



métropole
Grand Nancy

Commune de
Art-sur-Meurthe

PLAN LOCAL D'URBANISME

Art-sur-Meurthe

Notice explicative

MODIFICATION

JANVIER 2018



SCALEN

AGENCE DE DÉVELOPPEMENT
DES TERRITOIRES
NANCY SUD LORRAINE

SOMMAIRE

1) PREAMBULE	3
2) CONCERTATION PREALABLE	3
3) RESUME NON TECHNIQUE DES POINTS DE MODIFICATION APPORTES AU PLAN LOCAL D'URBANISME	3
4) DETAIL DES POINTS MODIFICATIFS APPORTES AU PLAN LOCAL D'URBANISME D'ART-SUR-MEURTHE	5
A. Coteau des Vignes : évolution du zonage et intégration de dispositions réglementaires suite à la réalisation des lotissements	5
B. Intégration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur du Coteau des Vignes	13
C. Création de périmètres d'étude « Place Saint-Rémi » et sur « l'îlot de le rue Saint-Aignan » en cœur de village	16
D. Evolution des emplacements réservés.....	17
E. Adaptation du règlement d'urbanisme concernant l'ensemble des zones	19
F. Prise en compte du Plan.de Prévention du Risque d'Inondation de la Meurthe	20
G. Mise en conformité du règlement avec les évolutions du Code de l'Urbanisme	22

1) PREAMBULE

Le plan local d'urbanisme de la commune d'Art-sur-Meurthe a été approuvé par délibération du Conseil de communauté du 4 mai 2007 et a fait l'objet de deux modifications approuvées par les Bureaux communautaires des 29 septembre 2011 et 29 novembre 2013.

Les articles du code de l'urbanisme (recodifiés au 1er janvier 2016) qui encadrent cette procédure de modification sont les articles L153-36 à 37 et L153-40 à 44.

Les différents points modifiés par cette procédure et abordés dans cette notice ne portent pas atteinte à l'économie générale du P.L.U. et sont compatibles avec les enjeux et les orientations d'aménagement définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du P.L.U.

Cette procédure ne nécessite pas d'évaluation environnementale en vertu du Décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme. L'article R104-8 du code de l'urbanisme précise ainsi que seule pourrait être concernée une modification qui aurait un impact sur un site NATURA 2000.

2) CONCERTATION PREALABLE

En vertu des articles L.103-2 et L.103-3 du code de l'urbanisme en vigueur, la concertation préalable est réputée « facultative » dans le cadre des procédures de modification de plan local d'urbanisme.

Au regard de l'ampleur des modifications apportées au P.L.U., aucune démarche n'a officiellement été engagée en matière de concertation préalable à l'enquête publique prévue dans le cours de la procédure.

3) RESUME NON TECHNIQUE DES POINTS DE MODIFICATION APPORTES AU PLAN LOCAL D'URBANISME

A. Coteau des Vignes : évolution du zonage et intégration de dispositions réglementaires suite à la réalisation des lotissements

Les lotissements constituant le Coteau des Vignes sont en cours d'achèvement. Ils n'ont plus vocation à être classé au P.L.U. comme une zone à urbaniser (1AU). Il s'agit donc :

- d'intégrer les secteurs urbanisés au zonage existant (UC et UB) sur la commune, dont les dispositions réglementaires correspondent aux types de constructions érigées,
- de préserver les coupures vertes qui structurent l'organisation spatiale et participent à l'ambiance du lotissement du coteau des Vignes.

B. Intégration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur du Coteau des Vignes

La zone 1 AU initiale a été réduite aux terrains situés hors des opérations de lotissement et encore non urbanisés. Afin de garantir qu'une éventuelle future urbanisation de ces terrains s'intègre parfaitement au voisinage, certaines règles de la zone 1 AU ont été modifiées et une orientation d'aménagement et de programmation précisant les grands principes d'aménagement complète ces règles d'urbanisme.

C. Création de périmètres d'étude, « Place Saint-Rémi » et sur « l'îlot de la rue Saint-Aignan » en cœur de village

La commune est attentive à l'évolution de deux secteurs porteurs d'enjeux urbains forts en matière d'urbanisme. Afin que des études puissent aboutir sans qu'aucune construction ne vienne obérer toute évolution des sites, trois servitudes d'étude y sont établies.

D. Evolution des emplacements réservés

Plusieurs emplacements réservés communaux sont amenés à évoluer. L'emplacement réservé numéro 9 est ainsi étendu tandis que plusieurs parties de l'emplacement réservé numéro 5 sont supprimées.

E. Adaptation du règlement d'urbanisme concernant l'ensemble des zones

Pour plus de clarté, l'intitulé « bâtiment » est remplacé par l'intitulé « construction » dans l'ensemble des articles du PLU concernés.

F. Prise en compte du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Meurthe

Le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Meurthe a fait l'objet d'une procédure de révision approuvée par arrêté préfectoral du 15 décembre 2010. Il a été annexé au PLU d'Art-sur-Meurthe lors d'une procédure de mise à jour du PLU conduite en mai 2011. Afin de compléter l'information des futurs pétitionnaires, il est nécessaire de mettre à jour également l'information au sein même du règlement de PLU.

G. Mise en conformité du règlement avec les évolutions du Code de l'Urbanisme

Les évolutions législatives issues de la loi ALUR entraînent des adaptations mineures du plan local d'urbanisme, notamment :

- la prise en compte de l'évolution de la nomenclature du Code de l'urbanisme,
- la suppression des notions de Coefficient d'Occupation du Sol dans le règlement d'urbanisme des P.L.U.
- la suppression de la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement.

4) **DETAIL DES POINTS MODIFICATIFS APPORTES AU PLAN LOCAL D'URBANISME D'ART-SUR-MEURTHE**

A. Coteau des Vignes : évolution du zonage et intégration de dispositions réglementaires suite à la réalisation des lotissements

❖ Reclassement en zone UCa ou UB et UBa

Les lotissements constituant le Coteau des Vignes sont en cours d'achèvement. Ils n'ont plus vocation à être classé au P.L.U. comme une zone à urbaniser (1AU). Il s'agit donc d'intégrer les secteurs urbanisés au zonage existant sur la commune, dont les dispositions réglementaires correspondent aux types de constructions érigées.

Le reclassement en zone UB (1)

La partie nord du secteur, correspondant au secteur d'habitat intermédiaire¹ et individuel en bande, est reclassée en zone UB.

Les dispositions réglementaires de la zone UB correspondent aux constructions érigées sur cette partie du lotissement car elles permettent notamment l'implantation des maisons sur les limites séparatives des parcelles.

La distinction entre UBa et UB permet d'autoriser l'installation de commerce au pied du petit collectif situé esplanade du Coteau des Vignes.

La distinction entre UBb et UB permet de limiter l'impact paysager d'éventuelles nouvelles constructions en abaissant les hauteurs maximales autorisées à 6m aux faîtages au lieu des 13m actuelles en zone UB

Le reclassement en zone UCa (2)

La partie sud du secteur est occupée par des maisons individuelles de plus grande taille, généralement situées au milieu de leurs parcelles.

Dans ce secteur, l'implantation possible des constructions sur la parcelle est encadrée par une bande d'implantation dessinée sur les planches graphiques du PLU. Cette bande est matérialisée par un aplat de couleur gris sur les parcelles concernées de la zone UC. Elle a été définie en prenant en compte les règles initiales du lotissement afin de maintenir la forme urbaine du secteur, notamment :

- un recul de 5m par rapport aux entrées de parcelle sur la voie publique,
- un recul de 3 mètres par rapport à certaines limites séparatives.

Cette bande d'implantation reste suffisamment calibrée pour permettre la construction de petites extensions.

La distinction entre UCa et UC est lié à la réglementation des clôtures, différentes entre le lotissement du Coteau des Vignes et les autres quartiers pavillonnaire plus anciens de la zone UC.

¹ Se caractérise principalement par un groupement de logements superposés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel : accès individualisé aux logements et espaces extérieurs privatifs pour chaque logement.

Maintien d'une partie des terrains en zone 1 UA (3)

Un dernier secteur, situé à l'entrée du lotissement, reste à urbaniser. Il est donc maintenu en zone 1AU. En cas d'urbanisation de ces derniers, le maintien en zone 1 AU garantit la réalisation d'une opération d'ensemble bien intégrée au lotissement existant via une orientation d'aménagement et de programmation définie ci-après, au point « *B.Intégration d'une Orientation d'Aménagement et d'Urbanisme sur le secteur du Coteau des Vignes* ».

❖ Instauration d'une protection d'espaces verts sur le coteau des Vignes

La commune souhaite préserver les coupures vertes qui structurent l'organisation spatiale et participent à l'ambiance du lotissement du coteau des Vignes. Ces espaces verts sont constitués de pelouses et d'alignements d'arbres d'ornement, de petits vergers et d'un espace destiné à accueillir une vigne pédagogique. Ils participent ainsi la qualité environnementale et paysagère du secteur.

Dans cette optique, un dispositif réglementaire dit d'espace vert protégé est instauré afin de limiter l'urbanisation de ces espaces. Cette disposition est matérialisée par un aplat sur les planches graphiques du P.L.U (en vert sur le plan page 9).

Est également ajouté à l'article 6 de la zone UB concernée (ici en rouge) :

6.1.- Règle générale :

Lorsqu'une protection d'espace vert protégé est figurée au document graphique, les constructions doivent être implantées en totalité dans l'espace compris entre l'alignement des voies publiques ou de la limite de la voie privée ou de l'emplacement réservé qui s'y substitue le cas échéant et la protection d'espace vert protégé.

Au-delà de cet espace ne peuvent être autorisées que des dépendances ne dépassant pas 3,5 m de hauteur hors tout et 20 m² d'emprise au sol, les piscines d'une superficie inférieure à 50 m² ainsi que des modifications sans augmentation de volume portant sur les constructions existant à la date de révision du PLU

Illustrations pages suivante.

[illegible]



❖ Evolution des dispositions réglementaires en lien avec l'évolution du zonage

Nouvelles dispositions concernant le secteur UBa

L'évolution du zonage sur le secteur s'accompagne de l'intégration de nouvelles dispositions réglementaires permettant une implantation des constructions actuelles et futures conforme à celles du lotissement.

- Les parcelles d'angles

Sur le secteur UBa les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publique d'angle sont précisées pour les parcelles d'angle. Est ainsi ajouté à l'article UB 6, concernant l'implantation des constructions par rapport aux voiries et emprises publiques, le paragraphe suivant :

En outre dans le secteur UBa :

6.2 – Parcelles d'angle :

Pour les unités foncières qui présentent au moins deux limites adjacentes et attenantes au domaine public (angle de deux voies publiques ou angle d'une voie publique et d'un espace public), les constructions doivent répondre aux règles suivantes :

- la ou les façades qui comprennent l'accès ou les accès principaux, véhicules et/ou piétons, à la construction doit observer un retrait de la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans que ce retrait ne soit inférieur à 5 m par rapport à la voie ouverte à la circulation publique ;
- les autres façades doivent être édifiées en recul ou à alignement, en cas de recul la distance par rapport à l'alignement de cette voie devra être au moins égale à 3 mètres.

- L'emprise au sol

Le secteur de la rue du Coteau des Vignes et en particulier les constructions du Béguinage, occupent une emprise au sol supérieure à la règle maximale définie à l'article 9 de la zone UBa. Pour éviter toute difficulté de reconstruction en cas de sinistre est introduite la disposition d'exception suivante à l'article UB9 du règlement :

En outre dans le secteur UBa

Un dépassement limité des règles d'emprise au sol maximale des constructions pourra être autorisé en cas de reconstruction après sinistre pour les constructions existantes à la date de révision du P.L.U. et ne respectant pas les règles précédentes.

- Les clôtures

Le secteur UBa du Coteau des Vignes est aujourd'hui concerné par un règlement de lotissement aux dispositions spécifiques pour les clôtures. Il est intégré à l'article UB 11 du PLU en y ajoutant le paragraphe ci-dessous..

11.4 Clôtures

Dans le secteur UBa, la création de clôtures devra respecter les normes suivantes :

- Hauteur maximale du muret 0,60m éventuellement surmontée d'une installation à claire-voie, la hauteur de l'ensemble ne devant pas dépasser 1,80m.
- Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive constituée d'essences locales ne pouvant dépasser 1,80 m.

Nouvelles dispositions concernant le secteur UBb

Afin de limiter l'impact paysager de nouvelles constructions sur le secteur situé à l'interface entre le quartier du Coteau des Vignes et le tissu urbain villageois, la hauteur des éventuelles constructions est limitée à 6 mètres au faîtage.

10.1. - Hauteur absolue :**Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UBb**

La hauteur des constructions nouvelles par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne doit pas excéder 7,50 mètres à l'égout de toiture en façade sur rue et 13 mètres à la faîtière toutes superstructures comprises, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques ...

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3 mètres au faîtage.

Dans le secteur UBb

La hauteur des constructions nouvelles par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne doit pas excéder 6 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3 mètres au faîtage.

Nouvelles dispositions concernant le secteur UCa

L'évolution du zonage sur le secteur s'accompagne de l'intégration de nouvelles dispositions réglementaires permettant d'intégrer les règles de clôture spécifiques au lotissement.

Est intégré à l'article UC 11 du PLU, le paragraphe ci-dessous..

Dans le secteur UCa

La création de clôtures devra respecter les normes suivantes :

- Hauteur maximale du muret 0,60m (cette hauteur peut être dépassée lorsque le mur à une fonction de soutènement) éventuellement surmontée d'une installation à claire-voie, la hauteur de l'ensemble ne devant pas dépasser 1,80m.
- Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive constituée d'essences locales ne pouvant dépasser 1,80 m.

Evolution des règles de la zone 1 AU

La zone 1 AU initiale a été réduite aux terrains situés hors des opérations de lotissement et encore non urbanisés. Afin de garantir qu'une éventuelle future urbanisation de ces terrains s'intègre parfaitement au voisinage, certaines règles de la zone 1 AU sont modifiées.

La condition d'urbanisation portant sur un terrain d'une superficie minimale d'un hectare est supprimée. La réduction de la superficie de la zone à moins de 1 ha rend cette règle inapplicable. En conséquence l'article 1 AU2 est ainsi modifiée (en rouge) :

Article 1 AU-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipements collectifs, bureaux et services, de commerces et d'artisanat, de stationnement, sont autorisées à condition de faire partie

d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble ou d'une ou plusieurs opérations groupées :

- ~~portant chacune sur un terrain d'une superficie minimale d'un hectare,~~
- raccordable directement aux voiries et réseaux publics,
- organisée de manière à permettre une intégration satisfaisante avec les opérations voisines précédemment réalisées ou à réaliser dans la ou les zones adjacentes.

Afin de garantir une intégration optimale des éventuelles futures constructions de la zone 1 AU, les règles concernant la hauteur maximale des constructions est également modifiée. La hauteur maximale est abaissée à 9 mètres en cohérence avec les habitations voisines. L'article 1 AU 10 concernant la hauteur maximale des constructions est ainsi modifiée (**en rouge**) :

10.1. - Hauteur absolue :

La hauteur des constructions nouvelles par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne doit pas excéder **9 7** mètres à l'égout de toiture et ~~13~~ **9** mètres au faîtage, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, ...

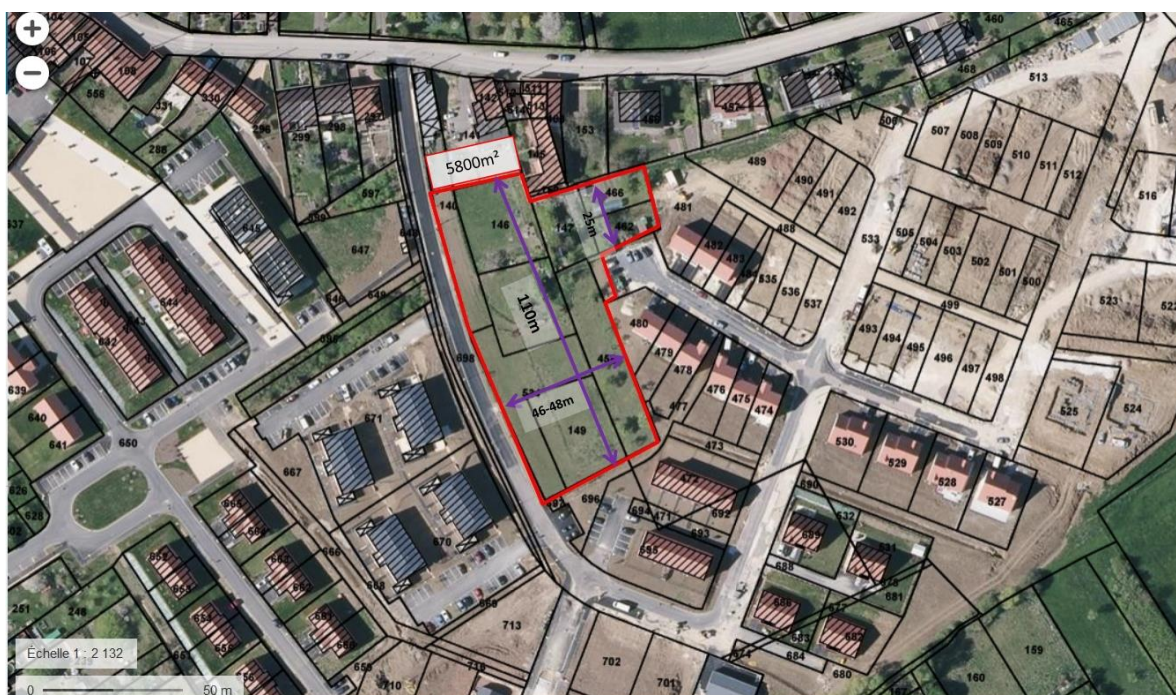
La hauteur du carport ou de toute construction annexe non accolée doit être inférieure ou égale à 3 m.

B. Intégration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur du Coteau des Vignes

La zone 1 AU initiale a été réduite aux terrains situés hors des opérations de lotissement et encore non urbanisés. Afin de garantir qu'une éventuelle future urbanisation de ces terrains s'intègre parfaitement au voisinage, certaines règles de la zone 1 AU ont été modifiées.

Une orientation d'aménagement et de programmation précisant les grands principes d'aménagement vient compléter ces règles d'urbanisme. Elle expose la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager un secteur de son territoire. Elle comprend des dispositions portant sur l'aménagement mais également de programmation liée par exemple au type d'habitat envisagé. Elle est opposable aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans un rapport de compatibilité.

Dimension des terrains concernés



Localisation :

La zone 1 AU du Coteau des Vignes constitue les derniers terrains d'un secteur beaucoup plus vaste, urbanisé récemment sous forme d'un quartier d'habitation sur d'anciens vergers situés en arrière des habitations traditionnelles du village. La zone représente 5.800m², plus longue que large, elle est située en entrée de lotissement entre la voirie de desserte principale du lotissement (rue des Vignes) et de petites poches d'habitations individuelles organisées en bandes (rue des Mirabelliers).

Le secteur présente un léger dénivelé en pente douce de l'est vers l'ouest, il bénéficie d'une proximité immédiate avec les réseaux et d'une accessibilité idéale. Le secteur est connecté aux voiries sur l'ensemble de sa périphérie disposant de nombreuses possibilités de liaison.

Enjeux :

Compte tenu de sa configuration, de sa situation en entrée de lotissement à l'interface de deux types de tissu urbain, le secteur est soumis à plusieurs enjeux en termes de connexion avec les voies existantes et de gestion des interfaces avec les habitations voisines.

Accès et dessertes :

Pour les véhicules légers, les connexions au secteur doivent s'effectuer via la rue des Mirabelliers. Le parking existant devra être étendu. Ce point d'accès automobile permettra de desservir le site sans le traverser afin d'éviter la multiplication des points d'accès sur la rue des Vignes faisant le lien entre le lotissement et le reste du village.

Des dessertes douces (vélos/piéton) assureront la desserte interne et la traversée du secteur notamment vers la rue des Vignes.

Principes paysagers et urbains :

L'implantation des constructions doit tenir compte des logements voisins afin de limiter l'impact visuel sur ces derniers. Elles devront s'implanter selon les mêmes principes que sur le quartier, à savoir des façades principales plutôt orientées sur un quadrant Est/Ouest et une implantation dans la pente. Les formes urbaines à privilégier doivent tendre vers des habitations de type individuelles en bande ou individuelles groupées.

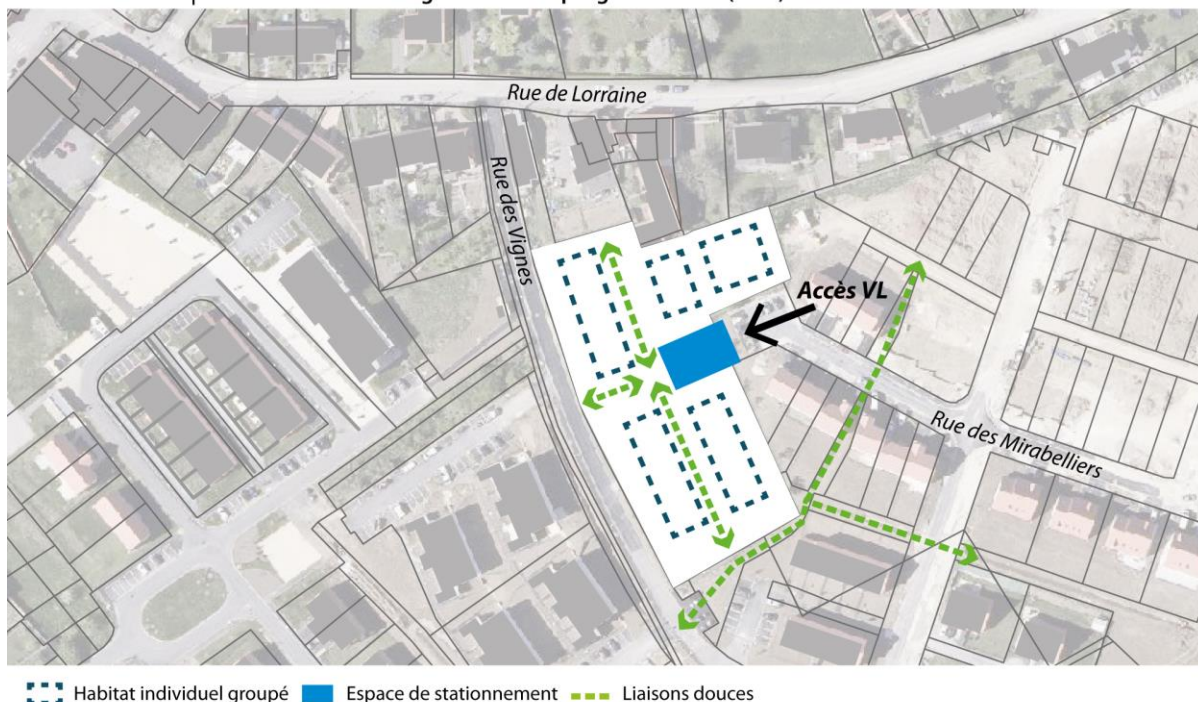
Indications programmatiques :

Le secteur bénéficie d'un zonage 1AU nécessitant un aménagement d'ensemble. L'ouverture à l'urbanisation de ce site doit d'inscrire dans la programmation existante sur le Coteau des Vignes en proposant une offre d'habitat à destination des familles.

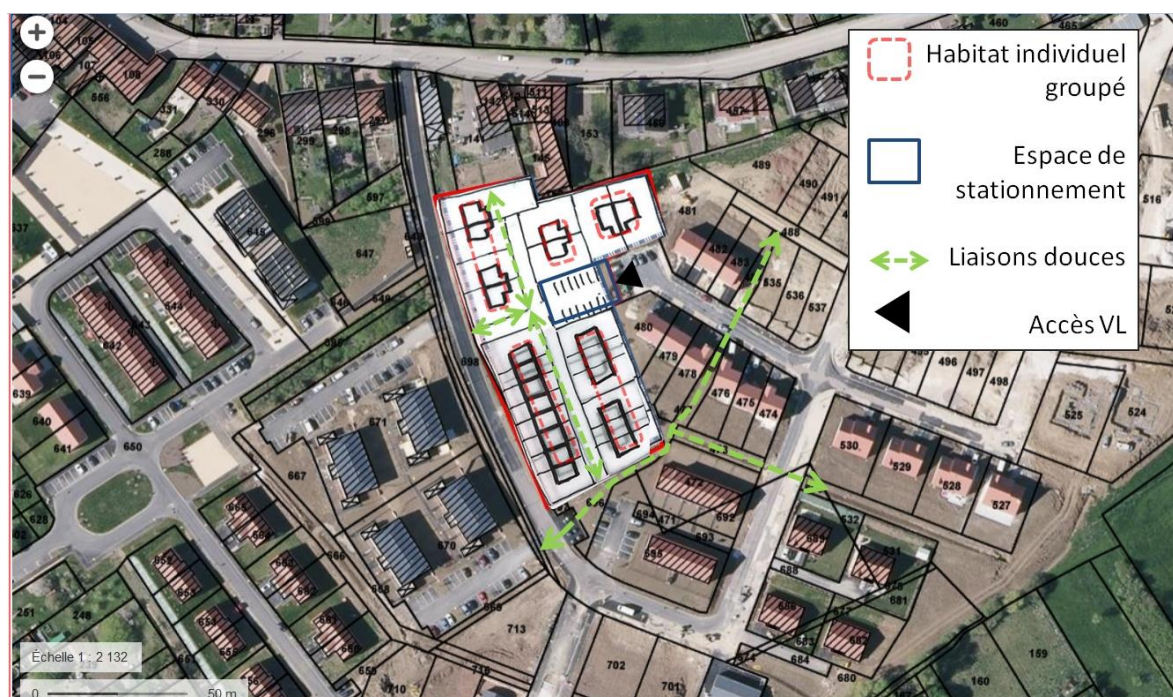
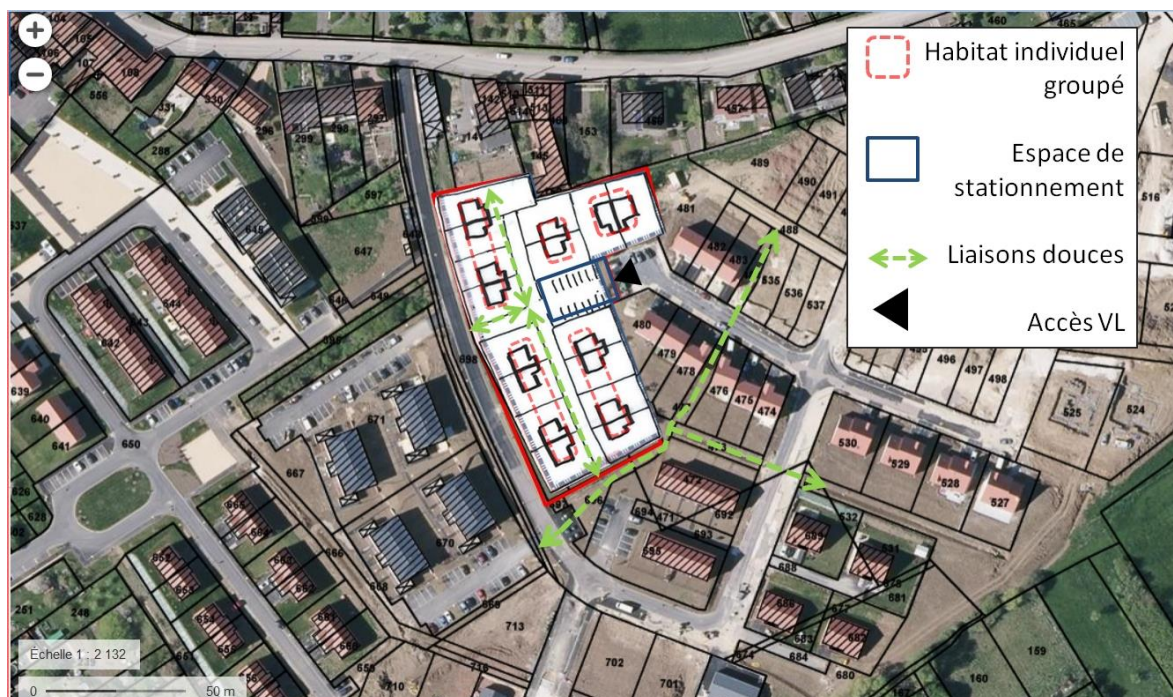
Entre 10 et 20 logements environ peuvent être envisagés sur le secteur.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Coteau des Vignes :

Art-sur-Meurthe | Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)



Exemples de parcellaire et type de forme d'habitat possibles



C. Création de périmètres d'étude « Place Saint-Rémi » et sur « l'îlot de la rue Saint-Aignan » en cœur de village

❖ Place Saint-Rémi

La place Saint-Rémi est située au cœur du hameau de Bosserville au croisement des rues Napoléon, Bois Robin et du Pigea. La place est située à proximité de la Chartreuse de Bosserville classée aux monuments historiques.

La place Saint-Rémi forme un espace public important encadré au sud par du patrimoine vernaculaire caractérisé par une ferme de type lorrain et à l'ouest par l'église Saint-Rémi de Bosserville. La place joue un rôle paysager et urbain important en marquant le cœur du hameau et permettant la mise en valeur de l'église. L'espace public a ainsi été en partie réaménagé notamment face à l'église avec un traitement spécifique des sols.

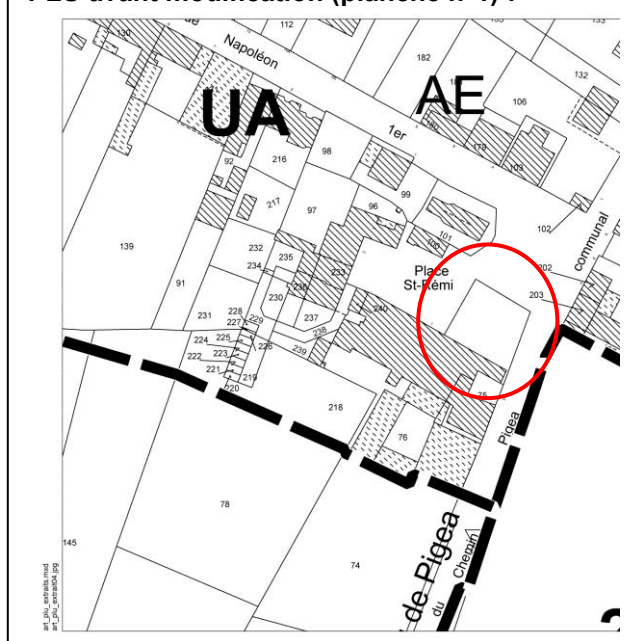
Compte-tenu des enjeux patrimoniaux et paysagers du secteur, la commune souhaite maintenir et valoriser cet espace situé au contact du hameau originel de Bosserville et de l'une des 2 entrées historiques de la Chartreuse. Afin que des études puissent aboutir sans qu'aucune construction ne vienne obérer toute évolution du site, une servitude est établie en vertu de l'article L151-41 du code de l'urbanisme sur une partie de la parcelle cadastrée AE 076. Cette parcelle est classée en zone UA au P.L.U.

La superficie de ce périmètre est de 470m².

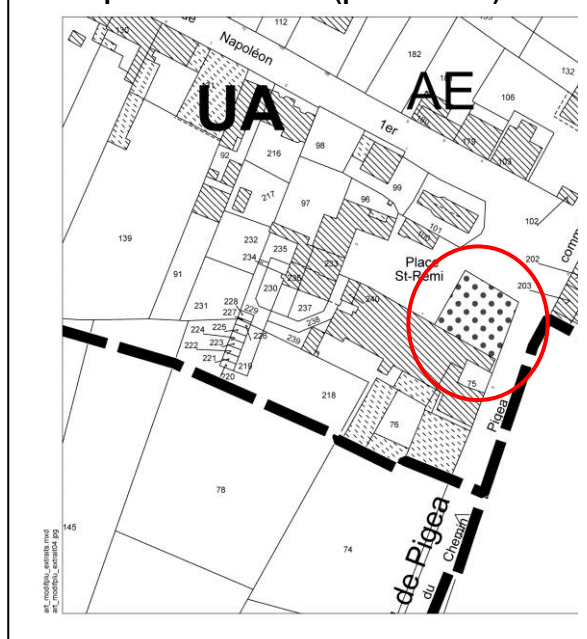
Cette servitude est instaurée pour une durée minimum de 5 ans à compter de la date à laquelle la modification du PLU est exécutoire. Elle a pour objet, dans l'attente d'un projet d'aménagement global, d'interdire les constructions ou installations d'une superficie supérieure au seul défini par le règlement d'urbanisme de la zone UA, soit 20m² de surface de plancher.

En contrepartie de la servitude, les propriétaires des terrains situés dans le périmètre de la servitude disposent d'un droit de délaissement en vertu de l'article L152-2 du code de l'urbanisme.

PLU avant modification (planche n°1) :



PLU après modification (planche n°1) :



❖ **Ilot de la rue Saint-Aignan**

Le site est localisé en cœur de village face à l'église Saint Aignan et à l'Hôtel de ville. De part sa localisation en cœur de village, à la convergence de plusieurs rues et flux de circulation automobile et piétons, il est porteur d'enjeux urbains importants pour la commune notamment :

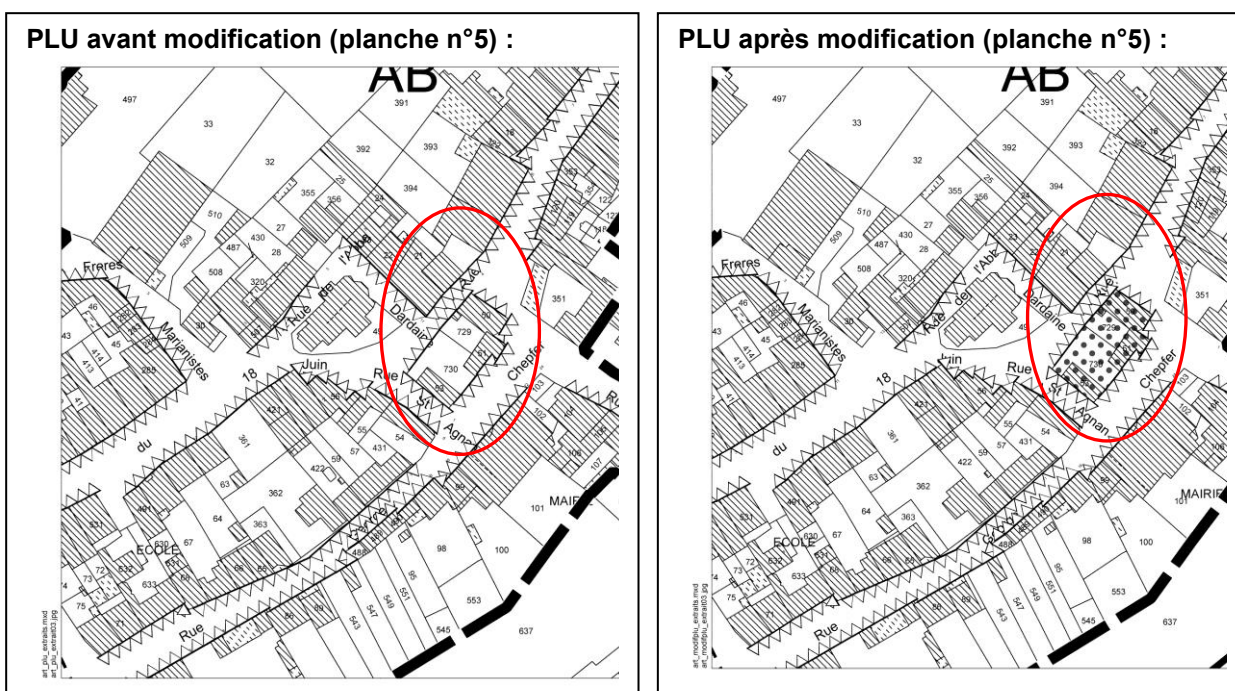
- Des enjeux de gestion des flux automobile et de sécurité routière, du fait de la convergence d'axes importants menant à Lenoncourt (rue Albert Schweitzer) au nouveau lotissement du coteau des Vignes (rue de Lorraine) et à la RD2 (route de Tomblaine à Varangéville). Les circulations organisées en sens unique autour de l'ilot sont porteuses de nuisances et de risques liés à la vitesse excessive des véhicules.
- Des enjeux de liaison inter-quartier, avec la création de l'axe piéton sous la mairie débouchant sur la rue Georges Chepfer, l'ilot est désormais situé à l'interface entre le lotissement du coteau des Vignes, la mairie et l'église.
- Des enjeux de centralité urbaine avec la localisation d'équipements communaux important de part et d'autres (mairie, église) et qui pourraient être renforcés par un espace public plus qualitatif et/ou un nouvel équipement.

Compte-tenu des enjeux urbains du secteur, la commune souhaite poursuivre ces réflexions et acquisitions foncières sur cet ilot dans un objectif de valorisation. Afin que des études puissent aboutir sans qu'aucune construction nouvelle ne vienne obérer toute évolution du site, une servitude est établie en vertu de l'article L151-41 du code de l'urbanisme sur une partie de la parcelle cadastrée AB 729, AB 730, AB 050, AB 051, AB 053. Cette parcelle est classée en zone UA au P.L.U.

La superficie de ce périmètre est de 625m².

Cette servitude est instaurée pour une durée minimum de 5 ans à compter de la date à laquelle la modification du PLU est exécutoire. Elle a pour objet, dans l'attente d'un projet d'aménagement global, d'interdire les constructions ou installations d'une superficie supérieure au seul défini par le règlement d'urbanisme de la zone UA, soit 20m² de surface de plancher.

En contrepartie de la servitude, les propriétaires des terrains situés dans le périmètre de la servitude disposent d'un droit de délaissement en vertu de l'article L152-2 du code de l'urbanisme.

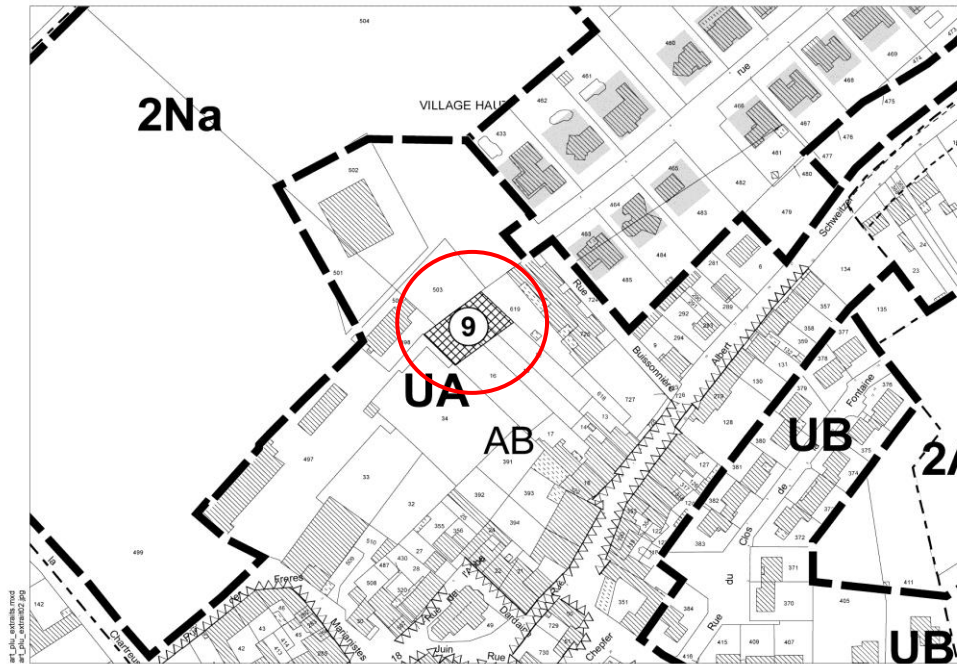


D. Evolution des emplacements réservés

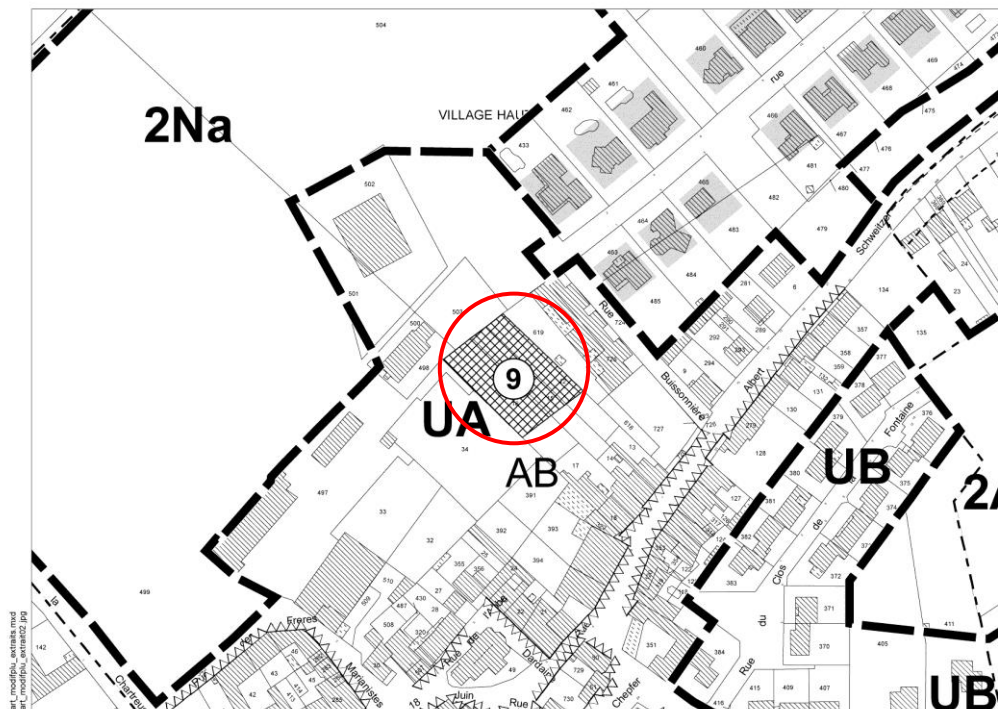
❖ Evolution de l'emplacement réservé numéro 9

L'emplacement réservé numéro 9, initialement destiné à l'amélioration de la desserte des équipements de l'école est désormais destiné à l'agrandissement de l'école. Il est également étendu passant d'une superficie de 657m² à 1 564m².

PLU avant modification (planche n°5) :

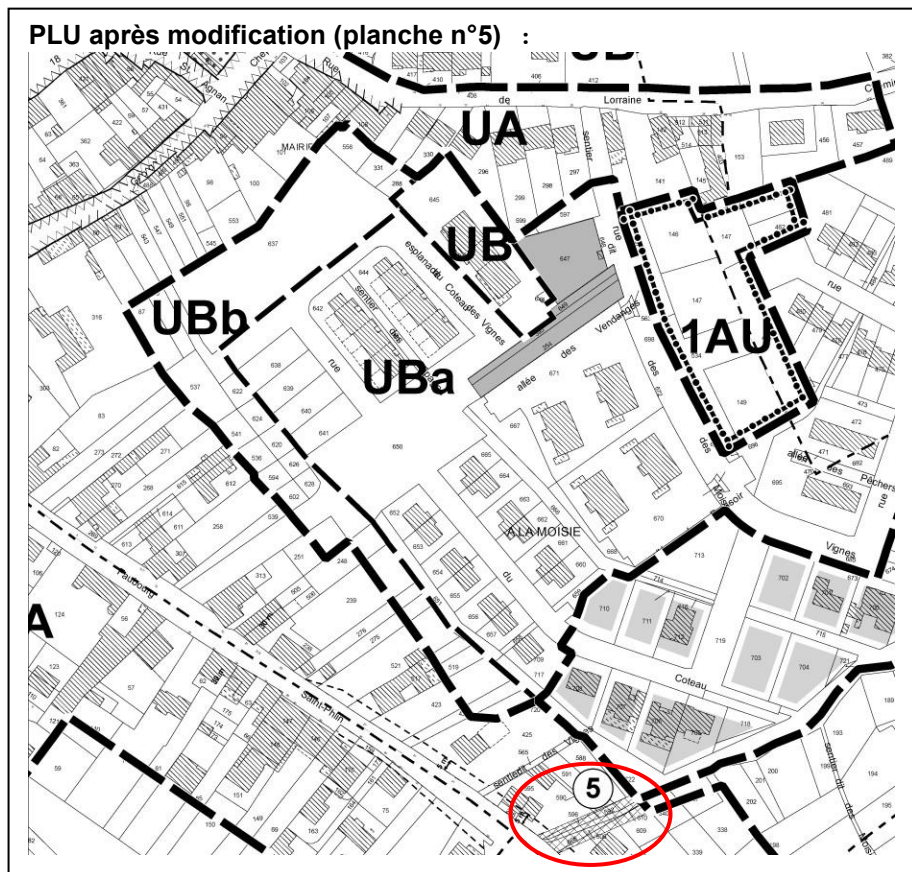
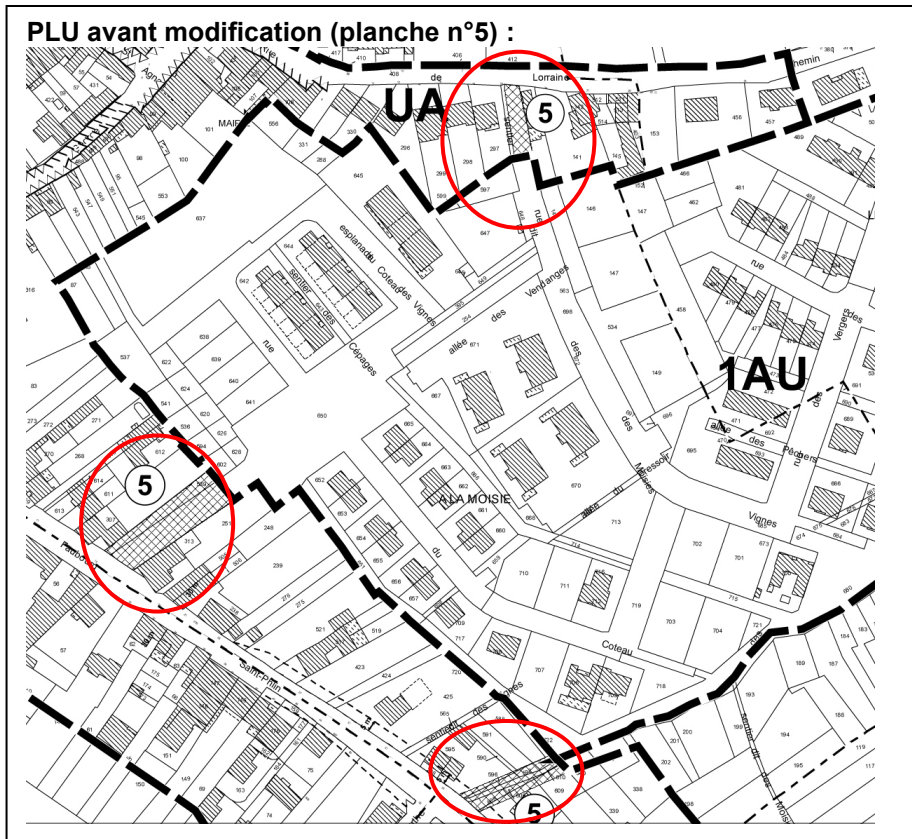


PLU après modification (planche n°5) :



❖ Evolution de l'emplacement réservé numéro 5

L'emplacement réservé numéro 5 était destiné à la desserte du secteur du Coteau des Vignes. Une partie des voies d'accès ayant été réalisées, les parties d'emplacement réservé numéro 5 correspondantes sont donc supprimées et seule, subsiste la partie non réalisée puisque desservant la zone à long terme, 2AU.



E. Adaptation du règlement d'urbanisme concernant l'ensemble des zones

❖ Remplacer au sein du règlement du PLU l'intitulé « bâtiment » par « construction »

Pour plus de clarté, l'intitulé « bâtiment » est remplacé par l'intitulé « construction » dans l'ensemble des articles du PLU concernés. Le terme « bâtiment » n'a en effet pas de réelle définition juridique contrairement à la notion de construction englobant non seulement les bâtiments mais tous les édifices et plus généralement, tout élément concourant à la constitution d'un édifice.

F. Prise en compte du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Meurthe

La Meurthe, affluent de rive droite de la Moselle, connaît des débordements assez fréquents. Elle prend sa source dans le Massif des Vosges, traverse les Vosges et la Meurthe-et-Moselle avant de rejoindre la Moselle à Frouard et Custines.

L'ensemble de la vallée de la Meurthe est concerné par un risque d'inondation. Entretenir la mémoire de ce risque est un élément essentiel pour adapter les comportements et limiter les dommages en cas d'inondation. Mieux connaître et faire connaître le risque inondation est une des missions des services de la Navigation Nord-est.

C'est à ce titre et en application de la loi de février 1995 qu'un Plan de Prévention des Risques d'Inondations, document réglementant l'urbanisme au regard des inondations, avec l'objectif de préservation des personnes et des biens (le PPRI de « la Vallée de la Meurthe et de ses affluents de Blainville sur l'Eau à Laneuveville-devant-Nancy ») a été instauré par arrêté préfectoral du 19 juillet 2007.

Ce document a fait l'objet d'une procédure de révision approuvée par arrêté préfectoral du 15 décembre 2010.

Le nouveau document a ensuite été annexé au PLU d'Art-sur-Meurthe et le plan des servitudes d'utilité publique a été modifié lors d'une procédure de mise à jour du PLU conduite en mai 2011.

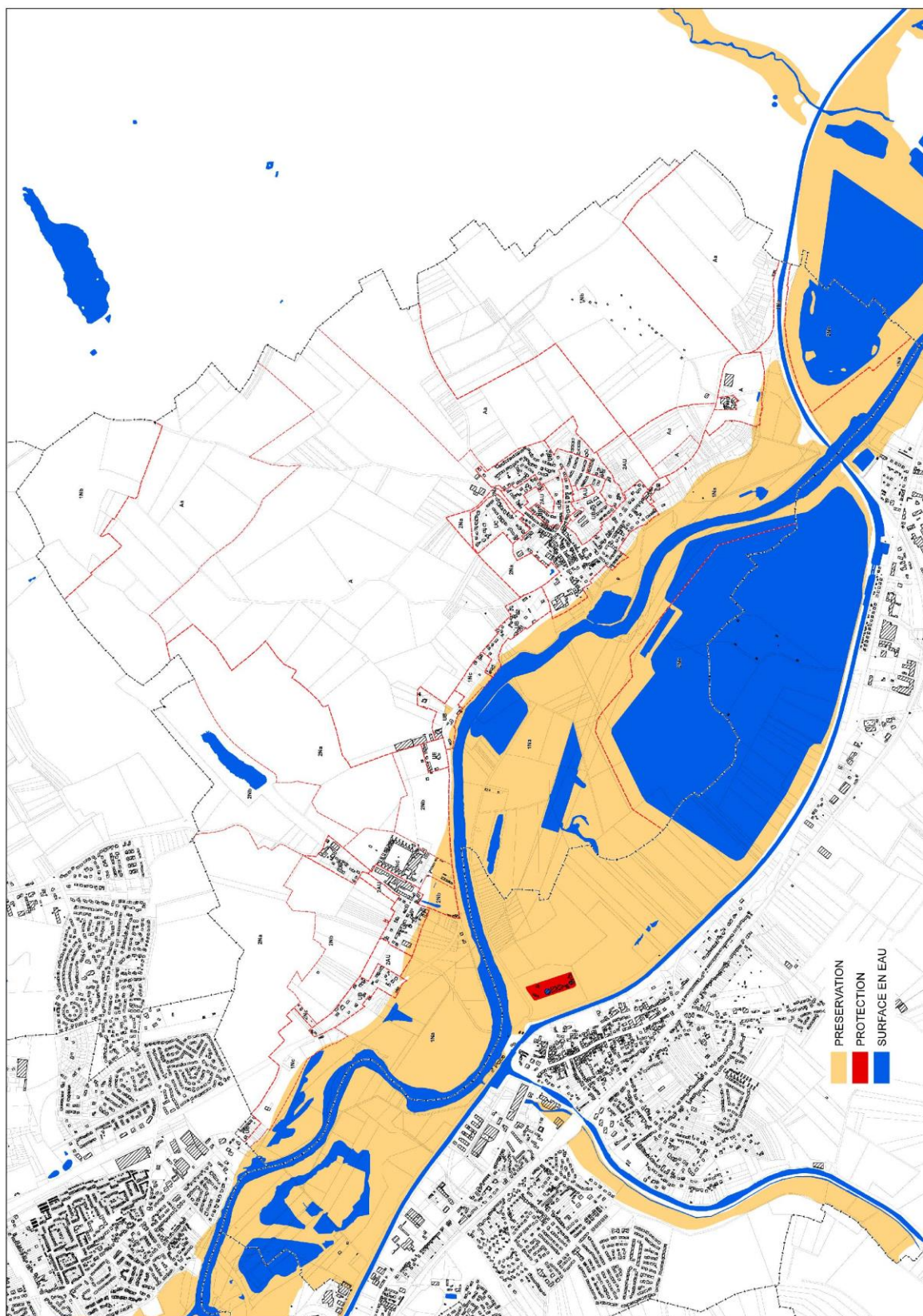
Toutefois, afin de compléter l'information des futurs pétitionnaires, il est nécessaire de mettre à jour également l'information au sein même du règlement de PLU.

Ainsi, les chapeaux du règlement des zones désormais concernées par ce type de risque (les zones UA, UB et 2AU) sont mis à jour pour répondre aux exigences des services de l'Etat qui peuvent imposer des prescriptions relatives aux cotes de plancher pour toutes constructions neuves ou réhabilitation de constructions existantes de façon à éviter qu'en cas de crue, l'eau ne rentre dans les habitations.

La rédaction adoptée est la suivante :

« Cette zone est partiellement ou totalement concernée par un risque d'inondation. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales ».

Illustration page suivante

Zonage du PLU et secteurs soumis à un risque d'inondation identifiés dans le PPRI

G. Mise en conformité du règlement avec les évolutions du Code de l'Urbanisme

❖ Prise en compte d'une évolution de nomenclature du Code de l'urbanisme

L'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 ont procédé à la recodification, à droit constant, du livre 1er du code de l'urbanisme. Cela doit permettre un accès aussi rapide et facile, que possible, aux règles applicables.

Toutes les références caduques au code de l'urbanisme présentes dans le règlement d'urbanisme et sur les plans de zonage sont donc corrigées en conséquence et notamment :

- « L.130-1 » (relatif aux espaces boisés classés) remplacé par « L.113-1 et L.113-2 ».

❖ Suppression des notions de Coefficient d'Occupation du Sol dans le règlement d'urbanisme des P.L.U.

La loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) modifie l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme et supprime la possibilité de limiter la densité du bâti à la parcelle, qui se matérialise par le coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles.

Outil en apparence simple pour approcher les droits à construire, et donc la valeur d'un terrain ou la capacité d'accueil d'un secteur, ainsi que les besoins en équipement en découlant, le coefficient d'occupation des sols (COS) s'est révélé à l'usage comme un outil réducteur et peu adapté à la définition d'un dispositif réglementaire traduisant des objectifs de qualité urbain.

Le recours à une combinaison d'autres normes, telles les règles d'emprise, de hauteur et d'implantation, est jugé plus à même de traduire les ambitions pour le développement ou la mise en valeur des différents quartiers.

Concernant la suppression du COS dans le P.L.U. d'Art-Sur-Meurthe :

Aucune zone du PLU n'était concernée par une règle de COS, mais les références à cette règle inscrites dans le PLU sont supprimées :

- les articles 14 de chacune des zones du P.L.U., indiquant la possibilité de réglementer l'occupation du sol par le COS, sont également supprimés.

❖ Suppression de la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement

La loi de finance rectificative n°2010-1658 du 29 décembre 2010 a opéré une réforme de la fiscalité de l'urbanisme pour répondre aux objectifs de simplification du droit. L'une des conséquences de cette réforme est la suppression générale de la participation pour non réalisation d'aire de stationnement (PNRAS) depuis le 1er janvier 2015. Avant cette date, lorsque le pétitionnaire ne pouvait satisfaire aux obligations de stationnement sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat, il disposait de la faculté de s'acquitter de la PNRAS à la condition que les communes ou groupements compétents en matière d'urbanisme pouvaient instituer par délibération.

Afin de prendre en compte cette évolution législative, les références à cette participation aux articles 12.7 des différentes zones du PLU (zone UA, UB et UC) sont en conséquence supprimées.