

DIEULOUARD

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Document conforme à celui annexé à la délibération du
Conseil municipal en date du **18 septembre 2015**, approuvant le
projet de modifications n°02 du Plan Local d'Urbanisme

A Dieulouard,

Le : ...**3.0. SEP. 2015**.....

Le Maire



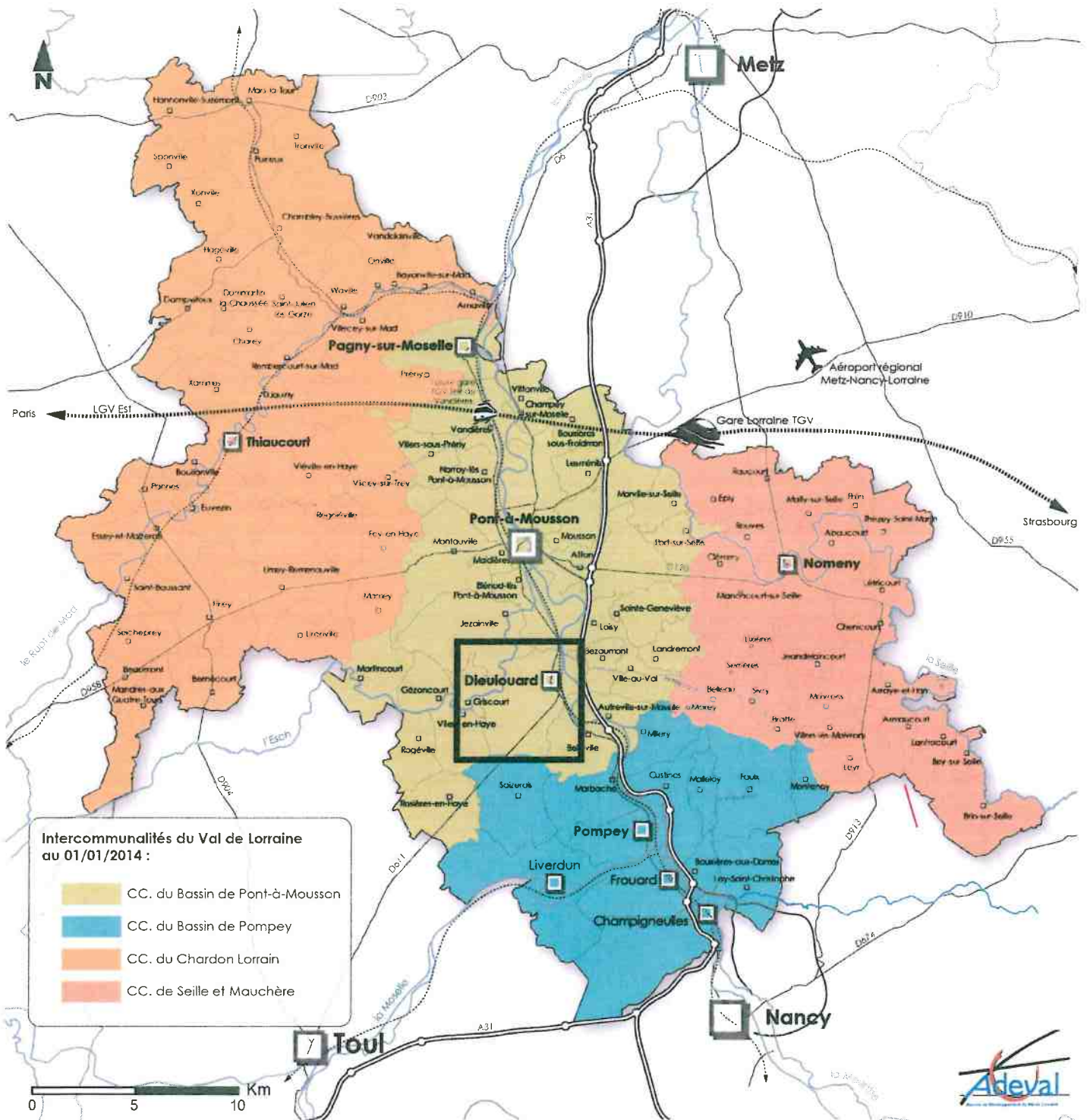
Henri POIRSON

I- CONTEXTE ET OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

Situation de Dieulouard	5
Récapitulatif des différentes étapes du PLU	6
Objectifs de la modification n°2 du PLU	7

II- JUSTIFICATIONS ET TRADUCTIONS DES OBJECTIFS A TRAVERS LE PLU

Point n°1 : autoriser la construction de logements de gardiennage en zone Ux _z	9
Point n°2 : mettre en conformité le règlement de la ZAC de la Ferrière avec celui de la zone UXz du PLU en autorisant la construction en limite avec le domaine public et en limite séparative.	10



Dieulouard dans son contexte régional

La commune de Dieulouard est localisée au cœur de l'espace métropolitain. Située à 8 km au Sud de Pont-à-Mousson et à 23 km au Nord de Nancy, elle fait partie d'un continuum urbain qui s'étend le long de la vallée de la Moselle, de Jouy-aux-Arches à Champigneulle. Néanmoins, de part et d'autre de Dieulouard, deux coupures vertes, l'une, vers Blénod-lès-Pont-à-Mousson, et l'autre, vers Belleville, marquent une rupture dans cette trame urbaine, donnant à Dieulouard un statut singulier : une petite ville isolée entre les agglomérations de Pompey et mussipontaine.

Par ailleurs, sur la vallée de la Moselle, Dieulouard est le principal point d'accès au plateau de Haye. Elle est ainsi localisée dans le triangle Toul/Pont-à-Mousson/Pompey. Cette position de charnière entre deux ensembles en mutation, avec notamment, ces dernières années la réaffectation de l'ancienne base militaire Toul- Rosières en centrale photovoltaïque et le redéveloppement du site kléber Toul et à l'avenir, le projet de liaison Toul-Dieulouard est un atout pour la commune.

Récapitulatif des différentes étapes du PLU

Révision générale du P.O.S. et passage en Plan local d'urbanisme.

Le Plan d'occupation des sols a subi une révision générale entre 2009 et 2013.

Le Plan local d'urbanisme a été approuvé le 11 avril 2013.

Deux révisions allégées :

En décembre 2013 la commune a délibéré pour la réalisation de deux révisions allégées concernant son PLU :

- la révision allégée n°1 concerne le passage de la zone Petrocarbol-Milandri-Champion des zones 2AU-2AUC en 1AU. Or cette révision ne peut être engagée pour l'instant puisque si les études de dépollutions sont terminées les études de réaménagement sont encore en cours et le projet d'aménagement n'est donc pas encore définit précisément.

Cette révision allégée sera donc réalisée ultérieurement à la révision n°2.

- la révision allégée n°2 elle concerne la modification du règlement de la zone Ncemc (article 2.10) afin de permettre l'implantation de la société Xardel Démolition en zone NCEMC, sur le site d'une ancienne plateforme d'exploitation de granulats.

Cette révision a été engagée au printemps 2014.

Deux dossiers de modifications :

- Simultanément à l'arrêt de la révision allégée n°2 la commune a notifié aux PPA un premier dossier de modifications du PLU, qui a bénéficié d'une enquête publique du 15 décembre au 15 janvier et a ensuite été approuvé le 27 février 2015.

- Depuis la commune souhaite à nouveau apporter des modifications au règlement de son PLU. C'est pourquoi elle engage ce second dossier de modification en mars 2015.

Celui-ci bénéficiera de la même enquête publique de la révision allégée n°2, courant Avril 2015.

Les deux points de la modification sont les suivants :

- Le premier point a pour objectif d' **autoriser la construction de logements de gardiennage dans la zone UXz correspondant à la ZAC de la Ferrière.**
- Le second point a pour objectif de **mettre en conformité le règlement du PLU avec celui de la ZAC de la Ferrière concernant le recul minimal à assurer en limites séparatives dans la zone UXz.**

Point n°1 : autoriser la construction de logements de gardiennage dans la zone UXz correspondant à la ZAC de la Ferrière.

La ZAC de la Ferrière est une ZAC intercommunale, la Communauté de Communes et la commune souhaitent qu'il y soit autorisée la création de logements de gardiennage dans le cadre ou ceux-ci sont liés à une activité présente dans la zone et sont intégrés dans les même locaux que l'activité.

Pour cela il faut :

- modifier les articles 1 et 2 du règlement de la zone UX.

TRADUCTION DANS LE REGLEMENT DU PLU - article 1 de la zone UX

Extrait du règlement de l'article 1 de la zone UX « occupations et utilisations du sol interdites» :

« Sont interdits :

1.1 Les constructions à usage :

- agricole (sauf pour les cas visés à l'article 2)
- d'habitation »

Nouvelle rédaction du règlement de l'article 1 de la zone UX « occupations et utilisations du sol interdites» :

« Sont interdits :

1.1 Les constructions à usage :

- agricole (sauf pour les cas visés à l'article 2)
- d'habitation sauf pour les cas visés à l'article 2 »

TRADUCTION DANS LE REGLEMENT DU PLU - article 2 de la zone UX

Extrait du règlement de l'article 2 de la zone UX « occupations et utilisations du sol admises sous conditions» :

« Sont admis sous conditions :

2.1.2 Les constructions à usage :

- agricole en lien avec l'activité existante,
- d'équipements collectifs et de services, liés au fonctionnement de la zone,
- de stationnement de véhicules nécessaires au fonctionnement des activités.»

Nouvelle rédaction du règlement de l'article 2 de la zone UX « occupations et utilisations du sol admises sous conditions» :

« Sont admis sous conditions :

2.1.2 Les constructions à usage :

- agricole en lien avec l'activité existante,
- d'équipement collectifs et de services, liés au fonctionnement de la zone,
- de stationnement de véhicules nécessaires au fonctionnement des activités.
- de logements d'habitation liés au gardiennage des activités, en zone UXz uniquement et dans le cadre où ils sont intégrés à la construction»

Point n°2 : Mettre en conformité le règlement de la ZAC de la Ferrière avec celui de la zone UX du PLU.

Le second point a pour objectif de **mettre en conformité le règlement du PLU avec celui de la ZAC (voir extrait ci-dessous - article 7) concernant le recul minimal à assurer en limites séparatives.**

Pour cela il faut :

- modifier la rédaction du règlement de l'article 7 de la zone Ux.

Extrait du règlement de la ZAC de la Ferrière (novembre 1997 - page 5)

Règlement d'aménagement de zone - modifications .novembre 1997

ARTICLE ZA.5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescriptions.

ARTICLE ZA.6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET ESPACES PUBLICS

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à 5 mètres au moins en retrait de l'alignement ou de la limite des voies automobiles ouvertes à la circulation publique. Le long de la RN 411 un recul de 20 m. par rapport à l'axe de la voie devra être respecté.

ARTICLE ZA.7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins qu'elles ne jouxtent les limites séparatives, les constructions devront s'en éloigner d'une distance minimale égale à H/2, cette dernière ne pouvant être inférieure à 3 m.

ARTICLE ZA.8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, les constructions non contiguës ou non jointives par une galerie ou passerelle, doivent être distantes d'au moins 3 mètres.

ARTICLE ZA.9

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50 % de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE ZA.10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue d'une construction ne devra pas dépasser deux niveaux (R + 1) tout en restant inférieure à 10 mètres (cette hauteur étant mesurée à partir du sol existant, avant aménagement, jusqu'au sommet du bâtiment).

La règle de hauteur ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des activités (antennes et supports divers, appareillages techniques de toutes natures, machineries, dômes, lanterneaux, etc...).

TRADUCTION DANS LE REGLEMENT DU PLU

Extrait du règlement de la zone Ux article 7 «implantation des constructions par rapport aux limites séparatives» :

« 7.1 Cas général

Toute construction, installation ou dépôt doit respecter en tout point une distance minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives. Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent. »

Nouvelle rédaction du règlement zone Ux article 7 :

« 7.1 En zone UX

Toute construction, installation ou dépôt doit respecter en tout point une distance minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives. Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

7.2 En zone UXz

Les constructions pourront s'implanter :

- soit en limite séparative

- soit en recul d'une distance minimale égale à H/2 , cette dernière ne pouvant être inférieure à 3m.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent. »

