

Département de la Moselle
Communauté de Communes de l'Arc Mosellan

COMMUNE DE VOLSTROFF



MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Notice explicative

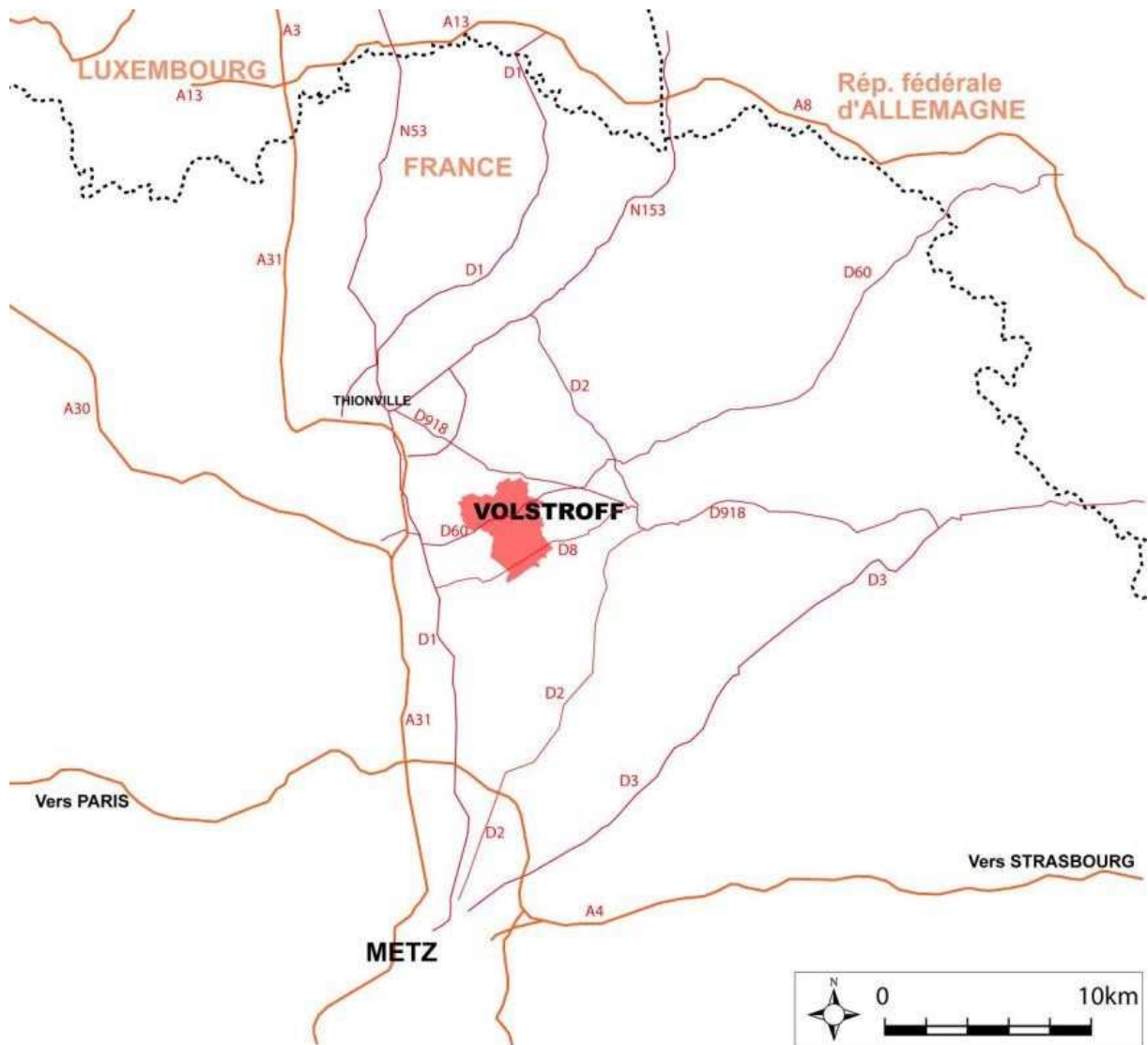
Approbation du PLU	DCM	14/11/2022
Prescription de la modification n°1	arrêté	21/11/2023
Approbation de la modification n°1	DCM	

Modification n°1 du PLU

Dossier de modification pour avis

Date de référence : juin 2024

PLAN DE SITUATION



SOMMAIRE

PREAMBULE4

1. Arrêté prescrivant la modification du PLU 4
2. Rappel de la procédure 6
3. PLU EN VIGUEUR 9

CONTEXTE COMMUNAL13

1. Présentation de la commune 13
2. Diagnostic socio-économique 13
3. Equipements et cadre de vie 14
4. Déplacements et mobilité 15
5. Servitudes, contraintes et réseaux 16

PRESENTATION DU PROJET DE LA MODIFICATION22

PREAMBULE

1. Arrêté prescrivant la modification du PLU



DEPARTEMENT DE LA MOSE

COMMUNE DE VOLSTROFF
57940

Envoyé en préfecture le 21/11/2023
Reçu en préfecture le 21/11/2023
Publié le 21/11/2023
ID : 057-215707332-20231120-62_2023-AR

ARRETE 62/2023

ARRETE MUNICIPAL

PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU P.L.U.

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et L.153-37 ;
VU le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires approuvé le 24 janvier 2020
VU le plan local d'urbanisme approuvé le 14 novembre 2022,

CONSIDÉRANT QUE la modification simplifiée envisagée du plan local d'urbanisme a pour objet de permettre :

- des ajustements du règlement suite à la mise en application du PLU
- l'ajustement des OAP sectorielles (Orientation d'Aménagement et de Programmation)

CONSIDÉRANT que cette modification simplifiée n'a pas pour conséquence de changer les orientations du Plan d'aménagement et de développement durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque 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 ; ou n'a pas pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté.

CONSIDÉRANT en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

CONSIDÉRANT que cette modification n'a pas pour effet :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'ensemble des règles du plan et /ou
- de diminuer les possibilités de construire et/ou
- de diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

CONSIDÉRANT en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun ;

CONSIDÉRANT que la procédure de modification simplifiée est menée à l'initiative du maire ;

CONSIDÉRANT que la procédure de modification simplifiée doit être notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme

CONSIDÉRANT que la procédure de modification simplifiée nécessite la mise à disposition au public du projet de modification simplifiée du PLU pendant une durée de 1 mois en mairie conformément à l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme ;

Mairie de VOLSTROFF

50 rue Principale 57940 VOLSTROFF

Tel : 03.82.56.94.33 – Fax : 03.82.56.88.80

Site internet : www.mairie-volstroff.fr – mail : mairie.volstroff@wanadoo.fr

ARRÊTE

Envoyé en préfecture le 21/11/2023
Reçu en préfecture le 21/11/2023
Publié le 21/11/2023
ID : 057-215707332-20231120-62_2023-AR

Article 1 : La procédure de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Volstroff est prescrite

Article 2 : Le projet de modification simplifiée porte sur
- des ajustements du règlement suite à la mise en application du PLU
- l'ajustement des OAP sectorielles (Orientation d'Aménagement et de Programmation)

Il fera l'objet des modalités de concertation suivantes :

- ouverture d'un registre pour recueillir les observations du publics aux heures et jours d'ouvertures de la mairie ainsi que les observations reçues par courrier et par mail via l'adresse de contact de la mairie.
- affichage d'une note d'information sur le site internet et sur le panneau d'affichage de la commune

Article 3 : Un bureau d'études d'urbanisme sera chargé de la réalisation de la modification simplifiée du PLU ;

Article 4 : Le dossier de modification simplifiée du PLU sera notifié au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9, avant la mise à disposition au public.

Article 5 : Le dossier de modification simplifiée du PLU fera l'objet d'une mise à disposition au public selon les modalités qui seront arrêtées par délibération du conseil municipal conformément aux dispositions de l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme ;

Article 6 : Les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la modification simplifiée du PLU seront inscrits au budget de l'exercice considéré ;

Article 7 : A l'issue de la mise à disposition prévue à l'article 5 ci-dessus, le maire en présente le bilan au conseil municipal qui en délibère et adopte le projet éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée ;

Article 8 : Le présent arrêté fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R.153-20 à R.153-22.

Il sera affiché en mairie de Volstroff pendant le délai d'un mois et la mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le préfet.

Il sera, en outre, publié au recueil des actes administratifs.

VOLSTROFF, le 20 novembre 2023

Jean-Michel MAGARD,
Maire de Volstroff



Mairie de VOLSTROFF

50 rue Principale 57940 VOLSTROFF

Téléphone : 03.82.56.94.33 – Fax : 03.82.56.88.80

Site internet : www.mairie-volstroff.fr – mail : mairie.volstroff@wanadoo.fr



24/21

**ARRETE PORTANT ANNULLATION ET REMPLACEMENT DE L'ARRETE N°62/2023 DU 20/11/2023
ET DE L'ARRETE N°19/2024 DU 08/04/2024 PRESCRIVANT LA MODIFICATION N)1 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VOLSTROFF**

Le Maire de VOLSTROFF,

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et L.153-37 ;

Vu le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires approuvé le 24 janvier 2020

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 14 novembre 2022,

CONSIDÉRANT que la modification envisagée du plan local d'urbanisme a pour objet de permettre :

- des ajustements du règlement suite à la mise en application du PLU
- l'ajustement des dispositions affichées dans l'OAP

CONSIDÉRANT que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du Plan d'aménagement et de développement durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque 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 ; ou n'a pas pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté.

CONSIDÉRANT en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

CONSIDÉRANT que cette modification a pour effet :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'ensemble des règles du plan et /ou
- de diminuer les possibilités de construire et/ou
- de diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

CONSIDÉRANT en conséquence, que cette modification entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun ;

CONSIDÉRANT que la procédure de modification est menée à l'initiative du maire ;

CONSIDÉRANT que la procédure de modification doit être notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme

CONSIDÉRANT que la procédure de modification nécessite une enquête publique.

Mairie de VOLSTROFF

50 rue Principale 57940 VOLSTROFF

Tel : 03.82.56.94.33 – Fax : 03.82.56.88.80

Site internet : www.mairie-volstroff.fr – mail : mairie.volstroff@wanadoo.fr

ARRÊTE

Envoyé en préfecture le 25/04/2024
Reçu en préfecture le 25/04/2024
Publié le 25/04/24
ID : 057-215707332-20240425-21_24_1-AR

Article 1 : Le présent arrêté annule et remplace l'arrêté n°62/2023 du 20/11/2023 et l'arrêté n°19/2024 du 08/04/2024.

Article 2 : Le projet de modification porte sur :

- des ajustements du règlement suite à la mise en application du PLU
- l'ajustement des dispositions affichées dans l'OAP

Il fera l'objet des modalités de concertation suivantes :

- ouverture d'un registre pour recueillir les observations du public aux heures et jours d'ouvertures de la mairie ainsi que les observations reçues par courrier et par mail via l'adresse de contact de la mairie.
- affichage d'une note d'information sur le site internet, le panneau d'affichage et sur le site Facebook de la commune

Article 3 : Un bureau d'études d'urbanisme sera chargé de la réalisation de la modification du PLU.

Article 4 : Le dossier de modification du PLU sera notifié au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9, avant la mise à disposition au public.

Article 5 : La modification fera l'objet d'une enquête publique conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

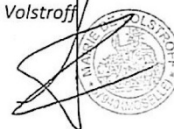
Article 6 : Les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la modification du PLU seront inscrits au budget de l'exercice considéré.

Article 7 : A l'issue de l'enquête publique prévue à l'article 5 ci-dessus, le maire en présente le bilan au conseil municipal qui en délibère et adopte le projet de modification éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

Article 8 : Le présent arrêté fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R.153-20 à R.153-22. Il sera affiché en mairie de Volstroff pendant le délai d'un mois et la mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le préfet.

Il sera, en outre, publié au recueil des actes administratifs.

VOLSTROFF, le 25 avril 2024
Jean-Michel MAGARD,
Maire de Volstroff



Mairie de VOLSTROFF

50 rue Principale 57940 VOLSTROFF
☎ : 03.82.56.94.33 – 📠 : 03.82.56.88.80

2. Rappel de la procédure

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Volstroff a été approuvé par délibération du conseil municipal le 14/11/2022.

La procédure de modification (articles L.153-36 à L.153-44 CU) est une procédure d'« ajustement technique » du document d'urbanisme, elle ne peut en changer l'économie générale.

La modification se décline en 2 procédures :

- La modification de droit commun (ou « normale ») (L.153-41CU) qui implique l'organisation d'une enquête publique
- La modification simplifiée (L.153-45 CU), pour laquelle une mise à disposition du public suffit

Champ d'application de la modification – extrait legifrance

- **Article L153-41**

- **Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 97 (V)**

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 ;
- 4° Soit d'appliquer l'article [L. 131-9](#) du présent code

Par arrêté du 25 avril 2024, Monsieur le Maire a décidé la mise en œuvre d'une procédure de modification de droit commun de son Plan Local d'Urbanisme afin d'effectuer :

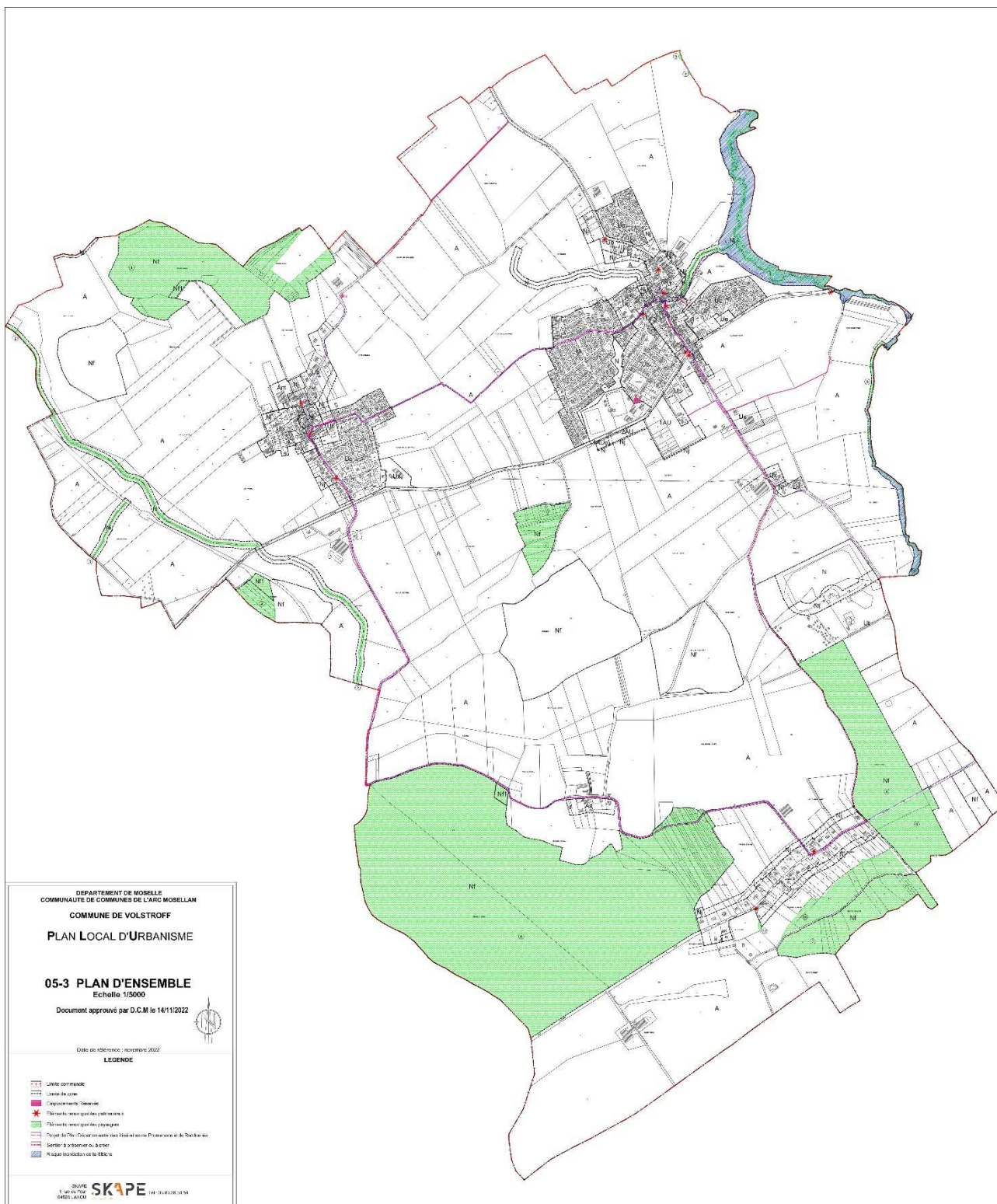
- **des ajustements du règlement suite à la mise en approbation du PLU**
- **l'ajustement des dispositions affichées dans l'OAP**

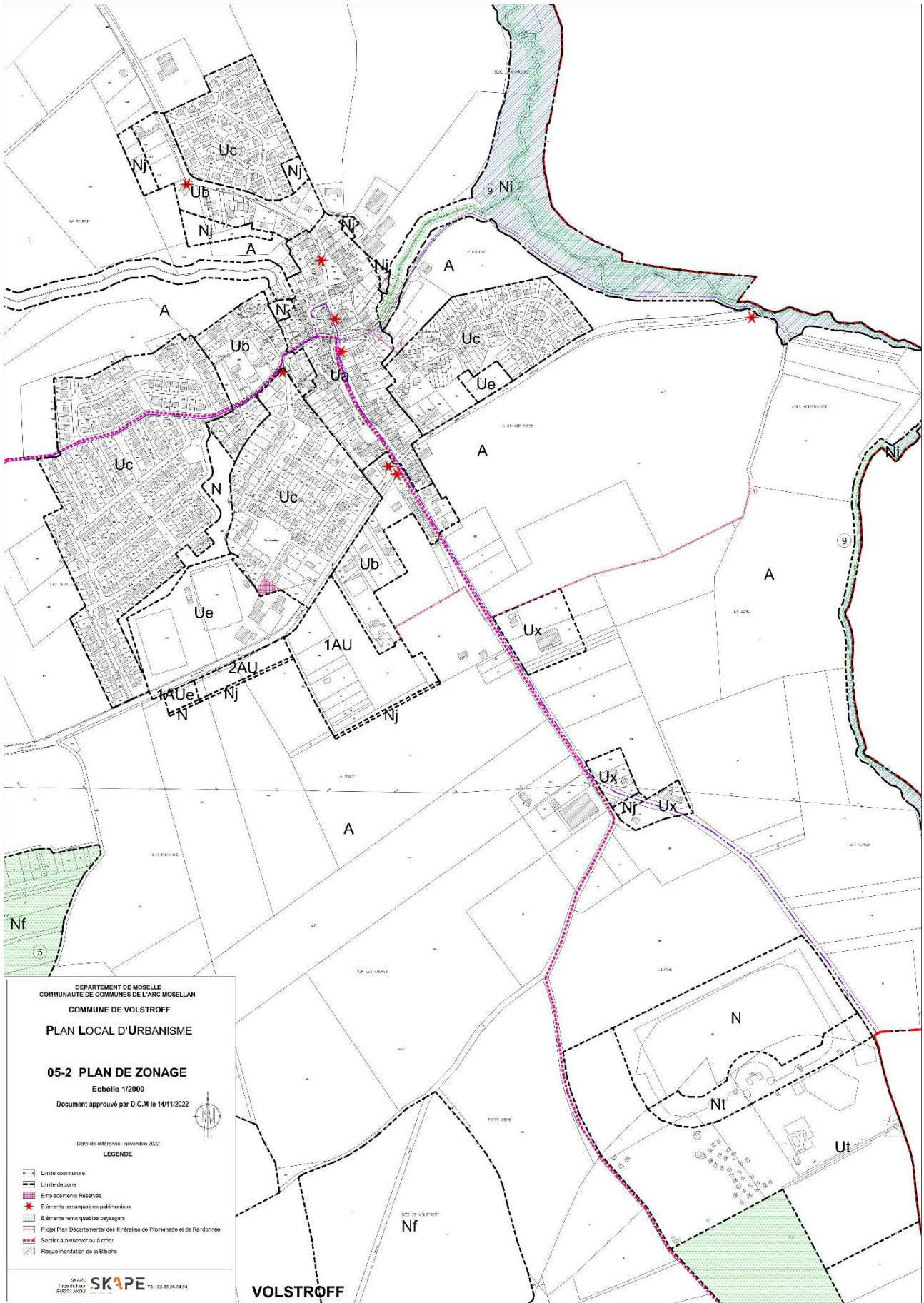
Cette décision intervient suite aux études effectuées par application de l'arrêté du 20 novembre prescrivant une modification simplifiée. Il est apparu nécessaire de conforter la procédure par la réalisation d'une enquête publique afin d'informer le public plus largement.

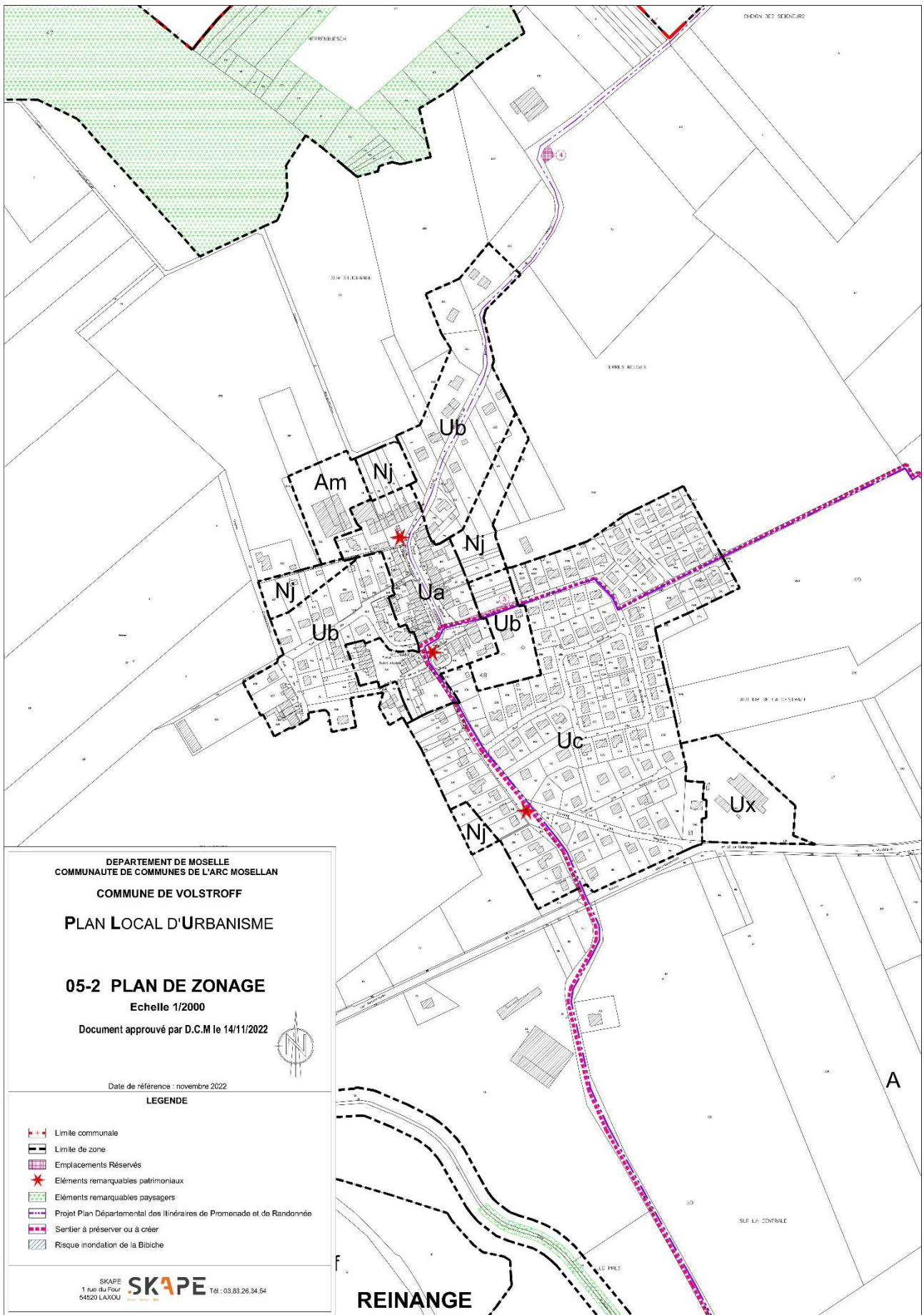
Une concertation avec la population est prévue à cet effet. La commune a effectué

- **L'ouverture d'un registre pour recueillir les observations du public aux heures et jours d'ouvertures de la mairie ainsi que les observations reçues par courrier et par mail via l'adresse de contact de la mairie.**
- **L'affichage d'une note d'information sur le site internet, le panneau d'affichage et sur le site Facebook de la commune.**

3. PLU EN VIGUEUR







Contexte communal

1. Présentation de la commune

La commune de Volstroff se situe au nord-ouest du département de la Moselle dans la région Grand Est. La commune se situe au sud-est de l'agglomération thionilloise et est intégrée dans son rayonnement. Elle est située à 11km de Thionville, 35km de Metz et 42 km de Luxembourg gare. Elle est limitrophe avec les communes de Bertrange, Stuckange, Metzervisse, Metzeresche, Luttange, Rurange-lès-Thionville et Guénange. Il est situé à 30 km de Metz, 12 km de Thionville et 83 km de Nancy.

La commune est intégrée dans la Communauté de Communes de l'Arc Mosellan (CCAM) qui regroupe 26 communes et 35 150 habitants en 2019, sur une superficie d'environ 224 km². La densité de population est de 157 habitants/km².

Située à l'Est du Bassin parisien, sur la dépression de la cuesta de Moselle, Volstroff bénéficie d'une topographie peu marquée par le relief avec, 72 m de dénivelé au maximum.

Deux grandes entités paysagères se dessinent sur le territoire présentant :

- Un espace urbanisé ancré dans un paysage ouvert de type openfield sur la partie Nord. On y retrouve les villages de Volstroff et Reinange qui s'étendent, entourés par de vastes champs céréaliers qui alternent avec des prairies permanentes.
- Un espace intimiste intégrant les hameaux de Schell et de Vinsberg dans un cadre arboré en partie Sud.

Le réseau hydrographique constitué des ruisseaux de la Bibiche à l'Est et de la Sée à l'Ouest structure le paysage. De la végétation ripisylve s'est développée le long des berges, éléments participant à la trame verte et bleue ainsi qu'au déplacements des espèces.

Plusieurs espaces naturels et protégés ou référencés sont identifiés sur le territoire :

- **Une ZNIEFF de type 1**
 - « Bois de Tremery »
- **Trois zones humides remarquables**
 - ZH 24_Prairie humide de Vinsberg
 - ZH 25_Vallée de la Bibiche aval
 - ZH 27_Ruisseau de la Sée
- **Un Espace Naturel Sensible**
 - « Bois de Tremery »
- **Une Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO)**
 - ZICOLE08 Bazoncourt-Vigy

2. Diagnostic socio-économique

Démographie

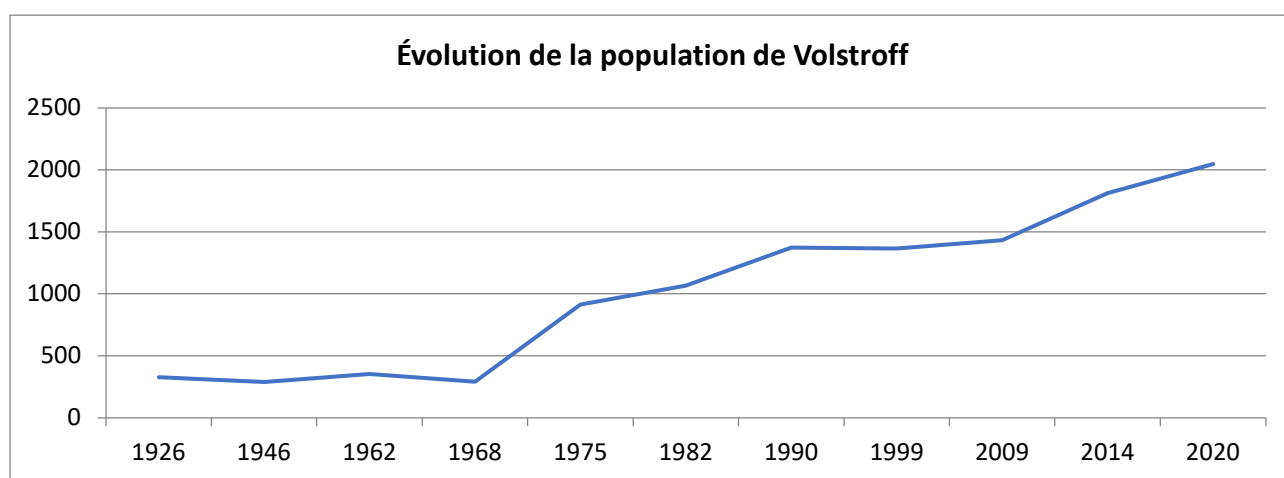
La commune de Volstroff compte 2048 habitants en 2020. Depuis les années 70, la commune connaît une croissance démographique qui s'explique notamment par l'implantation de plusieurs lotissements pavillonnaires. La population est multipliée par 3 en seulement 7 ans. Les constructions continuent de se multiplier jusqu'à la fin des années des 1980. En 1990, la commune compte 1373 habitants, soit presque 5

fois plus qu'une vingtaine d'années auparavant. Après une relative stagnation au cours des années 90 et une légère croissance durant les années 2000. La population est repartie à la hausse au cours des années 2010 avec les diverses opérations d'ensembles entreprises sur le territoire. Ces nouveaux lotissements résultent essentiellement de l'ouverture sur le Luxembourg, via les accords de Schengen mis en application en 1995. La commune se trouve à proximité de l'A31 qui lui permet de rejoindre Metz, Thionville ou encore le Luxembourg en 40 minutes. Cette accessibilité intéressante aux grands bassins d'emplois du Sillon Lorrain, a permis de renforcer l'attractivité de la commune et d'amener sa population à plus de 2000 habitants en 2023.

Cette augmentation de population s'est traduite dans le paysage par la construction de nombreuses maisons individuelles, notamment sous forme de lotissements. Les maisons représentent désormais près de 9 logements sur 10 du parc immobilier de Volstroff. En parallèle, environ 9 ménages sur 10 sont propriétaires du logement qu'ils occupent.

La population est relativement jeune, 60% ont moins de 45 ans.

La taille des ménages a augmenté entre 2014 et 2020, elle s'élève à 2,62, mais elle reste supérieure à la moyenne départementale qui est de 2,19 personnes par ménage en 2020.



3. Equipements et cadre de vie

3.1. Equipements

La commune présente un bon niveau d'équipements en lien avec sa population. Les aménagements sportifs sont plutôt bien représentés sur le territoire et centralisés autour des grands axes (la totalité se trouve à Volstroff, il n'y en a ni à Vinsberg, ni à Reinange). Volstroff compte une école (primaire et maternelle) et dix-huit assistantes maternelles. Les installations liées à la vie scolaire et à la petite enfance sont assez bien développées sur le territoire et ses environs immédiats (présence d'une structure multi-accueil à Guénange, d'une crèche privée et de 53 assistantes maternelles. On retrouve également une crèche privée à Stuckange et à Metzervisse).

3.2. Activités

Le diagnostic agricole réalisé en mai 2018 a permis d'identifier douze exploitants agricoles présents sur la commune. La surface agricole utile déclarée était alors de 1442 ha. Aujourd'hui, le GAEC du Village a cessé son activité.

Plusieurs activités et services de proximités sont présents sur la commune : Auto-école, tatoueur, restauration, boulangerie, camping, coiffure, plats cuisinés à emporter, gîte Les petits commerces et artisans sont principalement implantés rue Principale sur le hameau de Volstroff.

4. Déplacements et mobilité

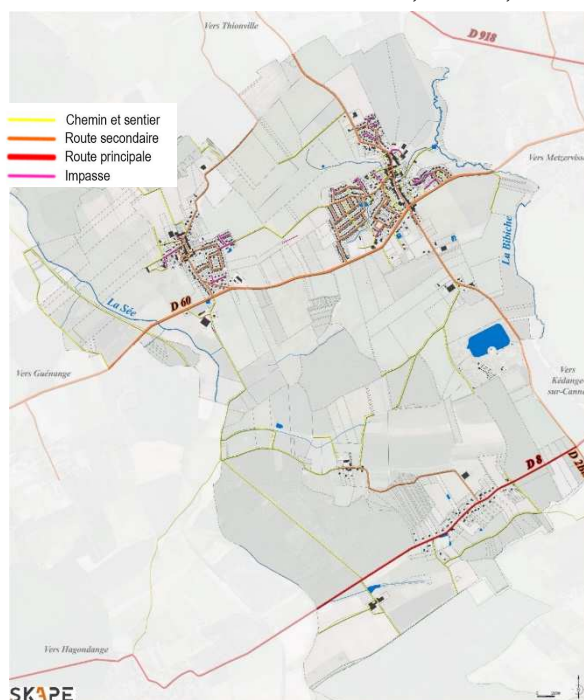
Volstroff se situe dans un espace de grandes liaisons nationales et internationales constitué d'un réseau structurant tant pour les relations est-ouest, avec l'autoroute A4, et nord-sud avec les autoroutes A30 et A31. Volstroff se situe à 11km de Thionville, 35km de Metz et 42 km de Luxembourg gare, les grands pôles de services et d'emplois du secteur.

Le territoire communal est traversé au sud par la D8 qui est la route principale de Volstroff et qui permet de rejoindre Rurange-lès-Thionville par l'ouest et Metzeresche par l'est. Elle traverse le hameau de Vinsberg et accueille un trafic d'environ 2300 véhicules/jour dont 4% de poids lourds. La commune est également traversée par la D60 qui relie Guénange à Waldwisse via Metzervisse. Orientée sur un axe est-ouest elle dessert Volstroff et Reinange en passant au sud des deux entités urbaines. L'infrastructure accueille un trafic de 4600 véhicules/jour dont 2% de poids lourds. En parallèle de ces deux axes routiers qui traversent le ban communal, les ménages de Volstroff sollicitent régulièrement la D918. Traversant notamment les communes de Metzervisse, Stuckange, Distroff et Yutz, elle permet de rejoindre le centre de l'agglomération thionvilloise et est accessible en 4 min depuis Volstroff et 5 depuis Reinange.

Volstroff au sein du sillon lorrain



Maillage routier à Volstroff –
Sources : DGFIP, SKAPE, 2020



A Volstroff les déplacements à pied s'effectuent essentiellement en partie Nord sur les villages de Volstroff et Reinange en raison de la présence des équipements et services qui y sont recensés : école, boulangerie, mairie, équipements sportifs, salle communale La topographie est peu marquée ce qui rend les déplacements plutôt aisés. La plupart des équipements sont situés sur Volstroff à une distance de moins de 1km soit moins d'un quart d'heure. Les hameaux de Schell et Vinsberg étant principalement résidentiel, on peut supposer qu'en dehors des parcours de promenade (PDIPR, chemin des Bildstocks), les déplacements s'effectuent en voiture (domicile-travail, domicile-boulangerie ...). Les déplacements doux sont accompagnés de cheminements et sentiers rendant les déplacements sécurisés.

La commune de Volstroff a mis en place un sentier des calvaires en mai 2015 permettant d'appréhender la commune sous l'angle religieux. Ce chemin des Bildstocks s'étend sur 9.2 km pour une durée de marche d'environ 1h45 et passe par les différents noyaux villageois de Volstroff.

Il existe également un projet de Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) mis en place par le département. Le tracé reprend approximativement le sentier des calvaires et s'étend sur les communes voisines.

Par ailleurs, la commune a aménagé au sein de son tissu urbain des sentiers permettant de relier les différents quartiers, sécurisant ainsi les déplacements en mode doux s'accompagnant de végétation qualitative.

La commune ne dispose pas d'itinéraires cyclables.

- **Les transports en communs**

La commune est desservie par la ligne de bus n°70 (Luttange-Thionville) du réseau TIM. Trois arrêts sont présents sur le ban communal, deux au niveau de Volstroff (rue principale et mairie) et un au niveau de Reinange.

En période scolaire, quatre départs sont programmés depuis Luttange et cinq depuis Thionville. En période de vacances scolaires, trois départs sont programmés quotidiennement depuis Luttange et Thionville.

Les ménages résidants à Volstroff ne sont donc pas dépendants de la voiture individuelle et peuvent solliciter les transports en commun pour leurs déplacements. Les distances sont raisonnables, depuis Volstroff le terminus de Thionville est accessible en 20 min et celui localisé à Luttange, en 40 min. La desserte en transports en commun vers l'agglomération thionilloise est intéressante. Elle permet de conserver une certaine compétitivité pour les ménages ne disposant pas de voiture.

5. Servitudes, contraintes et réseaux

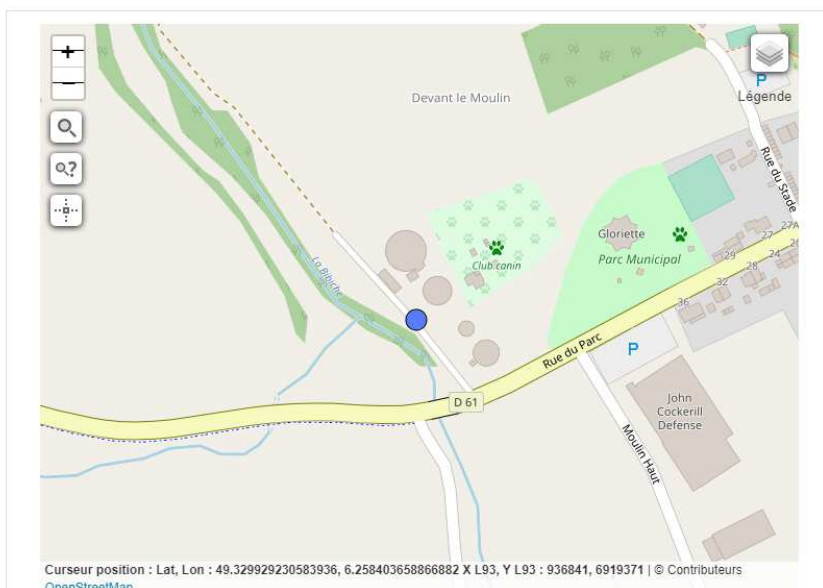
5.1. Réseaux

- **Assainissement**

Volstroff dispose d'un système d'assainissement collectif sur la majeure partie du village, et non collectif pour certaines habitations.

L'assainissement sur la commune est géré par le SIA DIMESTVO qui regroupe 4 communes : Stuckange, Distroff, Metzervisse et Volstroff.

En 2022, la station d'épuration à une capacité de 7500 Equivalents Habitants avec 8475 EH en charge maximale en entrée.



Données Clés 2022

Station de traitement des eaux usées de DISTROFF

Charge maximale en entrée	8 475 EH
Capacité nominale	7 500 EH
Débit arrivant à la station	
Valeur moyenne	1 904 m3/j
Percentile95	4 940 m3/j
Débit de référence retenu	4 940 m3/j
Production de boues	170 TMS/an

Résultats des conformités

Conformité équipement	oui
Conformité performance	oui
Zone globale de collecte conforme (temps sec) :	oui

- **Eau potable**

VOLSTROFF n'est actuellement pas concerné par d'éventuelles servitudes ou précautions sanitaires à prendre vis-à-vis de la protection de captage public destinée à la consommation humaine.

L'alimentation en eau potable de VOLSTROFF est gérée par le syndicat des eaux et le SIDEET (Syndicat Intercommunal Des Eaux et de l'Assainissement de l'Est Thionvillois) qui compte 20 communes adhérentes.

Les principales ressources du syndicat sont 2 puits situés à BASSE-HAM et la tranchée drainante de KOENIGSMACKER. La production annuelle de ces 3 sites est de 180 000m³. Les besoins du Syndicat étant de 1 000 000m³/an le SIDEET achète un volume annuel de 850 000 m³ au Syndicat Mixte de Production d'eau Fensch Lorraine.

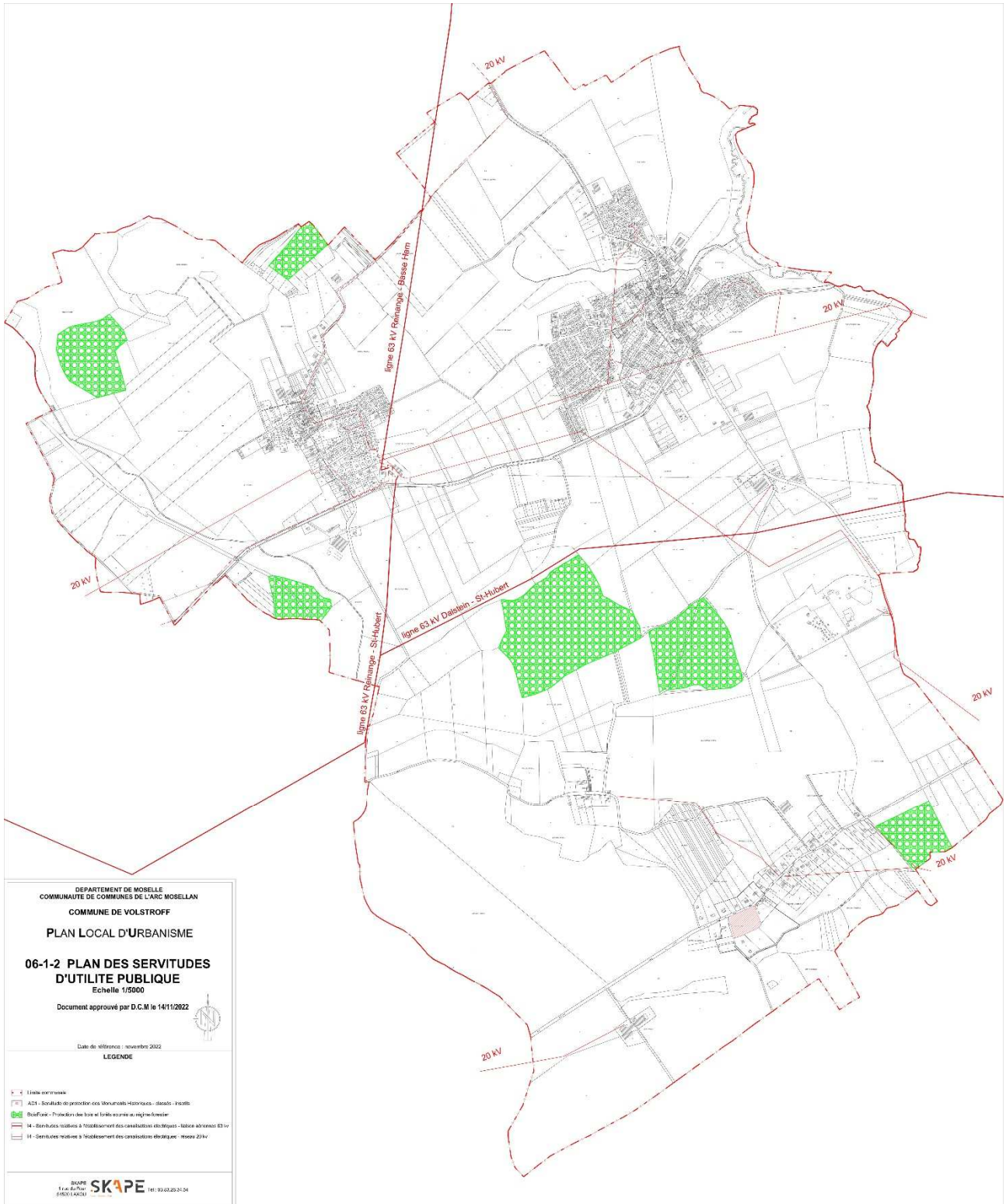
Le syndicat possède les compétences de production, transfert et de distribution de l'eau.

L'eau desservie respecte les valeurs limites réglementaires pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés.

5.2. Servitudes d'utilité publique

La commune est impactée par des Servitudes d'Utilités Publiques :

VOLSTROFF				
Tableau des Servitudes d'utilité Publique affectant l'occupation du sol				
CODE	NOM OFFICIEL	TEXTES LEGISLATIFS	ACTE L'INSTITUANT	SERVICE RESPONSABLE
AC1	Servitudes de protection des Monuments Historiques - classés - inscrits.	Articles L.611-1 à L.624-2 du code du patrimoine et décrets d'application de la loi du 13 décembre 1913	Le périmètre délimité des abords (PDA) du château fort médiéval de Schell Vinsberg inscrit au titre des MH par arrêté du 24.12.1991, est créé selon le plan joint en annexe à l'arrêté préfectoral du 05/07/2023.	Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Moselle 10, 12, Place St Etienne 57000 METZ
BoisForêt	Protection des bois et forêts soumis au régime forestier.	Circulaire interministérielle n° 77104 du 1er août 1977. Article 72 de la loi n° 2001-602 du 9 juillet 2001. Décret n° 2003-539 du 20 juin 2003.	Forêt communale de VOLSTROFF. Forêt communale de KOENIGSMACKER.	Office National des Forêts (O.N.F.) Agence territoriale de METZ 1 rue Thomas Edison 57070 METZ
14	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques.	L.323-3 à L.323-9 du code de l'énergie pour les SUP issues de la DUP et L.323-10 du code de l'énergie pour les SUP établies après la DUP au voisinage des ouvrages de transport et de distribution.	Ligne aérienne 63 KV N°1 DALSTEIN - SAINT HUBERT. Liaison aérienne 63 KV N°1 BASSE HAM - REINANGE. Liaison aérienne 63 KV N°1 REINANGE - SAINT HUBERT. Poste de transformation 63 KV de REINANGE.	RTE- Centre Développement & Ingénierie Nancy/SCET TSA 30007 - 8 rue de Versigny 54608 VILLERS-LES-NANCY Cedex Les demandes d'autorisation d'urbanisme sont à adresser à : RTE - GMR Lorraine 12 rue des Feivres 57073 METZ
14	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques.	L.323-3 à L.323-9 du code de l'énergie pour les SUP issues de la DUP et L.323-10 du code de l'énergie pour les SUP établies après la DUP au voisinage des ouvrages de transport et de distribution.	Réseau 20 KV.	ENEDIS-ERDF allée Philippe Lebon, BP 80428 57954 MONTIGNY-LES-METZ CEDEX



DEPARTEMENT DE MOSELLE
COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'ARC MOSELLAN

COMMUNE DE VOLSTROFF

PLAN LOCAL D'URBANISME

**06-1-2 PLAN DES SERVICES
D'UTILITE PUBLIQUE**

Echelle 1/5000

Document approuvé par D.C.M le 14/11/2022

Date de révision : novembre 2022

LEGENDE

- ▬ Liens existants
- AD1 - Services de protection des monuments historiques - diables - trottoirs
- Bâtifera - Travaux de bornes et foras enterrés au régime foncier
- M - Services relatifs à l'attribution des canalisations électriques - lianes aériennes 63 kv
- H - Services relatifs à l'attribution des canalisations électriques - réseaux 20 kv

SKAPE
1 rue du Parc
57000 L'ARRE
Tél: 03 82 20 24 04

5.3. La prévention des risques

Le territoire communal de Volstroff est concerné par :

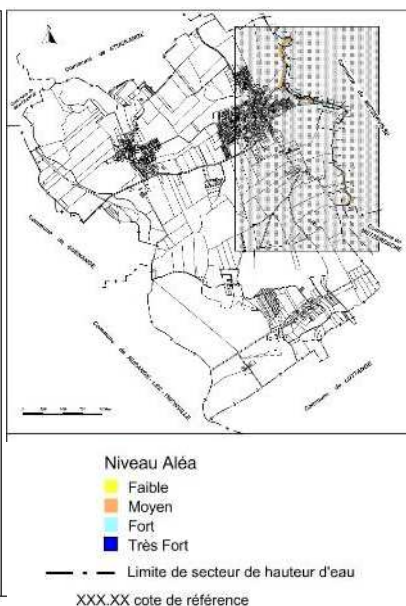
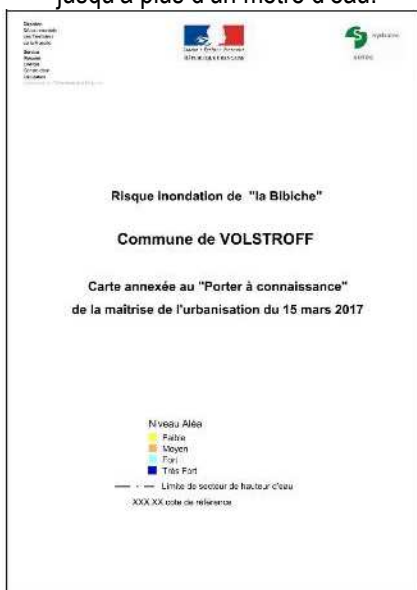
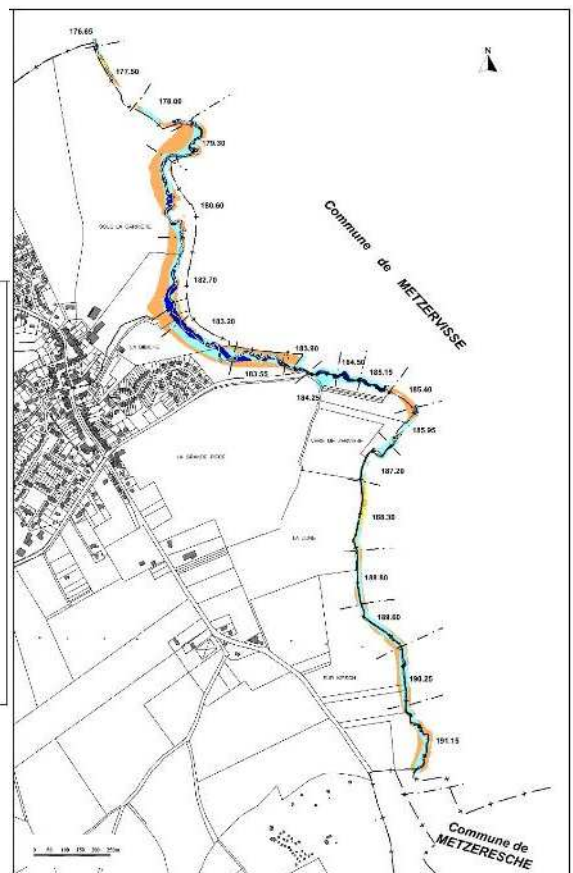
Risques, aléas et enjeux		Etat	Remarques
Risques naturels	inondation	oui	de connaissance communale liée au ruissellement des eaux de pluie
	Territoire à risque important d'inondation (TRI)	non	
	Atlas des zones inondables	oui	inondation de la Bibiche - méthode hydrogéomorphologique
	Programme d'Actions et de Prévention des Inondations	non	
	Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)	non	
	Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI)	oui	PGRI de Moselle
	retrait-gonflement des argiles	oui	aléa moyen à fort
	séisme	oui	aléa très faible (zone 1)
	chutes de bloc	non	
	mouvement de terrains	oui	glissement de terrain
	Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de Terrain (PPRNM)	non	
radon	oui	potentiel de catégorie 1	
cavités	non		
Risques technologiques	transport de matières dangereuses	non	
	mouvement de terrains miniers	non	
	Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM)	non	
	installations industrielles	non	
	SEVESO	non	
	installations nucléaires	non	
	pollution des sols et ancien sites industriels	non	le plus proche est situé sur la commune de Metzervisse à 1,18 km
	basias	oui	LOR5705875 Fabrique d'explosifs référencé au niveau du camping sur le site Basias
basol	non		

- Le risque « inondations »

Un Atlas des Zones Inondables de la Bibiche par méthode hydro géomorphologique est présent sur la commune de Volstroff. A Volstroff, la topographie peut favoriser le risque d'inondation par ruissellement. En effet, la commune se situe en point bas de plusieurs bassins versants.

De plus, la nature des sols argileux réduit l'infiltration contrairement au sol perméable. L'imperméabilisation des sols par l'urbanisation peut également saturer les réseaux d'évacuation des eaux pluviales lors de forts événements pluviaux, au même titre que toute commune urbanisée.

La mémoire communale précise qu'en 1983, de gros orages ont provoqué du ruissellement allant jusqu'à la place pouvant inonder jusqu'à plus d'un mètre d'eau.



- **Le risque radon**

La commune est concernée par un potentiel radon de catégorie 1

Risque radon - source : Géorisques, 2019



- **Un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau moyen à fort**

Aléa retrait-gonflement des argiles - source : <http://georisques.gouv.fr/>, 2020



- **Les séismes (Zone de sismicité très faible)**

Le décret n° 2010-1555 du 22 octobre 2010 (Article 0563-8-1 du Code de l'Environnement) a classé la commune de Volstroff en zone de sismicité très faible (zone de sismicité 1). Dans cette zone, aucune contrainte en matière d'urbanisme ne s'applique.

- **Les sites pollués (BASIAS)**

1 site a été recensé sur le territoire de Volstroff :

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
LOR5705875	Arser Zündschnurfabrik Fritz Schnatz	Fabrique d'explosifs		VOLSTROFF	C20.51Z	Ne sait pas	Centroide

- **Le risque nucléaire**
Volstroff se situe dans le rayon de 20km autour de la centrale nucléaire de production d'électricité de Cattenom et est soumise à la réglementation en vigueur qui s'y rapporte.
- **Mouvement de terrain**
A Volstroff, un glissement de terrain est recensé à l'Ouest de Reinange.

Présentation du projet de la modification

Après plusieurs mois de mise en œuvre, et suite à la poursuite de réflexions d'aménagement sur différents secteurs, il convient de faire vivre le document d'urbanisme de la commune de Volstroff en lui apportant 2 points d'ajustements et cela en restant compatibles avec les orientations du PADD déclinées ci-dessous :

Chapitre I : Concernant l'environnement

- 1) Garantir la lisibilité des composantes paysagères et urbaines
- 2) Maintenir les Trames Vertes et Bleues (TVB)
- 3) Encourager et conforter la trame végétale urbaine
- 4) Intégrer les notions de risques dans la réflexion globale de la commune et les enjeux liés au ruissellement

Chapitre II : Concernant la vie de la commune

- 5) Maintenir l'offre d'équipements publics
- 6) Veiller à préserver la dynamique économique et maintenir les activités existantes
- 7) Anticiper les modes d'énergie, de communication et de transport de demain
- 8) Travailler sur l'attrait touristique de la commune en améliorant les circuits de déplacement doux et en qualifiant les espaces de loisirs

Chapitre III : Concernant les quartiers

- 9) Préserver l'identité de la commune et de son patrimoine
- 10) Assurer une croissance démographique en cohérence avec les équipements communaux
- 11) Assurer une gestion économe de l'espace tout en maîtrisant une croissance harmonieuse
- 12) Assurer la maîtrise des extensions urbaines en limitant la consommation foncière et en définissant des principes d'urbanisation

Ainsi, la commune de Volstroff a engagé une procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme afin de répondre aux 2 points d'ajustements suivants :

- des ajustements du règlement suite à la mise en approbation du PLU
- l'ajustement des dispositions affichées dans l'OAP

POINT n°1 : ajustements du règlement écrit et graphique

1- Objectifs de la modification

La modification a pour but suite à une la mise en application du PLU, d'ajuster le règlement écrit et graphique en fonction :

- Des difficultés rencontrées par les instructeurs pour interpréter les règles édictées
- Des problématiques sur des règles trop restrictives rencontrées par les pétitionnaires
- De la nécessité d'assurer une régularisation ou une rectification dans la cohérence et transversalité des différents documents
- De la volonté de la commune de permettre plus de diversité architecturale sans compromettre la qualité urbaine ou patrimoniale
- De la volonté de la commune d'ajouter des règles de préservation ou de valorisation de l'environnement
- De la volonté de la commune de garantir une qualité du cadre de vie

2- Compatibilité de la modification avec les objectifs communaux

Cette modification n'a pas d'impact sur les objectifs communaux inscrits au PADD.

3-Détails et impact des modifications apportées

Ci-dessous, chaque point de modification est détaillé et justifié. Les éléments en rouge sont ceux ajoutés, les éléments rayés sont ceux supprimés.

1- Changement de terminologie dans le tableau de division du territoire en zones

(DANS LES DISPOSITIONS GENERALES – chapitre 2-division du territoire en zones et EN PREAMBULE DE CHAQUE ZONE)

➤ Il s'agit d'un changement de terminologie demandé par le service instructeur

Zones du PLU	PLU 2020	Définition des secteurs du PLU 2020
Zone U Urbaine Réseaux en limite de parcelle Accessibilité de la parcelle	Ua	Zone Urbaine à fonction principale d' Habitat , correspondant au noyau ancien
	Uv	Zone Urbaine à fonction principale d' Habitat , correspondant à l'ensemble du bâti de Vinsberg
	Ub	Zone Urbaine à fonction principale d' Habitat correspondant aux extensions récentes réalisées au coup par coup
	Uc	Zone Urbaine à fonction principale d' Habitat correspondant aux extensions récentes réalisées principalement sous forme de lotissement
	Ue	Zone Urbaine réservée-aux à fonction principale d' Equipements Publics
	Ut	Zone Urbaine réservée-aux à fonction principale d' activités de loisirs Touristiques
	Ux	Zone Urbaine réservée-aux à fonction principale d' activités Economiques (artisanat, services, tertiaire et commerces)
Zone AU A Urbaniser	1AU	Zone A Urbaniser à court terme, à fonction principale d' Habitat
	1AUe	Zone A Urbaniser à court terme réservée-aux à fonction principale d' Equipements Publics
	2AU	Zone A Urbaniser à moyen, voire long terme, à fonction principale d' Habitat
Zone A Agricole	A	Zone Agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres
	As	Zone Agricole correspondant au hameau de Schell
	Am	Zone Agricole mutable sur Reinange
Zone N Naturelle	N	Zone Naturelle à protéger en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique.
	Nj	Zone Naturelle de type Jardin à protéger en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique lié aux fonds de parcelles urbaines
	Nf et Nf1	Zone Naturelle Forestière à protéger en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique (en Nf1, les abris de chasse sont autorisés)
	Ni	Zone Naturelle Inondable ou correspondant à une bande de 10 mètres le long des berges des cours d'eau à protéger pour le risque inondation et/ou pour la qualité des ripisylves et leur intérêt écologique
	Nos	Zone Naturelle correspondant à un Espace Sensible à protéger en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique.
	Nt	Zone Naturelle réservée-aux à fonction principale d' activités de loisirs Touristiques

- 2- Ajout dans les dispositions générales des modalités de consultation de la DRAC**
(DANS LES DISPOSITIONS GENERALES – chapitre 3-dispositions applicables à certains travaux)
➤ Il s'agit d'un complément d'informations suite à une demande du service instructeur

Modalités de consultation du Service Régional de l'Archéologie

Les modes de saisine de la DRAC de la région Grand-Est – site de Metz (Service régional de l'archéologie, site de Metz) sont régis par les articles R. 523-9 à R. 523-14 du code du patrimoine. Dans ce cadre, le préfet de région a défini des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation (art. L.522-5 du code du patrimoine), en fonction de leur emprise au sol. Ce zonage est consultable sur l'atlas des patrimoines (www.atlas.patrimoines.culture.fr ; rubrique Rechercher : région Lorraine, thème Archéologie)

La commune de Volstroff est concernée par les dispositions de l'arrêté SGAR n°2003-253 du 07 juillet 2003.

En application de cette réglementation, les projets soumis aux autorisations et déclarations suivantes doivent être transmises au SRA, site de Metz :

- 1) Lorsqu'ils ont une surface supérieure aux seuils définis dans l'arrêté préfectoral n°253 en date du 07 juillet 2003 :
 - les demandes de permis de construire, d'aménager et de permis de démolir,
 - les projet de ZAC, Zones d'Aménagement Concerté,
 - les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 du code du patrimoine (travaux d'affouillements, de nivellement, d'exhaussement, travaux de plantation, travaux de destruction de souches ou de vignes, travaux de création de retenues d'eau ou de canaux)
- 2) Quelle que soit leur surface :
 - Les aménagements précédés d'une étude d'impact,
 - Les travaux sur les immeubles classés au titre des Monuments Historiques.
 - L'article L425-11 du code de l'urbanisme précise que « lorsque la réalisation d'opérations archéologiques préventive a été prescrite, les travaux ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces opérations ».

Par ailleurs, en application de l'article L. 531-14 du code du patrimoine, réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement à la DRAC (Service Régional de l'Archéologie, site de Metz), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant est passible des peines prévues aux articles 322-3-1 du code pénal.

Enfin, les travaux qui affectent le sous-sol sont susceptibles de donner lieu à la perception d'une redevance conformément aux articles L 524-1 à L 524-16 du code du patrimoine et de l'article L 332-6 du code de l'urbanisme.

- 3- Modification du lien de consultation pour le guide concernant le risque de retrait et gonflement des argiles**
(DANS LES DISPOSITIONS GENERALES – chapitre 4-dispositions relatives au fonctionnement urbain)
➤ Il s'agit d'un complément d'informations suite à une demande du service instructeur

Risque de retrait et gonflement des argiles

Il s'agit d'un aléa qui ne conduit jamais à une interdiction de construire, mais à des recommandations constructibles applicables principalement aux projets nouveaux.

Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel. (Consultable à ce lien : <https://www.moselle.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Securite/Risques-majeurs/Risques-Naturels-Miniers-et-Technologiques/Retrait-gonflement-des->

argiles.)

La carte « retrait et gonflement des argiles » est également consultable et téléchargeable à l'adresse suivante : <https://www.georisques.gouv.fr/>

La commune de Volstroff est touchée par les aléas nul à fort

4- Ajout de précisions concernant le risque RADON

(DANS LES DISPOSITIONS GENERALES – chapitre 4-dispositions relatives au fonctionnement urbain)

- Il s'agit d'un complément d'informations suite à une demande du service instructeur

Risques Radon

Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches. En se désintégrant, il forme des descendants solides, eux-mêmes radioactifs. Ces descendants peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation. Dans des lieux confinés tels que les grottes, les mines souterraines mais aussi les bâtiments en général, et les habitations en particulier, il peut s'accumuler et atteindre des concentrations élevées atteignant parfois plusieurs milliers de Bq/m³ (becquerels par mètre-cube) (Source : IRSN)

La commune de Volstroff est concernée par un potentiel de catégorie 1.

« Conformément à l'article D.1333-32 et suivants du code de la santé publique, les catégories d'immeubles concernés par l'obligation de mesurage de l'activité volumique en radon suivie d'éventuelles mesures de réduction de l'exposition au radon sont :

En zones 1 et 2, les établissements d'enseignement y compris les bâtiments d'internat, les établissements d'accueil collectif d'enfants de moins de six ans, les établissements sanitaires, sociaux et médico-sociaux avec capacité d'hébergement, les établissements thermaux et les établissements pénitentiaires, lorsque les résultats de mesurages existants dans ces établissements dépassent le niveau de références. »

5- Ajout de précisions concernant le risque lié à la centrale nucléaire

(DANS LES DISPOSITIONS GENERALES – chapitre 4-dispositions relatives au fonctionnement urbain)

- Il s'agit d'un complément d'informations suite à une demande du service instructeur

Plan Particulier d'Intervention (PPI) de la centrale nucléaire de Cattenom

La commune de Volstroff se situe dans le périmètre du PPI autour de la centrale de Cattenom. A ce titre, toute extension d'une zone urbanisée dans ce périmètre doit être compatible avec les actions de protection de la population prévue au PPI, notamment en facilitant la mise à l'abri des personnes.

Le code de la santé publique – article L1333-13 II°, ainsi que le code de la sécurité intérieure – article R741-40, imposent la mise en place :

- d'un plan d'urgence interne (PUI) élaboré par l'exploitant pour ce qui est des mesures à prendre à l'intérieur de l'établissement.

L'article L741-6 du code de la sécurité intérieure fixe l'obligation de la mise en place :

- d'un plan particulier d'intervention (PPI) se rapportant aux mesures à prendre à l'extérieur de l'établissement

Volstroff se situe dans le rayon de 20km autour de la centrale nucléaire de production d'électricité de Cattenom et est soumise à la réglementation en vigueur qui s'y rapporte.

6- Economies d'énergie : la règle est simplifiée pour s'appuyer sur les dispositions introduites par la loi climat et résilience qui sont reportées dans chaque zone

(DANS LES DISPOSITIONS GENERALES – chapitre 4-dispositions relatives au fonctionnement urbain et DANS TOUTES LES ZONES)

- Il s'agit d'une régularisation permettant de s'ajuster à un changement législatif dû à la promulgation de la loi climat et résilience et qui est rappelée dans chaque zone pour informer le pétitionnaire.

La loi climat et résilience du 22 août 2021, dont l'un des objectifs est de réduire la facture énergétique, a institué un droit de surplomb et de tour d'échelle au profit d'un propriétaire d'un bâtiment existant qui procède à son isolation thermique par l'extérieur, pour permettre notamment que l'installation puisse déborder sur la propriété voisine !

Le nouvel article L. 113-5-1 du Code de la construction et de l'habitation, est entré en vigueur le 25 juin 2022 après publication du décret d'application du 23 juin 2022 créant les articles R. 113-19 à R. 113-24 du Code de la construction et de l'habitation.

Le PLU autorise 15 cm alors que le droit de surplomb affiché dans l'article L.113-5-1 du code de la construction affiche 35cm, la modification permet d'alléger la règle.

Economie d'énergie et développement des énergies renouvelables Le PLU cherche à favoriser le développement des énergies renouvelables afin de diversifier les sources d'énergie.

D'une manière générale, les projets de construction devront respecter les normes en vigueur concernant les objectifs en matière de réduction des consommations d'énergie. Des dispositions particulières relatives aux économies d'énergie et au développement des énergies renouvelables figurent au sein du règlement ~~s'agissant :~~

~~• du débord sur l'emprise publique des travaux d'isolations par l'extérieur des constructions existantes, il pourra être autorisé sur motivation un débord de 15 cm maximum sur l'emprise publique.~~

~~• Il en est de même pour les limites séparatives, le dépassement de la règle autorisé ne devra pas dépasser 15 cm sachant qu'il n'est en aucun cas autorisé de déborder chez le voisin.~~

- Seules les éoliennes intégrées à la toiture seront autorisées dans les zones U

7- Ajout de précisions pour la définition des opérations d'ensemble

(DANS LES DISPOSITIONS GENERALES – chapitre 6-dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation)

- Il s'agit d'un complément d'informations suite à une demande du service instructeur

Opération d'aménagement d'ensemble

En application de l'article R.151-21, 3ème alinéa du Code de l'Urbanisme, toutes les opérations d'aménagement d'ensemble font l'objet d'une mutualisation de l'ensemble des obligations réglementaires, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble :

- les lotissements,
- les ZAC,
- les opérations faisant l'objet d'un permis groupé, **permis de construire valant division** ou d'un permis d'aménager,
- les opérations portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 5000m².

8- Ajout de précisions pour les STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée)

(DANS LES DISPOSITIONS GENERALES – chapitre 6-dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation)

- Il s'agit d'un complément d'informations suite à une demande du service instructeur

Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL)

Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL), dans lesquels sont notamment autorisées les constructions, sont délimités au plan de zonage au titre de l'article L.151-13 Code de l'Urbanisme. Les dispositions réglementaires qui y sont attachées figurent au sein du règlement des zones A et N.

A travers le PLU de Volstroff, les secteurs suivants relèvent des STECAL : As, Am, Nj, Nf, Nt.

9- Déplacement des dispositions du chapitre 7 – conditions de desserte par la voirie et les réseaux - affichées dans les dispositions générales pour le reporter dans chaque zone afin de faciliter la prise en compte par le pétitionnaire et par le service instructeur

(DANS LES DISPOSITIONS GENERALES – chapitre 7 et DANS CHAQUE ZONE impliquant une réorganisation dans la numérotation des articles)

- Il s'agit d'un changement de forme qui ne modifie aucune règle.

L'article U1a - conditions de desserte par les réseaux et prise en compte des rejets et l'article U1b- conditions de desserte par la voirie ont été créés.

La notion concernant la prise en compte des rejets a été ajoutée dans le titre. Les chapitres sur les réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication qui se trouvent dans les dispositions générales ont également été rappelés dans chaque zone à travers ces articles.

DISPOSITIONS GENERALES

Réseau d'alimentation en énergie, économie d'énergie et développement des énergies renouvelables

- Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.
- Concernant les postes de transformation d'électricité, de télécommunications et de gaz, ils peuvent être, nonobstant l'article 3 du règlement de chaque zone (consacré à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques), implantés en limite des voies publiques.
- D'une manière générale, les projets de construction devront respecter les normes en vigueur concernant les objectifs en matière de réduction des consommations d'énergie.

Territoire connecté

- Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.
- Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

CHAQUE ZONE – article 3a

Dans le cadre d'un projet sur une construction existante visant l'amélioration énergétique :

- o Une dérogation notamment concernant la pose d'isolation par l'extérieur peut être donnée selon la réglementation en vigueur.
- o Un surplomb sur le domaine public de l'isolation par l'extérieur peut également être possible avec l'autorisation préalable du gestionnaire du domaine public selon la réglementation en vigueur.

CHAQUE ZONE – article 3b

Dans le cadre d'un projet sur une construction existante visant l'amélioration énergétique notamment la pose d'isolation par l'extérieur, une dérogation peut être donné selon la réglementation en vigueur.

10- Changement de la forme de la présentation de chaque zone impliquant l'inclusion d'un code couleur (DANS CHAQUE ZONE)

- A la demande de la mairie, chaque secteur est identifié par un code couleur qui permet plus facilement de repérer la règle qui s'y applique. Ce changement de forme n'implique pas de modifications de règles du PLU.

Composition du règlement

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

SECTION I - Equipements et réseaux

<ul style="list-style-type: none"> • ARTICLE 1 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LA VOIRIE 	<p>L'article 1 fixe les règles relatives à la prise en compte des rejets, des réseaux d'alimentation en énergie et en communication, et des conditions de desserte par la voirie</p>
---	--

SECTION II – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

<ul style="list-style-type: none"> • ARTICLE 2 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS 	<p>L'article 2 fixe les règles relatives aux destinations, constructions et occupations autorisées, interdites, ou soumises à conditions particulières</p>
---	--

SECTION III – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

• ARTICLE 3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	L'article 3 fixe les règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives.
• ARTICLE 4 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET TOITURES	L'article 4 fixe les règles concernant les hauteurs de constructions autorisées selon le type de toiture.
• ARTICLE 5 : ARCHITECTURE ET PAYSAGE URBAIN	L'article 5 fixe les règles relatives à l'insertion urbaine, paysagère et architecturale des constructions.
• ARTICLE 6 : STATIONNEMENT	L'article 6 fixe les règles relatives aux normes de stationnement imposées et à l'aménagement des aires de stationnement.
• ARTICLE 7 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES	L'article 7 fixe les règles relatives à l'imperméabilisation des sols

11- Précisions concernant la largeur des voiries en cas de projet desservant plus de 2 logements

(DANS CHAQUE ZONE – section I – équipement et réseaux)

- Les précisions apportées permettent de sécuriser la largeur de voirie en cas de projet assurant la création de 3 logements ou plus générant ainsi un flux de circulation plus important. Il est demandé dans ce cas, soit de réaliser un bouclage en sens unique dont l'emprise de la voie doit être à minima de 3m50 soit de prévoir une voie à double sens d'un gabarit de 5m50 permettant aux véhicules de se croiser.

~~Dans tous les cas, elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies. L'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.~~

PROPOSITION

Dans tous les cas, les voies et accès doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies soit un minimum de 3m50 d'emprise.

Dès lors qu'elles desservent plus de 2 logements, les voies à créer ou à aménager doivent avoir :

- Pour une voie à sens unique une emprise minimum de 3m50
- Pour une voie à double sens une emprise minimum de 5m50

En cas d'impossibilité technique des réaliser la voirie sur une largeur de 5m50, il peut être ponctuellement dérogé à cette règle si il est réalisé un aménagement de sécurité permettant une circulation règlementée des véhicules (par exemple un rétrécissement de chaussée avec signalisation de priorité de circulation)

12- Suppression de l'interdiction pour les installations classées, celles-ci étant réglementées dans les spécificités et conditions

(DANS LES SECTEURS Ua / Ub / Uc / Uv – article U2)

- Il s'agit de la rectification d'une erreur de transversalité dans les documents.

~~Les installations classées soumises à autorisation.~~

13- Ajout des spécificités et conditions pour l'installation d'éoliennes telles qu'elles ont été indiquées dans les dispositions générales

(DANS LES SECTEURS Ua / Ub / Uc / Uv - article U2 et article U4)

- Il s'agit d'un report d'une règle déjà édictée dans le PLU à travers les dispositions générales

DANS LES SECTEURS Ua / Ub / Uc / Uv - Article U2
Les éoliennes à condition d'être intégrées à la toiture

DANS LES SECTEURS Ua / Ub / Uc / Uv - Article U4
Seules les éoliennes intégrées à la toiture seront autorisées dans une limite de dépassement de hauteur de 1m maximum par rapport à la toiture.

14- Ajout d'une règle concernant l'emprise au sol

(DANS LES SECTEURS Ua / Ub / Uc / Uv – article U2)

- A la demande de la mairie, une emprise au sol a été ajoutée pour sécuriser les constructions par rapport à l'ombre portée aux propriétés voisines, éviter une trop forte imperméabilisation et permettre une meilleure infiltration en favorisant les surfaces préservées en pleine terre.

L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain

- ne peut excéder 35% de la surface du terrain si le terrain à une surface supérieure à 400m².

- ne peut excéder 40% de la surface du terrain si le terrain à une surface inférieure à 400m².

Toutefois, dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant dépassant l'emprise au sol totale autorisée, une extension limitée à 30 m² d'emprise au sol pourra être autorisée. Cette dérogation ne pourra s'appliquer qu'une seule fois.

15- Réécriture de la référence de prise en compte pour l'emprise au sol de la zone Ut

(DANS LE SECTEUR Ut – article U2)

- A la demande du service instructeur, la référence pour l'emprise au sol complémentaire n'est plus en rapport à la surface existante mais au regard de la zone Ut. Cela n'impacte pas la constructibilité dont les possibilités restent identiques, il s'agit uniquement d'un changement de terminologie.

La construction de club-houses, abris et annexes dans la limite d'une emprise au sol totale cumulée de 500m² supplémentaires au regard de la zone Ut ~~par rapport à la surface existante~~ à la date d'approbation du PLU.

16- Ajout de précisions pour la définition de l'alignement

(DANS TOUTES LES ZONES – article U3a)

- Il s'agit d'un complément d'informations suite à une demande du service instructeur

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

(Par le terme « alignement » on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée.)

17- Le terme « mesuré » a été ajouté à chaque alinéa permettant de déroger aux règles édictées en cas d'extension et transformation des bâtiments existants

(DANS TOUTES LES ZONES)

- Il s'agit de s'assurer que les dérogations autorisées n'impactent pas la morphologie du quartier ou le voisinage par des constructions en dérogation trop importantes

La définition d'extension mesurée est indiquée en annexe : Extension mesurée

« L'extension mesurée correspond à l'agrandissement d'un bâtiment existant et doit se faire en continuité avec celui-ci. Elle est limitée à 10 % de la surface hors œuvre nette existante. »

Celle-ci est modifiée pour prendre non plus la surface hors œuvre nette existante en référence mais la surface de plancher existante.

Les extensions et transformations mesurées des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

18- Le terme « notamment » a été ajouté pour exprimer les nuisances possibles

(DANS TOUTES LES ZONES)

- Il s'agit de s'assurer que toutes les nuisances puissent être prises en compte

La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature (qu'ils comportent ou non des installations classées) s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique.

19- Ajout de précisions pour l'implantation des façades par rapport aux voies et emprises publiques

(DANS LES SECTEURS Ua / Ub / Uc / Uv / Ut / Ux / 1AU / As – article 3a)

- Il s'agit de définir les règles lorsque la parcelle est contiguë à une emprise publique qui n'est pas une voie ouverte à la circulation publique.

Par rapport aux autres emprises publiques, les constructions devront :

- Soit être implantées au droit des limites
- Soit être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives latérales, sachant que la distance comptée horizontalement au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout ou à l'acrotère du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- soit être implantées en retrait de 1m minimum de cette limite séparative pour les annexes isolées, dépendances, abris et garages, ne dépassant pas 2m50 de hauteur et 10m² d'emprise au sol ainsi que pour les piscines.

20- Ajout de précisions pour l'implantation des façades par rapport aux voies et emprises publiques

(DANS LES SECTEURS Ua / As – article 3a)

- Il s'agit d'un complément d'informations suite à une demande du service instructeur. Ce complément a pour but de confirmer que toute façade sur rue de construction principale doit s'appuyer sur l'alignement des façades des constructions voisines hors pièces rapportées).

Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue de toute construction principale doit **obligatoirement** se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions **principales voisines** les plus proches.

Ne sont pas comptés comme façade principale **de référence des constructions voisines**, les retraits ou avancées formés par des constructions faisant figure de pièces rapportées.

Si une façade **de référence des constructions voisines** comporte des décrochements en plan sur la même unité foncière, chaque pan qui la compose sera considéré comme une façade distincte ~~de la~~ voisine.

En cas d'absence de constructions **principales voisines** sur les fronts voisins, l'implantation de toute façade sur rue de la construction principale **s'effectuera** dans une bande comprise en **3m et 6m** par rapport à l'alignement (**limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile, ou la limite qui s'y substitue**)

Aucune construction ne pourra être implantée dans la bande comprise entre la façade **sur rue de la construction** principale et l'alignement des voies ouvertes (publiques ou privées) à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer.

21- Ajout de précisions pour l'implantation des façades par rapport aux limites séparatives

(DANS LES SECTEURS Ua / As – article 3b)

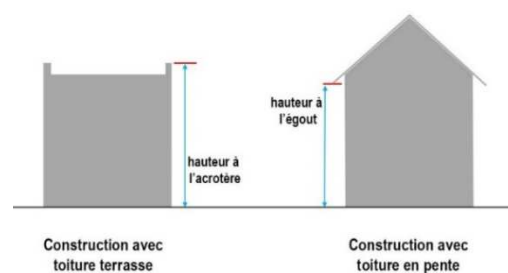
- Il s'agit d'un complément d'informations suite à une demande du service instructeur. Ce complément a pour but de faciliter l'instruction sur les règles déjà établies.

Sur une profondeur d'au moins 10 m à partir de l'alignement, le long des limites parcellaires, ayant un point de contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. ~~devant sur une voie ou un espace public,~~ les constructions devront s'implanter :

- o Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre
- o Soit sur une seule limite séparative à condition que le terrain ait une largeur supérieure à 12 mètres ou dans le cas d'une parcelle d'angle. L'implantation se fera en priorité sur la limite sur laquelle il existe un pignon en attente.

Au-delà de la profondeur de 10 à partir de l'alignement, les constructions peuvent s'implanter le long des limites parcellaires :

- o Soit au droit des limites séparatives latérales :
 - pour les constructions principales et annexes accolées sans conditions,
 - pour les constructions annexe isolées à la condition que leur hauteur ne dépasse 2m50.
- o Soit en retrait par rapport aux limites séparatives latérales, sachant que la distance comptée horizontalement au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout ou à l'acrotère du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- o soit à 1m minimum de cette limite séparative pour les annexes isolées, dépendances, abris et garages, ne dépassant pas 2m50 de hauteur et 10m² d'emprise au sol ainsi que pour les piscines.



22- Ajout de précisions sur la terminologie pour l'implantation des façades par rapport aux voies et emprises publiques

(DANS LE SECTEUR Ub – article 3a)

- Des précisions sur la terminologie ont été apportées.

Par rapport à l'alignement des voies privées ou publiques ouvertes à la circulation publique :

- o Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, les constructions principales et leurs extensions devront se situer dans une bande comprise entre 5 m et 35m
- o Les annexes devront être implantées en recul de 5m par rapport à l'alignement des voies ouvertes au public.

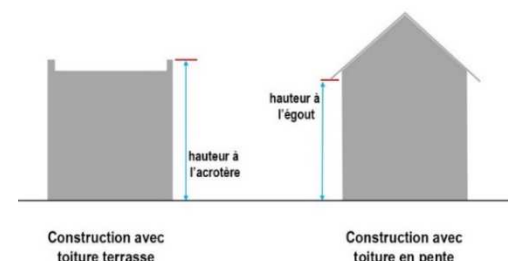
23- Ajout de précisions pour l'implantation des façades par rapport aux limites séparatives

(DANS LE SECTEUR Ub – article 3b)

- Il s'agit d'un complément d'informations suite à une demande du service instructeur. Ce complément a pour but de faciliter l'instruction sur les règles déjà établies.

Les constructions peuvent s'implanter le long des limites parcellaires :

- o Soit au droit des limites séparatives latérales :
 - pour les constructions principales et annexes accolées sans conditions,
 - pour les constructions annexe isolées à la condition que leur hauteur ne dépasse 2m50.
- o Soit en retrait par rapport aux limites séparatives latérales, sachant que la distance comptée horizontalement au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout ou à l'acrotère du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.



- soit à 1m minimum de cette limite séparative pour les annexes isolées, dépendances, abris et garages, ne dépassant pas 2m50 de hauteur et 10m² d'emprise au sol ainsi que pour les piscines.

24- Ajout de précisions pour l'implantation des façades par rapport aux voies et emprises publiques (DANS LE SECTEUR Uc – article 3a)

- Il s'agit d'un complément d'information suite à une demande du service instructeur. Ce complément a pour but de reprendre les règles établies dans le tableau du complément 2 pour les rendre plus lisibles à travers le règlement et en créant des sous-secteurs permettant de déterminer formellement les différents lotissements concernés par les spécificités. Le règlement graphique s'en trouve donc modifié.
 - Le sous-secteur Uc1 créé correspond au lotissement Les Bouleaux de Reinange
 - Le sous-secteur Uc2 créé correspond au lotissement Les Jardins de Volstroff
 - Le sous-secteur Uc3 créé correspond au lotissement Les Tilleuls de Volstroff

Par rapport à l'alignement des voies privées ou publiques ouvertes à la circulation publique :

- Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, les constructions principales et leurs extensions devront se situer dans une bande comprise entre 5 m et 35 m
- Aucune extension et annexe, ne sera autorisée en avant de la ligne formée par la façade principale (façade sur rue présentant l'accès à la construction principale existante) à l'exception du secteur du lotissement des Bouleaux sous-secteur Uc1 où les extensions seront autorisées en avant de la façade principale en respectant un recul de 5m par rapport à l'alignement.
- Dans le sous-secteur Uc1, les façades sur rue des extensions et annexes accolées devront avoir un décalage par rapport à la façade principale (façade sur rue présentant l'accès à la construction principale existante) de la construction existante pour assurer sa mise en valeur tout en respectant les règles énoncées ci-dessus.
- Dans le sous-secteur Uc2, concernant les constructions existantes sur 3 niveaux, les façades sur rue des extensions et annexes accolées devront être en recul par rapport à la façade principale (façade sur rue présentant l'accès à la construction principale existante) de la construction existante pour assurer sa mise en valeur tout en respectant les règles énoncées ci-dessus. Le recul autorisé sera compris entre 1m et 1,5m.

25- Ajout de précisions pour l'implantation des façades par rapport aux limites séparatives (DANS LE SECTEUR Uc – article 3b)

- Il s'agit d'un complément d'informations suite à une demande du service instructeur. Ce complément a pour but de reprendre les règles établies dans le tableau du complément 2 pour les rendre plus lisibles à travers le règlement.

~~Le long des limites parcellaires, les constructions principales et leurs extensions devront s'implanter :~~

~~– soit en limite séparative latérale selon les conditions du **complément 2 défini à l'article 3**~~

~~– Soit en retrait par rapport aux limites séparatives, sachant que la distance comptée horizontalement au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.~~

~~Le long des limites parcellaires, les constructions annexes devront s'implanter :~~

~~– soit en limite séparative latérale selon les conditions du **complément 1 défini ci après**~~

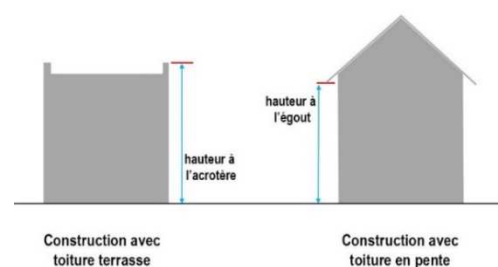
~~– Soit en retrait par rapport aux limites séparatives, sachant que la distance comptée horizontalement au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.~~

~~– soit à 1m minimum de cette limite séparative pour les annexes isolées, dépendances, abris et garages, ne dépassant pas 2m50 de hauteur et 10m² d'emprise au sol~~

Les constructions peuvent s'implanter le long des limites parcellaires :

- Soit au droit des limites séparatives latérales :
 - pour les constructions principales et annexes accolées sans conditions,
 - pour les constructions annexe isolées à la condition que leur hauteur ne dépasse 2m50.

- Soit en retrait par rapport aux limites séparatives latérales, sachant que la distance comptée horizontalement au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout ou à l'acrotère du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- soit à 1m minimum de cette limite séparative pour les annexes isolées, dépendances, abris et garages, ne dépassant pas 2m50 de hauteur et 10m² d'emprise au sol ainsi que pour les piscines.



26- Ajout de précisions pour l'implantation des façades par rapport aux limites séparatives

(DANS LES SECTEURS Ua / Ub / Uc / Uv / As- article 3b)

- Une règle concernant une dérogation par rapport aux débords de toiture a été établie pour faciliter la qualité architecturale des constructions.

Les débords de toiture ne dépassant pas 40 cm, ne sont pas comptés dans la règle de recul.

27- Ajout de précisions pour la définition de la hauteur maximale

(DANS TOUTES LES ZONE U - article 4)

- Il s'agit d'un complément d'informations suite à une demande du service instructeur.

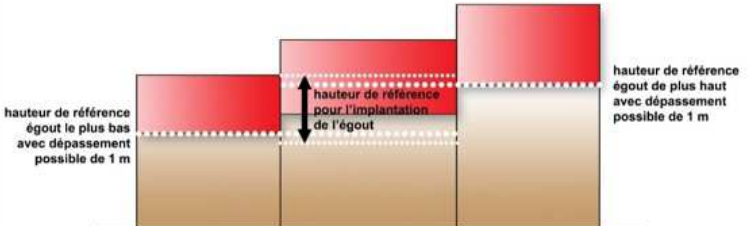
La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir Terrain Naturel avant tout remaniement.

28- Ajout de précisions pour les prescriptions liées aux hauteurs et aux toitures dans les différentes zones

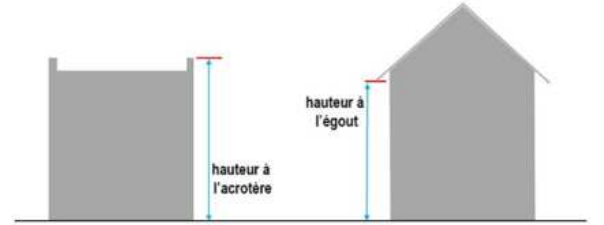
(DANS TOUTES LES ZONE U - article 4)

- Il s'agit d'un complément d'informations suite à une demande du service instructeur qui a pour but notamment de distinguer les prescriptions liées aux volumes de la construction principale par rapport aux volumes des annexes et à définir plus précisément la hauteur de référence de l'acrotère. Cette modification permet de supprimer le tableau « Complément 2 » qui n'est pas assez explicite et ainsi simplifier la lecture des règles établies.

Secteur Ua

TOITURES	HAUTEURS
<ul style="list-style-type: none"> • Concernant les volumes de la construction principale et ses extensions : <ul style="list-style-type: none"> - Le faitage principal doit être est placé dans l'orientation de parallèle à la rue. - La toiture sera à deux pans, ce dispositif peut-être adapté dans les cas de maison peu profonde pour permettre la continuité des toitures (en conservant le seul pan côté rue ou ce pan entier plus une partie de l'autre). - Les angles de rues et les extrémités de bande pourront être traités d'une façon particulière (3 à 4 pans par exemple). - La pente des toitures doit être comprise entre 27 et 33°. Une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine, pour ramener ce faitage dans l'alignement général ou pour des extensions de bâti existant. - 30% maximum de la toiture pourra être aménagé en terrasse ou toiture plate, à faible pente à condition d'être située sur la partie arrière de l'habitation la construction principale • Concernant les volumes des annexes, les toitures peuvent être plates ou comprendre un ou deux pans, ceux-ci étant libres de pente 	<ul style="list-style-type: none"> • L'égout des constructions doit s'inscrire dans la ligne de hauteur des égouts des constructions immédiatement voisines, ceci avec une tolérance de plus ou moins 1 mètre au regard de l'égout voisin ou bien le plus haut ou bien le plus bas.  <ul style="list-style-type: none"> • Dans le cas où les égouts voisins sont situés à moins de 5 mètres de hauteur ou qu'il n'y a pas d'égouts voisins, la hauteur des constructions est limitée à un maximum de 7 mètres à l'égout et 11 mètres au faitage. • La hauteur absolue de toute annexe ne devra pas excéder 4 m hors tout, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise.

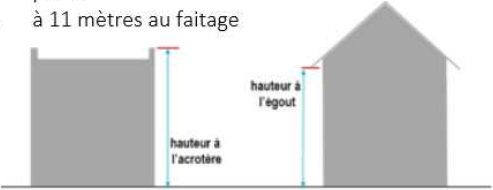
Secteur Ub

TOITURES	HAUTEURS
<ul style="list-style-type: none"> • Concernant les volumes de la construction principale : <ul style="list-style-type: none"> - Les toitures seront en pentes ou plates, les toitures de forme arrondie sont interdites. - Le faitage des constructions principales devra prioritairement être orienté est/ouest de façon à valoriser l'architecture bioclimatique (une autre orientation de faitage sera autorisée pour préserver la volumétrie générale de la rue et ainsi respecter l'orientation des faitages des constructions existantes voisines). - Dans le cas d'une construction de plus de 2 niveaux la surface projetée au sol du dernier niveau supérieur ne peut dépasser de 70% de celle du niveau qui lui directement inférieur. • Concernant les volumes des annexes, les toitures peuvent être plates ou comprendre un ou deux pans, ceux-ci étant libres de pente 	<ul style="list-style-type: none"> • La hauteur maximale de la construction principale projetée est fixée : <ul style="list-style-type: none"> - à 6,5 mètres à l'égout de toiture - à 9.5 mètres à l'acrotère dans le cas d'une toiture plate. - à 10 mètres au faitage  <p>Construction avec toiture terrasse Construction avec toiture en pente</p>

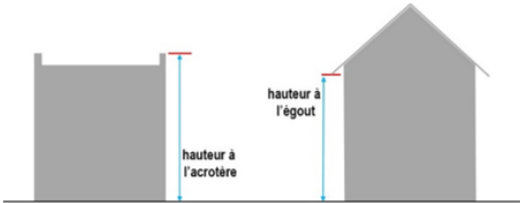
Secteur Uc

TOITURES	HAUTEURS
<ul style="list-style-type: none"> • Pour les secteurs des lotissements des jardins, des tilleuls et des Bouleaux la volumétrie générale est à préserver. (les règles pour les annexes et les extensions sont présentées dans le complément 2 ci après) • Pour les sous-secteurs Uc1, Uc2, Uc3, <ul style="list-style-type: none"> - la volumétrie générale de la construction principale est à préserver. Il ne sera pas autorisé d'extension en hauteur modifiant la volumétrie en toiture de la construction principale existante. • Concernant les volumes de la construction principale des autres secteurs et des constructions neuves : <ul style="list-style-type: none"> - Les toitures seront en pentes ou plates, les toitures de forme arrondie sont interdites. - Le faitage des constructions principales devra prioritairement être orienté est/ouest de façon à valoriser l'architecture bioclimatique (une autre orientation de faitage sera autorisée pour préserver la volumétrie générale de la rue ou de la construction existante et ainsi respecter l'orientation des faitages des constructions existantes et voisines). - Dans le cas d'une construction de plus de 2 niveaux la surface projetée au sol du dernier niveau supérieur ne peut dépasser de 70% de celle du niveau qui lui directement inférieur. • Sur les façades latérales, sont autorisées les constructions d'extension ou d'annexe accolée <ul style="list-style-type: none"> - sur 1 niveau ayant une toiture plate ou à 2 pans avec le faitage parallèle à la rue. Si la construction principale est à 3 ou 4 pans, la toiture pourra être à monopente avec la ligne de faîte collée à la façade latérale. - sur 2 niveaux à condition d'assurer une continuité avec la toiture de la construction principale existante (même hauteur et même pente de toiture). Si la construction principale est sur 3 niveaux, la toiture devra soit être plate soit être à 2 pans selon une pente identique au bâtiment existant. • Concernant les volumes des annexes accolées et des extensions en façade arrière ainsi que des annexes isolées, les toitures peuvent être plates ou comprendre un ou deux pans, ceux-ci étant libres de pente. 	<ul style="list-style-type: none"> • La hauteur maximale de la construction principale projetée est fixée : <ul style="list-style-type: none"> - à 6,5 mètres à l'égout de toiture - à 9.5 mètres à l'acrotère dans le cas d'une toiture plate. - à 10 mètres au faitage — à 9 mètres à l'égout de toiture pour le secteur du lotissement les Jardins où les constructions existantes sont sur 3 niveaux- — à 12 mètres au faitage par rapport au terrain naturel avant tout remaniement pour le secteur du lotissement les Bouleaux. <div style="text-align: center; margin-top: 20px;"> <p>Construction avec toiture terrasse Construction avec toiture en pente</p> </div>

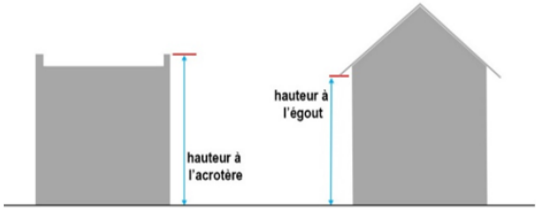
Secteur Uv

TOITURES	HAUTEURS
<ul style="list-style-type: none"> • les toitures de forme arrondie sont interdites 	<ul style="list-style-type: none"> • La hauteur maximale de la construction principale projetée est fixée : <ul style="list-style-type: none"> - à 6.5 mètres à l'égout de toiture - à 7.5 mètres à l'acrotère dans le cas d'une toiture plate. - à 11 mètres au faitage  <p style="text-align: center;"> Construction avec toiture terrasse Construction avec toiture en pente </p>

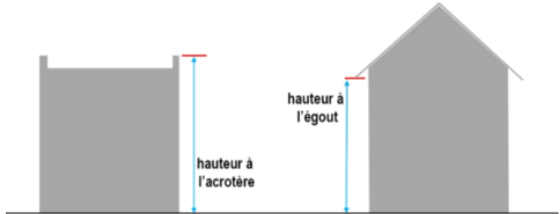
Secteur Ut

TOITURES	HAUTEURS
<ul style="list-style-type: none"> • Sans Objet 	<ul style="list-style-type: none"> • La hauteur maximale de la construction principale projetée est fixée : <ul style="list-style-type: none"> - à 6 mètres à l'égout de toiture - à 6.5 mètres à l'acrotère dans le cas d'une toiture plate. - à 9.5 mètres au faitage  <p style="text-align: center;"> Construction avec toiture terrasse Construction avec toiture en pente </p>

Secteur 1AU

TOITURES	HAUTEURS
<ul style="list-style-type: none"> • Concernant les volumes de la construction principale : <ul style="list-style-type: none"> - Les toitures seront en pentes ou plates, les toitures de forme arrondie sont interdites. - Le faitage des constructions principales devra prioritairement être orienté est/ouest de façon à valoriser l'architecture bioclimatique (une autre orientation de faitage sera autorisée pour assurer une volumétrie générale de l'opération et une cohérence par rapport aux constructions voisines). - Dans le cas d'une construction de plus de 2 niveaux la surface projetée au sol du dernier niveau supérieur ne peut dépasser de 70% de celle du niveau qui lui directement inférieur. • Concernant les volumes des annexes, les toitures peuvent être plates ou comprendre un ou deux pans, ceux-ci étant libres de pente 	<ul style="list-style-type: none"> • La hauteur maximale de la construction principale projetée est fixée : <ul style="list-style-type: none"> - à 8 mètres à l'égout de toiture par rapport au terrain naturel avant tout remaniement. - à 10 mètres à l'acrotère dans le cas d'une toiture plate - à 11 mètres au faitage par rapport au terrain naturel avant tout remaniement • La hauteur absolue de toute annexe isolée ne devra pas excéder 4 m hors tout, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise. • La hauteur absolue des structures légères et carport construits dans la bande comprise en 0 et 5 m par rapport à l'alignement ne pourra dépasser 2.5 m hors tout, toutes superstructures comprises  <p style="text-align: center;"> Construction avec toiture terrasse Construction avec toiture en pente </p>

Secteur 1AUe

TOITURES	HAUTEURS
<ul style="list-style-type: none"> • Les toitures seront en pentes ou plates, les toitures de forme arrondie sont interdites. 	<ul style="list-style-type: none"> • La hauteur maximale de la construction principale projetée est fixée : <ul style="list-style-type: none"> - à 8 mètres à l'égout de toiture par rapport au terrain naturel avant tout remaniement. - à 10 mètres à l'acrotère dans le cas d'une toiture plate - à 11 mètres au faitage par rapport au terrain naturel avant tout remaniement  <p style="text-align: center;"> Construction avec toiture terrasse Construction avec toiture en pente </p>

Secteur A et Am

TOITURES	HAUTEURS
<ul style="list-style-type: none"> • Sans Objet 	<ul style="list-style-type: none"> • La hauteur absolue de toute annexe ne devra pas excéder 4 m hors tout, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise. • La hauteur maximale de la construction principale projetée est fixée : <ul style="list-style-type: none"> - à 9m au faitage - à 9m à l'acrotère dans le cas d'une toiture plate.

Secteur As

TOITURES	HAUTEURS
<ul style="list-style-type: none"> • Concernant les volumes de la construction principale : <ul style="list-style-type: none"> - Le faitage principal doit être placé dans l'orientation de (ou parallèle à) la rue. - La toiture sera à deux pans, ce dispositif-peut-être adapté dans les cas de maison peu profonde pour permettre la continuité des toitures (en conservant le seul pan côté rue ou ce pan entier plus une partie de l'autre). - Les angles de rues et les extrémités de bande pourront être traités d'une façon particulière (3 à 4 pans par exemple). - La pente des toitures doit être comprise entre 27 et 33°. Une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine, pour ramener ce faitage dans l'alignement général ou pour des extensions de bâti existant. - 30% maximum de la toiture pourra être aménagé en terrasse à condition d'être située sur la partie arrière de l'habitation la construction principale • Concernant les volumes des annexes, les toitures peuvent être plates ou comprendre un ou deux pans, ceux-ci étant libres de pente 	<ul style="list-style-type: none"> • L'égout des constructions doit s'inscrire dans la ligne de hauteur des égouts des constructions immédiatement voisines, ceci avec une tolérance de plus ou moins 1 mètre au regard de l'égout voisin ou bien le plus haut ou bien le plus bas. • Autre PROPOSITION d'écriture <ul style="list-style-type: none"> • La hauteur des constructions principales ne peut être supérieure de plus de 1 m par rapport à la hauteur de la construction principale voisine la plus élevée, ni être inférieure de plus de 1 m à la construction principale voisine la moins élevée. • Dans le cas où les égouts voisins sont situés à moins de 5 mètres, la hauteur des constructions est limitée à un maximum de 7 mètres à l'égout et 11 mètres au faitage. • La hauteur absolue de toute annexe ne devra pas excéder 4 m hors tout, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise.

29- Ajout d'un alinéa permettant aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de déroger aux prescriptions architecturales et paysagère ainsi que du rappel de l'article R111-27 CU.

(DANS LES TOUTES LES ZONES - article 5)

- Il s'agit de permettre plus de liberté architecturale et paysagère aux équipements publics tout en inscrivant l'obligation lié à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme qui garantit que la préservation de la qualité patrimoniale.

Les constructions et ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Nonobstant l'alinéa précédent, les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

30- Ajout de la mention concernant les Eléments Remarquables Paysagers

(DANS TOUTES LES ZONES - article 5)

- Il s'agit de conforter la règle déjà inscrite dans les dispositions générales pour qu'elle ne soit pas oubliée par le pétitionnaire lors de l'établissement de son projet.

Pour les Eléments Remarquables Architecturaux repérés au plan (type calvaire, fontaine, monuments...) ainsi que les Eléments Remarquables Paysagers, la démolition, la destruction et la modification sont soumises à déclaration préalable et/ou permis de démolir

31- Ajout d'une règle concernant la distance entre 2 bâtiments sur une même propriété

(DANS LES ZONES U / AU / A - article 5)

- Il s'agit d'assurer une qualité du cadre de vie par la préservation des distances et des possibilités d'éclairage des façades.

Sur une même propriété, les bâtiments non contigus d'une hauteur supérieure à 3m doivent être distants au minimum de 4m.

32- Assouplissement de la règle concernant la teinte des toitures

(DANS LE SECTEUR Ua - article 5)

- Il s'agit d'ajuster la règle suite à la mise en application du PLU en élargissant la gamme chromatique. Cela reste conforme à l'existant et n'altère pas la qualité patrimoniale de la zone U.

Couverture :

Pour la construction principale, la couverture aura un aspect de tuile terre cuite dans les tons rouge et brun sauf pour les parties de toiture aménagées en toiture terrasse, plate ou à faible pente pour lesquelles tous les matériaux sont autorisés.

33- Ajustement de la règle concernant les clôtures et les coffrets

(DANS LA ZONE U et DANS LA ZONE AU - article 5)

- Il s'agit d'ajuster la règle suite à la mise en application du PLU. Pour la zone U, une règle supplémentaire est ajoutée concernant les clôtures sur rue le long de la RD60

Zone U

Les clôtures éventuelles seront constituées :

- soit par des haies vives, par des grilles ou grillages doublés de végétaux haies vives ou non.
- soit par des murs pleins et panneaux pleins,
- soit par des murs bahuts ne dépassant pas 0.40 m de hauteur surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie.

Les clôtures sur rue :

- ne devront pas dépasser 1.20 m.
- Le long de la RD 60, dans le cas où la limite de parcelle concernée ne dispose pas d'un accès automobile à la parcelle, cette hauteur maximum ne devra pas dépasser 2m.

Les clôtures séparatives ne pourront pas dépasser 2 m de hauteur.

Les murs de soutènement comptent dans la hauteur de référence pour les clôtures, ils ne devront pas dépasser 0,5 mètres de hauteur en limite séparative

Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc...) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) devront être intégrés à la construction ou intégrés à un mur de clôture soit :

- A la construction
- Dans la clôture (haie ou mur)
- Dans un édicule en bois ou en matériaux et teintes similaires à la construction principale

Zone AU

Les clôtures éventuelles seront constituées :

- soit par des haies vives, par des grilles ou grillages doublés de végétaux haies vives ou non.
- soit par des murs pleins et panneaux pleins,

- soit par des murs bahuts ne dépassant pas 0.40 m de hauteur surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie.

Les clôtures sur rue :

- ne devront pas dépasser 1.20 m.

Les clôtures séparatives ne pourront pas dépasser 2 m de hauteur.

Les murs de soutènement comptent dans la hauteur de référence **pour les clôtures**, ils ne devront pas dépasser 0,5 mètres de hauteur en limite séparative

Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc...) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) devront être intégrés ~~à la construction ou intégrés à un mur de clôture~~ **soit :**

- **A la construction**
- **Dans la clôture (haie ou mur)**
- **Dans un édicule en bois ou en matériaux et teintes similaires à la construction principale**

34- Ajustement de la règle concernant les dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique

(DANS LES ZONES U / AU - article 5)

- Il s'agit d'un complément d'informations suite à une demande du service instructeur et d'ajuster la règle suite à la mise en application du PLU

~~Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.~~

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, panneaux **photovoltaïques**, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, pompes à chaleur sont autorisés **à condition qu'ils respectent la même pente que la toiture sur laquelle ils sont posés pour les toitures en pente et dans le cas des toitures plates qu'ils soient dissimulés par la hauteur de l'acrotère.**

35- Reformalisation de la règle de stationnement pour intégrer la notion de sous-destination et modification de la règle de stationnement pour la sous-destination logement

(DANS LA ZONE U - article 6)

- Il s'agit d'ajuster la règle suite à la demande du service instructeur et notamment de préciser que les chambres en hébergement correspondent aux chambres en résidences ou foyers avec services, meublés de tourisme et chambres d'hôte. Et pour la zone AU de rectifier l'obligation de réaliser non pas 3 places minimum mais 2 places minimum en extérieur, ce qui avait pour impact une plus forte imperméabilisation des sols et un impact dur le cadre de vie. Le nombre de places minimum à réaliser par type de projet reste inchangé, seul la règle sur l'implantation diffère.

Zones U et AU

Sous destination HEBERGEMENT

Véhicules motorisés :

Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 3 chambres en hébergement **(dans les résidences ou foyers avec services, meublés de tourisme ou chambre d'hôte)**

Zone AU

Sous destination LOGEMENT

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement de destination de locaux, **générant la création de logement**, il doit être réalisé en dehors des voies publiques une surface d'aires de stationnement **extérieur** permettant l'accueil de 3 véhicules **par logement créé dont 2 minimum à l'extérieur.**

36- Ajustement des spécificités et conditions pour simplifier la règle des constructions autorisées sous condition en cohérence avec l'article R442-18CU

(DANS LA ZONE AU - article 2)

- Il s'agit d'ajuster la règle suite à la demande du service instructeur.

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone à l'exception des équipements d'infrastructure sont admises sous réserve :

- qu'elles soient compatibles avec le schéma d'aménagement présenté dans l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation), pièce intégrée dans le dossier de PLU.

~~— que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants :~~

- ~~-le réseau d'eau~~
- ~~-le réseau de collecte d'eaux usées~~
- ~~-le réseau de collecte d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire~~
- ~~-le réseau d'électricité~~
- ~~-le réseau d'éclairage public~~
- ~~-la voirie~~
- ~~-la protection incendie~~
- ~~-la téléphonie, la fibre~~

37- Ajout de la condition de prise en compte des dispositions de l'article lot par lot et non pas uniquement par rapport à l'unité foncière concernée en cas d'opération groupée ou de permis valant division.

(DANS LES ZONES AU / A - article 3a / article 3b)

- La règle est déjà mentionnée dans les dispositions générales mais est rappelée dans chaque zone pour rappel au pétitionnaire

En cas de projet de lotissement, d'opération groupée ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.

38- Ajout de précisions pour l'implantation des façades par rapport aux limites séparatives

(DANS LE SECTEUR 1AU – article 3b)

- Il s'agit d'un complément d'informations suite à une demande du service instructeur. Ce complément a pour but de faciliter l'instruction sur les règles déjà établies.

Le long des limites parcellaires, les constructions et leurs extensions devront s'implanter :

- soit en limite
- soit en retrait de 3 mètres minimum de cette limite séparative sachant que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout ou au sommet de l'acrotère du bâtiment projeté.
- soit à 1m minimum de cette limite séparative pour les annexes isolées, dépendances, abris et garages, ne dépassant pas 2m50 de hauteur et 10m² d'emprise au sol ainsi que pour les piscines.

39- Ajout d'une disposition concernant l'implantation des constructions par rapport à la RD en zone 1AUe

(DANS LE SECTEUR AUe – article 3a)

- Le panneau d'agglomération devant être déplacé, il est établi une règle en cas d'implantation de construction le long de la RD en agglomération.

En agglomération, la façade sur rue de toute construction nouvelle y compris à destination d'intérêt collectif et services publics devra s'implanter à 5 mètres de recul minimum par rapport à la RD.

40- Précisions apportées concernant l'intégration architecturale et paysagère des réservoirs d'eau, des paraboles et des climatiseurs

(DANS LA ZONE AU – article 5)

- Il s'agit d'ajuster la règle suite à la mise en application du PLU

Aspect extérieur

Les réservoirs d'eau seront implantés de manière dissimulée.

Les paraboles, climatiseurs, seront implantés sur une face non visible depuis la voie publique (dans le cas où la façade latérale serait visible depuis la rue, ils pourront être implantés sur cette façade de manière dissimulée) **et ne doivent pas surmonter le domaine public.**

41- Ajout de la mention concernant l'inconstructibilité de part et d'autre des rives des cours d'eau (DANS LA ZONE A - article 2)

- Il s'agit de conforter la règle déjà inscrite dans les dispositions générales pour qu'elle ne soit pas oubliée par le pétitionnaire lors de l'établissement de son projet.

Dans une largeur de 15 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseau, toutes constructions nouvelles, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux.

42- Déplacement de la règle concernant les affouillements et exhaussements des sols dans la partie spécificités et conditions et ajout de la mention de l'arrêté préfectoral pour le défrichement (DANS LA ZONE A - article 2)

- Il s'agit de rectifier une erreur matérielle et de répondre à une demande d'ajout du service instructeur.

Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, aux infrastructures de transport ou collectives, ou aux fouilles archéologiques.

Le défrichement peut être soumis à autorisation conformément à l'arrêté préfectoral n°2017-DDT-SABE-NPN – n°62 en date du 18 octobre 2017 ainsi qu'au titre du code de l'environnement.

43- Précisions apportées dans les cadres des spécificités et conditions pour les constructions et les installations d'intérêt collectifs et services publics (DANS LES ZONES A / N - article 2)

- Il s'agit d'apporter des précisions pour s'assurer de la faisabilité des constructions, installations et aménagement destinés aux équipements collectifs et services publics dans les zones A et N sauf pour le secteur Nj pour lequel c'est sans conditions.

~~Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, devront être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et ne devront pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.~~

Les constructions et installations d'intérêt collectif et services publics à conditions :

- qu'elles soient liées à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation du site.
- ou qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- ou qu'elles favorisent ou participent à l'amélioration des déplacements en mode doux

44- Ajouts concernant l'intégration architecturale et paysagère (DANS LES ZONES A et N - article 5)

- Il s'agit d'ajouts pour s'assurer que les prescriptions environnementales soient également appliquées en zone A et N

Zones A et N

Aménagement des clôtures et des abords

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune. Les murs bahut seront interdits

Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels devront porter attention à l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les aménagements pourront utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis, ...

Si la surface prévue pour le stationnement est de plus de 50m², au minimum 30% de cette surface sera aménagée en surface perméable.

Zones A et N

Essences végétales

Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique et privilégier une approche plus naturelle qui favorise les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences locales.

De façon générale, en limite séparative, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes.

Les aires de stockage et dépôts à l'air libre ne devront pas être visibles depuis les voies de circulation et des proches habitations existantes. Des éléments de préférence végétaux assureront cette protection visuelle.

Uniquement Zone A

Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique

La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées (bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été), compactes, très isolées, mettant en œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, pompes à chaleur sont autorisés à condition qu'ils s'insèrent dans le volume et la pente de la toiture pour les toitures en pente et dans le cas des toitures plates qu'ils soient dissimulés par la hauteur de l'acrotère.

Pour les constructions à usage d'habitation, les panneaux solaires devront être positionnés sur la toiture de façon à créer une composition avec la façade qui se rapporte au pan de toiture. Ainsi, il sera privilégié une implantation en bandeau plutôt que selon un élément isolé.

Zones A et N

Emergences acoustiques

Les éléments techniques extérieurs liés ou non au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, unités de climatisation, pompe de traitements des eaux de piscine, éoliennes de jardin, etc.) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.

45- Modification et ajout de la mention concernant l'inconstructibilité à moins de 50 m des lisières des forêts (DANS LES ZONES A et N - article 2)

- Il s'agit de conforter la règle déjà inscrite dans la zone A et la reportée en zone N. Elle est modifiée dans la zone A pour passer de 30m à 50m comme le préconise l'ONF actuellement.

Toute construction est interdite à moins de 50 mètres de l'emprise des forêts, soumise ou non au régime forestier, à l'exception des maisons forestières et des installations nécessaires à la gestion de la forêt

46- Ajout de dispositions générales concernant la volumétrie des constructions en Nj (DANS LES SECTEURS Nj / Nt - article 4)

- Il s'agit d'inscrire les prescriptions générales concernant les équipements publics et d'utilités publics, les extensions et transformations des constructions existantes

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux édifices publics monumentaux, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. La hauteur et les toitures ne sont pas réglementées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les extensions et transformations des bâtiments mesurées existants dont la hauteur et la volumétrie ne respecte pas les règles suivantes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir Terrain Naturel avant tout remaniement.

47- Rectification de la définition d'une extension mesurée (Annexes)

- Il s'agit d'actualiser la référence « surface hors œuvre nette » qui est devenue obsolète.

Extension mesurée

L'extension mesurée correspond à l'agrandissement d'un bâtiment existant et doit se faire en continuité avec celui-ci. Elle est limitée à 10 % de la surface ~~hors œuvre nette existante~~ de plancher.

4-tableau récapitulatifs des motifs et impacts selon les types de modifications apportées

Le tableau ci-dessous reprend les 47 points de modification selon leur motif principal. Il indique l'impact de la modification sur l'équilibre du PLU.

Il en ressort 1 point ayant un impact significatif car il modifie les droits à construire :

- **Point n°14** : il s'agit de l'intégration d'une règle limitant l'emprise au sol et diminuant le droit à construire de 65 % dans le cas de parcelles dont la surface est supérieure à 400 m² et de 60 % dans le cas de parcelles dont la surface est inférieure à 400 m².

Les points 26, 29, 31, 32, 33, 35, 40, 44 et 46 modifient le PLU en visant l'amélioration de la qualité architecturale, environnementale, paysagère et la qualité du cadre de vie.

Les autres points sont des rectifications, régularisation, précisions apportées ne modifiant pas les règles de base.

	motif du point de modification	type de modification	impact sur l'équilibre du PLU
1	précisions pour le service instructeur	terminologie - tableau de division du territoire en zone	Sans objet
2	précisions pour le service instructeur	ajouts précisions DRAC	Sans objet
3	précisions pour le service instructeur	ajouts précisions risques argiles	Sans objet
4	précisions pour le service instructeur	ajouts précisions risques radon	Sans objet
5	précisions pour le service instructeur	ajouts précisions risques centrale nucléaire	Sans objet
6	prise en compte du changement législatif - article L.113-5-1 code de la construction et de l'habitation	économies d'énergies	Sans objet
7	précisions pour le service instructeur	terminologie - définition des opérations d'ensemble	Sans objet
8	précisions pour le service instructeur	ajouts précisions pour STECAL	Sans objet
9	précisions pour le service instructeur et mairie	formalisme pour plus de lisibilité	Sans objet
10	précisions pour le service instructeur et mairie	formalisme pour plus de lisibilité	Sans objet
11	précisions pour le service instructeur	précisions apportées permettant de sécuriser la largeur de voirie en cas de projets assurant la création de plus de 3 logements	Sans objet
12	rectification d'une erreur de transversalité	Suppression de l'interdiction pour les installations classées	Sans objet
13	formalisme pour plus de lisibilité	report de la règle des éoliennes inscrites dans les dispositions générales dans chaque zone	Sans objet
14	ajout d'une règle	ajout d'une règle concernant l'emprise au sol pour sécuriser l'imperméabilisation et l'ensoleillement	impact qui implique la réduction des droits à construire en zone U (Ua, Ub, Uc, Uv)
15	précisions pour le service instructeur	terminologie - surface de référence en Ut	Sans objet
16	précisions pour le service instructeur	terminologie - définition de l'alignement	Sans objet
17	précisions pour le service instructeur	terminologie - définition sur les extensions et transformations soumises à dérogation	Sans objet
18	précisions pour le service instructeur	terminologie - définition des nuisances	Sans objet
19	ajout d'une règle	précisions des règles en cas de construction en limite d'emprise publique qui n'est pas une voie de circulation ouverte au public	pas d'impact, il s'agit d'une précision complémentaire apportée

20	précisions pour le service instructeur	formalisme et terminologie -précisions pour une meilleure compréhension des règles d'implantations par rapport aux voiries - le tableau complément 2 est supprimé et les règles transposées	Sans objet
21	précisions pour le service instructeur	formalisme et terminologie -précisions pour une meilleure compréhension des règles d'implantations par rapport aux limites séparatives - le tableau complément 2 est supprimé et les règles transposées	Sans objet
22	précisions pour le service instructeur	terminologie - précisions apportées pour une meilleure compréhension de l'application de la règle	Sans objet
23	précisions pour le service instructeur	formalisme et terminologie -précisions pour une meilleure compréhension des règles d'implantations par rapport aux limites séparatives - le tableau complément 2 est supprimé et les règles transposées	Sans objet
24	précisions pour le service instructeur	formalisme et terminologie -précisions pour une meilleure compréhension des règles d'implantations par rapport aux voiries - le tableau complément 2 est supprimé et les règles transposées	Sans objet
25	précisions pour le service instructeur	formalisme et terminologie -précisions pour une meilleure compréhension des règles d'implantations par rapport aux voiries - le tableau complément 2 est supprimé et les règles transposées	Sans objet
26	ajout d'une règle	ajout d'une règle permettant de ne pas inclure les débords de toiture de 40 cm ou moins dans la règle de recul	Pas d'impact sur l'équilibre du PLU, il s'agit d'une amélioration de la qualité architecturale
27	précisions pour le service instructeur	terminologie - définition de la hauteur maximale	Sans objet
28	précisions pour le service instructeur	formalisme et terminologie -précisions pour une meilleure compréhension des règles de hauteur - le tableau complément 2 est supprimé et les règles transposées	Sans objet
29	ajout d'une règle	ajout d'une règle permettant une souplesse aux équipements publics tout en inscrivant l'obligation liée à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme qui garantit que la préservation de la qualité patrimoniale.	Pas d'impact sur l'équilibre du PLU, il s'agit d'une souplesse pour équipements publics
30	précision pour le pétitionnaire	rappel de la règle concernant les ERP qui est inscrite dans les dispositions générales	Sans objet
31	ajout d'une règle	ajout d'une règle permettant d'assurer une qualité du cadre de vie par la préservation des distances et des possibilités d'éclairage des façades.	Pas d'impact sur l'équilibre du PLU, il s'agit d'assurer la préservation du cadre de vie
32	assouplissement d'une règle	Assouplissement de la règle concernant la teinte des toitures permettant d'être en cohérence avec l'existant	Pas d'impact sur l'équilibre du PLU, il s'agit d'une mise en cohérence architecturale
33	assouplissement d'une règle suite aux difficultés rencontrées pendant la mise en application du PLU et précisions apportées pour le service instructeur	assouplissement de la règle concernant les clôtures et précisions concernant les coffrets	Pas d'impact sur l'équilibre du PLU, il s'agit d'une mise en cohérence architecturale et paysagère
34	précisions pour le service instructeur	terminologie - précisions sur le type de panneaux - solaire et photovoltaïque et sur la signification de l'insertion harmonieuse	Sans objet
35	précisions pour le service instructeur et modification d'une règle suite aux difficultés rencontrées par la mise en application	formalisme - ajout des sous-destinations dans la présentation modification de la répartition de l'implantation des places de stationnement à réaliser sur la parcelle	Pas d'impact sur l'équilibre du PLU, il s'agit d'un impact positif sur l'environnement et le cadre de vie
36	précisions pour le service instructeur	formalisme - suppression des éléments déjà induits par l'article R.442-18 CU	Sans objet
37	précisions pour le service instructeur	rappel de la règle concernant la prise en compte des règles lot par lot et non au regard de l'unité foncière en cas de projet groupé qui est inscrite dans les dispositions générales	Sans objet
38	précisions pour le service instructeur	formalisme et terminologie -précisions pour une meilleure compréhension des règles d'implantations par rapport aux limites séparatives	Sans objet
39	rectification d'une erreur de transversalité	ajout d'une règle concernant l'implantation des constructions sur la RD prenant en compte le futur déplacement du panneau d'agglomération (règle déjà inscrite dans l'OAP)	Sans objet
40	modification d'une règle suite aux difficultés rencontrées par la mise en application	précisions apportées concernant l'implantation des réservoirs d'eau, des paraboles et climatiseurs pour garantir la qualité architecturale et une qualité du cadre de vie	Pas d'impact sur l'équilibre du PLU, il s'agit d'une amélioration de la qualité architecturale et du cadre de vie
41	précision pour le pétitionnaire	rappel de la règle concernant les reculs par rapport aux cours d'eau qui est inscrite dans les dispositions générales	Sans objet

42	rectification d'une erreur de transversalité et précisions pour service instructeur	formalisme - déplacement de la règle concernant les affouillement et exhaussement des sols ajout de la mention de l'arrêté préfectoral concernant les défrichements	Sans objet
43	précisions pour le service instructeur	précisions apportées pour s'assurer de la faisabilité des constructions, installations et aménagement destinés aux équipements collectifs et services publics dans les zones A et N sauf pour le secteur Nj pour lequel c'est sans conditions.	Sans objet
44	ajouts de règles	ajouts de règles concernant l'intégration architecturale et paysagères permettant des aménagements plus respectueux de l'environnement en zone A et N	Pas d'impact sur l'équilibre du PLU, mais impact positif sur la biodiversité
45	ajout d'une règle pour régulariser une prescription ONF	rappel de la règle préconisée par l'ONF visant à prévoir un recul de 50 m par rapport aux lisières des forêts pour les constructions	Pas d'impact sur l'équilibre du PLU, mais impact positif sur la biodiversité
46	ajout de règles	ajouts de prescriptions générales pour réglementer dans les zones Nj et Nt les constructions existantes, et les équipements publics et d'utilités publiques	Pas d'impact sur l'équilibre du PLU, il s'agit d'une régularisation par rapport aux autres secteurs N
47	rectification	rectification de la définition d'une extension mesurée en actualisant la référence à la surface de planchet et non shon	Sans objet

5-Traduction de la modification au PLU

REGLEMENT

Le règlement est modifié, en pièce annexe se trouve :

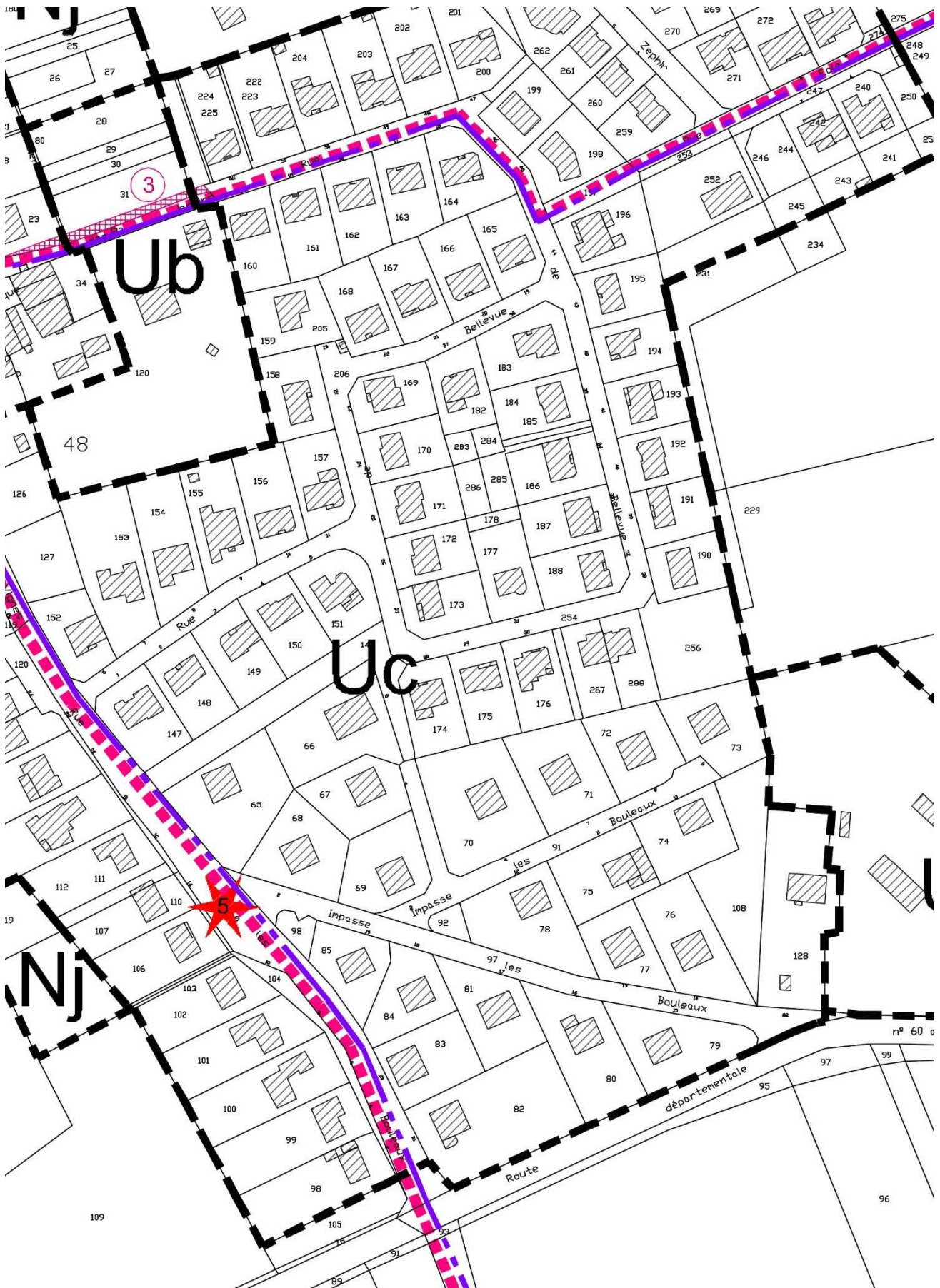
- Le règlement opposable
- Le règlement opposable comprenant en rouge, en surligné ou barré, les éléments qui font l'objet des modifications susvisés.

ZONAGE

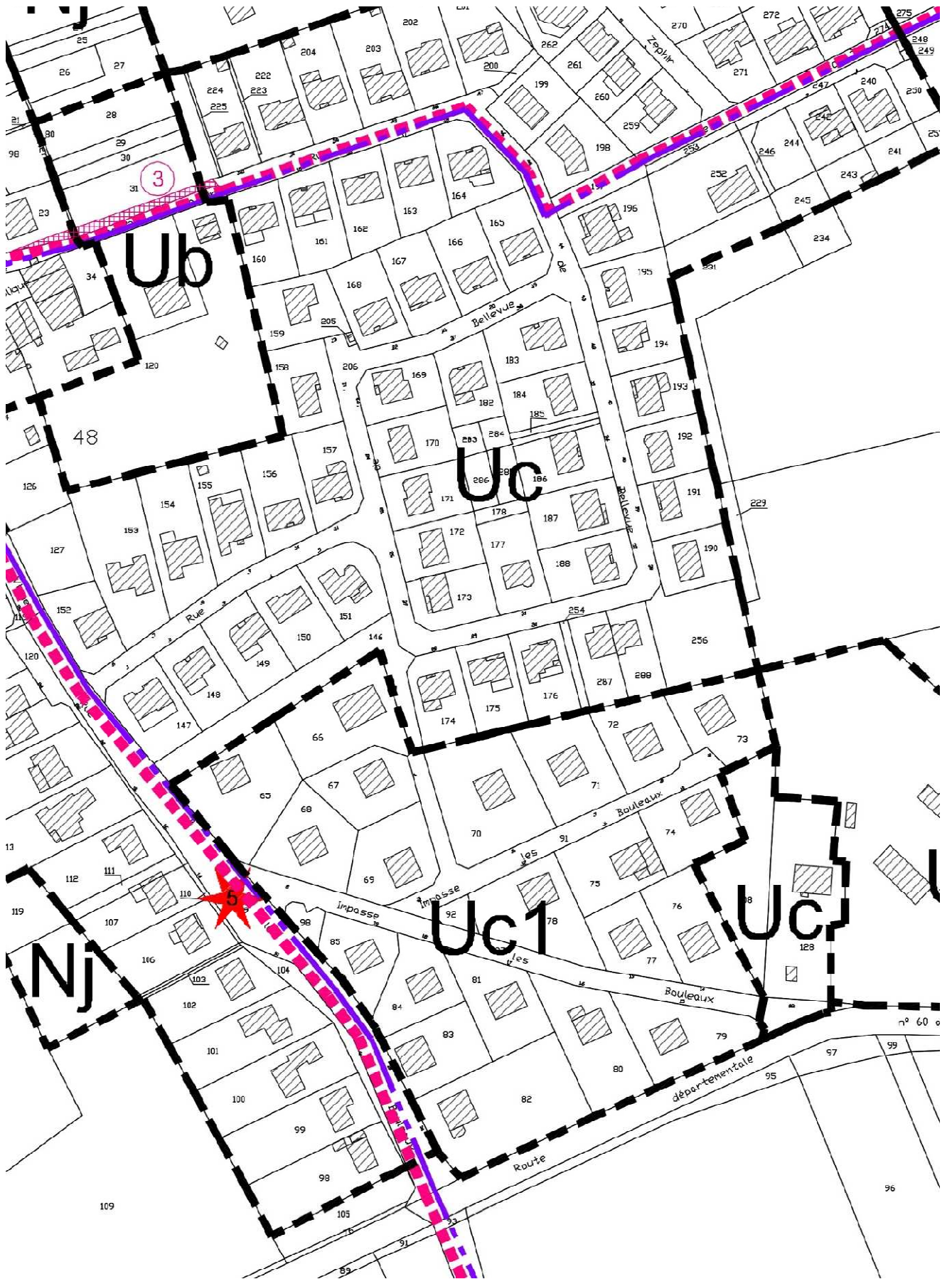
Le point 24 implique une modification du zonage qui reclasse une partie des zones Uc en 3 sous-secteurs supplémentaires :

- Le sous-secteur Uc1 créé correspond au lotissement Les Bouleaux de Reinange
- Le sous-secteur Uc2 créé correspond au lotissement Les Jardins de Volstroff
- Le sous-secteur Uc3 créé correspond au lotissement Les Tilleuls de Volstroff

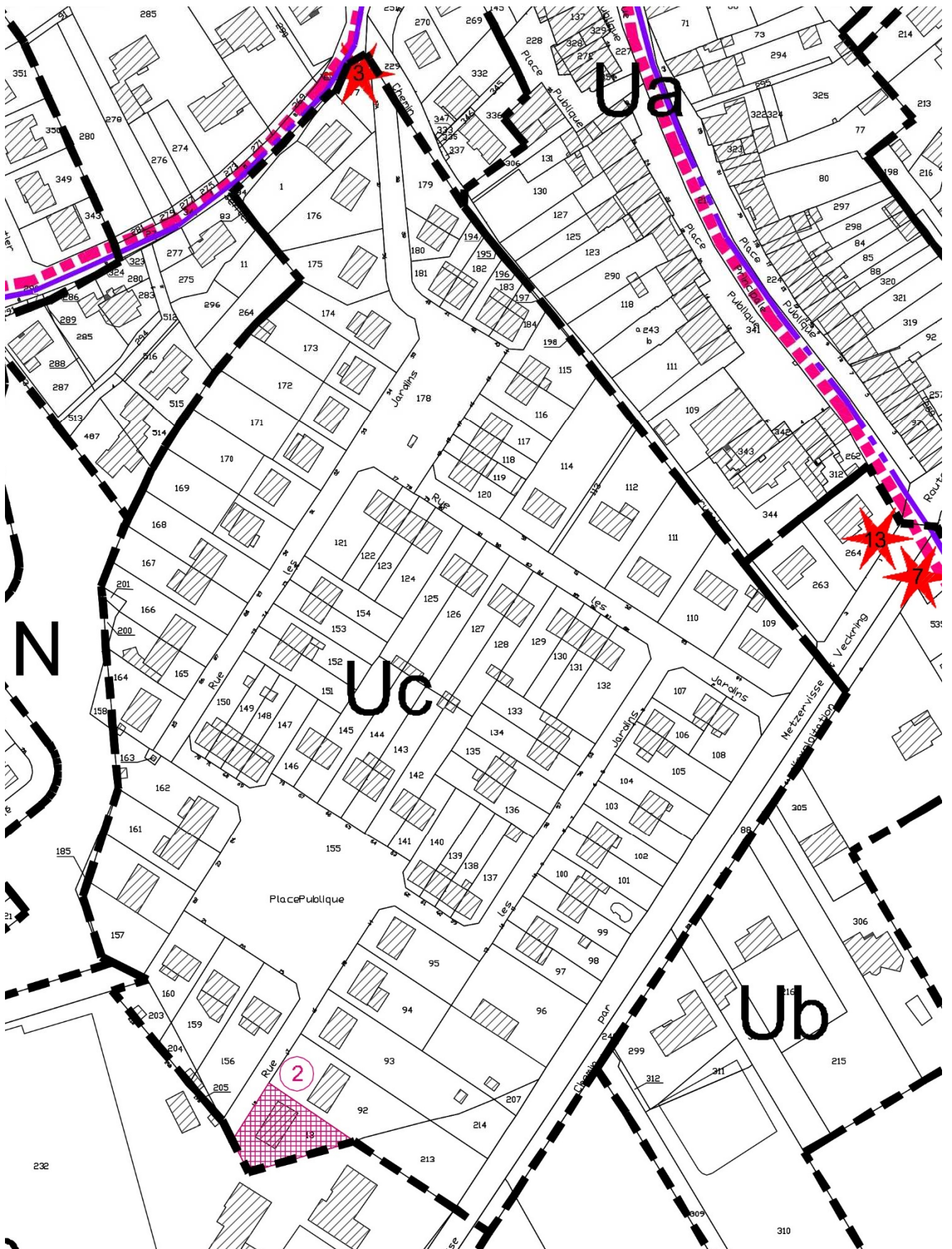
Extrait du règlement graphique du PLU opposable - Reinange



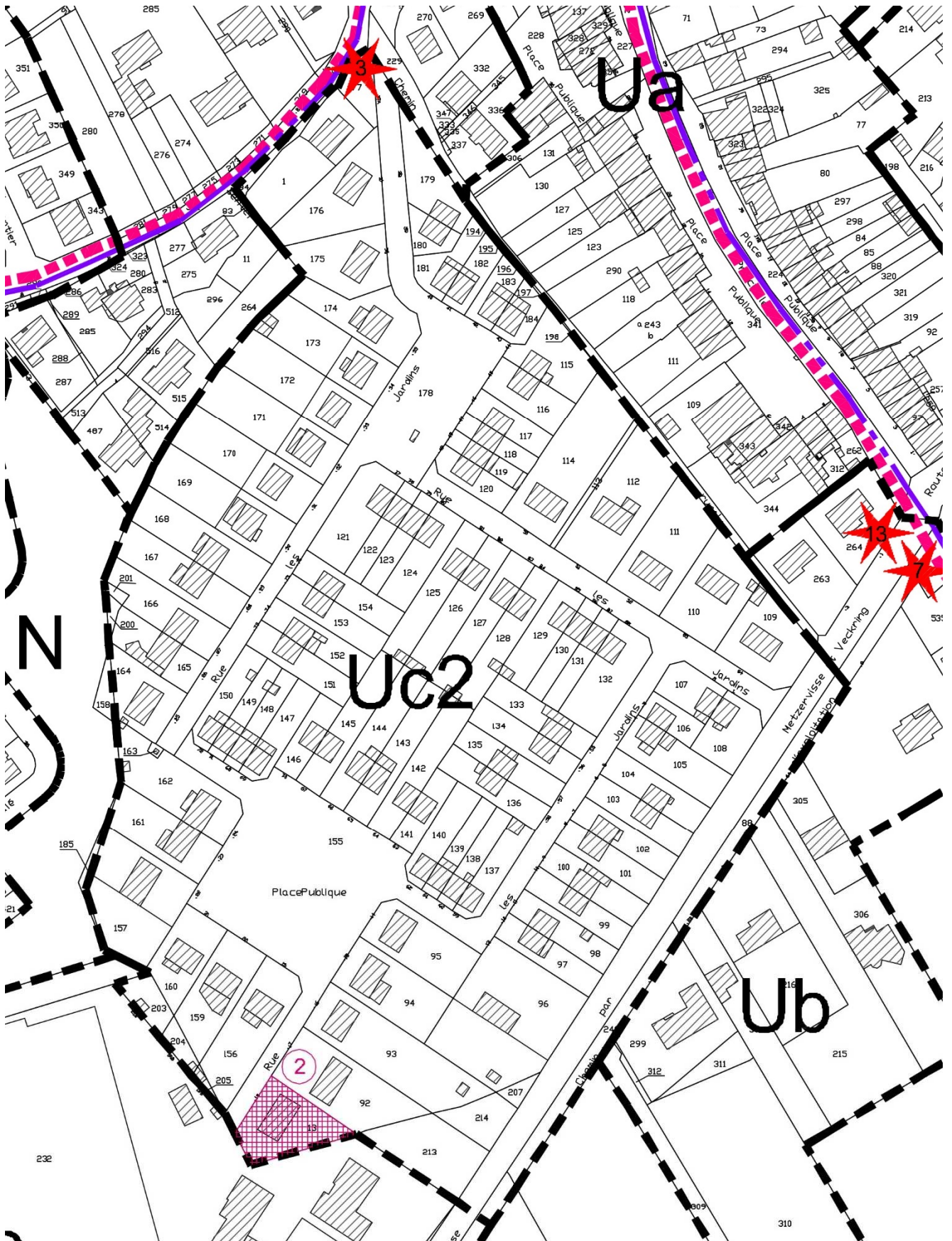
Extrait du règlement graphique du PLU modifié - Reinange



Extrait du règlement graphique du PLU opposable – Volstroff – secteur les Jardins



Extrait du règlement graphique du PLU modifié – Volstroff – secteur les Jardins



Extrait du règlement graphique du PLU opposable – Volstroff – secteur les Tilleuls

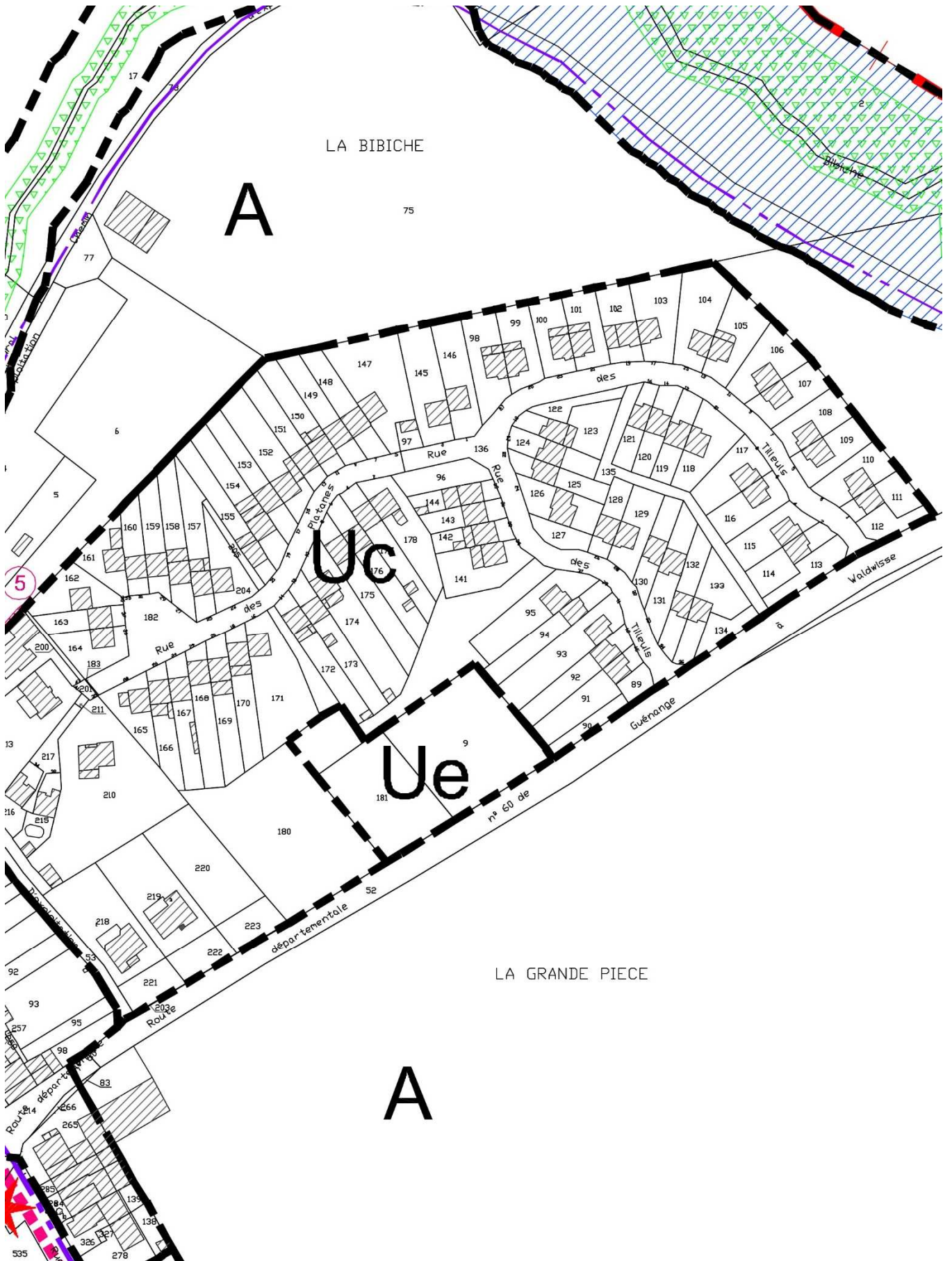


TABLEAU DES SURFACES

La création des 3 sous-secteurs Uc1, Uc2 et Uc3 implique un changement dans le tableau des surfaces qui n'impacte pas l'équilibre sur la zone U car au total la surface reste identique.

	ZONAGE PLU 2022	SUPERFICIE (ha)	ZONAGE PLU 2024	SUPERFICIE (ha)	SURFACE PLU / BAN COMMUNAL (%)
zones urbaines	Ua	9,51	Ua	9,51	0,78
	Ub	14,86	Ub	14,86	1,21
	Uc	41,22	Uc	27,21	2,22
			Uc1	2,56	0,21
			Uc2	7,11	0,58
			Uc3	4,35	0,36
	Ue	4,94	Ue	4,94	0,40
	Ut	14,68	Ut	14,68	1,20
	Ux	3,93	Ux	3,93	0,32
Uv	9,98	Uv	9,98	0,82	
	Total	99,12	Total	99,12	8,10
zones à urbaniser	1AU	3,76	1AU	3,76	0,31
	2AU	0,66	2AU	0,66	0,05
	1AUe	0,21	1AUe	0,21	0,02
	Total	4,63	Total	4,63	0,38
	Total U+AU	103,75	Total U+AU	103,75	8,48
zones agricoles	A	838,21	A	838,21	68,51
	As	1,53	As	1,53	0,12
	Am	0,83	Am	0,83	0,07
	Total	840,57	Total	840,57	68,70
zones naturelles et forestières	N	8,31	N	8,31	0,68
	Nj	7,71	Nj	7,71	0,63
	Nf	234,57	Nf	234,57	19,17
	Nf1	1,26	Nf1	1,26	0,10
	Nt	2,27	Nt	2,27	0,19
	Ni	25,07	Ni	25,07	2,05
	Sous-Total	279,18	Sous-Total	279,18	22,82
	Total	1119,75	Total A+N	1119,75	91,52
	Total	1223,50	Total	1223,50	100,00

Tableau des évolutions des zones

	PLU 2008	PLU 2024	évolution	
U	99,12	U	99,12	0,00
AU	4,63	AU	4,63	0,00
A	840,57	A	840,57	0,00
N	279,18	N	279,18	0,00

POINT n°2 : Ajustement des dispositions affichées dans l'OAP

1- Objectifs de la modification

Suite à la mise en application du PLU, Volstroff a mené une opération communale visant l'aménagement d'un quartier sur le secteur 1AU concernée par une OAP. La mise en application des orientations d'aménagements prévues se sont avérées problématiques sur certains points :

- Le profil de voirie : l'opération prévoyant plus de 40 lots, une voie partagée semble être peu sécuritaire pour les riverains. La commune souhaite s'assurer qu'au vu du trafic généré aux heures de pointes, les piétons soient en sécurité et demande à ce qu'un trottoir soit mis en place.
La règle concernant les profils de voirie imposés sera donc supprimée.
- Les accès individuels identifiés pour toutes les constructions : il est apparu que ce point est pertinent pour les constructions de maisons individuelles mais est plus problématique pour les collectifs sachant que les stationnements sont prévus sur l'arrière.
Il sera ajouté la mention « en cas de construction individuelle » pour exclure les collectifs de la prescription

2- Compatibilité de la modification avec les objectifs communaux

Cette modification n'a pas d'impact sur les objectifs communaux inscrits au PADD.

3- Impact du projet

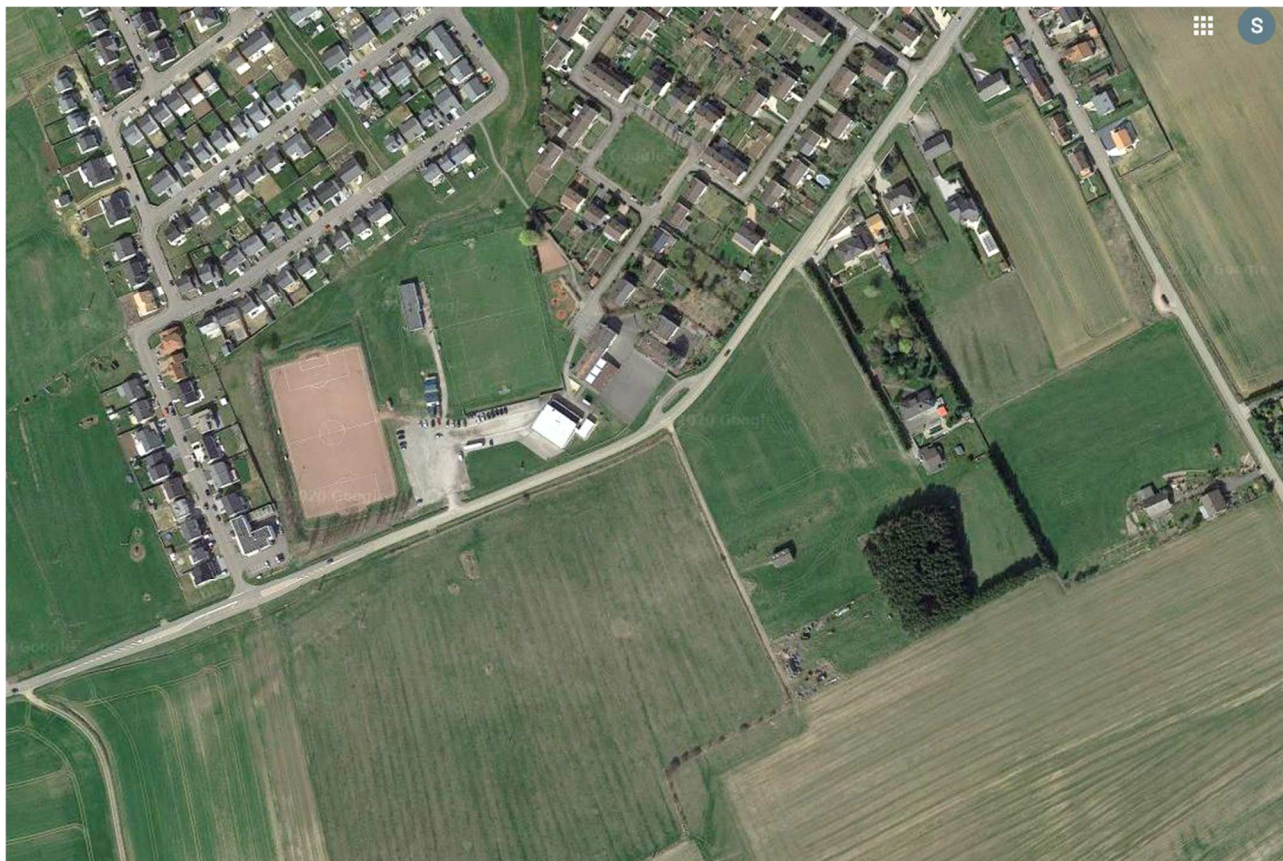
La modification vient ajuster des points de l'OAP pour des questions de sécurité et de concordance dans la transversalité des règles, elle n'en change pas l'équilibre et ne crée pas d'impact sur la biodiversité, l'environnement, le paysage, l'architecture ou les droits à construire.

4-Traduction de la modification au PLU

OAP

Les grands principes de l'OAP sont conservés et modifiés selon les éléments surlignés en jaune et identifiés en rouge ci-dessous.

OAP n°1 – OAP habitat - Route de Guénange



Grands principes d'aménagement - Respect du site et des usagers

- Particularité et usages

Le choix d'urbaniser ce site repose sur la nécessité de créer une vraie entrée de village et de sécuriser l'accès au secteur d'équipement scolaire et de loisirs.

Le site est constitué de terres cultivées et est traversé par un chemin d'exploitation.

Il présente la particularité de se situer en face du groupe scolaire. Son urbanisation vient permettre la construction de part et d'autre de la RD et ainsi sécuriser et réduire la vitesse par un aménagement urbain.

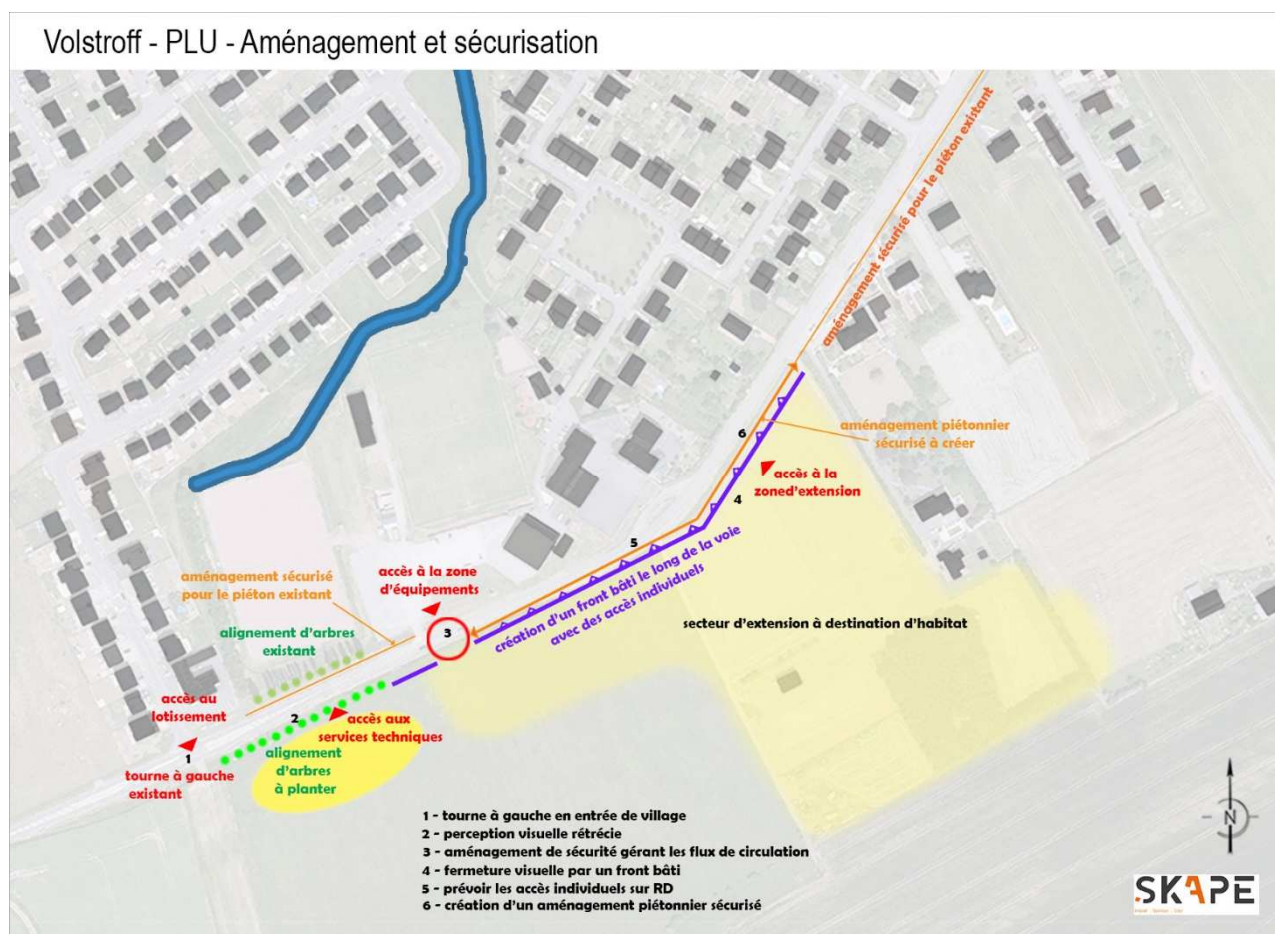
- La sécurisation est essentielle sur cette entrée de village où se situe l'école ce qui implique que l'aménagement devra être étudié pour réduire la vitesse et protéger les usagers.
- Par ailleurs, un bouclage piétonnier devra permettre les déplacements protégés et les promenades agréables depuis la route de Lutange jusqu'à la zone d'équipement.

- Sécurisation et réduction de la vitesse le long de la RD

L'entrée de Volstroff est séquencée et est urbanisée uniquement sur la partie nord. Afin de réduire la vitesse et de protéger les usagers, des aménagements devront être réalisés le long de la RD. Dans un premier temps les constructions de part et d'autre vont exprimer clairement que la voie est urbaine mais cela doit être renforcé et complété par d'autres mesures :

- 1- Le tourne à gauche sera préservé pour marquer l'entrée de village et sécuriser l'accès au lotissement.
- 2- Pour compléter l'alignement d'arbres existant sur la partie nord, un alignement d'arbres sera planté sur la partie sud à l'avant des constructions situées sur la zone destinés aux équipements d'utilité publique. Cela pour accentuer une impression de rétrécissement de la voie et créer un inconfort pour le conducteur qui tendra encore à ralentir.

- 3- Un aménagement de sécurité à définir (de type plateau surélevé, rond-point, feu rouge, tourne à gauche, ...) sera réalisé pour coordonner les flux de véhicules entrants et sortants de la zone d'équipement et de la zone d'extension destinée à l'habitat quitte à stopper totalement les véhicules circulants sur la RD. Cet aménagement peut être mixé avec un traitement de sol permettant de signifier la traversée piétonne. Ainsi, il pourra s'agir d'un plateau surélevé marquant une traversée piétonne sécurisée et localisée.
- 4- Un front bâti devra être créé sur la RD permettant de resserrer l'espace et de qualifier la voie comme une voie urbaine interne au village
- 5- Le long de la RD, des accès individuels directs seront prévus pour accéder aux différentes constructions comme cela existe déjà plus en amont sur la voie. L'accès individuel à la zone d'équipement devra être positionné approximativement là où il est indiqué sur le schéma ci-dessous.
- 6- La continuité de l'aménagement piétonnier sécurisé devra être réalisé le long de la RD permettant d'accéder depuis le carrefour avec la route de Lutange au carrefour avec le nouveau lotissement et à la zone d'équipement sans risque.



- Création d'un front bâti

Afin de créer un front bâti sur la RD, les constructions devront être au plus proche de la RD en respectant le recul imposé par le Département 57 (10 mètres de recul par rapport à l'emprise publique en dehors du panneau d'agglomération ramené à 5 mètres en agglomération). Il ne s'agit pas d'implanter la construction obligatoirement sur cette limite mais sur une distance ayant une marge de 5 mètres.

La bande non construite sur l'avant du bâtiment devra être aménagée pour permettre une circulation sécurisée pour les modes doux (piétons et vélos notamment).

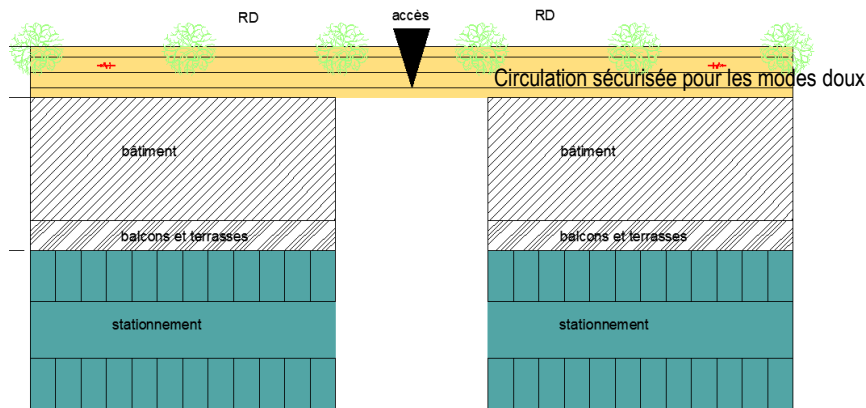
Des règles d'implantation entre constructions seront cependant à respecter pour garder un rythme de construction et non une linéarité.

- les constructions de type collectif ne devront pas avoir une façade de plus de 30m sur RD et l'espace libre entre 2 constructions devra correspondre au minimum à la longueur des 2 façades des 2 bâtiments de part et d'autre divisée par 5.

Exemple : bâtiment 1 : 30m et bâtiment 2 : 20m ; $30+20=50$; $50/5=10$; la distance entre les 2 bâtiments sera donc de 10 m.

- les habitations individuelles mitoyennes devront être sur la RD limitées à 3 par groupe. Elles devront respecter une distance entre 2 groupes de 4m minimum.

ci-dessous : un schéma indicatif de l'implantation des constructions sur RD



- Contexte et rapport de voisinage

Le secteur vient compléter l'urbanisation de façon concentrique par rapport au cœur de village.

Pour faciliter les rapports de voisinage sur la partie est, la préservation du chemin privé doublée d'une haie sera essentielle.

Pour assurer un contexte environnemental et paysager du site, au cœur de l'opération un aménagement paysager participera à la qualité du cadre de vie et permettra d'assurer un coefficient de biotope favorisant l'infiltration des eaux pluviales.

De plus, l'aménagement devra prévoir un arbre par parcelle. Ceux-ci seront plantés sur la globalité de l'opération, à savoir répartis sur les parcelles privées ou l'espace public.

Pour protéger les riverains de parcelles cultivées lors d'épandages de produits phytosanitaires, une transition végétale composée d'une haie d'essences variées sera imposée avec les terres agricoles cultivées. Par ailleurs une bande inconstructible de 5 mètres devra être respectée par rapport à la limite des terres traitées. Des aires de stationnement pourront être prévues dans cette bande.

Quelques CONSEILS pour la plantation des haies

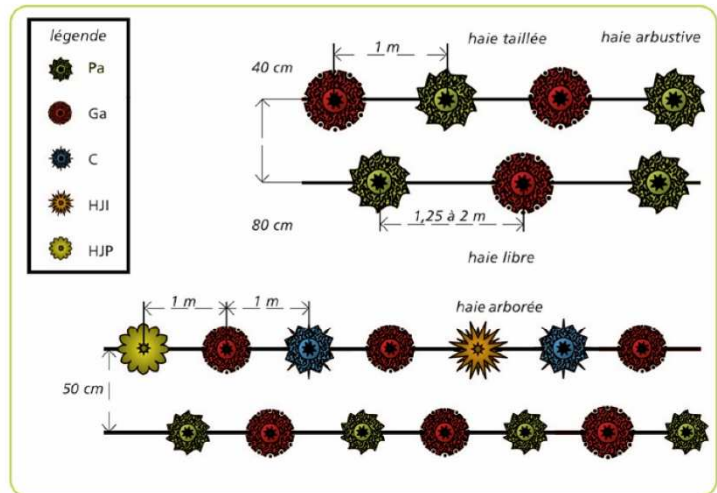
Extrait de la brochure de la LPO « arbres et arbustes pour les oiseaux »

Le type de plantation

Suivant la superficie du terrain, l'entretien que vous pouvez effectuer, l'aspect esthétique et la fonction que vous ferez jouer à votre plantation, vous pouvez la concevoir en haie taillée ou libre, haute ou basse, en bandes boisées ou en bosquets, en buissons ou arbres isolés.

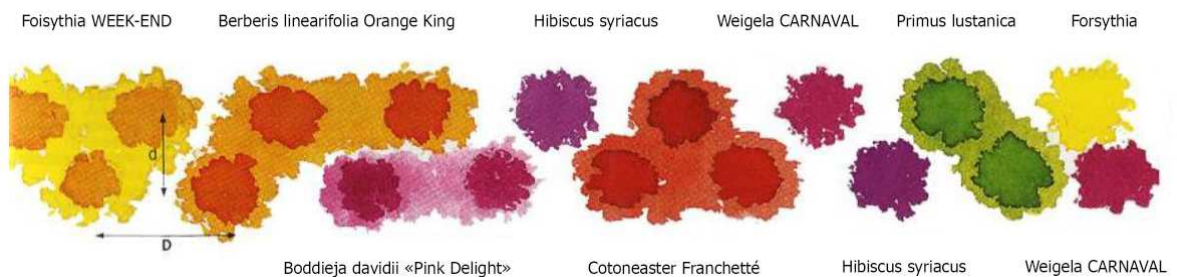
La taille sévère (haie taillée) ne convient pas à toutes les essences. Dans tous les cas, elle limite considérablement la floraison et donc la production de baies et elle n'est pas favorable à la nidification.

Pour un meilleur garnissage et une diversité des strates, associez arbres de haut jet, arbres bas ou à receper, grands arbustes, petits arbustes, sur au moins 2 rangs en quinconce. Pour un meilleur effet esthétique, il vaut mieux grouper 2 à 4 plants de la même essence.



Pa : Petit arbuste, Ga : Grand arbuste, C : Arbre mené en cépée, HJI : Arbre mené en haut jet intermédiaire, HJP : Arbre mené en haut jet principal.

Exemple de haies qu'il est possible de planter



- Patrimoine paysager

Le site est dépourvu de végétation à l'exception d'un bosquet de résineux de mauvaise qualité sanitaire. Ces résineux participent à acidifier le sol. Le projet vérifiera s'il est possible de préserver, pour assurer le maintien écologique une partie de ce bosquet. Cependant si le choix est porté de le supprimer pour replanter des feuillus en compensation, cela sera possible.



Un programme en adéquation avec les besoins de la commune

- Parcours résidentiel

Le programme de l'opération viendra compléter les typologies existantes sur la commune de façon à renforcer les possibilités de parcours résidentiels.

Une partie des logements sera réalisée sous forme de constructions pluri-logements, maisons en bande, petit collectif ou résidence adaptés aux seniors et handicapés. Cela permettra d'avoir des typologies variées de parcelles et enrichira la qualité de l'aménagement.

- Densité et nombre de logements

La densité minimale de l'opération sera de 17 logt/ha en prenant la surface brute en référence, conformément aux prescriptions SCOT. Cette densité sera calculée globalement sur l'ensemble de l'opération.

- Planification

L'opération est divisée en 2 tranches. La zone 1AU d'environ 3,5 hectares (dont 10% en espaces verts) est destinée à recevoir à minima 53 logements. L'aménagement de cette zone est prévue de 2022 à 2028.

La 2^{ème} tranche concerne la zone 2AU qui pourra être ouverte une fois la zone 1AU construite sur au moins 75% de sa capacité, sa superficie est d'environ 0.7 hectare. Elle devra recevoir à minima 11 logements.

Respect de l'environnement et des ressources

- Energie

- o Privilégier une architecture bioclimatique réduisant la consommation énergétique

Les constructions pourront avoir des règles d'implantation différente selon la situation au nord ou au sud de la voie d'accès

Les principes de l'Architecture Bioclimatique

Adapter le projet aux caractéristiques du site et aux variations climatiques:

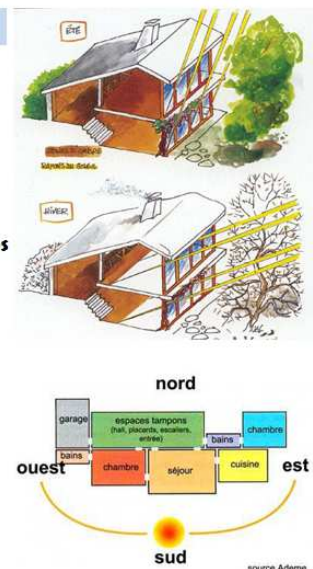
- protections naturelles contre le vent froid et le soleil
- profiter de l'ensoleillement hivernal en évitant les ombres portées
- selon configuration du lieu possibilité de valoriser les qualités d'inertie du sous-sol

Zonage thermique

- Organisation des espaces en fonction de la course du soleil et de sa hauteur saisonnière

Se protéger de la chaleur

- Orienter, dimensionner et traiter les ouvertures de façon à éviter les surchauffes d'été
- Prévoir des protections contre le rayonnement solaire



- **Gestion alternative des eaux pluviales**

L'aménagement d'ensemble prévoira 10% de la surface de la zone en surface pleine terre favorisant l'infiltration des eaux pluviales en dehors des parcelles privées destinées à l'habitat.

Une gestion des eaux pluviales devra être mise en œuvre, privilégiant les systèmes de rétention et d'infiltration sur chaque parcelle. A ce titre, les permis de construire devront respecter les coefficients de biotope prescrit dans le règlement.

La récupération des eaux pluviales pour un usage domestique sera prévue dès la construction en traitement individuel ou collectif.

- **Déchets**

Il sera mis en place des colonnes enterrées pour les ordures ménagères résiduelles, pour le tri des emballages et du papier et pour le verre positionnés de façon à supprimer les conteneurs individuels devant chaque parcelle

Gestion des accès et déplacements

L'organisation viaire sera conçue pour assurer une desserte interne et un cadre de vie paisible et propice à la convivialité par l'aménagement d'un espace vert ou d'une place

- **L'aménagement doit permettre d'assurer les conditions de circulation des engins agricoles et d'accès aux parcelles agricoles**

- **Un bouclage viaire, constitution d'une trame viaire continue**

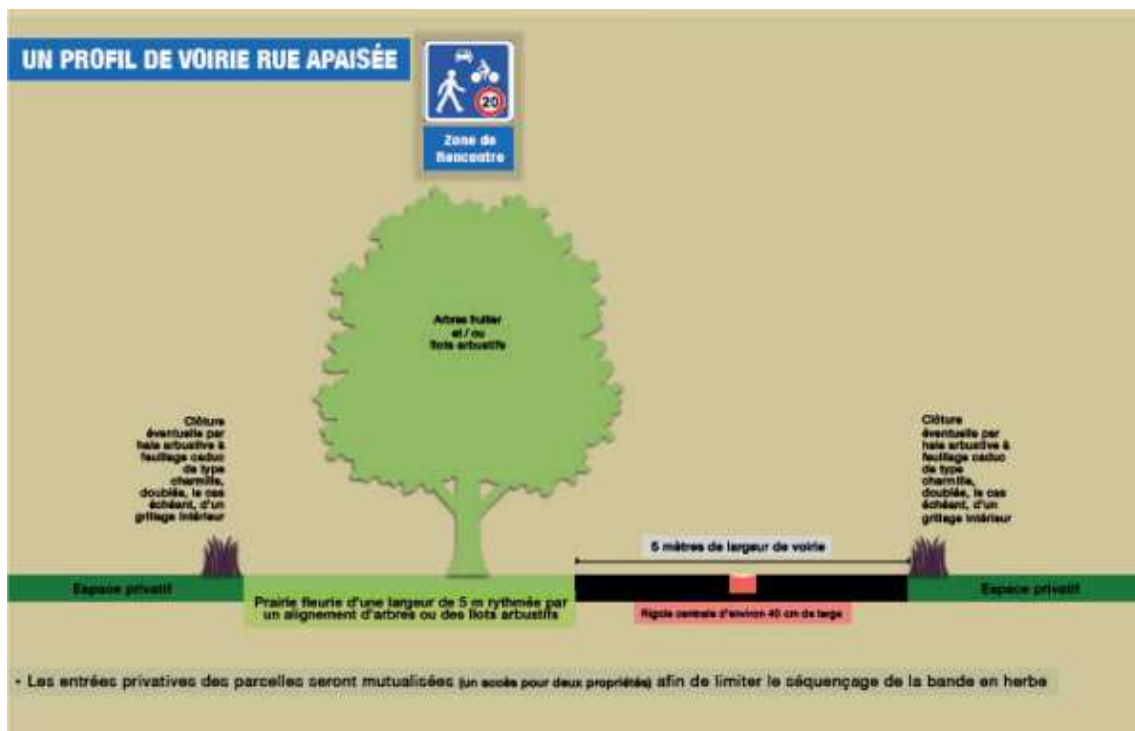
Les voiries devront présenter des bouclages au moins pour les piétons.

Les voies en impasse seront à éviter

- **Une voirie apaisée et partagée (définition de la voirie et des places de stationnement)**

Le profil de l'ensemble des voiries desservant les habitations doit être conçu dans une logique de « rue apaisée » de desserte interne sans trafic de transit. Ces rues seront d'une largeur d'environ 5,5 mètres et sans trottoir comprenant idéalement une rigole centrale. Leur conception visera à atteindre une ambiance de « zone de rencontre » à la vitesse limitée à 20 km / heure et mettant sur un même plan les automobiles, les piétons et cyclistes. Pour les voies ayant une vocation de transit le principe de la « zone 30 » peut être posé en alternative à la « zone de rencontre ».

- **Exemples de possibilité de profil de voirie**



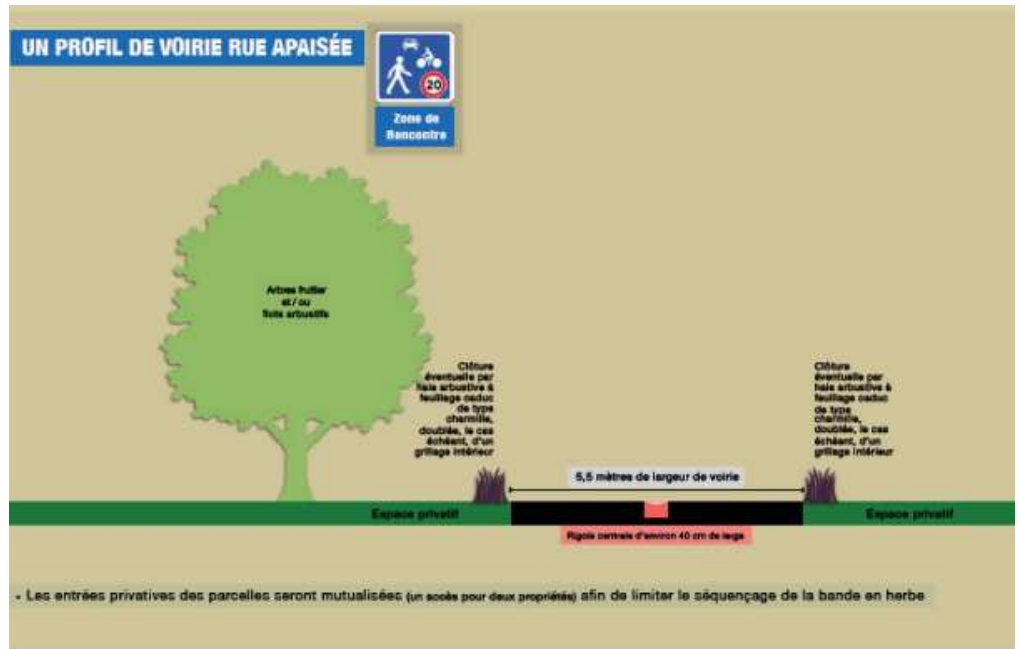
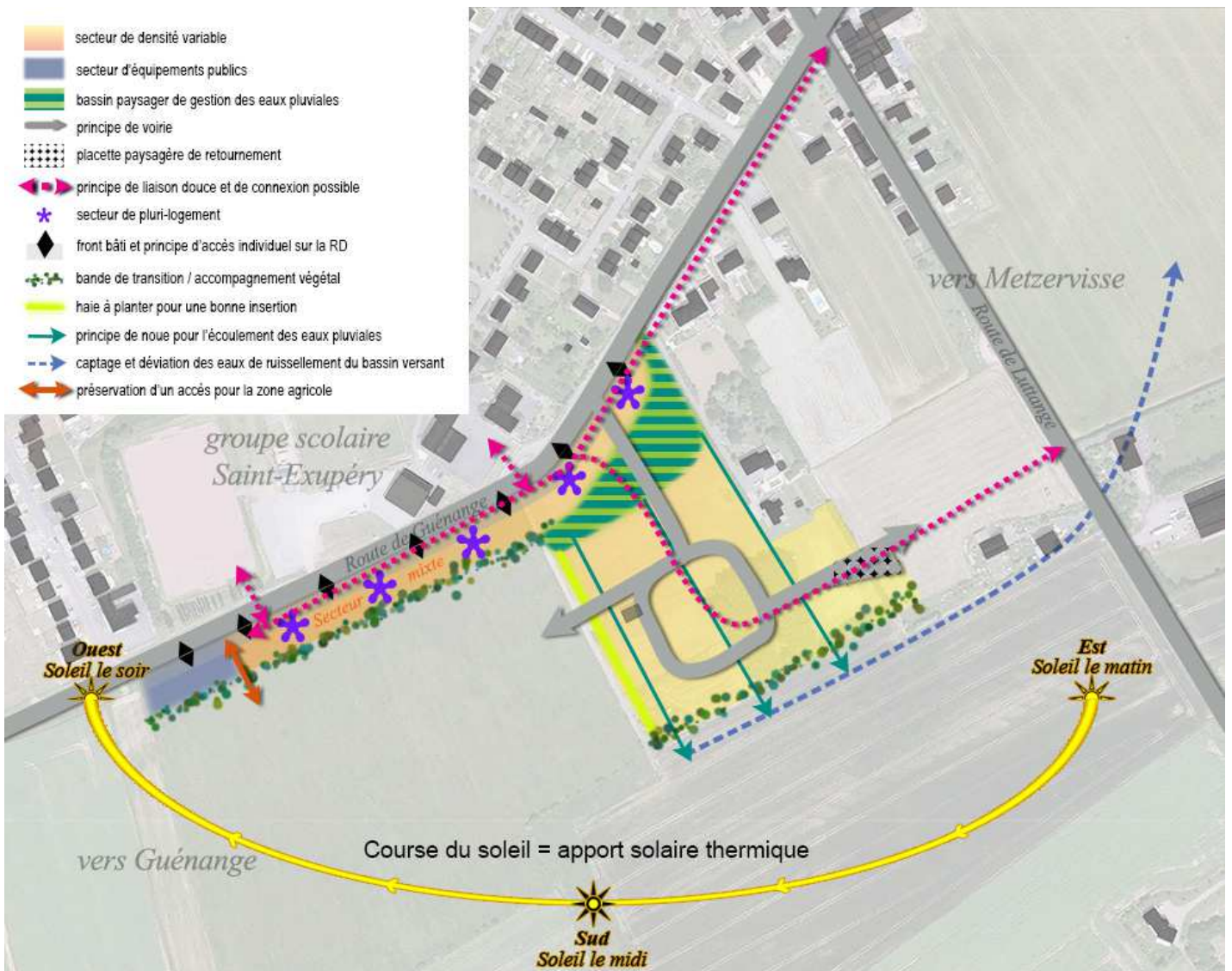


Schéma de principe



OAP n°1 – OAP habitat - Route de Guénange



Grands principes d'aménagement - Respect du site et des usagers

- Particularité et usages

Le choix d'urbaniser ce site repose sur la nécessité de créer une vraie entrée de village et de sécuriser l'accès au secteur d'équipement scolaire et de loisirs.

Le site est constitué de terres cultivées et est traversé par un chemin d'exploitation.

Il présente la particularité de se situer en face du groupe scolaire. Son urbanisation vient permettre la construction de part et d'autre de la RD et ainsi sécuriser et réduire la vitesse par un aménagement urbain.

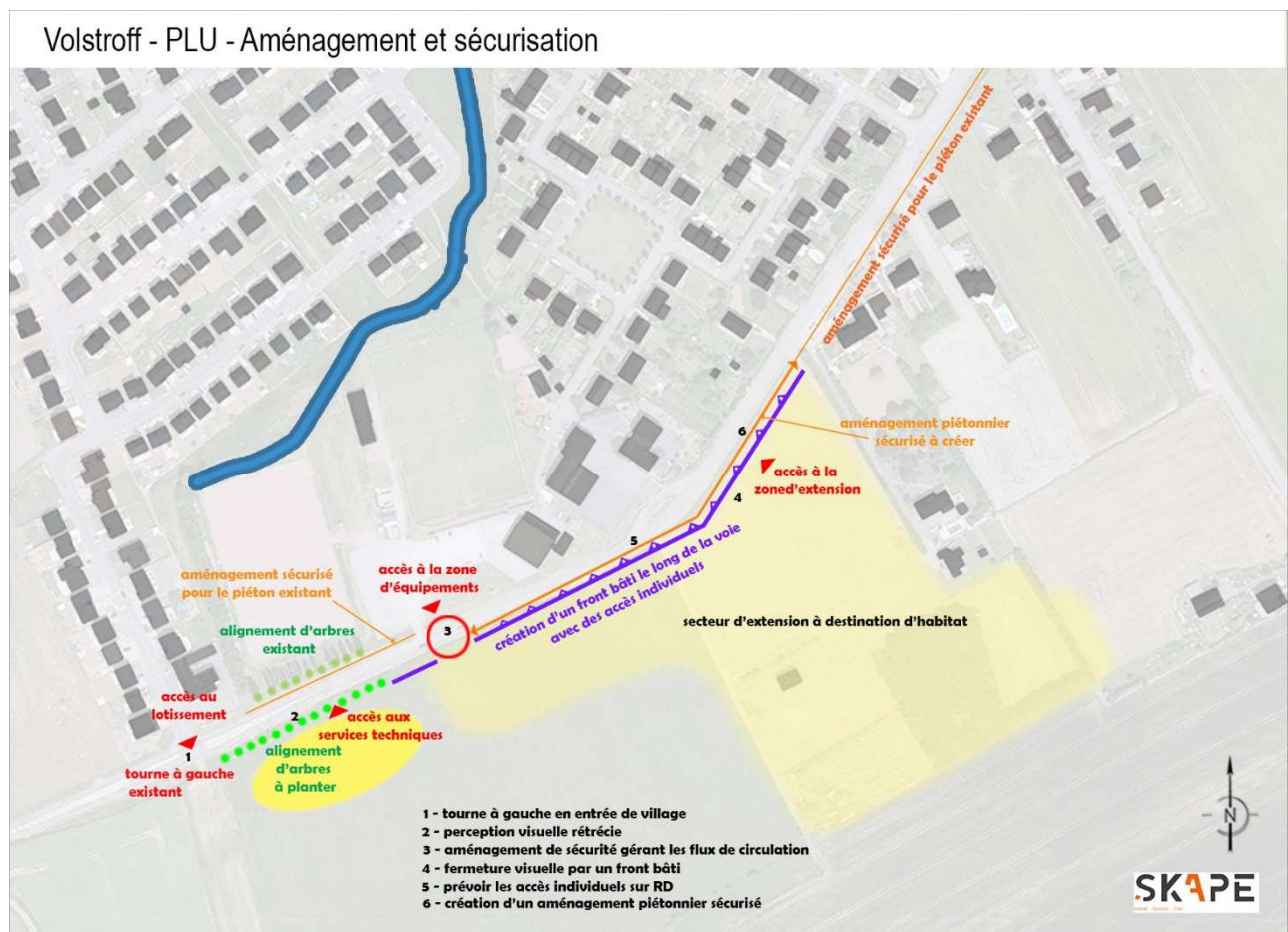
- La sécurisation est essentielle sur cette entrée de village où se situe l'école ce qui implique que l'aménagement devra être étudié pour réduire la vitesse et protéger les usagers.
- Par ailleurs, un bouclage piétonnier devra permettre les déplacements protégés et les promenades agréables depuis la route de Luttange jusqu'à la zone d'équipement.

- Sécurisation et réduction de la vitesse le long de la RD

L'entrée de Volstroff est séquencée et est urbanisée uniquement sur la partie nord. Afin de réduire la vitesse et de protéger les usagers, des aménagements devront être réalisés le long de la RD. Dans un premier temps les constructions de part et d'autre vont exprimer clairement que la voie est urbaine mais cela doit être renforcé et complété par d'autres mesures :

- 7- Le tourne à gauche sera préservé pour marquer l'entrée de village et sécuriser l'accès au lotissement.
- 8- Pour compléter l'alignement d'arbres existant sur la partie nord, un alignement d'arbres sera planté sur la partie sud à l'avant des constructions situées sur la zone destinée aux équipements d'utilité publique. Cela pour accentuer une impression de rétrécissement de la voie et créer un inconfort pour le conducteur qui tendra encore à ralentir.

- 9- Un aménagement de sécurité à définir (de type plateau surélevé, rond-point, feu rouge, tourne à gauche, ...) sera réalisé pour coordonner les flux de véhicules entrants et sortants de la zone d'équipement et de la zone d'extension destinée à l'habitat quitte à stopper totalement les véhicules circulants sur la RD. Cet aménagement peut être mixé avec un traitement de sol permettant de signifier la traversée piétonne. Ainsi, il pourra s'agir d'un plateau surélevé marquant une traversée piétonne sécurisée et localisée.
- 10- Un front bâti devra être créé sur la RD permettant de resserrer l'espace et de qualifier la voie comme une voie urbaine interne au village
- 11- Le long de la RD, des accès individuels directs seront prévus en cas de construction de maisons individuelles pour accéder aux différentes constructions comme cela existe déjà plus en amont sur la voie. L'accès individuel à la zone d'équipement devra être positionné approximativement là où il est indiqué sur le schéma ci-dessous.
- 12- La continuité de l'aménagement piétonnier sécurisé devra être réalisé le long de la RD permettant d'accéder depuis le carrefour avec la route de Lutange au carrefour avec le nouveau lotissement et à la zone d'équipement sans risque.



- Création d'un front bâti

Afin de créer un front bâti sur la RD, les constructions devront être au plus proche de la RD en respectant le recul imposé par le Département 57 (10 mètres de recul par rapport à l'emprise publique en dehors du panneau d'agglomération ramené à 5 mètres en agglomération). Il ne s'agit pas d'implanter la construction obligatoirement sur cette limite mais sur une distance ayant une marge de 5 mètres.

La bande non construite sur l'avant du bâtiment devra être aménagée pour permettre une circulation sécurisée pour les modes doux (piétons et vélos notamment).

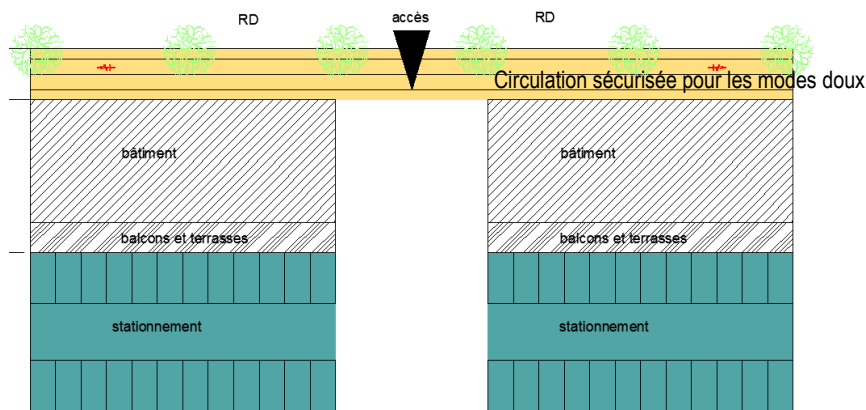
Des règles d'implantation entre constructions seront cependant à respecter pour garder un rythme de construction et non une linéarité.

- les constructions de type collectif ne devront pas avoir une façade de plus de 30m sur RD et l'espace libre entre 2 constructions devra correspondre au minimum à la longueur des 2 façades des 2 bâtiments de part et d'autre divisée par 5.

Exemple : bâtiment 1 : 30m et bâtiment 2 : 20m ; $30+20=50$; $50/5=10$; la distance entre les 2 bâtiments sera donc de 10 m.

- les habitations individuelles mitoyennes devront être sur la RD limitées à 3 par groupe. Elles devront respecter une distance entre 2 groupes de 4m minimum.

ci-dessous : un schéma indicatif de l'implantation des constructions sur RD



- Contexte et rapport de voisinage

Le secteur vient compléter l'urbanisation de façon concentrique par rapport au cœur de village.

Pour faciliter les rapports de voisinage sur la partie est, la préservation du chemin privé doublée d'une haie sera essentielle.

Pour assurer un contexte environnemental et paysager du site, au cœur de l'opération un aménagement paysager participera à la qualité du cadre de vie et permettra d'assurer un coefficient de biotope favorisant l'infiltration des eaux pluviales.

De plus, l'aménagement devra prévoir un arbre par parcelle. Ceux-ci seront plantés sur la globalité de l'opération, à savoir répartis sur les parcelles privées ou l'espace public.

Pour protéger les riverains de parcelles cultivées lors d'épandages de produits phytosanitaires, une transition végétale composée d'une haie d'essences variées sera imposée avec les terres agricoles cultivées. Par ailleurs une bande inconstructible de 5 mètres devra être respectée par rapport à la limite des terres traitées. Des aires de stationnement pourront être prévues dans cette bande.

Quelques CONSEILS pour la plantation des haies

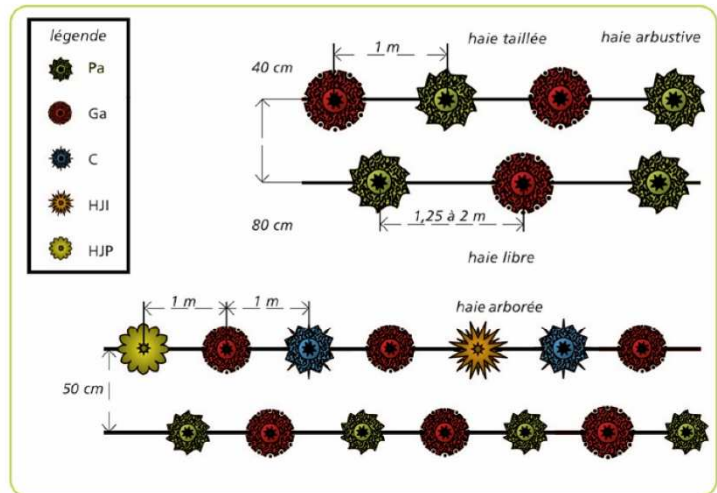
Extrait de la brochure de la LPO « arbres et arbustes pour les oiseaux »

Le type de plantation

Suivant la superficie du terrain, l'entretien que vous pouvez effectuer, l'aspect esthétique et la fonction que vous ferez jouer à votre plantation, vous pouvez la concevoir en haie taillée ou libre, haute ou basse, en bandes boisées ou en bosquets, en buissons ou arbres isolés.

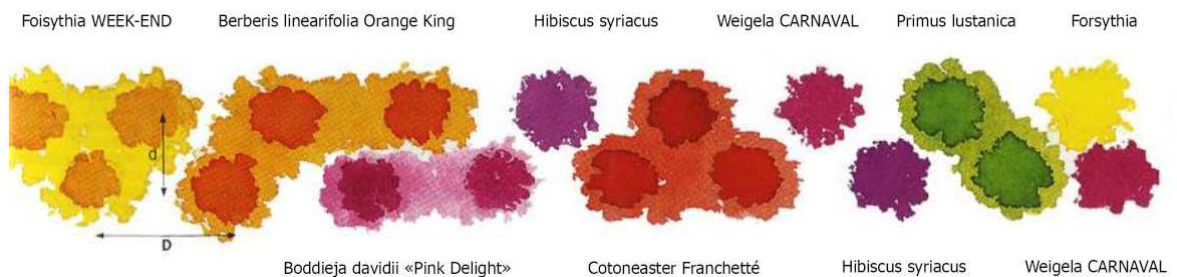
La taille sévère (haie taillée) ne convient pas à toutes les essences. Dans tous les cas, elle limite considérablement la floraison et donc la production de baies et elle n'est pas favorable à la nidification.

Pour un meilleur garnissage et une diversité des strates, associez arbres de haut jet, arbres bas ou à recevoir, grands arbustes, petits arbustes, sur au moins 2 rangs en quinconce. Pour un meilleur effet esthétique, il vaut mieux grouper 2 à 4 plants de la même essence.



Pa : Petit arbuste, Ga : Grand arbuste, C : Arbre mené en cèpée, HJI : Arbre mené en haut jet intermédiaire, HJP : Arbre mené en haut jet principal.

Exemple de haies qu'il est possible de planter



- Patrimoine paysager

Le site est dépourvu de végétation à l'exception d'un bosquet de résineux de mauvaise qualité sanitaire. Ces résineux participent à acidifier le sol. Le projet vérifiera s'il est possible de préserver, pour assurer le maintien écologique une partie de ce bosquet. Cependant si le choix est porté de le supprimer pour replanter des feuillus en compensation, cela sera possible.



Un programme en adéquation avec les besoins de la commune

- Parcours résidentiel

Le programme de l'opération viendra compléter les typologies existantes sur la commune de façon à renforcer les possibilités de parcours résidentiels.

Une partie des logements sera réalisée sous forme de constructions pluri-logements, maisons en bande, petit collectif ou résidence adaptés aux seniors et handicapés. Cela permettra d'avoir des typologies variées de parcelles et enrichira la qualité de l'aménagement.

- Densité et nombre de logements

La densité minimale de l'opération sera de 17 logt/ha en prenant la surface brute en référence, conformément aux prescriptions SCOT. Cette densité sera calculée globalement sur l'ensemble de l'opération.

- Planification

L'opération est divisée en 2 tranches. La zone 1AU d'environ 3,5 hectares (dont 10% en espaces verts) est destinée à recevoir à minima 53 logements. L'aménagement de cette zone est prévu de 2022 à 2028.

La 2^{ème} tranche concerne la zone 2AU qui pourra être ouverte une fois la zone 1AU construite sur au moins 75% de sa capacité, sa superficie est d'environ 0.7 hectare. Elle devra recevoir à minima 11 logements.

Respect de l'environnement et des ressources

- Energie

o Privilégier une architecture bioclimatique réduisant la consommation énergétique

Les constructions pourront avoir des règles d'implantation différente selon la situation au nord ou au sud de la voie d'accès

Les principes de l'Architecture Bioclimatique

Adapter le projet aux caractéristiques du site et aux variations climatiques:

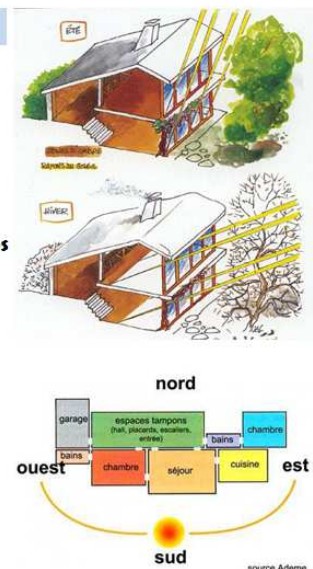
- protections naturelles contre le vent froid et le soleil
- profiter de l'ensoleillement hivernal en évitant les ombres portées
- selon configuration du lieu possibilité de valoriser les qualités d'inertie du sous-sol

Zonage thermique

- Organisation des espaces en fonction de la course du soleil et de sa hauteur saisonnière

Se protéger de la chaleur

- Orienter, dimensionner et traiter les ouvertures de façon à éviter les surchauffe d'été
- Prévoir des protections contre le rayonnement solaire



- **Gestion alternative des eaux pluviales**

L'aménagement d'ensemble prévoira 10% de la surface de la zone en surface pleine terre favorisant l'infiltration des eaux pluviales en dehors des parcelles privées destinées à l'habitat.

Une gestion des eaux pluviales devra être mise en œuvre, privilégiant les systèmes de rétention et d'infiltration sur chaque parcelle. A ce titre, les permis de construire devront respecter les coefficients de biotope prescrit dans le règlement.

La récupération des eaux pluviales pour un usage domestique sera prévue dès la construction en traitement individuel ou collectif.

- **Déchets**

Il sera mis en place des colonnes enterrées pour les ordures ménagères résiduelles, pour le tri des emballages et du papier et pour le verre positionnés de façon à supprimer les conteneurs individuels devant chaque parcelle

Gestion des accès et déplacements

L'organisation viaire sera conçue pour assurer une desserte interne et un cadre de vie paisible et propice à la convivialité par l'aménagement d'un espace vert ou d'une place

- **L'aménagement doit permettre d'assurer les conditions de circulation des engins agricoles et d'accès aux parcelles agricoles**

- **Un bouclage viaire, constitution d'une trame viaire continue**

Les voiries devront présenter des bouclages au moins pour les piétons.

Les voies en impasse seront à éviter

Une voirie apaisée et partagée (définition de la voirie et des places de stationnement)

Le profil de l'ensemble des voiries desservant les habitations doit être conçu dans une logique de « rue apaisée » de desserte interne sans trafic de transit. Ces rues seront d'une largeur d'environ 5,5 mètres et sans trottoir comprenant idéalement une rigole centrale. Leur conception visera à atteindre une ambiance de « zone de rencontre » à la vitesse limitée à 20 km / heure et mettant sur un même plan les automobiles, les piétons et cyclistes. Pour les voies ayant une vocation de transit le principe de la « zone 30 » peut être posé en alternative à la « zone de rencontre ».

Exemples de possibilité de profil de voirie

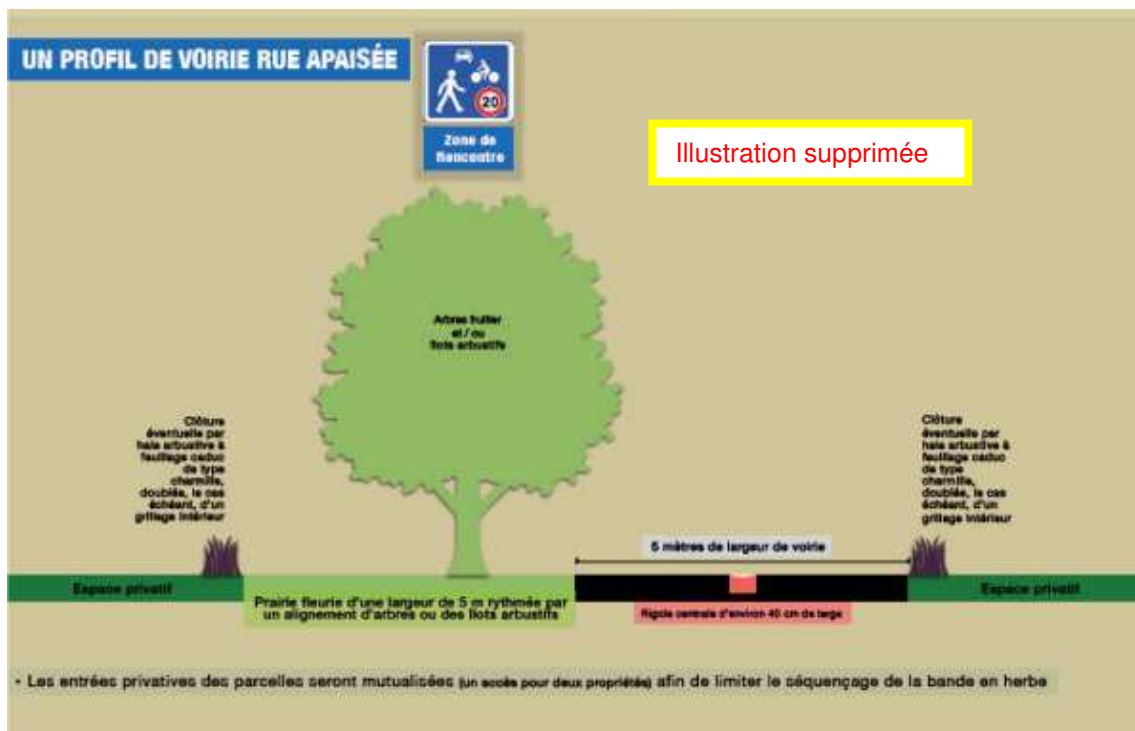




Schéma de principe

