

Département de la MOSELLE

Commune de Guénange

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU



ARCHITECTURE ET ENVIRONNEMENT – THIONVILLE

TABLE DES MATIERES

1.La procédure de modification simplifiée	3
2.Les modifications envisagées.....	4
2.1 Règlement.....	4
2.1.1 Exposé des motifs :	4
2.1.2 La présentation du projet de modification	4
2.2 Emplacements réservés	11
2.2.1 Exposé des motifs :	11
2.2.2 La présentation du projet de modification	11

1. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Le P.L.U. (anciennement le POS) est un plan composé de plusieurs zones distinctes (zones agricoles, zones urbaines...) sur lesquelles des règles de constructibilité s'appliquent. Il couvre tout le territoire de la commune de Guénange

Ces dernières permettent ou interdisent la construction de bâtiments, d'équipements, de voiries... Tout permis de construire est délivré sur la base du respect de ces règles. Cet ensemble de règles traduit, à l'échelle métropolitaine, un projet d'aménagement et de développement durable du territoire.

LE P.L.U A ETE APPROUVE LE 18 SEPTEMBRE 2008.

1 ERE MODIFICATION APPROUVE LE 25 JUIN 2009

2 EME MODIFICATION APPROUVE LE 25 NOVEMBRE 2010

3 EME MODIFICATION ET 1^{ERE} REVISION ALLEGEE DU PLU APPROUVE LE
31 MARS 2016

Une fois approuvé, tout Plan Local d'Urbanisme peut voir ses règles ajustées, ses zones et périmètres évoluer au gré des mouvements démographiques, économiques, sociaux ou environnementaux du territoire, enjeux auxquels les règles du P.L.U. doivent répondre, et s'adapter.

La **modification simplifiée** du P.L.U est l'une des procédures d'urbanisme prévues par le Code de l'Urbanisme pour permettre aux communes ou regroupements de communes dotées d'un P.L.U. de le faire évoluer.

Prévue aux articles **L. 153-45 à L. 153-48 du Code de l'Urbanisme**, la procédure de modification simplifiée est notamment engagée dans les cas où les modifications apportées au P.L.U. **ne réduisent pas une zone urbaine ou à urbaniser, ne réduisent pas les possibilités de construire prévues dans une zone, ou ne majorent pas de plus de 20% les possibilités de construire prévues dans une zone.**

Cette procédure est également engagée pour **corriger les erreurs matérielles** constatées aux documents du P.L.U.

Pour que chacun puisse être informé des projets de modification simplifiée du P.L.U. et de leurs motifs, ce dossier de présentation est mis à la disposition du public pendant un mois sur le site Internet de la commune de Guénange et est consultable dans les locaux de la mairie et peut s'exprimer via le registre mis à dispositions.

Chacun peut également s'exprimer par courrier à l'adresse suivante :

Monsieur le maire de Guénange – 1 place de l'hôtel de ville – 57310 GUENANGE - modification simplifiée du P.L.U.

2. LES MODIFICATIONS ENVISAGEES

Les modifications envisagées par la commune de Guénange portent sur le règlement ainsi que les emplacements réservés.

2.1 REGLEMENT

2.1.1 EXPOSE DES MOTIFS :

La commune souhaite compléter son règlement afin que ce dernier ne soit pas contraignant dans la réalisation d'un lotissement. En effet le règlement s'applique actuellement à l'enveloppe du projet de lotissement ou au permis valant divisions et non au lot par lot.

Cette configuration complique la réalisation de lotissement et permis groupé valant divisions sur le territoire de la commune.

Par ailleurs la commune de Guénange souhaite limiter les multiples et diverses interprétations du règlement. Par conséquent quelque alinéas de la zone U et 1AU sont amendés, ajusté, pour une meilleure lecture et une plus grande clarté du règlement.

Enfin la commune souhaite profiter de cette modification simplifiée pour actualiser les articles du code de l'urbanisme.

2.1.2 LA PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION

La modification simplifiée prévoit la modification des articles et paragraphe suivants :

Dispositions générales

- Actualisation des articles du PLU issu de la recodification du code de l'urbanisme (suppression des articles abrogés et modification des articles selon le tableau de concordances des articles du code de l'urbanisme)
- Actualisation des données d'approbation du SDAGE Rhin Meuse

Dispositions applicables aux zones urbaines

Zone U

Rappel

- Amendement de l'alinéa 1

Ancienne écriture	Nouvelle écriture
<i>L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.</i>	<i>L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la décision du Conseil Municipal de Guénange</i>

Article U3 – ACCES ET VOIRIE

- Intégration de l'alinéa suivant :

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

Article U4 – DESSERTES PAR LES RESEAUX

- Intégration de l'alinéa suivant :

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

Article U6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

- Intégration de l'alinéa suivant :

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

- Modification de l'écriture de l'alinéa 1 :

Ancienne écriture	Nouvelle écriture
<p><i>Dans les secteurs construits en ordre continu : Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.</i></p> <p><i>Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches..</i></p> <p><i>Les balcons et auvents ne sont pas pris en compte dans le recul.</i></p> <p><i>Lorsque la façade arrière des constructions est en liaison avec le domaine public, les extensions et agrandissements côté jardin sont autorisés sur une profondeur de 5ml.</i></p>	<p><i>Dans les secteurs construits en ordre continu : Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.</i></p> <p><i>Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches y compris celles existante sur le terrain objet de la demande.</i></p> <p><i>Les balcons et auvents ne sont pas pris en compte dans le recul.</i></p> <p><i>Lorsque la façade arrière des constructions est en liaison avec le domaine public, les extensions et agrandissements côté jardin sont autorisés sur une profondeur de 5ml.</i></p>

- Modification de l'écriture de l'alinéa 2 :

Ancienne écriture	Nouvelle écriture
<p><i>Dans les secteurs construits en ordre discontinu :</i></p>	<p><i>Dans les secteurs construits en ordre discontinu :</i></p>

<p>Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction projetée ne doit pas être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.</p> <p>Les balcons et auvents ne sont pas pris en compte dans le recul.</p>	<p>Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique automobile, de la construction projetée ne doit pas être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Cette règle ne s'applique pas aux chemins piétons.</p> <p>Les balcons et auvents ne sont pas pris en compte dans le recul.</p>
--	--

- Modification de l'écriture de l'alinéa 4 :

Ancienne écriture	Nouvelle écriture
<p>Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de plusieurs voies publiques, quelle que soit la situation, en secteur continu ou discontinu, seule façade principale ne devra pas être implantée à moins de 5 mètres de l'une des voies publiques. La façade principale étant celle où se trouve l'entrée du garage. Dans le cas d'un garage sous forme de bâtiment annexe, la façade principale est celle qui comporte la porte d'entrée principale.</p>	<p>Dans le cas où un terrain est concerné sur plusieurs de ses cotés par une emprise publique (angle de rue, rue parallèle, ...) quelle que soit la situation, en secteur continu ou discontinu, seule la façade principale ne devra pas être implantée à moins de 5 mètres de l'une des voies publiques. La façade principale étant celle où se trouve le garage. Dans le cas d'un garage sous forme de bâtiment annexe, la façade principale est celle qui comporte la porte d'entrée principale.</p>

ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Amendement de l'alinéa 2

Ancienne écriture	Nouvelle écriture
<p>Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. La distance, par rapport à l'autre, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.</p> <p>(Dans ce cas la continuité bâtie sera assurée par un élément de liaison.)</p>	<p>Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. La distance, par rapport à l'autre, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du sol à l'égout de toiture du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.</p> <p>(Dans ce cas la continuité bâtie pour la construction principale sera assurée par un élément de liaison (mur de liaison, ...))</p>

- Intégration de l'alinéa suivant :

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

- Intégration de l'alinéa suivant :

Pour les annexes, la construction devra s'implanter en limite ou à 3 mètres minimum.

ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

- Intégration de l'alinéa suivant :

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

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL TOTALE SUR UN MEME TERRAIN EXISTANT ET A VENIR

- Intégration de l'alinéa suivant :

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

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Amendement de l'alinéas 3

Ancienne écriture	Nouvelle écriture
<p><i>En secteur continu, sur l'arrière des maisons est admis un mur plein de 2,50m de long sur 2 mètres de haut.</i></p>	<p><i>En secteur continu, sur l'arrière des maisons est admis un mur plein de 2,50m de long sur 2 mètres de haut (mur pare-vue en limite latérale)</i></p>

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT

- Suppression de l'alinéa 4

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1^{er} alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

- Intégration de l'alinéa suivant :

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

- Modification de l'alinéa suivants :

Ancienne écriture	Nouvelle écriture
<i>Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nett. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.</i>	<i>Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher . La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.</i>

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- Intégration de l'alinéa suivant :

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

Zone Ux

Rappel

- Amendement de l'alinéa 1

Ancienne écriture	Nouvelle écriture
<i>L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.</i>	<i>L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la décision du Conseil Municipal de Guénange</i>

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zone 1AU

Rappel

- Amendement de l'alinéa 1

Ancienne écriture	Nouvelle écriture
<i>L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.</i>	<i>L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la décision du Conseil Municipal de Guénange</i>

Article 1AU3 – ACCES ET VOIRIE

- Intégration de l'alinéa suivant :

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

Article 1AU4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Intégration de l'alinéa suivant :

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

ARTICLE 1 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

- Intégration de la définition de constructions en ordre continu :

Est considéré ordre continu tout groupement de 4 constructions et plus

- Modification de l'écriture de l'alinéa 1 :

Ancienne écriture	Nouvelle écriture
<i>Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade principale sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.</i>	<i>Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade principale sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique automobile de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer. Cette règle ne s'applique pas aux chemins piétons.</i>

- Modification de l'écriture de l'alinéa 4 :

Ancienne écriture	Nouvelle écriture
<i>Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de plusieurs voies publiques, quelle que soit la situation, en secteur continu ou discontinu, seule façade principale ne devra pas être implantée à moins de 5 mètres de l'une des voies publiques. La façade principale étant celle où se trouve l'entrée du garage. Dans le cas d'un garage sous forme de bâtiment annexe, la façade principale est celle qui comporte la porte d'entrée principale.</i>	<i>Dans le cas où un terrain est concerné sur plusieurs de ses cotés par une emprise publique (angle de rue, rue parallèle, ...) quelle que soit la situation, en secteur continu ou discontinu, seule la façade principale ne devra pas être implantée à moins de 5 mètres de l'une des voies publiques. La façade principale étant celle où se trouve le garage. Dans le cas d'un garage sous forme de bâtiment annexe, la façade principale est celle qui comporte la porte d'entrée principale.</i>

- Intégration de l'alinéa suivant :

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

ARTICLE 1 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Amendement de l'alinéa 2

Ancienne écriture	Nouvelle écriture
<i>A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres</i>	<i>A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du sol à l'égout de toiture du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</i>

- Intégration de l'alinéa suivants :
Les abris de jardin devront s'implanter en limite parcellaire ou avoir un recul minimum de 1 mètres.

- Intégration de l'alinéa suivant :
En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant divisions, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet mais lot par lot.

ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL

- Intégration de l'alinéa suivant :
En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant divisions, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet mais lot par lot.

ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Amendement de l'alinéas 3

Ancienne écriture	Nouvelle écriture
<i>En secteur continu, sur l'arrière des maisons est admis un mur plein de 2,50m de long sur 2 mètres de haut.</i>	<i>En secteur continu, sur l'arrière des maisons est admis un mur plein de 2,50m de long sur 2 mètres de haut (mur pare-vue en limite latérale)</i>

ARTICLE 1 AU 12 – STATIONNEMENT

- Intégration de l'alinéa suivant :
En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant divisions, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet mais lot par lot.

- Modification de l'alinéa suivants :

Ancienne écriture	Nouvelle écriture
<i>Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nett. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.</i>	<i>Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher . La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.</i>

ARTICLE 1 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- Intégration de l'alinéa suivant :

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

Zone 2AU

Rappel

- Amendement de l'alinéa 1

Ancienne écriture	Nouvelle écriture
<i>L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.</i>	<i>L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la décision du Conseil Municipal de Guénange</i>

Disposition applicable aux zones agricoles

Zone A

Rappel

- Amendement de l'alinéa 1

Ancienne écriture	Nouvelle écriture
<i>L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.</i>	<i>L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la décision du Conseil Municipal de Guénange</i>

Disposition applicable aux zones naturelles

Zone N

Rappel

- Amendement de l'alinéa 1

Ancienne écriture	Nouvelle écriture
<i>L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.</i>	<i>L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la décision du Conseil Municipal de Guénange</i>

Annexe

- Suppression de la définition de la surface hors œuvre et du cos
- Actualisation des articles du PLU issu de la recodification du code de l'urbanisme (suppression des articles abrogés et modification des articles selon le tableau de concordances des articles du code de l'urbanisme)

2.2 EMBLEMES RESERVES

2.2.1 EXPOSE DES MOTIFS :

La commune souhaite modification la destination et la bénéficiaire de l'emplacement réservé n°4 qui avait pour destination futur la réalisation d'une déchetterie au bénéfice de la communauté de commune. L'inscription de cet emplacement réservé au bénéfice de la communauté de commune était à l'initiative de la commune.

La communauté de communes de l'Arc Mosellan n'a pas le projet d'implanter une déchetterie sur la commune de Guénange.

Actuellement le besoin de la commune s'oriente vers un équipement public de stockage en réponse à la destruction du bâtiment situé sur le secteur 1AU destiné à la création d'un lotissement.

2.2.2 LA PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION

La modification sur la pièce 8 du Plan local d'urbanisme porte sur l'emplacement réservé N°4

- Modification de la destination de l'emplacement réservé N°4 (Ouvrage publics)

Ancienne destination	Nouvelle destination
Création d'une déchetterie	Création d'un équipement public de stockage

- Modification du bénéficiaire de l'emplacement réservé N°4 (Ouvrage publics)

Ancien bénéficiaire	Nouveau bénéficiaire
Communauté de communes	Commune de Guénange