains privés situés en vis-à-vis du futur lotissement de la Petite Pierre.

1.3 – Mise à jour de l'annexe relative aux emplacements réservés.

3- Description et justifications de la modification du PLU

3.1 - Modifications du règlement écrit :

- Le point 7 de l'article 1AU2, qui réglemente les occupations et utilisations des sols admises sous conditions, est modifié ainsi :

7. Les affouillements et exhaussements du sol à condition :

- qu'ils n'excèdent pas une hauteur maximale de 1,50 m par rapport au terrain naturel avant tout remaniement¹, l'aménagement des voies nouvelles ouvertes à la circulation publique n'étant pas concerné,

→ Tout en maintenant l'objectif initial d'encadrer l'amplitude des terrassements liés aux aménagements et aux constructions, cette prescription permet de mieux adapter les projets de voies nouvelles au relief marqué, de mieux les insérer dans leur environnement et d'augmenter la constructibilité raisonnée des terrains à bâtir, notamment dans le lotissement de la Petite Pierre, en tenant compte de la topographie présentant de fortes pentes dans la zone 1AU du PLU (comprises entre 12 et 22 %).

- Le point 3 de l'article 1AU3-II, qui régleme nte les caractéristiques des accès aux terrains à partir, est modifié ainsi :

3. Les rampes d'accès aux garages ne devront pas excéder une pente supérieure à 15 %.

→ Cette prescription permet d'assurer la faisabilité de la construction des garages semi-enterrés afin de tenir compte de la topographie présentant de fortes pentes dans la zone 1AU du PLU (comprises entre 12 et 22 %).

- Plusieurs mentions sont supprimées à l'article 1AU4-II-1 relatif à l'assainissement des eaux usées des terrains, qui régleme ntera dorénavant comme suit :

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, l'ensemble de la zone 1AU se trouvant en zone d'assainissement collectif.

La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

→ En effet, l'article 1AU4-II-1 comporte actuellement des prescriptions relatives à la participation pour raccordement à l'égout (PRE), qui a été supprimée le 1^{er} juillet 2012, et des rappels concernant le financement des équipements publics au moyen du PAE (programme d'aménagement d'ensemble) ou de la PVR (participation pour voirie et réseaux). Or, il n'est plus possible d'instaurer de nouveaux PAE depuis le 1^{er} mars 2012 et la PVR sera supprimée à compter du 1^{er} janvier 2015. Par ailleurs, il impose des procédures issues du règlement d'assainissement du DUF, prises en application du code général des collectivités territoriales (CGCT) ou du code de la santé publique (CSP). Elles ne sont donc pas réglementaires au titre du code de l'urbanisme, elles ne peuvent donc pas figurer dans un règlement du plan local d'urbanisme.

- L'avant-dernier paragraphe du point 1 de l'article 1AU6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est modifié comme suit :

Toutefois, l'édification des garages ou carports à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique est autorisée.

→ Il s'agit d'une reformulation : la notion « d'alignement » juridique plus sûre est substituée à la notion de « limite d'emprise de voie » qui laisse plus de marge aux interprétations contradictoires.

¹ les murs de soutènement ne sont pas concernés

- Un nouveau point est ajouté à l'article 1AU10 relatif à la hauteur des constructions, devenant le nouveau point 2 :
 2. En cas de toiture plate ou mono-pente de la construction principale, le point le plus haut de l'acrotère se substitue à l'égout de toiture pour le calcul de la hauteur.
 → Cette prescription permet de clarifier auprès des constructeurs la hauteur maximale des projets de constructions présentant des toitures plates ou mono-pentes. Elle permet de constituer des gabarits de constructions se rapprochant des projets de construction aux toitures à deux pans et ainsi de garantir une meilleure insertion paysagère des projets de construction.

- Un nouveau point est ajouté à l'article 1AU10 relatif à la hauteur des constructions, devenant le nouveau point 5 comportant deux paragraphes :
 5. La hauteur maximale hors tout des murs de soutènement dissociables des constructions, implantés jusqu'à une distance de 3 mètres, calculée à compter des limites parcellaires (limites séparatives et alignement concernés), est fixée à 0,50 mètre. Cette hauteur est calculée à compter du terrain naturel avant tout remaniement.
 - La hauteur maximale hors tout des murs de soutènement dissociables des constructions, implantés au-delà de la distance de 3 mètres, calculée à compter des limites parcellaires (limites séparatives et alignement concernés), est fixée à 1 mètre. Cette hauteur est calculée à compter du terrain naturel avant tout remaniement.
 → Limiter la hauteur des murs de soutènement dissociables des constructions permet d'encadrer les apports de déblais et de remblais non liés aux constructions, qui seraient destinés à compenser la topographie marquée de la zone 1AU. Ainsi l'impact paysager des aménagements des abords des constructions sera amoindri parce que plus proches du terrain naturel.

- Le deuxième tiret du point 1 de l'article 1AU11 relatif à l'aspect extérieur est modifié comme suit :
 - les matériaux, l'aspect et la couleur : les couleurs prévues en recouvrement des façades et des murs devront être choisies parmi les couleurs du nuancier communal.
 - Afin de permettre à la Commune d'encadrer plus finement, en amont des projets, le choix des couleurs des façades et des murs finis, elle adoptera un nuancier communal de teintes correspondant aux teintes traditionnelles mosellanes. Ainsi l'impact de certaines constructions dans le paysage lorrain sera amoindri.

- Sous les points 1 et 2 de l'article 1AU12, la notion de surface hors œuvre nette (SHON) est remplacée celle de la surface de plancher depuis le 1^{er} mars 2012 :
 1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

1. HABITATION	2 emplacements
	Dans le cas d'une construction collective de logements, 1 emplacement par tranche de 35 m ² de surface de plancher
2. HEBERGEMENT HOTELIER	1 emplacement par chambre
3. BUREAUX	1 emplacement pour 30 m ² de surface de plancher
4. COMMERCE (incluant services)	1 emplacement pour 10 m ² de surface de plancher

Sous-catégories :

- restaurant 1 emplacement pour 12 m² de salle

5. CONSTRUCTION D'INTERET COLLECTIF OU EQUIPEMENT PUBLIC

Les aires de stationnement correspondant à ces besoins doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à ces occupations du sol.

Sous catégories :

-établissement médicalisé

maison de retraite 1 emplacement pour 3 lits

structure séniors

- salles de cinéma, spectacles 1 emplacement pour 5 places

6. ARTISANAT 1 emplacement pour 25 m² de surface de plancher

2. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

→ En effet, la notion de SHON a été supprimée du code de l'urbanisme depuis le 1^{er} mars 2012. Elle a été remplacée par la notion de « surface de plancher », définie aux articles L. 112-1 et R. 112-2 du code de l'urbanisme. Il s'agit donc de prendre en compte cette évolution législative.

Par ailleurs, pour les constructions d'habitat collectif, le seuil de 1 emplacement pour 40 m² SHON est remplacé celui de 1 emplacement pour 35 m² de surface de plancher afin de tenir compte du mode de calcul de la surface de plancher (notamment emprise des murs extérieurs non comprise, cf. article R. 112-2 du code de l'urbanisme).

3.2- Modifications du règlement graphique :

- Création d'un secteur 1AUa dans l'impasse de la Petite Pierre, en vis-à-vis du futur lotissement du même nom en vue, afin de permettre les constructions au coup-par-coup.
→ Le projet de lotissement de la Petite Pierre nécessite la réalisation de travaux de réaménagement d'une voie et d'extension des réseaux publics. Les terrains localisés en vis-à-vis du lotissement sont classés en zone 1AU du PLU, où seules les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant au minimum 5 constructions sont autorisées. Dans la mesure où ces terrains seront desservis à court terme par une voie et des réseaux publics, il apparaît opportun, dans un souci de densification, de rendre dès aujourd'hui 6 unités foncières constructibles au coup par coup, sur une profondeur de 30 à compter de la voie de desserte, en créant une bande de zone 1AUa.
- Création de 4 emplacements réservés (ER) au droit de 4 unités foncières : les ER n° 7, 8, 9 et 10 au droit des parcelles cadastrées section 23, parcelles 138, 137, 171, 170, 167, 166, 169, 168, 441 et 442.
→ Ces 4 emplacements réservés ont respectivement une superficie de 230 m², 100 m², 220 m² et 100 m², soit 650 m² au total. Ils sont créés au bénéfice de la Commune d'Elvange en vue de la création ultérieure de voies d'accès (ER n° 7 et 9)

et du passage de réseaux publics (ER n° 8 et 10) aux tranches futures du lotissement de la Petite Pierre, à vocation d'habitation, dont les terrains sont classés en zones 1 AU et 2AU au PLU.

3.3- Mise à jour de l'annexe relative aux emplacements réservés:

→ Afin de tenir compte de la création des emplacements réservés n°7, 8, 9 et 10, la liste correspondante jointe en annexe au PLU est mise à jour.

Conclusion

La modification du PLU d'Elvange entraîne la modification du règlement, du plan de zonage et, en annexe, de la liste des emplacements réservés.

La modification du PLU porte sur des points conformes au cadre législatif de cette procédure, sans remise en cause du PADD, sans risques de nuisances et sans remise en cause d'un EBC, d'une zone agricole ou naturelle ou d'une protection environnementale particulière.