



Communauté de communes de
Seille et Grand Couronné

PLUI SECTEUR SEILLE

DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE n°1

Document conforme à la Délibération du Conseil
Communautaire de la Communauté de Communes Seille et
Grand Couronné du 24 juin 2021
portant modification simplifiée n°1 du PLUI secteur Seille

Le Président de la CCSGC
Claude Thomas



SOMMAIRE

1/ L'EVOLUTION DU PLU DE NOMENY

Contexte

Le choix de la modification simplifiée

2/ JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS APPORTEES

Point n°1 : rectification d'erreur matérielle : modification du règlement de la zone Ub concernant le recul de la construction principale par rapport à l'emprise publique et les annexes à l'avant de l'habitation principale

Point n°2: Complément à la règle graphique sur les hauteurs, positionnée sur le plan de zonage de la commune de Nomeny

1/ L'EVOLUTION DU PLUi du secteur Seille

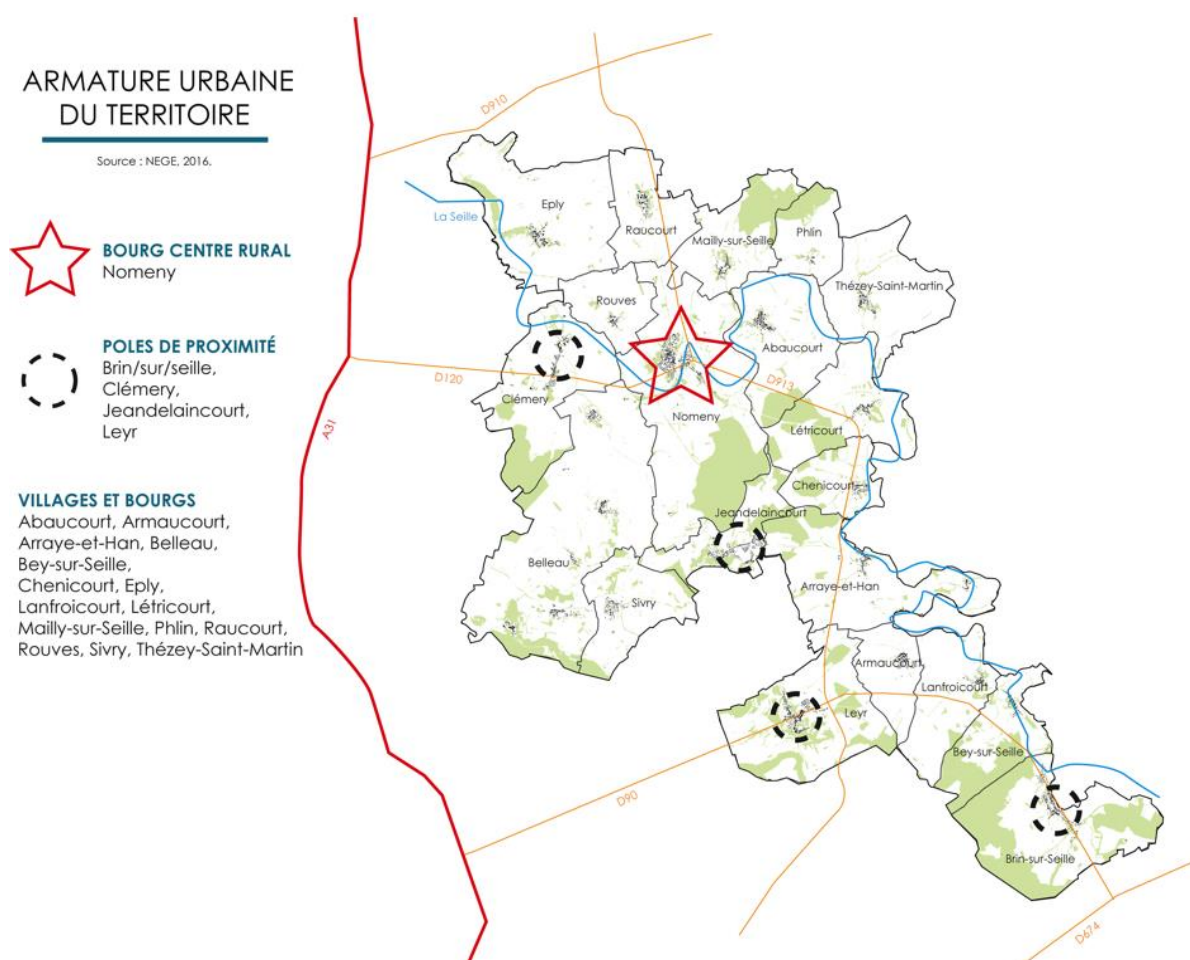
CONTEXTE

Rappel des grands enjeux du PLUi

L'ancienne Communauté de Communes de Seille et Mauchère a lancé son PLUi fin 2015 sur ses 20 communes et c'est la nouvelle Communauté de Communes Seille-Grand Couronné (qui regroupe 42 communes) qui a porté et approuvé le projet lors d'un conseil communautaire le 13 mai 2020

Le territoire est structuré autour d'une armature urbaine spécifique définie dans le PADD et composé :

- d'un pôle principal rural : Nomeny, défini également comme étant bourg centre dans le document du SCoT Sud 54
- de pôles de proximités : Jeandelaincourt, Leyr, Brin-sur-Seille et Clemery
- des villages et bourgs sur le reste du territoire, avec un statut spécifique pour Belleau



Le document PLUI secteur Seille s'articule autour de 5 grands enjeux présentés dans son PADD et concernant principalement le développement du territoire, le maintien de l'attractivité tout en garantissant une consommation foncière maîtrisée, en évitant au mieux l'urbanisation des espaces naturels, agricoles et forestier et en favorisant la densification du tissu urbain et des secteurs urbanisés.

Rappel des orientations du PADD

I. La transition énergétique et la protection de l'environnement au service du bien-être de la population

- 1.Assurer les continuités écologiques et protéger les milieux naturels en préservant la trame verte et bleue
- 2.Favoriser le développement des énergies renouvelables et gérer durablement les ressources naturelles
- 3.Améliorer les performances énergétiques des logements
- 4Développer les déplacements doux
- 5.Protéger les paysages naturels remarquables
- 6.Lutter contre la consommation excessive des terres agricoles et forestières
- 7.Risques naturels et anthropiques

II. Développer le territoire de façon cohérente et structurée

- 1.Définir une hiérarchie urbaine
- 2.Définir des objectifs de production de logements et de croissance démographique adaptés à la hiérarchie urbaine
- 3.Offrir un logement pour tous : développer le parcours résidentiel et la mixité intergénérationnelle

III. Soutenir et développer les activités locales

- 1.Sauvegarder et développer les commerces, services et équipements de proximité ainsi que le tissu associatif local
- 2.Soutenir les activités agricoles et développer le tourisme vert de proximité
- 3.Repenser l'accueil et la fonctionnalité de la zone d'activité de Nomeny

IV. Protéger et mettre en valeur le patrimoine local

- 1.Sauvegarder l'identité liée au patrimoine reconstruction d'après guerre
- 2.Protéger et mettre en valeur le patrimoine remarquable et vernaculaire
- 3.Travailler les entrées des communes et du territoire

V. Un territoire ouvert et connecté

L'objectif de la définition du règlement écrit, graphique et des OAP a donc été de mettre en avant la nécessité de densifier.

Problématique rencontrée

Suite à l'approbation du PLUI secteur Seille en mai 2020, l'avancée sur la mise en œuvre opérationnelle de projets d'aménagement de quartiers d'Habitat (tels que celui du secteur en Valou à Nomeny par exemple) a mis en avant des erreurs matérielles dans la rédaction du règlement de la zone UB, qui limite les possibilités de densifier certains secteurs :

L'aménagement d'une parcelle en angle de rue n'est pas possible voir très compliqué avec la règle du recul par rapport à la voie publique, quand il s'agit de parcelles étroite (en dents creuse ou pour de l'aménagement d'habitat groupé). De même, la possibilité de créer un stationnement couvert (carport) pour éviter la création d'un garage et optimiser l'aménagement d'une parcelle n'est pas possible. Pourtant, des dispositions dérogatoires pour ces deux points apparaissent bien dans le règlement de la zone 1AU, mais n'ont pas été réintégrées dans celui de la zone UB, comme prévu.

De plus, dans le cas de l'aménagement du quartier d'Habitat en Valou à Nomeny, il a été relevé que la règle spécifique sur le stationnement rendait impossible la réalisation de petit collectif en zone UB, comme ce qui était prévu dans le projet initial, et déjà matérialisé sur le plan par une règle graphique sur des hauteurs spécifiques

L'objectif de la modification simplifiée est alors de procéder à un réajustement des dispositions réglementaires de la zone UB et de la légende du règlement graphique de Nomeny, afin de permettre la possibilité de mieux densifier en zone UB, en cohérence avec les principes d'aménagement durable, et dans le respect des prescriptions de l'OAP inscrites dans le document d'urbanisme.

Dans cette optique, il est envisagé :

- De réintégrer dans la partie 2.A. b. « recul par rapport aux voies et emprises publiques » 1. « Constructions principales », les précisions suivantes manquantes et figurant dans le règlement de la zone 1AU concernant :
 - La possibilité que le recul ne s'applique qu'à une des façades de la construction à usage d'habitation dans le cas où la parcelle est en angle
 - La possibilité d'implanter un carport à l'avant de l'alignement de la façade de la construction principale
- D'intégrer la règle graphique sur les hauteurs spécifique à Nomeny (secteur en Valou), et d'y ajouter un complément sur les règles de stationnement.

Le choix de la modification simplifiée

L'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme définit les cas dans lesquels l'évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) doit faire l'objet d'une révision. Il s'agit :

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 ;
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

La présente évolution du PLUi n'entrant dans aucun de ces cas et les changements envisagés relevant du règlement et du zonage sans modifier les surfaces des zones à construire, elle peut s'inscrire dans une des procédures de modification du PLUi prévues aux articles L. 123-13-1 à L. 123-13-3.

Conformément à l'article L. 123-13-2, la modification doit faire l'objet d'une enquête publique lorsqu'elle a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, 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.

L'évolution envisagée dans le cadre de la présente procédure porte sur des compléments et corrections apportés au règlement du PLUi et un ajustement de la légende d'un plan de zonage (cf : partie « contexte »). Elle ne majore pas les droits à construire, ne les diminue pas et ne modifie pas les surfaces des zones U et AU. Elle n'entre donc pas dans les cas précités et n'est pas soumise à enquête publique.

En conséquence, la procédure à mettre en œuvre est une modification simplifiée du PLUi secteur Seille qui doit faire l'objet d'une mise à disposition du public du dossier, pendant un mois, après avoir recueilli l'avis des personnes publiques associées (PPA) et de l'autorité environnementale.

2/ JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS APPORTEES

Point n°1 : rectification d'erreur matérielle : modification du règlement de la zone Ub concernant le recul de la construction principale par rapport à l'emprise publique et les annexes à l'avant de l'habitation principale

Le projet intercommunal au travers de son PADD et ses OAP promeut explicitement la diversité des types de logements et de surfaces de parcelles, afin notamment d'accueillir une population jeune et d'adapter les logements pour les populations âgées ou les familles monoparentales. L'objectif est ainsi de favoriser le parcours résidentiel sur le territoire.

Rappel de l'orientation n°3 du PADD :

Offrir un logement pour tous : développer le parcours résidentiel et la mixité intergénérationnelle

Le parcours résidentiel est un principe visant à offrir un logement adapté à chaque étape de la vie d'un individu.

Il existe une double finalité à cet objectif :

- Renforcer l'attractivité du territoire en disposant d'une offre de logements répondant à l'ensemble de la demande.
- Lutter contre la consommation excessive des terres agricoles et forestières, le locatif permettant de maintenir un turn-over sur le territoire ne nécessitant pas une production de nouveaux logements systématique.

En l'occurrence le territoire dispose d'une offre de logements dominée largement par les logements de grande taille en accession à la propriété. La Communauté de Communes souhaite diversifier son offre et donc permettra la mise sur le marché de logements de plus petite taille et/ou en locatif privé et/ou social.

De la même manière, elle veut répondre aux enjeux du vieillissement de la population en accueillant sur son territoire des logements adaptés aux personnes âgées, dans une logique de mixité intergénérationnelle.

La réalisation de ce nouveau type d'habitat passe par des constructions nouvelles notamment en zone Ub dans des secteurs d'aménagement d'ensemble (exemple à Nomeny dans la zone en Valou ou à Clemery sur l'ancienne ferme Foucaut), mais également en dents creuses, dans les parcelles individuelles libres dans l'enveloppe urbaine.

Ces nouvelles constructions sont globalement d'une surface plus petite que la taille moyenne des habitations du territoire et nécessitent donc une surface de parcelle moins importante. Elles peuvent également être caractérisées par des formes urbaines plus compactes, tel que l'habitat mitoyen ou groupé, avec donc des densités plus élevées.

De même, la plupart des parcelles en zone Ub sont des dents creuses et souvent déjà dimensionnées et positionnées pour construire une habitation. Pour optimiser l'espaces, ces parcelles sont régulièrement de taille limitée.

Actuellement, la rédaction du règlement écrit de la zone UB ne permet pas de garantir totalement l'optimisation de l'aménagement de petites parcelles en zones Ub (qu'elles soient en dents creuses ou comprises dans des opérations d'aménagement global) qui permettent pourtant d'assurer une urbanisation plus dense et avec des habitations plus petites en surface (90m² environ), adaptée aux personnes âgées, familles monoparentales ou jeunes ménages.

- La règle relative au recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est également valable pour les parcelles en angle de rue. Or dans le cas de la réalisation d'un habitat groupé ou mitoyen sur une parcelle peu large, cette règle peut complètement empêcher toute construction.
- Sur ce même type de parcelles, il n'est pas souvent possible de créer de garage. Ainsi, la possibilité d'aménager l'avant de l'habitation avec un espace couvert (carport) pour une voiture s'avère être une solution alternative. Or le règlement de la zone Ub ne permet pas de construction d'annexe à l'avant de l'habitation

Pourtant, ces deux règles ont été intégrées pour les zones 1AU et étaient également prévues pour les zones UB.

Aujourd'hui, ces deux règles mettent notamment en difficulté un projet en cours sur le secteur en Valou de la commune de Nomeny.

Pour ces raisons, il est nécessaire d'adapter le règlement de la zone UB en y réintégrant des dispositions spécifiques pour l'aménagement de parcelles en angles et la création de carports à l'avant de l'habitation.

Règlement de la zone Ub avant modification

Article 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A. Volumétrie et implantation des constructions – VOIRIE

b) Recul par rapport aux voies et emprises publiques

1) Constructions principales

Si aucune indication n'apparaît sur le plan, les façades des constructions devront être édifiées en recul de 5 mètres minimum et 15 mètres maximum de l'emprise des voies sauf pour les chemins piétonniers.

Pour les unités foncières concernées par une zone d'implantation obligatoire de façade, la façade sur rue des constructions à usage d'habitation y sera édifiée en totalité.

Des adaptations mineures pour les prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles, peuvent être accordées sous réserve qu'il n'y ait pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière.

Règlement de la zone Ub après modification

Article 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A. Volumétrie et implantation des constructions – VOIRIE

b) Recul par rapport aux voies et emprises publiques

1) Constructions principales

Si aucune indication n'apparaît sur le plan, les façades des constructions devront être édifiées en recul de 5 mètres minimum et 15 mètres maximum de l'emprise des voies sauf pour les chemins piétonniers.

Pour les unités foncières concernées par une zone d'implantation obligatoire de façade, la façade sur rue des constructions à usage d'habitation y sera édifiée en totalité.

Si la parcelle est à l'angle de plusieurs rues, une des façades de la construction à usage d'habitation devra être en recul minimum de 5 mètres.

Des adaptations mineures pour les prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles, peuvent être accordées sous réserve qu'il n'y ait pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière.

Les annexes ne sont pas autorisées à l'avant de l'alignement de la façade de la construction principale, excepté les carports.

Point n°2 : Complément à la règle graphique sur les hauteurs, positionnée sur le plan de zonage de la commune de Nomeny

Le document d'urbanisme s'est notamment adapté au projet en cours sur le secteur en Valou à Nomeny. Ce projet permet de proposer une large diversité de logements, allant de la maison individuelle au petit collectif. Pour ce dernier type d'habitat, une règle graphique spécifique avait été définie, définissant une hauteur différente pour permettre une construction plus haute (2 étages sur RDC). Cette décision allait dans le sens de l'appui et du soutien aux projets de mixité résidentielle, développé dans le point n°1.

Cependant, la règle de stationnement prévue sur les zones Ub amène à prévoir une très large partie de la parcelle à destination du stationnement véhicule et met en péril la réalisation du projet de logements intermédiaires ou « petit collectif » sur la zone en Valou à Nomeny.

La modification propose donc :

- De supprimer de la légende du plan graphique de Nomeny (1/2000^e) la règle graphique sur la hauteur spécifique de 11m pour le logement intermédiaire, et de la réintégrer dans le règlement écrit
- D'ajouter à cette règle graphique sur les hauteurs, une nouvelle règle spécifique au projet de petit collectif, sur un nombre de places de stationnement moins contraignant

Règlement de la zone Ub avant modification

Article 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A. Volumétrie et implantation des constructions

a) Hauteur

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres à la faîtière toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminées.

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur maximale ne doit pas excéder 12 mètres à la faîtière.

Pour les annexes non agricoles, dépendances et garages, la hauteur maximale est limitée à 4 mètres au faîtage.

Cette hauteur sera prise au niveau du terrain naturel au droit du faîtage.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas :

- Aux édifices d'intérêt général monumentaux,
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- au prolongement en façade et à la réhabilitation d'une construction existante qui ne respecterait pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur totale de la construction existante.

c) Stationnement

Constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement pour toute création de logement avec une place supplémentaire au-delà de 60m² de surface de plancher par tranche de 60m², ce qui veut dire 3 places pour un logement de 120m².
 - Pour les travaux conduisant à la création de logements (neufs ou rénovés), il sera demandé 1 place de stationnement supplémentaire, pour la tranche de 2 à 4 logements, et 2 emplacements supplémentaires à partir de 5 logements.
-

Règlement de la zone Ub après modification

Article 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A. Volumétrie et implantation des constructions

a) Hauteur

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres à la faîtière toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminées.

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur maximale ne doit pas excéder 12 mètres à la faîtière. Pour les annexes non agricoles, dépendances et garages, la hauteur maximale est limitée à 4 mètres au faîtage.



Dans les secteurs repérés au plan par la trame  la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 11 mètres à la faîtière

Cette hauteur sera prise au niveau du terrain naturel au droit du faîtage.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas :

- Aux édifices d'intérêt général monumentaux,
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- au prolongement en façade et à la réhabilitation d'une construction existante qui ne respecterait pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur totale de la construction existante.

c) Stationnement

Constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement pour toute création de logement avec une place supplémentaire au-delà de 60m² de surface de plancher par tranche de 60m², ce qui veut dire 3 places pour un logement de 120m².
- Pour les travaux conduisant à la création de logements (neufs ou rénovés), il sera demandé 1 place de stationnement supplémentaire, pour la tranche de 2 à 4 logements, et 2 emplacements supplémentaires à partir de 5 logements.



- Dans les secteurs repérés au plan par la trame , pour la construction de logements à usage d'habitation, 1 emplacement pour 70 m² de Surface de Plancher avec un minimum de 1 place par logement

Légende du Règlement graphique au 1/2000^e de la commune de Nomeny avant modification

Légende

Zonage

 Limites communales

 Limites parcellaires

 Limites de zones

 Emplacement réservé

 Sentiers et chemins à conserver

Règles d'implantation des constructions

▲ ▲ Alignement des façades

 Zone d'implantation obligatoire des façades

 Zone où la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 11 mètres à la faîtière

Éléments architecturaux et paysagers ou écologiques à préserver

(art. L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme)

 Éléments remarquables

 Éléments remarquables du paysage

Risques

 Secteur de risques (aléa minier, aléa mouvements de terrains, chutes de blocs, cavités)

 Risque inondation

En ce qui concerne les canalisations de transport de matières dangereuses, l'information est disponible dans les cartes des servitudes en annexe du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Légende du Règlement graphique au 1/2000^e de la commune de Nomeny après modification

Légende

Zonage

 Limites communales

 Limites parcellaires

 Limites de zones

 Emplacement réservé

 Sentiers et chemins à conserver

Règles d'implantation des constructions

 Alignement des façades

 Zone d'implantation obligatoire des façades

 Zone faisant l'objet de dispositions spécifiques concernant la hauteur maximale et le stationnement

Éléments architecturaux et paysagers ou écologiques à préserver

(art. L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme)

 Éléments remarquables

 Éléments remarquables du paysage

Risques

 Secteur de risques (aléa minier, aléa mouvements de terrains, chutes de blocs, cavités)

 Risque inondation

En ce qui concerne les canalisations de transport de matières dangereuses, l'information est disponible dans les cartes des servitudes en annexe du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Impact environnemental de la modification simplifiée

Les modifications engendrées sur le document du PLUI secteur Seille suite à la procédure de modification simplifiée n'ont pas de conséquences sur l'environnement biologique et écosystémique du territoire.

Ces points de modifications favorisent la densification en zone déjà classées en secteur urbain dans le PLUI secteur Seille et dont l'absence d'impact environnemental avait déjà été démontré, lors de la saisine de la MRAE, au moment de l'élaboration du document. Suite à cette saisine et aux compléments apportés il n'avait pas été demandé d'évaluation environnementale sur le PLUI secteur Seille.

Par ailleurs, les points de modifications permettront de mobiliser plus facilement certain type de parcelles en amenant une meilleure compacité, et une utilisation optimale du foncier urbanisable (et donc déjà desservi par les réseaux).

Ainsi, les zones naturelles et agricoles sont préservées.