

COMMUNE DE LAGNEY

Département de Meurthe et Moselle

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Document conforme à celui annexé à la délibération du Conseil Municipal du **03 Avril 2012** portant approbation de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

Le Maire :

RAPPORT DE LA MODIFICATION N°1 MODIFIÉ



HERREYE & JULIEN
JEAN-BAPTISTE CLAIRE

SARL de Géomètres Experts Associés
Ingénieurs E.S.G.T

1 rue de la Libération – BP20051 - 54203 TOUL cedex
Tél. : 03 83 43 12 14 - Fax. : 03 83 63 22 26

Bureau secondaire : 8, rue des Prêtres – 55140 VAUCOULEURS
Tél : 03 29 89 50 28 – Fax : 03 29 89 50 61
Courriel : toul@herreye-julien.fr

Sommaire

INTRODUCTION.....	3
PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION	4
PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS DU PLU	14
I. MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE AU 1/2000	14
II. TABLEAU DES SURFACES MODIFIÉES	15
LISTE DES PIÈCES MODIFIÉES	15

INTRODUCTION

La commune de Lagney dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28/08/2007.

La modification du PLU qui fait l'objet du présent dossier a pour but :

- de permettre l'extension d'une activité existante dans le village,
- de corriger quelques erreurs manifestes
- d'apporter quelques modifications au règlement afin d'encourager le développement durable, de faciliter l'intégration paysagère et architecturales des bâtiments
- de définir un emplacement réservé pour permettre la réalisation de projets d'intérêt collectif ».

Les modalités de mise en œuvre de la modification sont définies dans l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme.

Elle est utilisée à condition que la modification envisagée :

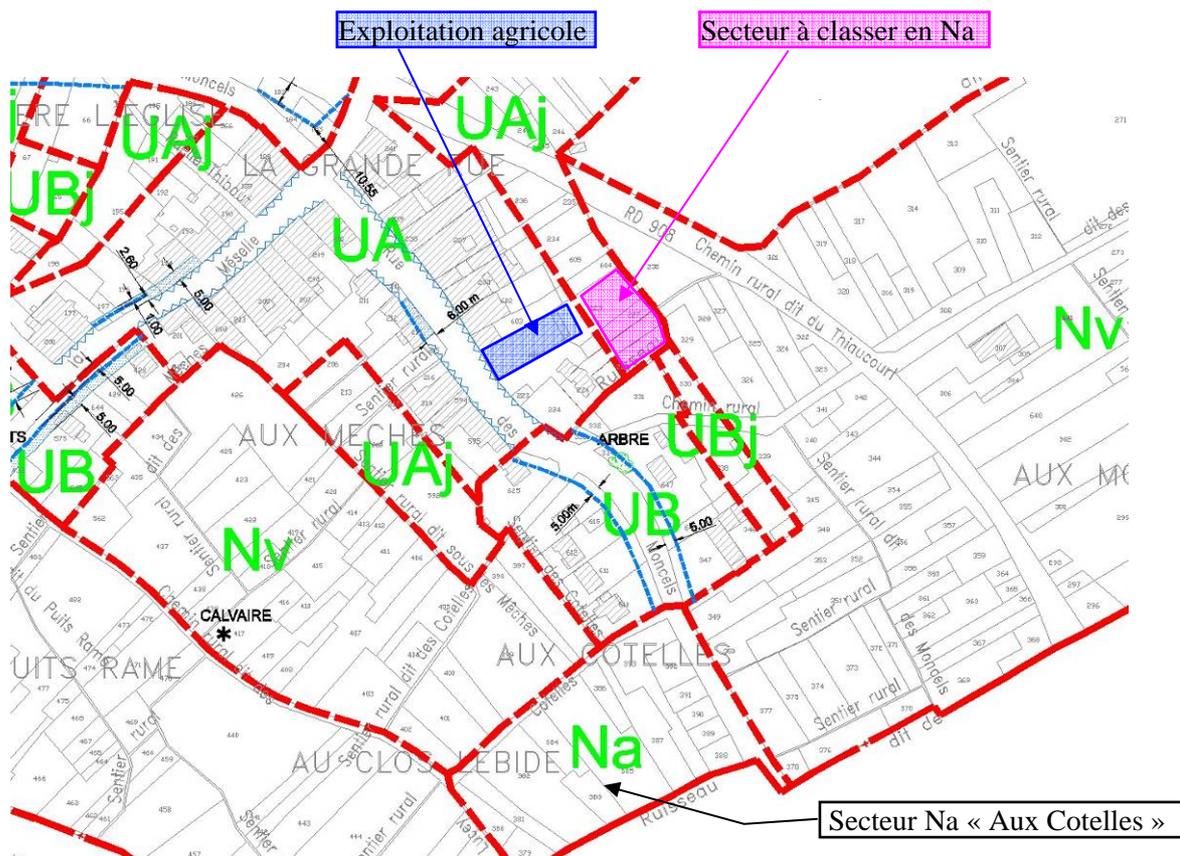
- ne porte pas atteinte à l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
- ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ne comporte pas de graves risques de nuisance.

La modification fait l'objet d'une enquête publique.

PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION

Objectif n°1 :

A l'est du village, une exploitation agricole, dont le bâtiment agricole existant est située en zone UA, souhaite développer son activité et implanter un nouveau bâtiment en fond de parcelle, secteur actuellement classé en UAj, secteur de protection de jardin. La commune ayant pour objectif de favoriser et d'accompagner l'implantation d'activités sur l'ensemble du territoire communal souhaite donc autoriser l'extension de cette activité.



- ⇒ 1ère modification : le fond de parcelle classé initialement en secteur UAj sera classé en secteur Na, secteur agricole destiné à recevoir des bâtiments liés et nécessaires à l'activité agricole et liés à des activités agricoles périphériques (vente de produits).
- ⇒ 2ème modification : le secteur Na situé "Aux Cotelles" avait été défini dans le PLU en concertation avec l'exploitant concerné ci-dessus pour développer éventuellement son activité dans ce secteur. Son projet de développement se concrétisant dans le village, en conséquence, le secteur Na "Aux Cotelles" n'a plus lieu d'être et sera classé en secteur Nv réservé aux cultures spécialisées.
La ceinture végétale de jardins, vergers autour du village et l'entrée de village seront préservées.

Objectif n°2 :

La commune souhaite encourager le développement durable sur son territoire.

⇒ 1^{ère} modification : La commune souhaite reformuler la rédaction relative **aux éoliennes** dans tous les articles qui y font référence afin de retirer la mention "au réseau national" qui n'est pas réglementaire. De plus elle souhaite autoriser les éoliennes à usage privé dans toutes les zones.

→ Modifier dans les articles *des zones* UA, UB, AU, AUL, A, N (*secteurs Na et Nv*)

Les éoliennes à condition d'être à usage privé non destinées à l'alimentation du réseau national.

Est remplacé par

Les éoliennes à condition d'être inférieure à 12 mètres.

→ Compléter l'article 2 du secteur Na

5. *Les éoliennes à condition d'être inférieure à 12 mètres.*

⇒ 2^{ème} modification : La commune souhaite autoriser le bois en façade sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser.

L'utilisation du bois est déjà autorisée en zone AU mais uniquement dans le cadre d'une utilisation liée à un parti architectural ce qui est trop restrictif. Dans les zones UB et AU, les matériaux d'aspect bois en façade sont désormais autorisés.

Dans la zone UA, afin de conserver l'harmonie architecturale du village lorrain, le bois est autorisé uniquement dans les secteurs de rue non repérés au plan par le symbole ΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔ.

Le règlement sera modifié comme suit :

→ Compléter l'article 11 de la zone UA

Pour les secteurs de rues non repérés au plan par le symbole ΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔ
11.3.2. *Le bois en façade est autorisé*

→ Compléter l'alinéa 11-2-1 de l'article 11 *de la zone UB* et *l'alinéa 11-3-1 de l'article 11 de la zone AU*.

11.2.1. Les murs devront être recouverts d'enduit à l'exception
- des murs dont les pierres sont taillées pour être apparentes
- et des façades d'aspect bois.

→ Supprimer l'alinéa 11-3-3 de l'article 11 de la zone AU

11.3.3. Le bois en façade est autorisé dans le cadre d'une utilisation liée à un parti architectural.

⇒ 3^{ème} modification : la commune est favorable aux technologies nouvelles liées au développement durable et souhaite autoriser les toitures végétalisées au sein des zones UA, UB, AU, A et *Nv* en respectant les caractéristiques architecturales et l'identité de chaque secteur.

- Compléter l'alinéa 11-2-4 de la zone UA
11-2-7 de la zone UB
11-1-5 de la zone AU
11-2-5 de la zone A
11-3-3 de la zone N

. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux :

- qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle

- qui respectent l'aspect et la coloration de la terre cuite traditionnelle.

Cette règle ne concerne pas les toitures végétalisées et les installations liées à l'énergie solaire

- Compléter l'article 11 de la zone UA

11.2.8. Les toitures végétalisées ne seront pas visibles côté rue

Objectif n°3 :

La commune a décelé quelques erreurs à la lecture du règlement qu'elle souhaite corriger afin d'être en conformité avec ses objectifs.

⇒ 1^{ère} modification : Les secteurs de jardins définis dans le PLU visent à favoriser et préserver les zones tampons autour du village permettant une transition douce autour du village et ne peuvent accueillir que des petites constructions de type abris, garages, dépendances et bâtiments agricoles à usage familial. Or, le règlement tel qu'il est rédigé dans le présent PLU autorise les mêmes occupations et utilisations du sol dans les zones U et Uj, AU et AUj. En conséquence, les articles 1 et 2 du règlement des zones UA, UB, AU seront complétées comme suit :

→ Compléter l'article 1

Dans le secteur UAj, UBj et AUj:

TOUTE OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL EXCEPTÉ :

. celles visées à l'article 2.

→ Compléter l'article 2

Dans le secteur UAj, UBj et AUj:

1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

. à des abris de jardin, dépendances et garages dans les conditions prévues aux articles 9 et 10.

. à l'exploitation agricole suivante :

- les bâtiments agricoles à usage familial

2. Les éoliennes à condition d'être inférieure à 12 mètres.

3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4. Les équipements d'infrastructure ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements

⇒ 2^{ème} modification Dans le règlement, l'intitulé "les lotissements à usage d'activités ou d'habitation" apparaît dans le règlement de plusieurs zones or le mot "lotissement" exprime un type de procédure et non un type d'occupations et utilisations du sol. L'article 1 des zones UA, UB, AU et AUL sera modifié comme suit :

→ supprimer dans les zones UA, UB et AU

« 2. LES LOTISSEMENTS A USAGE :

. d'activités. »

→ supprimer dans la zone AUL

« 2. LES LOTISSEMENTS A USAGE :

. d'activités.

. d'habitation »

⇒ 3ème modification : La commune souhaite autoriser « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » et « les équipements d'infrastructure ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements » sur l'ensemble du territoire communal. Le règlement sera donc modifié comme suit :

→ Compléter l'article 2 des secteurs UAj, UBj, AUj et des zones A et N

1- *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

2- *Les équipements d'infrastructure ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements*

⇒ 4ème modification :

✓ Dans plusieurs zones du règlement les intitulés sur les hauteurs relatives imposent une hauteur fixe au lieu de limiter à une hauteur maximale. Le signe « = » sera remplacé par le signe « < » dans les articles suivants:

- zone UB articles 6-2, ~~7-3, 10-2~~
- zone AU articles 6-3, 7-3, 10-1
- zone AUL articles 6-2, 7-2, 10-1

✓ "La règle sur les hauteurs relatives par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière selon la formule suivante : $H < 3L$ n'est pas indispensable car la commune observe que les prescriptions 7-1 et 7-2 et 10-2 sont suffisantes pour régler l'implantation de la construction par rapport aux limites séparatives.

→ Supprimer dans la zone UB article 7.3

~~7.3. Hauteur relative par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière~~

~~7.3.1. Par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière, la hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder 3 fois sa distance à la (ou aux) limite (s) séparative (s) qui ne jouxte (ont) pas la construction, soit $H = 3L$~~

→ Supprimer dans la zone UB article 10.1.2

~~10.1. Hauteurs relatives (rappel des articles 6 et 7)~~

~~10.1.1. - Face à l'alignement d'une voie automobile
 $H < L$~~

~~10.1.2. - Par rapport aux limites séparatives
 $H < 3L$~~

✓ La commune souhaite que comme en zone AU, la hauteur soit prise par rapport au terrain naturel. La règle suivante sera donc supprimée:

~~10-2-3- Cette hauteur sera prise au point le plus haut au droit du polygone d'implantation.~~

et remplacé par :

~~10-2-3- Cette hauteur sera prise par rapport au terrain naturel au droit du polygone d'implantation. "~~

⇒ 5^{ème} modification : Dans la zone A *et le secteur Na*, la même réglementation sur les toitures s'applique pour les abris, entrepôts, habitations à savoir : "les matériaux de toitures qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle et respectent l'aspect et la coloration de la terre cuite traditionnelle". Il s'agit d'une erreur dans le PLU opposable, car la commune souhaite que cette disposition ne s'applique qu'aux constructions à usage d'habitation et non aux abris et entrepôts...

→ Compléter l'alinéa 11-2-5 de l'article 11 de la zone A *et l'alinéa 11-3-3 de l'article 11 de la zone N*.

Pour les constructions à usage d'habitation

Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux :

- qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle

- qui respectent l'aspect et la coloration de la terre cuite traditionnelle.

Cette règle ne concerne pas les toitures végétalisées et les installations liées à l'énergie solaire

~~— Cette règle est également valable en zone Na.~~

⇒ 6^{ème} modification : Afin d'être conforme aux objectifs de la zone UA présenté dans le rapport de présentation du PLU opposable "fixer et limiter la hauteur à 6,50 mètres à l'égout de toiture ce qui correspond aux hauteurs traditionnelles", le règlement sera donc modifié comme suit :

→ Modifier dans l'article 10 de la zone UA

d) dans le cas où les égouts de toitures des constructions voisines sont situés à moins de 5 mètres de haut, il sera autorisé de placer l'égout de toiture à 7 mètres maximum.

. La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture.

Est remplacé par

d) dans le cas où les égouts de toitures des constructions voisines sont situés à moins de 5 mètres de haut, il sera autorisé de placer l'égout de toiture à 6,50 mètres maximum.

. La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 6,50 mètres à l'égout de toiture.

Objectif n°4 :

Pour une meilleure intégration paysagère ou architecturale des constructions, la commune souhaite adapter quelques articles du règlement

⇒ 1^{ère} modification : En zone UA, dans le paragraphe suivant le type de constructions sera précisé afin d'éviter les constructions à usage d'habitation en fond de parcelle.

→ Compléter l'alinéa 6.3.4 de l'article 6 de la zone UA

« 6.3.4. Il sera autorisé d'édifier d'autres constructions annexes (abris de jardin, dépendances, garages...) dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant les articles ci-dessus aux conditions fixées à l'article 10. »

⇒ 2^{ème} modification Au sein des zones AU, certaines constructions récentes implantées à flanc de coteau sont mal intégrées au reste du village du fait d'une hauteur trop importante sur la façade arrière (supérieure à 7 mètre). En effet le règlement fixe une hauteur maximale à l'égout de toiture ou à la faîtière **sur la façade principale** Le règlement est donc modifié afin de faciliter l'intégration des constructions dans le paysage urbain.

→ Supprimer dans l'article 10 de la zone AU

10.2.2. En cas de construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière, la hauteur de la construction, au niveau de la limite séparative est limitée à 6 mètres.

10.2.3. Cette hauteur sera prise sur la façade principale de la construction.

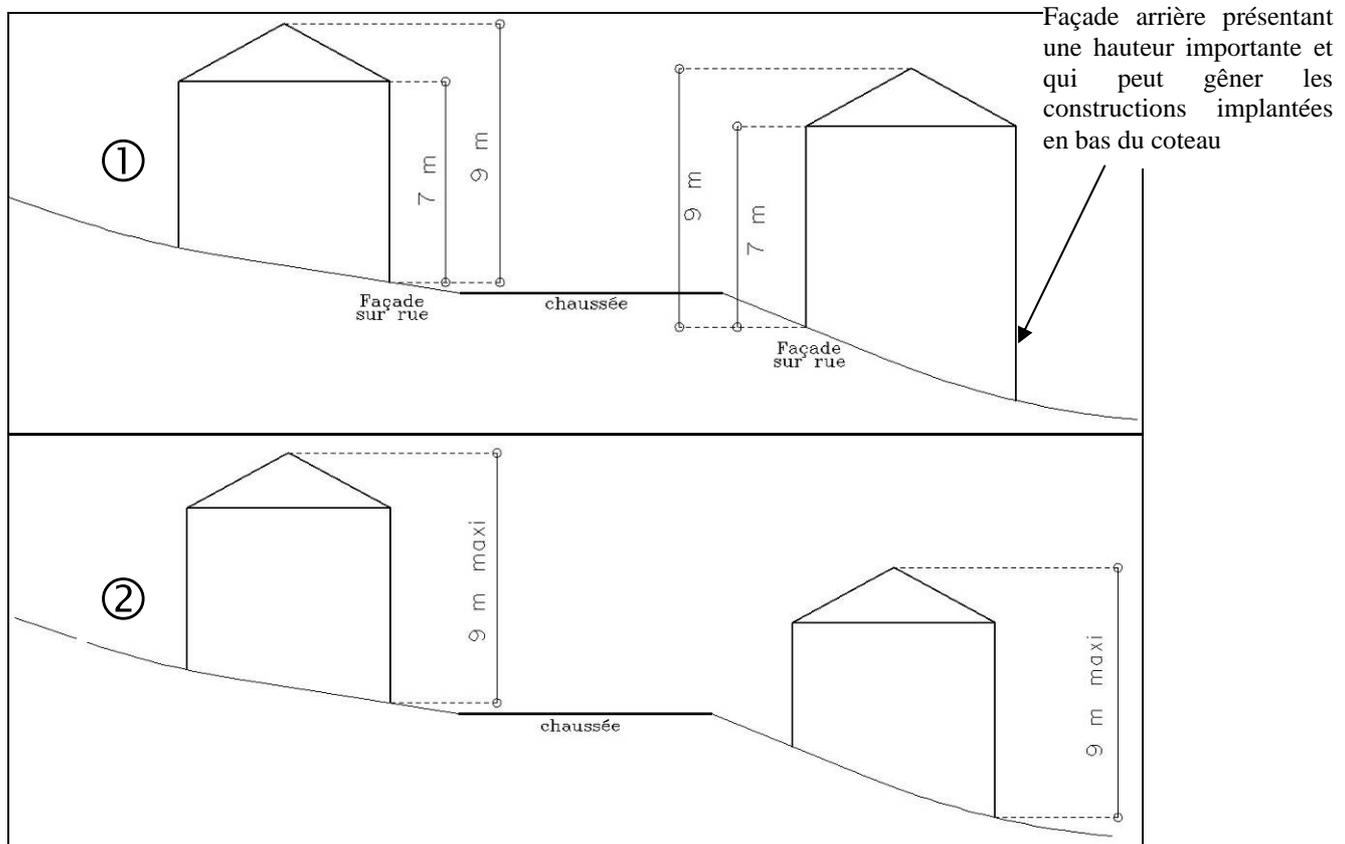
→ Modifier dans l'article 10 de la zone AU

10.2.1. La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture et 9 mètres, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée, locaux techniques, etc...

Est remplacé par

10.2.1. La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 mètres en tout point du terrain naturel au droit du polygone d'implantation, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée, locaux techniques, etc...

Pour plus de clarté, voici des schémas reprenant la règle du PLU opposable ① et du présent projet de PLU ②



⇒ 3ème modification : La règle ci-dessous qui s'applique pour la zone UA, s'appliquera également pour les zones UB et AU afin d'assurer une continuité architecturale entre les zones anciennes et plus récentes :

"Les façades seront composées selon le modèle très simple de murs percés de baies rectangulaires verticales (proportions : environ 1 de large x 1,5 de hauteur) réparties sans systématisme, selon le rythme des travées de la maison".

⇒ 4ème modification : Les zones Na et Nv ayant une vocation agricole, les règles concernant l'aspect extérieur des constructions seront les mêmes que pour la zone A.

→ Compléter l'article 11 de la zone N

Dans les secteurs Na et Nv

11.2. *Les teintes vives sont interdites.*

11.3. Toitures - Volumes

11.3.1. *La couverture sera de forme très simple, bien adaptée au parti architectural et sans introduction d'éléments empruntés à une architecture d'une époque ancienne, tels que chaume.*

11.3.2. *Interdiction absolue de toiture à une seule pente à contre sens de la pente du terrain et entraînant des lourdeurs en façade masquées en général par des bardages.*

Pour les constructions à usage d'habitation

11.3.5. *Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux :*

- *qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle*

- *qui respectent l'aspect et la coloration de la terre cuite traditionnelle.*

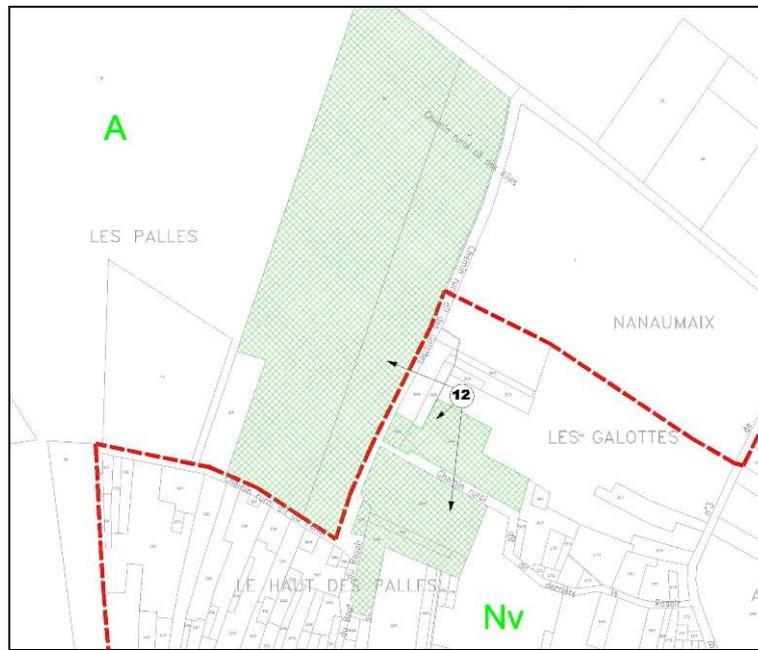
Cette règle ne concerne pas les toitures végétalisées et les installations liées à l'énergie solaire

11.4. *L'utilisation du bardage bois est conseillé pour les bâtiments ayant une fonction d'entrepôt agricole.*

⇒ 5ème modification : Le long du chemin communal n°3 de Lagney à Sanzey, la parcelle 532 lieu-dit "Le Rosoir" classée dans le PLU en zone UA est classée en secteur UAj, secteur de protection de jardins afin d'éviter les constructions en double rideau.

Objectif n°5 :

L'étude du zonage d'assainissement sur la commune est en cours de réalisation. Un emplacement réservé sera défini pour l'implantation de la future station d'épuration lieu-dit "Les Palles" sur les parcelles. La commune souhaite donc définir un emplacement réservé sur les parcelles cadastrées 27, 28 lieu-dit "les Palles", 265, 266 lieu-dit "Les Galottes" et 236, 237, 238 et 239 lieu-dit "Derrière le Rosoir".

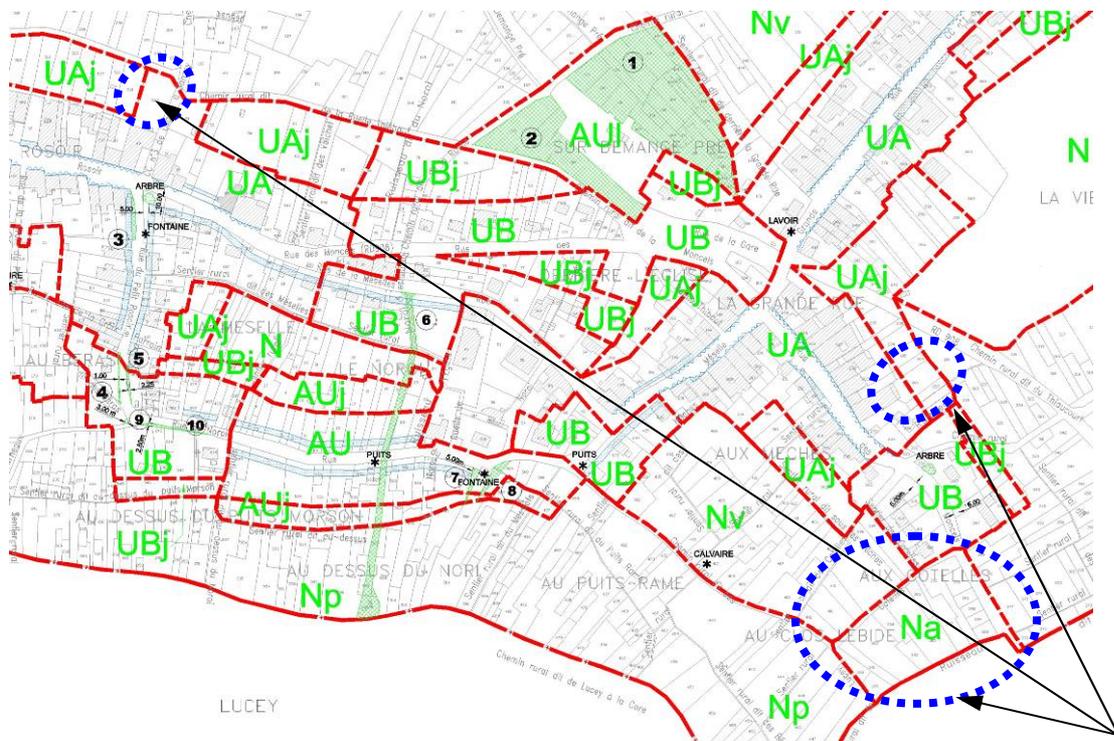
**Objectif n°6 :**

⇒ L'emprise de l'emplacement réservé n°6 a été modifié car certaines parcelles ont été acquises par la commune.

PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS DU PLU

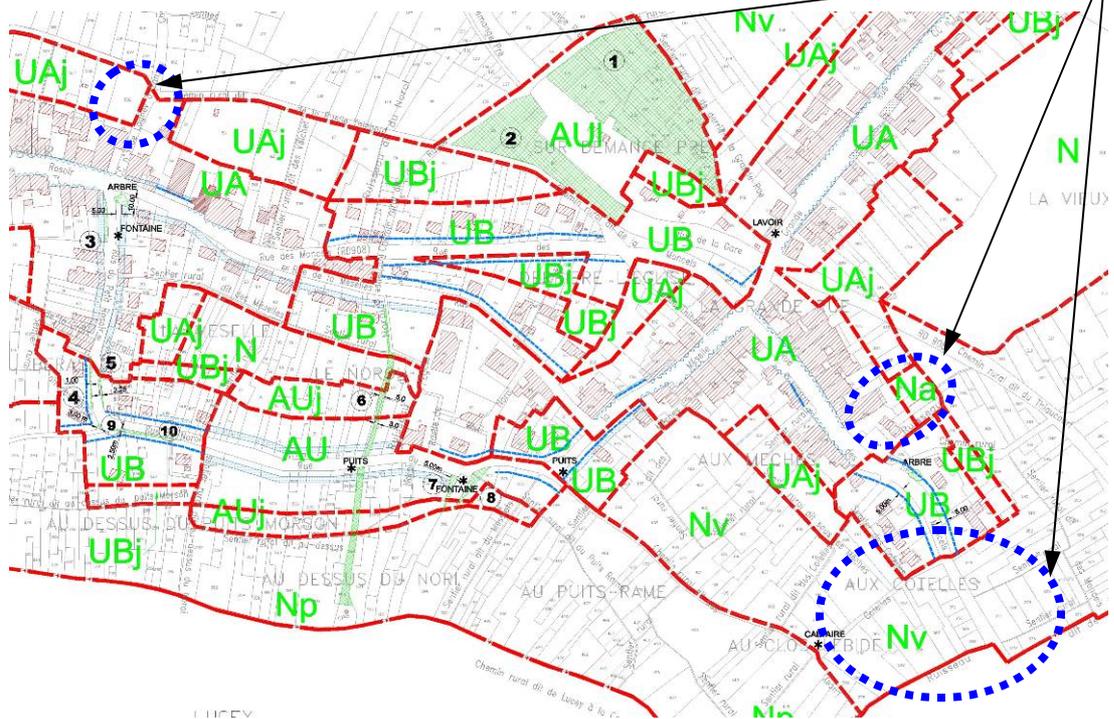
I. MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE AU 1/2000

Avant la modification.



Limites de zonage modifié

Après la modification.



II. TABLEAU DES SURFACES MODIFIÉES

	Avant Modification	Après Modification
Zone UA dont secteur UAj	18,61 ha (4,7 ha)	18,51 ha (4,7 ha)
Secteur Na	10.9 ha	10 ha
Secteur Nv	82 ha	83 ha

LISTE DES PIÈCES MODIFIÉES

- Le plan de zonage au 1/2000
- Le règlement
- La liste des emplacements réservés