

Modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme

NOTICE DE PRESENTATION

Mairie de Metz
Pole urbanisme
144 Route de Thionville, 57050 METZ

Tél. : 03 87 55 54 94
Courriel : du@mairie-metz.fr

PREAMBULE

La commune de Metz a approuvé la révision générale de son POS en PLU par Délibération du Conseil Municipal en date du 18 décembre 2008. Depuis, plusieurs autres procédures d'adaptation du document ont été menées (modifications, révision simplifiée ...).

La présente note de présentation de la modification n°5 du PLU de Metz vient compléter le rapport de présentation du PLU.

Les points de la présente modification sont les suivants :

Point n°1 : Permettre le changement de destination des constructions sur une partie de la rue de la falogne

Point n°2 : Modification des articles 1 et 2 du règlement de la zone UT.

Point n°3 : Permettre l'installation d'abris de jardin dans les zones résidentielles

Point n°4 : Possibilité de déroger à l'article 6 du règlement du PLU en zone UIL30.

Point n°5 : Adaptation de l'article 11 du règlement du PLU.

La présente notice de présentation est complétée par un règlement synoptique où les modifications envisagées sont présentées en rouge.

1. POINTS DE LA MODIFICATION

1.1. Point n°1 : Permettre le changement de destination sur une partie de la rue de la falogne

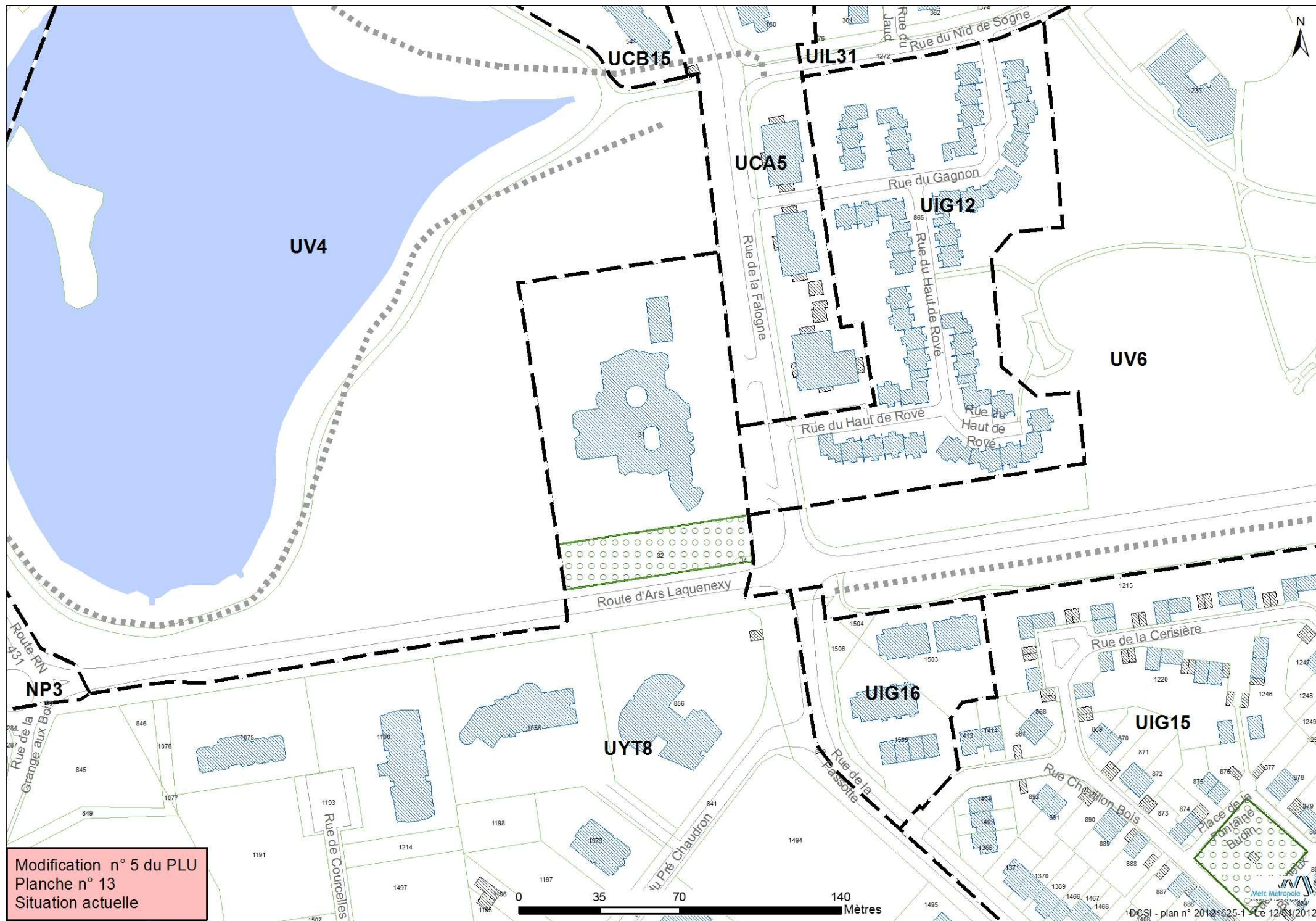
1.1.1. Objet

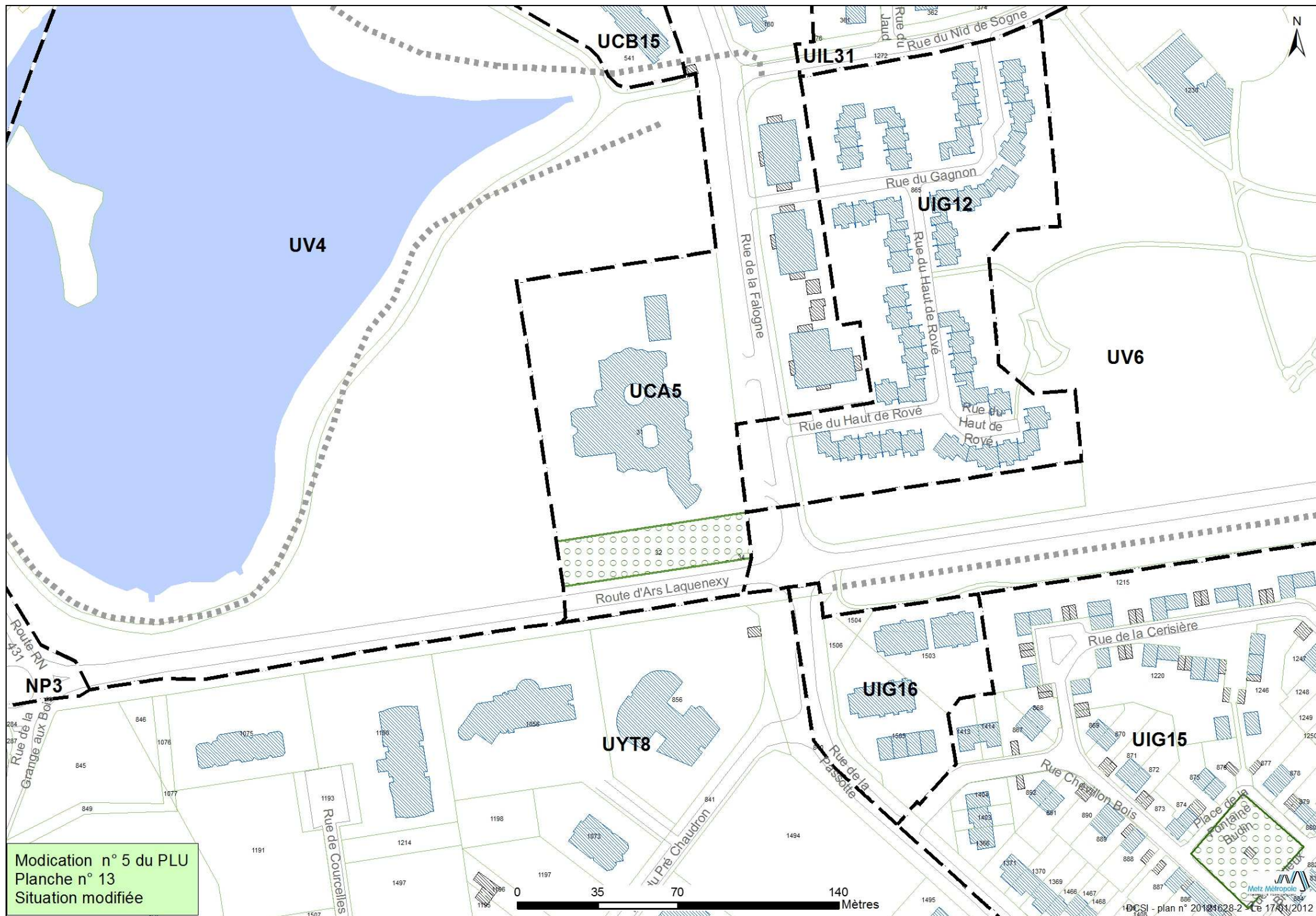
Le zonage du PLU pour les parcelles CD 31 et CD 32 rue de la Falogne interdit les constructions et locaux à usage d'habitation. Or ces parcelles sont situées du côté résidentiel de la route d'Ars Laquenexy. Afin de permettre à terme des réalisations cohérentes avec l'environnement immédiat, il apparaît opportun d'élargir les destinations possibles pour les constructions sur ces parcelles.

Il est donc proposé d'inclure ces parcelles aujourd'hui situées en zone UYT8 dans la zone UCA5. La zone UC concerne les quartiers, îlots ou opérations d'habitat collectif. En UCA5, la hauteur des constructions est en général de 2 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée. Le règlement de ce secteur permet de retrouver des volumétries proches de celles de constructions bordant la zone.

1.1.2. Conséquences sur les documents du PLU

Cette modification implique une modification des périmètres des zones UYT8 et UCA5 telle qu'elle figure sur les plans ci-dessous. La planche n°13 du PLU est la seule concernée.





1.2. Point n°2 : Modification des articles 1 et 2 du règlement de la zone UT.

1.2.1. Objet

Les articles 1 et 2 du règlement de la zone UT (partie urbanisée en activités du Technopôle de Metz) ont pour objet les occupations et utilisations du sol interdites (art. 1) ou soumises à des conditions particulières (art.2).

Dans l'article 2, les « installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ne sont admises que sous réserve qu'elles constituent un service nécessaire aux usagers du quartier et que des dispositions soient prises pour en limiter les nuisances ».

Aujourd'hui, il apparaît que cette règle est trop restrictive et ne permet pas l'implantation de projets complémentaires (notamment de recherche) aux activités du Technopôle mais pas forcément « nécessaires aux usagers du quartier ». Il est donc proposé de modifier cet article en supprimant cette mention. Afin d'être cohérent avec cette règle, il est nécessaire d'autoriser les constructions à caractère industriel sous réserve qu'elles génèrent des nuisances très limitées et bénéficient d'une bonne intégration paysagère (cf règlement synoptique page 60).

1.2.2. Conséquences sur les documents du PLU

Ce qui précède implique une modification des articles 1 et 2 du règlement de la zone UT (page 60) :

Article 1 : ~~les constructions à caractère industriel~~

Article 2 : « Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ~~ne~~ sont admises ~~que~~ sous réserve ~~qu'elles constituent un service nécessaire aux usagers du quartier et~~ que des dispositions soient prises pour en limiter les nuisances ».

- ~~Les constructions à caractère industriel sont admises à la condition qu'elles soient destinées à une activité de recherche, sous réserve qu'elles bénéficient d'une bonne intégration paysagère, et qu'elles génèrent des nuisances limitées pour les usagers de la zone et des constructions environnantes. Ainsi, il s'agira de constructions industrielles nécessitant notamment une circulation limitée de véhicules lourds, et des dispositions seront prises pour en limiter les nuisances.~~
- Cela n'entraîne pas de modification graphique.

Point n°3 : Permettre l'installation d'abris de jardin dans les zones résidentielles

1.2.3. Objet

Dans un certain nombre de zones notamment résidentielles, les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8) ainsi que la limitation de l'emprise au sol des constructions (article 9) ne permettent pas l'installation d'abris de jardin. Considérant qu'il s'agit de constructions mineures, il est proposé de modifier ces articles de manière à permettre l'installation de ce type de construction.

Néanmoins, afin de limiter ces abris de jardin à leur fonction première, il est proposé de n'appliquer cette règle qu'aux abris d'une surface inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale. Les règles de prospect exprimées au travers des articles 6 et 7 (article 6 : « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques », article 7 : « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ») continuent de s'appliquer.

1.2.4. Conséquences sur les documents du PLU

L'article 8 des zones UA, UB, UC, UH, UI, UM, UR, UV, UY, 1AUA, 1AUB, 1AUC, 1AUD, 1AUN, 1AUT, 1AUV, A, N du règlement écrit du PLU (cf règlement synoptique) est modifié par l'ajout de la mention suivante : « **les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont la surface est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale** ».

L'article 9 des zones UA, UB, UC, UH, UI, UM, UT, UY, 1AUB, 1AUD, 1AUT du règlement écrit du PLU (cf règlement synoptique) est modifié par l'ajout de la mention suivante : « **ne sont pas soumis aux règles du présent article les abris de jardin dont la surface est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale** ».

Il n'y a pas de modification d'ordre graphique.

1.3. Point n°4 : Possibilité de déroger à l'article 6 du règlement du PLU en zone UIL30.

1.3.1. Objet

Un certain nombre de parcelles situées impasse de la Baronète et rue Dame Genette ont été impactées lors de la révision générale du PLU en 2008. Du fait de leur configuration particulière (en angle avec des voies d'accès privatives relativement longues), la mise en place d'une bande de constructibilité de 24 mètres à partir de l'alignement des voies ou emprises publiques dans le cadre de l'article 6 a pour conséquence de rendre ces parcelles inconstructibles alors qu'on y trouve des constructions existantes. Les propriétaires de ces logements sont donc pénalisés puisqu'en application de l'article L123-1 du Code de l'urbanisme (« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation ») et des dispositions du PLU, ils ne peuvent effectuer que des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Il est donc proposé de modifier l'article 6 « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » du règlement de la zone UIL30 afin de permettre à ces parcelles de ne pas être soumises à la bande de constructibilité de 24 mètres.

1.3.2. Conséquences sur les documents du PLU

L'article 6 « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » de la zone UI du règlement écrit du PLU est modifié par l'ajout de la mention suivante :

« Dans le secteur UIL30, pour les parcelles situées dans les angles de l'impasse de la Baronète et de la rue Dame Genette, la bande de constructibilité peut être sans objet ».

Il n'y a pas de modification d'ordre graphique.

1.4. Point n°5 : Adaptation de l'article 11 du règlement du PLU.

1.4.1. Objet

L'article 11 du règlement écrit du PLU a pour objet l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords. Il traite d'un certain nombre de sujets qui peuvent différer selon le type de zone comme par exemple les clôtures, l'architecture et la volumétrie des constructions, etc. Dans un certain nombre de zones, cet article fait référence aux toitures.

Il est proposé de supprimer les références à des types de toitures précises dans cet article, cela afin de laisser une plus grande liberté aux propriétaires sur ce sujet. Les zones UA et UB ne sont pas concernées de par leur caractère patrimonial.

A titre d'exemple, la mise en œuvre de toitures terrasses est interdite dans un certain nombre de zones. Il est proposé de lever cette interdiction.

1.4.2. Conséquences sur les documents du PLU

L'article 11 « aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords » est modifié dans ce sens dans les zones concernées (cf Règlement synoptique).

2. JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Les changements apportés au P.L.U. ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable). En application de l'article L123-13 du Code de l'Urbanisme, les changements apportés ne réduisent 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, et ne comportent pas de graves risques de nuisance. De ce fait, le P.L.U. de la Ville de Metz peut faire l'objet d'une procédure de modification telle que définie par le Code de l'Urbanisme.

3. MODIFICATION DES SURFACES DES ZONES

La surface des zones est modifiée de la façon suivante :

→ *Rapport de présentation, page 148 « Les surfaces des zones dans le PLU »:*

	Avant modification	Après modification
UYT8	117 500 m ²	104 797 m ²
UCA5	75 303 m ²	88 011 m ²