



# DIEULOUARD PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°5  
NOTICE EXPLICATIVE

Juin 2021





PRÉAMBULE.....	4
CONCERTATION PRÉALABLE .....	4
CONTEXTE COMMUNAL.....	5
RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLAN LOCAL D'URBANISME DE DIEULOUARD .....	5
DÉTAIL DES POINTS MODIFICATIFS APPORTÉS AU PLAN LOCAL D'URBANISME DE DIEULOUARD .....	9
1. Ouverture à l'urbanisation des zones 2 AU des « Chauffours », de « Quemine » et de « La Bouillante ».....	9
A. Contexte et objectifs .....	9
B. Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU dite « des Chauffours ».....	17
C. Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU dite « de Quemine » .....	23
D. Ouverture à l'urbanisation du site « Milandri ».....	27
E. Régularisation du zonage de la parcelle AW205 .....	33
2. Fermeture à l'urbanisation des zones 1AU « Croix Saint-Hurbain » et « Bazonvaux ».....	35
3. Modification du règlement graphique avenue Charles Roth.....	39
4. Modification du règlement graphique suite à l'urbanisation de la rue Henri Gully .....	41
5. Ajout d'un périmètre de protection au titre de l'article L151-23 sur une zone de nature en ville et sur des haies remarquables.....	43
6. Modification des protections du patrimoine au titre de l'article L151-19.....	51
7. Ajout des emplacements réservés n°20, 21, 22 et 23.....	55
8. Ajustement du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme.....	63
A. Évolution des règles concernant l'aspect extérieur des constructions .....	63
B. Évolution des règles de stationnement.....	64
C. Évolution des règles de hauteur .....	66
D. Évolution des règles concernant les toitures terrasses en zone UX .....	68
E. Évolution du nombre d'accès automobile autorisés dans les zones UA et UB.....	70
F. Évolution des règles concernant l'écoulement des eaux pluviales .....	71
G. Évolution de l'article 13 dans la zone 1AU.....	72
H. Suppression de l'article 14 – Coefficient d'occupation des sols.....	73
9. Mise à jour du tableau des surfaces des zones du PLU .....	74

## PRÉAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Dieulouard (PLU) a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 11 avril 2013. Il a, par la suite, fait l'objet de deux révisions allégées puis de quatre modifications approuvées par délibération du conseil municipal :

- Révision allégée n°1 approuvé le 20 décembre 2013
- Révision allégée n°2 approuvé le 27 juin 2014
- Modification n°1 approuvée le 27 février 2015
- Modification n°2 approuvée le 18 septembre 2015
- Modification simplifiée n°3 approuvée le 7 décembre 2018
- Modification simplifiée n°4 approuvée le 8 novembre 2019

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 PLU et sont compatibles avec les enjeux et les orientations d'aménagement définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU.

Suite à l'arrêt du Conseil d'État n°4004200 du 19 juillet 2017, qui précise les conditions de saisine de l'autorité environnementale pour la procédure de modification d'un PLU, le Conseil d'État a annulé dix-huit articles réglementaires du code l'urbanisme<sup>1</sup>.

En conséquence, pour les procédures de modification de PLU non soumises à évaluation environnementale systématique, l'autorité environnementale invite les communes et EPCI compétents en matière de PLU, à la saisir d'une demande d'examen au cas par cas sur la base des dispositions du 3° de III de l'article L.122-4 du code de l'environnement et de l'article L.104-3 du code de l'urbanisme pour déterminer si cette procédure est soumise ou non à évaluation environnementale.

C'est pourquoi la commune de Dieulouard a sollicité cet examen au cas par cas. Après analyse de la notice correspondante transmise, l'Autorité environnementale a indiqué que la présente procédure n'était pas soumise à évaluation environnementale.

Le dossier d'examen au cas par cas ainsi que la décision de l'autorité environnementale sont joints au dossier de l'enquête publique.

## CONCERTATION PRÉALABLE

En vertu de l'article L.300-2 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.

Vu les modifications apportées au PLU, la commune de Dieulouard, n'a pas jugé pertinent de mettre en place de dispositif de concertation préalable en amont de l'enquête publique associée à la procédure.

---

<sup>1</sup> Articles annulés : R. 104-1 à R. 104-16, R. 104-21 et R. 104-22, ainsi que l'article 12, II, du décret de recodification du 28 décembre 2015, relatif aux dispositions transitoires applicables à la carte communale.

## CONTEXTE COMMUNAL

La Commune de Dieulouard est située au cœur du sillon mosellan entre Nancy (25 km) et Metz (40 km), sur la rive gauche de la Moselle. 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 marquent une rupture dans cette trame urbaine, faisant de Dieulouard une petite ville isolée entre les agglomérations de Pompey et mussipontaine (environ 40 000 habitants chacune). Elle constitue, sur la vallée de la Moselle, le point d'articulation de ces deux territoires et le principal point d'accès au plateau de Haye.

Elle compte 4 763 habitants (INSEE RP2017) et se trouve dans la Communauté de Communes du Bassin de Pont-à-Mousson. C'est un important nœud routier du Val de Lorraine où se croisent la RD 657, la RD 611 et la RD 10 situant la commune au cœur d'un triangle Toul/Pont-à-Mousson/Pompey. Pour aller à Nancy ou à Metz, qui ne sont qu'à une trentaine de minutes de Dieulouard, les habitants disposent de nombreux moyens routiers (A31, N57) et ferroviaires (gare TER).

Elle s'intègre dans le territoire du Schéma de Cohérence Territoriale du Sud54 (SCoT) et le Parc Naturel Régional de Lorraine (PNRL) qui au travers de leurs documents socles (PADD et Charte) identifie la commune comme un centre-bourg urbain et une Zone à sensibilité foncière. Ainsi des objectifs y sont fixés et des orientations sont à intégrer et à prendre en compte dans les documents de planification. De plus, le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du bassin de Pont-à-Mousson fixe des objectifs en matière d'habitat pour la commune de Dieulouard.

## RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLAN LOCAL D'URBANISME DE DIEULOUARD

La commune de Dieulouard engage une modification de son PLU. Les différents points modifiés par cette procédure et abordés dans cette notice sont compatibles avec les enjeux et les orientations d'aménagement définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU.

### 1. Ouverture à l'urbanisation des zones 2 AU des « Chauffours », de « Quemine » et de « La Bouillante »

Suite à la délibération prise le 3 novembre 2020 en Conseil Municipal, quatre zones classées 2AU sont amenées à évoluer (site des « Chauffours », site de « Quemine » et deux sites se trouvant dans le quartier de « la Bouillante »).

Faisant réponse aux dynamiques engagées dans le PLU et dans son PADD, ainsi qu'au besoin démographiques actuels et aux études menées par la commune, ces zones sont modifiées afin d'en permettre l'urbanisation :

- La zone « des Chauffours » devient une zone 1AUc, ouverte à l'urbanisation et permettant la réalisation du projet de logement collectif et d'habitat sénior. Le règlement graphique et écrit sont modifiés et une OAP est ajoutée sur le site.
- La zone de « Quemine » devient une zone 1AU, ouverte à l'urbanisation. Ce site a pour vocation d'accueillir de l'habitat individuel. Le règlement graphique est modifié et une OAP est ajoutée.
- Le site « Milandri » devient une zone UC afin d'engager la dépollution du site et la réalisation du plan d'aménagement prévu sur le site de la Bouillante. Le règlement graphique et écrit sont modifiés et une OAP est ajoutée sur le site.
- La partie de la parcelle AW205 où se situe le supermarché devient une zone UX. Cette zone règlemente les sites à vocation d'activité. Cette modification permet de régulariser la présence du supermarché dans le PLU. Le règlement graphique du PLU évolue.

## 2. Fermeture à l'urbanisation des zones 1AU « croix Saint-Hurbain » et « Bazonvaux »

Il s'agit de fermer les zones 1AU de la « Croix de Saint-Hurbain » et de « Bazonvaux » à l'urbanisation en les reclassant en zones 2AU. Les terrains n'ont fait l'objet d'aucune démarche particulière, de plus leur localisation et leur structure foncière complexe permettent d'envisager une ouverture à l'urbanisation à plus long terme.

## 3. Modification du règlement graphique avenue Charles Roth

Il s'agit de modifier le règlement graphique du PLU de Dieulouard afin de régulariser le zonage du site en fonction de ses vocations et de l'occupation du sol :

- Les parcelles BA 182 et BA 176 sont classées en zone A en concordance avec leur vocation agricole.
- La parcelle BA 177 est classée en zone Ne, à l'instar du reste du parc d'équipements sportifs communaux dont elle fait partie.

## 4. Modification du règlement graphique suite à l'urbanisation de la rue Henri Gully

Il s'agit d'ajuster le règlement graphique du PLU de Dieulouard conformément à l'avancée des travaux d'urbanisation de la zone 1AU du Haut Rouot.

Suite à l'urbanisation de la rue Henri Gully, le règlement graphique du PLU évolue et passe d'une zone 1AU (À Urbaniser) à une zone UB, correspondant au quartier d'habitat individuel en extension.

## 5. Ajout d'un périmètre de protection au titre de l'article L151-23 sur une zone de nature en ville et sur des haies remarquables

Il s'agit de prendre en compte la qualité environnementale de plusieurs sites se trouvant sur la commune de Dieulouard afin de protéger leurs caractères paysagers et écologiques au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

- Le fossé Saint-Nicolas, zone boisée située en fond de parcelle entre l'avenue Charles Roth, la rue de la Pépinière et la rue Jean Jaurès.
- Un ensemble de haies plantées et/ou inventoriées en collaboration avec le Parc Naturel Régional de Lorraine.

Tous travaux d'entretien et de coupe de la végétation sur ces éléments désormais protégés au PLU devront faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie

## 6. Modification des protections du patrimoine au titre de l'article L151-19

La liste des éléments du patrimoine (article L151-19 du code de l'urbanisme) est modifiée :

- Dans le cadre des travaux effectués sur le site « Milandri », la protection n°30 est supprimée. En effet, il est indiqué que celle-ci ne prend pas effet en cas de déconstruction des bâtiments due à la pollution du site. Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone et des travaux de dépollution qui doivent y être menés, la protection est donc supprimée.
- Une protection (n°32) est instaurée afin de protéger la façade donnant sur la voie ferrée de l'ancien bâtiment de l'usine Gouvy et partie intégrante du patrimoine industriel communal.

## 7. Ajout des emplacements réservés n°20, 21, 22 et 23

L'emplacement réservé n°20 est créé rue des Jardins dans le but de réaliser la voirie d'accès aux stationnements prévues en arrière du projet de logement en cours de réalisation rue du Château.

L'emplacement réservé n°21 est créé dans la zone 1AU du Haut Rouot afin de prévoir la voirie reliant les rues Émile Gallé et du Haut Rouot.

L'emplacement réservé n°22 est créé rue Francois Sesmat afin de réaliser un accès vers la résidence pour séniors prévue dans la zone du Saut-Noir.

L'emplacement réservé n°23 est créé à l'arrière du bâtiment de la Poste (avenue du Général de Gaulle) afin de créer un parking en centre-bourg.

## 8. Ajustements du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme

Le règlement récrit du PLU est modifié afin de répondre plus justement aux besoins de la commune :

- Évolution des règles concernant les coloris des constructions : l'article 11 des zones UB et UC sont modifiés afin de ne plus faire apparaître la notion de « blanc pur » qui pose des difficultés lors de l'instruction.
- Évolution des règles de stationnement : les règles concernant le stationnement sont modifiées afin de mieux prendre en compte l'incapacité de réalisation des stationnements demandés et de la présence de constructions à vocation d'hébergement.
- Évolution des règles de hauteurs : afin de s'assurer que la pose de dispositif de production d'énergie renouvelable et de dispositif énergétique permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment ne soit pas contrainte par le règlement, les articles 10 concernant les hauteurs maximales autorisées sont modifiés. Pour les constructions existantes dans la zone UX : l'article 10 de la zone UX est modifié afin d'introduire des dispositions particulières pour les constructions existantes à la date de modification du PLU, dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone concernée.
- Évolution des règles concernant les toitures terrasses en zone UX : l'article UX 11 et UX 13 sont modifiés afin d'inciter à la réalisation de toitures terrasses mais plus d'obliger leur réalisation afin d'assouplir cette règle qui pose des difficultés aux pétitionnaires lors de la réalisation de leurs projets.
- Évolution du nombre d'accès automobile autorisés dans les zones UA et UB : l'article 3 des zones UA et UB afin d'autoriser la création d'un second accès sur la même unité foncière à condition que les exigences de sécurité et de dessertes soient correctement assurées.
- Évolution des règles concernant les eaux pluviales : l'article 4 de toutes les zones du PLU sont modifiés. L'infiltration des eaux pluviales doit se faire par rejet dans le milieu naturel sur la parcelle.
- Évolution des règles concernant la plantation d'arbre en zone à urbaniser : l'article 13 de la zone 1AU est modifié. Ainsi, un arbre doit être planté pour 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol construits et non plus pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Suppression de l'Article 14 – Coefficient d'occupation des sols dans toutes les zones du PLU. La loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) modifie l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme et supprime le Coefficient d'occupation des sols (COS). Le COS n'étant plus utilisé, l'article 14 n'a plus de fonction dans le règlement écrit et est supprimé.

## 9. Mise à jour du tableau des surfaces des zones du PLU

Le tableau des surfaces des différentes zones est mis à jour suite aux évolutions présentes dans cette modification du PLU.

## DÉTAIL DES POINTS MODIFICATIFS APPORTÉS AU PLAN LOCAL D'URBANISME DE DIEULOUARD

### 1. Ouverture à l'urbanisation des zones 2 AU des « Chauffours », de « Quemine » et de « La Bouillante »

#### A. Contexte et objectifs

Le premier point de cette notice explicative a pour objectif l'ouverture à l'urbanisation de quatre zones ciblées comme réserve foncière lors de l'élaboration du PLU de Dieulouard :

- **La zone 2AU dite des « Chauffours » (2,07 ha)**
- **La zone 2AU dite de « Quemine » (1,13 ha)**
- **La zone 2AU dite de « la Bouillante » : la partie dite « Milandri » (0,29 ha) ainsi que le supermarché situé sur la parcelle AW205 (0,29 ha)**

Classées comme réserves foncières (zone 2AU) au PLU, leurs ouvertures à l'urbanisation nécessitent une modification du document d'urbanisme. Depuis la loi ALUR du 24 mars 2014 un cadre plus contraignant à l'ouverture d'une zone 2AU de moins de 9 ans a été posé. Désormais, la procédure de modification du PLU doit être précédée d'une délibération préalable et motivée afin de « justifier l'utilité de l'ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones » (Article L153-38 du Code de l'Urbanisme).

**Une délibération dans ce sens a donc été prise lors du Conseil Municipal de la commune de Dieulouard le 3 novembre 2020.**

#### *Une modification s'inscrivant dans la continuité du projet défini par le PLU*

Le projet du PLU de 2013 s'inscrit dans un souci de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles, la superficie des zones à urbaniser passant de 54,7 hectares dans le POS à 26 hectares.

Parmi ces 26 hectares, 10 ont été définies comme zones 2AU, parmi lesquelles :

- La zone 2AU des « Chauffours » (2,07 ha) située au sud du territoire, en second rang du quartier d'habitat collectif dit « des Chauffours », et notamment de la barre appelée le « PLR ». La commune y a engagé très tôt une politique de maîtrise foncière des terrains afin de pouvoir proposer de nouvelles formes d'habitat social collectif. Ainsi le PADD du PLU approuvé en 2013 inscrit dans son orientation numéro 2 (« *limiter l'étalement urbain et préserver les espaces agricoles* ») la zone comme un secteur de densification possible. Il prévoit également dans son orientation numéro 3 d'y développer de l'habitat pour les personnes âgées.
- La zone 2AU de « Quemine » (1,13 ha) est un cœur d'îlot situé à proximité du centre-ville dans un cadre résidentiel. Le PADD du PLU approuvé en 2013 avait identifié le secteur comme une zone possible de densification au sein de l'orientation numéro 2 afin de « *limiter l'étalement urbain et préserver les espaces agricoles* ». Il présente l'avantage d'être un espace ni cultivé, ni de verger, enherbé et situé dans une zone d'habitat individuel et donc tout à fait apte à accueillir une opération de densification maîtrisée. Des emplacements réservés avaient ainsi été placés au plan de zonage du PLU afin de garantir les espaces nécessaires aux futurs accès pour desservir et équiper cette zone.
- La zone 2AU et 2AUc de « la Bouillante » qui constitue l'entrée Nord du centre-bourg de Dieulouard, le long de la route départementale 657. Ancien quartier des tanneurs, la rue de la Bouillante est longée par le cour d'eau éponyme qui traverse le site de l'ancienne usine UFP puis se jette dans la Moselle. Constitué de friches industrielles, ce



### *Une modification s'inscrivant dans les objectifs du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Bassin de Pont-à-Mousson*

Les objectifs de productions fixés par le PLH (Programme Local de l'Habitat) sont de 140 logements, dont 35 logements locatifs aidés d'ici 2023. L'ouverture à l'urbanisation prévue par la présente modification doit permettre d'atteindre ces objectifs qui doivent être réalisés dans moins de 3 ans. Les projets prévus permettent à la fois de répondre aux besoins en logements individuels privés (zone de « Quemine » qui accompagne les projets en cours sur les zones 1AU existantes) ainsi qu'en logements locatifs aidés grâce à l'implantation des projets sur l'ancien site « Milandri » et sur la zone des « Chauffours ».

### *Une modification pour répondre aux enjeux communaux en termes de démographie et de logements dans une commune bien équipée et bien desservie*

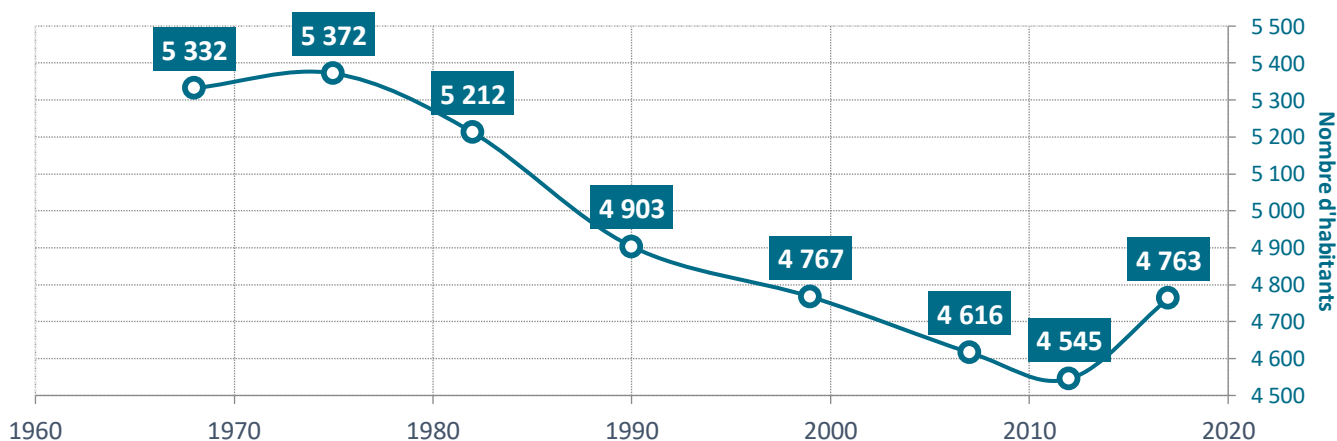
Ces démarches d'urbanisation s'inscrivent donc bien dans les dynamiques à l'œuvre sur la commune et suivent le projet du PLU, mais font également suite à l'étude de « Redynamisation des Bourgs structurants en milieu rural » menés par la commune. La Région Grand Est vise à aider la commune grâce à ce dispositif à développer ou à rétablir des fonctions de centralité et à améliorer le cadre de vie grâce à la réalisation d'un projet global.

La modification du PLU et l'accompagnement de l'urbanisation de la commune correspond notamment aux enjeux de pérennisation des équipements et des services existants et répondent aux besoins en termes de logements authentifiés dans le diagnostic de l'étude BSMR.

### *Démographie*

La population communale a retrouvé une croissance démographique depuis les années 2010. Entre 2012 et 2017, la variation annuelle moyenne de la population s'élève à 4,8 % soit plus de deux cents habitants de plus. Ce regain contraste avec une période d'érosion démographique entamée depuis 1975 et ayant conduit à la perte de près de 800 habitants jusqu'en 2010.

#### Évolution de la population depuis 1968 Source : INSEE

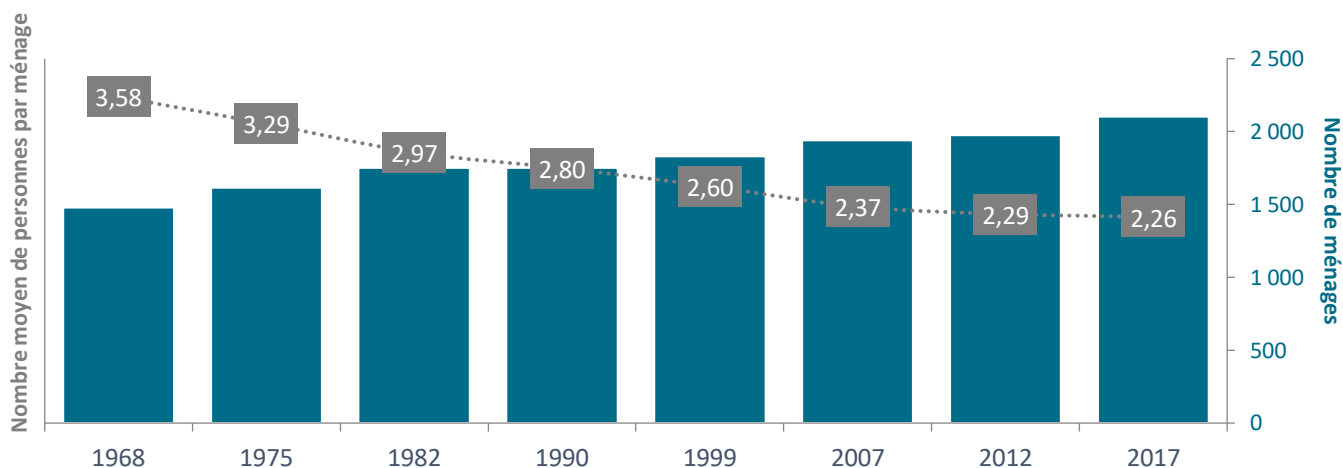


Cette progression est accompagnée d'une évolution de la structure des ménages qui tendent à devenir plus petits et plus âgés.

La population des plus de 65 ans a augmenté de 5 % entre 2012 et 2017 passant de 828 à 871, tandis que la population de plus de 90 ans a doublé sur la même période.

A l'instar de la tendance nationale de desserrement des ménages, le nombre moyen de personnes par ménage à Dieulouard a également fortement diminué au fil des années. Parallèlement, le nombre de ménages n'a cessé d'augmenter.

### Évolution des ménages depuis 1968 Source : INSEE



Les ménages sont donc plus petits et plus nombreux et l'offre en logement doit s'adapter pour accueillir une plus grande diversité d'occupants, d'usages et de modes de vie : familles recomposées, monoparentales, concubinage.

En particulier, les ménages les plus âgés ont besoin de logements adaptés au vieillissement et situés à proximité des commerces, des services et des transports publics.

La construction de logements sociaux va également permettre d'étoffer l'offre en habitat social dans la commune et bénéficier à un plus grand nombre de ménage (322 logements sociaux en 2016 soit 15,4%)

### Services et équipements

Dieulouard possède une offre d'équipements et de services relativement importante. Elle regroupe une gamme élargie propre aux polarités et capables de structurer un petit bassin de vie : scolaires (un groupe scolaire, une école privée, un collège), sportifs, culturels, de santé et des commerces. L'offre d'équipements à Dieulouard compte ainsi 83 équipements de proximité, 28 équipements intermédiaires et 3 équipements de niveau supérieur (BPE 2018).

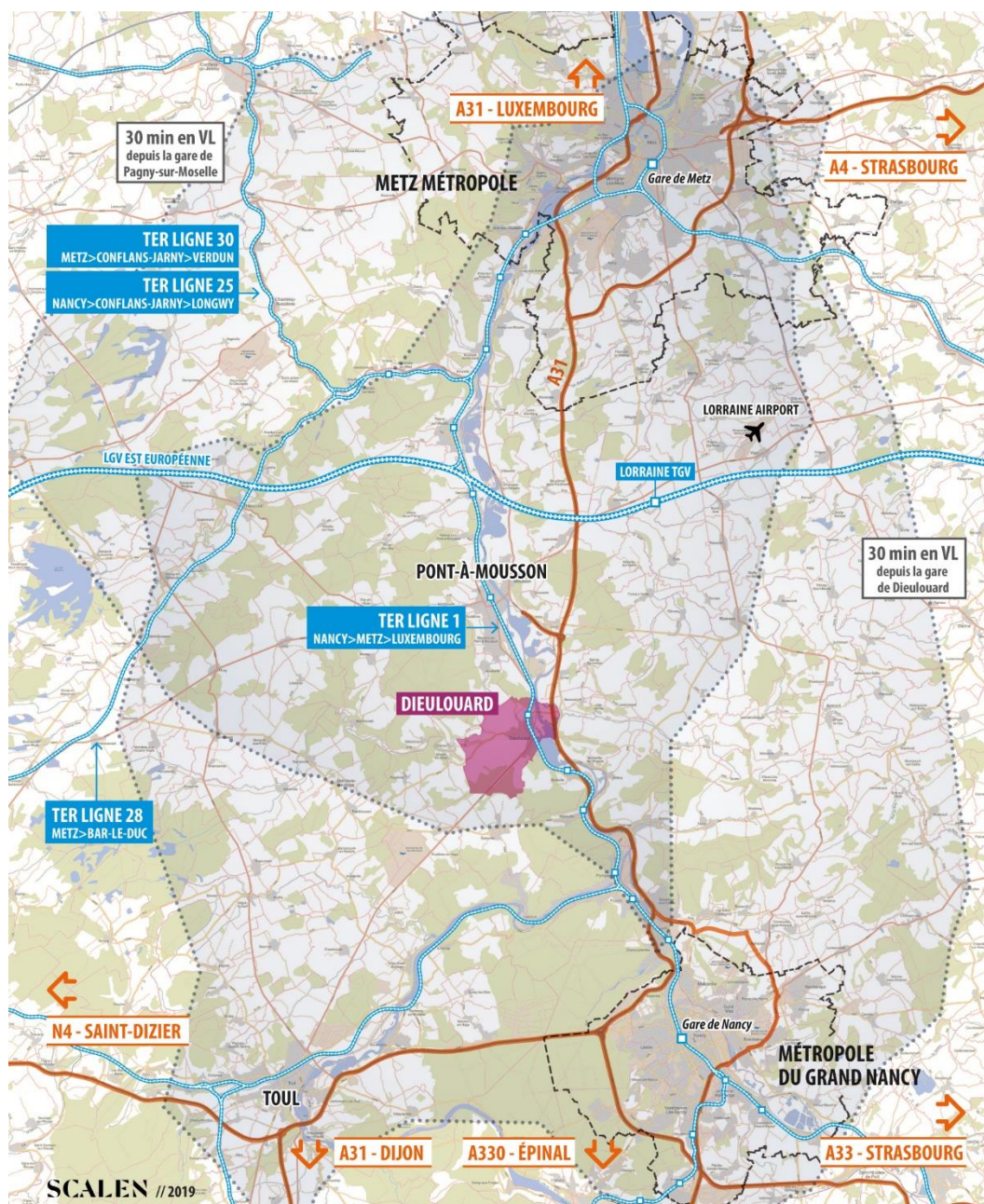
L'offre en communale de santé est attractive notamment grâce au renforcement de l'offre suite à l'ouverture d'une structure médicale regroupant plusieurs professionnels de la santé. À ce jour le pôle médical situé à côté des nouvelles résidences séniors regroupe onze professions médicales. Quatre nouveaux cabinets sont en cours de construction ou d'étude. Les professionnels de santé se sont regroupés en créant une ESP (Équipe de soin de proximité).

Cette large offre de services et d'équipements bénéficie aux habitants de la commune tout comme à la population des communes voisines et fait de Dieulouard un véritable bourg structurant pour son bassin de vie, ce que confirme l'armature du SCoTSud54 en identifiant Dieulouard comme une polarité (bourg-centre urbain).

## Accessibilité

Dieulouard bénéficie d'une bonne accessibilité, profitant d'une offre de transport multimodale. La ligne 01 TER Nancy-Metz permet de rallier le centre-ville de Nancy en 20 minutes et celui de Metz en 35 minutes. Les deux villes sont également accessibles par l'A31 en une demi-heure. Les départementales RD657, RD10 et la RD611 qui constituent un nœud routier du Val de Lorraine à Dieulouard permettent de rejoindre Pont-à-Mousson en 10 minutes et Toul en 25 minutes.

Cette accessibilité est complétée localement par des services de transport urbain et interurbain notamment les lignes Ted S301, S302, S304 pour le scolaire et la ligne Ted R330 et TAD Le Bus pour le transport régulier.



La présente modification permettra de mettre en œuvre des projets afin de renouveler l'offre de logements selon les besoins démographiques actuels, de conforter voire d'étoffer l'offre en équipements et services à destination des décustodiens et des communes voisines.

### *Une volonté de privilégier la densification dans l'enveloppe urbaine et de limiter l'artificialisation de terres agricoles*

L'analyse des potentiels de densification dans le tissu urbain, notamment des dents creuses, ne permet pas d'identifier de parcelles urbanisables en l'état dans l'enveloppe urbaine. En effet, les zones non construites constituent, pour la plupart, des jardins des habitations présentes. Ces zones peuvent difficilement être mobilisables pour les projets envisagés.

En effet, dans le tissu plus dense et ancien du centre-bourg (zoné en UA) la forme longiligne et la petite taille des parcelles ne permet pas la réalisation des projets communaux. De plus, les fond de parcelles sont souvent soumises à la présence de risques et déjà zonée en N inconstructible (inondation et mouvement de terrain notamment).

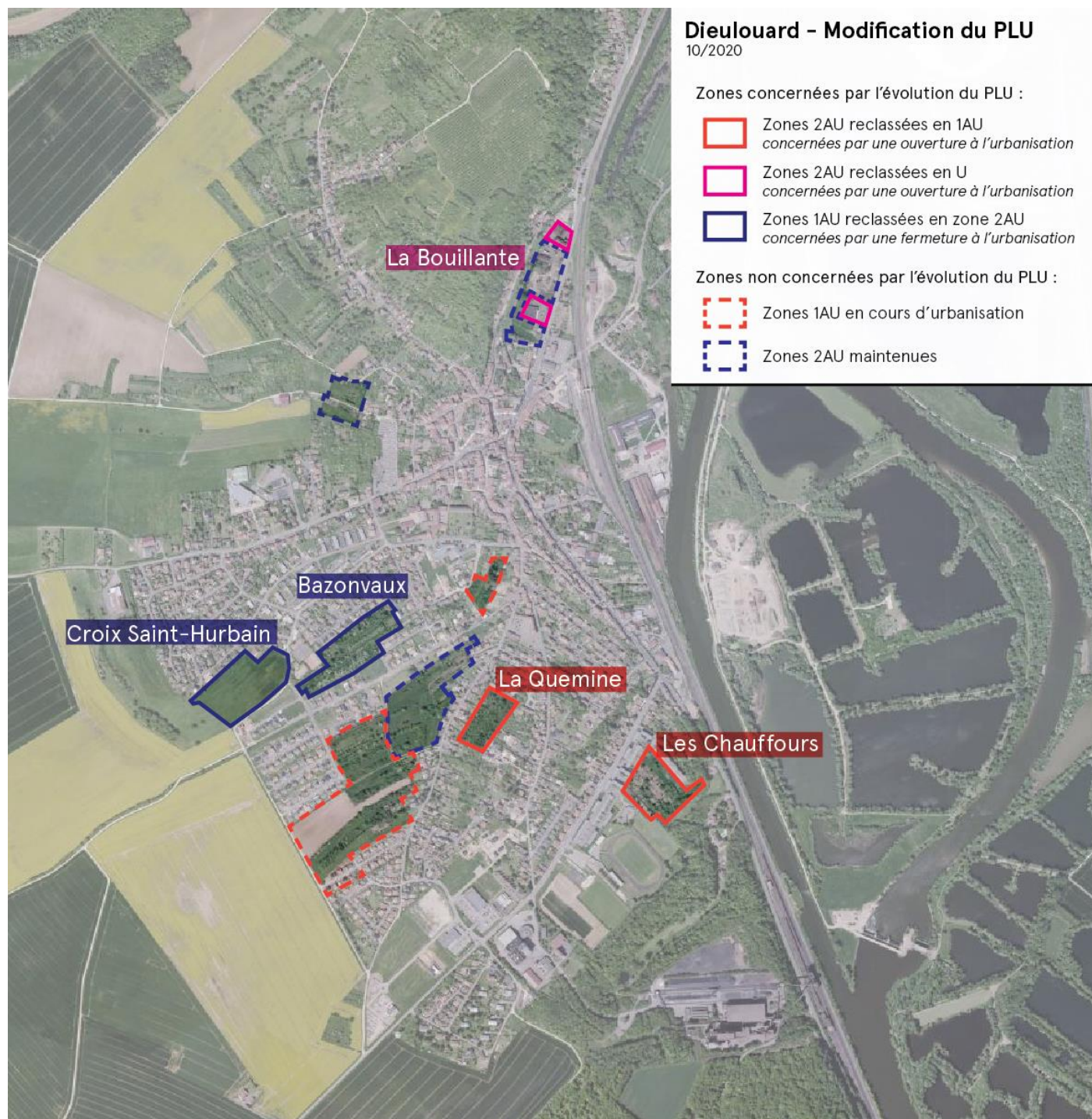
On observe également un tissu plus diffus notamment en zone UB constitué de maisons individuelles souvent situées en recul par rapport aux voies publiques. Les habitations sont alors situées au centre de la parcelle, et le foncier disponible ne permet pas la réalisation des projets de logements collectifs ou intermédiaires de la commune.

La localisation des zones 2AU des « Chauffours » et de « Quemine », plus imbriquées dans le tissu urbain existant et proche des commodités, permet à la commune de privilégier la densification du tissu urbain plutôt que l'étalement sur des terres agricoles. L'ouverture à l'urbanisation du site Milandri quant à lui permet d'offrir une seconde vie à cette ancienne friche et ainsi d'engager le renouvellement urbain sur le site de la Bouillante.

Cette dynamique est d'ailleurs privilégiée par la commune qui souhaite préserver l'activité agricole à court terme sur le site de la « Croix Saint-Hurbain » (3 ha) qui est reclassée en zone 2AU. La zone de « Bazonvaux » (2,6 ha) pour laquelle aucun projet et aucune démarche d'acquisition foncière n'ont été menés est également reclassée en zone 2AU et ainsi fermée à l'urbanisation. (*Cf. point n°2 de la présente modification*).

En plus d'une localisation plus proche de l'enveloppe urbaine, ce donc 5,6 hectares de zones à urbaniser qui sont reclassés en 2AU diminuant la surface potentiellement urbanisable de la commune.

Ce projet de modification s'inscrit dans les objectifs du SRADDET de la Région Grand Est, notamment dans l'objectif 11 de réduction de la consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) et dans l'objectif 14 de reconquête des friches.



## La modification du document d'urbanisme

Il s'agit de faire évoluer la zone 2AU « des Chauffours », de « Quemine » ainsi que le site « Milandri » et la partie urbanisée de la parcelle AW205.

Pour cela :

- Les zones « des Chauffours » et de « Quemine » deviennent **des zones 1AU** ouvertes à l'urbanisation afin de permettre la réalisation des projets prévus. Les zones 1AU correspondent aux zones à urbaniser à court terme et nécessitent la présence des différents réseaux et équipements à proximité. Chaque zone 1AU fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dont le périmètre est ajouté au règlement graphique du PLU. Le projet réalisé sur la zone doit être compatible avec cette OAP.
- Le site « Milandri » et la parcelle AW205 sont modifiés et deviennent **des zones U**. La zone de la Bouillante a été classée en zone 2AU afin de marquer la vocation de réserve foncière de cette zone. En effet, celle-ci est déjà urbanisée et n'a donc pas vocation à devenir À Urbaniser. Afin d'engager la réalisation du plan d'aménagement prévu sur le site de la Bouillante et de régulariser l'occupation d'une partie du site par un supermarché, le PLU est modifié afin de les classer en zone Urbaine. Une OAP est instauré sur le site Milandri le périmètre est ajouté au règlement graphique du PLU. Le projet réalisé sur la zone doit être compatible avec cette OAP.

### **Qu'est-ce qu'une orientation d'aménagement et de programmation ?**

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. C'est un document qui peut être écrit ou graphique, voire les deux, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement. Il peut également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur le ou les secteurs considérés.

Couvrant un ou plusieurs quartiers ou secteurs du territoire, les orientations édictées se superposent avec le règlement. Les orientations d'aménagement et de programmation et règles peuvent ainsi être utilisées de manière complémentaire ou alternative pour définir un même projet ou opération sur un quartier ou un secteur donné.

### **La portée juridique d'une orientation d'aménagement et de programmation**

Les orientations d'aménagement et de programmation constituent des principes d'aménagement qui sont de nature différente des règles ou prescriptions inscrites au règlement du PLU.

Elles sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité, plus souple que celui de conformité qui régit le règlement du PLU. Cela présente l'intérêt de poser des principes d'action sans que la collectivité ne soit obligée de cadrer strictement le projet, laissant ainsi au porteur de projet une marge de manœuvre.

Les projets qui se développeront sur le secteur concerné devront respecter l'esprit de ces orientations et démontrer comment ils répondent aux objectifs définis en termes d'accès et dessertes, de principes paysagers et urbains et de programmation.

De plus, indépendamment de leur opposabilité dans le cadre de l'instruction du droit des sols, elles constituent un socle de discussion entre la collectivité et l'aménageur dans une perspective de démarche partenariale.

### **Les évolutions du document d'urbanisme suite à l'intégration de l'OAP**

Un périmètre délimitant l'orientation d'aménagement et de programmation est ajouté au plan de zonage. L'aménagement du secteur devra alors être compatible avec les principes édictés dans le périmètre de l'OAP.

## B. Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU dite « des Chauffours »

Le site des Chauffours est aujourd'hui constitué de terrains non bâtis occupés par des jardins familiaux et des équipements à destination des habitants (table de pique-nique, petit équipement sportif...).

Il se situe en second rang du quartier d'habitat dit « des Chauffours » et est desservi par la rue du rondpoint des Chauffours, par la rue Frédéric Chopin et par la rue Bizet, qui traversent toutes les habitations existantes. Ces voiries étroites et à proximité de logements connaissent des problèmes de visibilité et de stationnement. Elles devront être adaptées à la création d'un nouveau projet d'habitation afin d'assurer la sécurité des usagers.

Une zone boisée se trouve au sud du site et crée une frange verte en continuité des bois voisins et de la zone N naturelle qui accompagne la vallée de la Moselle.

Le site est aujourd'hui desservi par les réseaux d'eaux potables et des eaux usées. La défense incendie est assurée sur le site grâce à la présence de point d'eau incendie dont le débit est supérieur aux besoins sur la zone : 120 m<sup>3</sup> d'eau disponible pour 2 heures, conformément aux risques courants importants de cette zone d'habitat collectif (Arrêté DECI du 11 mai 2015).

Dieulouard est raccordée à la Station d'Épuration située sur la commune. Celle-ci possède une capacité de traitement équivalent à 5000 habitants. Aujourd'hui suffisante considérant les projets de la commune, l'augmentation de la population et l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones impliquent de s'assurer de la capacité de traitement de la STEP à long terme.



Site des Chauffours (Source : géoportail.fr - 11/2020)

La commune a entamé des démarches d'acquisition foncière sur le site « des Chauffours ». Le foncier est aujourd'hui entièrement maîtrisé par la commune qui travaille avec un bailleur social sur la réalisation d'un projet de logements sociaux.

Celui-ci a pour objectif de proposer une diversification de l'offre de logements, en cohérence avec la situation démographique de la commune. Sont en particulier identifiées des constructions destinées aux personnes âgées souhaitant quitter leur logement, souvent trop grand et difficile à entretenir, tout en restant sur la commune de Dieulouard, ainsi que des logements sociaux. Cette nouvelle offre d'habitat social et sénior permettra de répondre aux enjeux de parcours résidentiels dans le cadre d'échanges intergénérationnels.

**Afin d'engager la réalisation du projet sur la zone, le PLU de Dieulouard est modifié. Le site évolue grâce à la création d'une zone 1AUc, correspondant à une zone d'urbanisation à court terme dont la vocation est de recevoir des logements collectifs. Le règlement graphique et écrit du PLU sont ainsi modifiés et une Orientation d'Aménagement et de Programmation est instaurée sur le site.**

- **Instauration d'une « Orientation d'Aménagement et de Programmation »**

### **Orientation d'Aménagement et de Programmation – « Les Chauffours »**

#### **Caractéristiques du site**

Le site est localisé à +/- 1 km du centre bourg, en frange du bourg et en second rang de l'avenue Charles Roth sur un espace dévolu à une zone de jardins familiaux et de bosquets.

Il jouxte une large coulée verte constituée par le parc, les maisons de maîtres de l'ancienne usine Saint-Gobain et le massif forestier des Regains qui enserrme l'usine.

Le site est implanté en second rang d'un quartier d'habitat collectif datant des années 60 composé principalement d'immeuble collectifs en R+3 et R+4 et de quelques maisons en bande. Il ne bénéficie pas d'un accès direct, mais oblige à traverser le quartier des Chauffours, via des rues souvent étroites et peu « adaptées » en l'état à la circulation automobile. En effet, le maillage constitué par les rues Chopin, Bizet et des Chauffours ne sont pas des rues de traverse, mais de petites voies de desserte interne.

#### **Objectifs généraux d'aménagement**

Le secteur des Chauffours répond à l'objectif de développer l'habitat dans la continuité de l'enveloppe urbaine de Dieulouard et en compacité tout en favorisant la mixité sociale et les parcours résidentiels avec en particulier, celui des seniors.

Le projet est l'occasion d'aménager des connexions de qualité avec la rue Charles Roth et de créer un quartier « vert » à l'interface des zones bâties et du massif forestier voisin. Un effort particulier devra être apporté aux conditions d'accès moyennant le réaménagement de certaines voies pour permettre aux habitants de circuler en toute sécurité.

Enfin, le projet devra intégrer les enjeux de l'environnement et du développement durable (économie de la ressource en eau, principes bioclimatiques, énergies renouvelables, gestion et aménagement écologiques...).

#### **Éléments de programmation :**

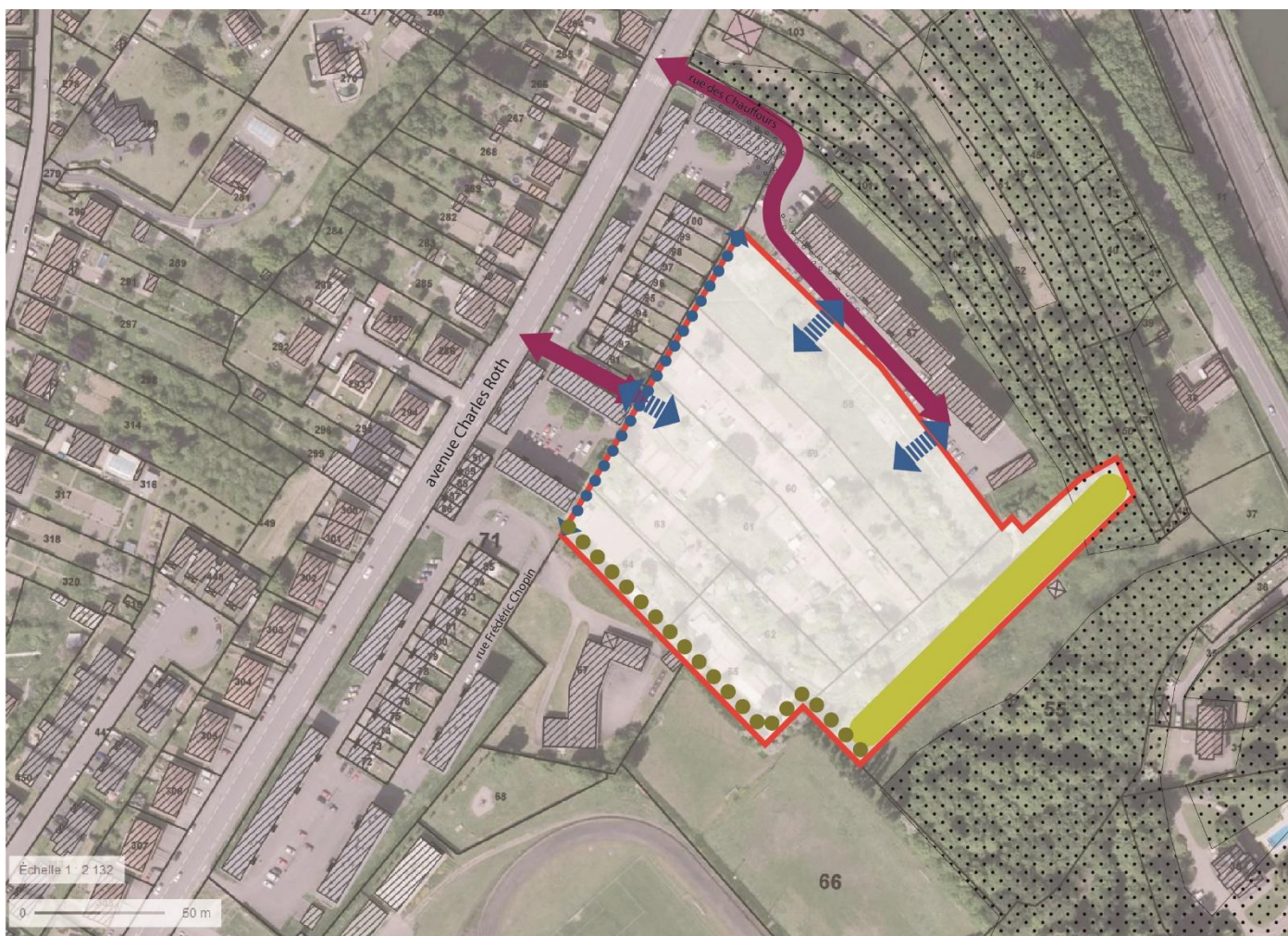
Armature urbaine : bourg centre urbain

Opération en extension

Densité résidentielle SCOT : 20 logements / ha

Surface de la zone : +/- 2.8 hectares

## Orientation d'Aménagement et de Programmation



— périmètre de l'OAP

□ • boisements périphériques  
qui participent à la coulée verte

**Garantir la qualité de l'insertion urbaine,  
architecturale et paysagère**

— desserte principale à requalifier

⇄ principe d'accès à créer

••• principe de liaison douce à maintenir  
et prolonger

**Garantir la qualité environnementale**

— frange végétalisée à créer

••• frange boisée à conserver

## Principes d'aménagement

### 1/ Rechercher la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet :

- Réaliser une opération d'aménagement d'ensemble en une ou plusieurs tranches répondant à des objectifs de désenclavement du site et d'optimisation du foncier,
- Favoriser l'intégration architecturale des constructions,
- Rechercher la qualité d'usage des espaces publics (végétalisation, matériaux écologiques, ...),
- Veiller à l'articulation avec le tissu urbain voisin en assurant une bonne accessibilité depuis la rue Charles Roth tout en réaménageant les rues Chopin et du rond-point des Chauffours pour en sécuriser les différents usages (véhicules et piétons).

*Option : étudier la possibilité de créer un second accès principal à partir du stade communal Marcel Crusem et sur les arrières de l'école. Permet d'avoir une voie adaptée à la circulation de tous les usagers du secteur équipements et habitat.*

**2/ De par la situation du futur quartier à l'interface des zones bâties et naturelles, il s'agira de garantir la qualité environnementale :**

Concevoir une opération en répondant aux enjeux du développement durable (économie et gestion de la ressource en eau, principes bioclimatiques...) :

- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
  - o En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
  - o En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par l'installation de dispositifs concourant à une gestion des eaux pluviales proche du cycle naturel (noues) ou de récupération des eaux pluviales (bacs, citernes, etc.) ;
- Promouvoir le développement et la mise en place des énergies renouvelables :
  - o En incluant la RT 2020 sur les nouvelles constructions ;
  - o En favorisant la production d'énergies renouvelables pour les nouvelles constructions ;
- Projeter des interfaces paysagères et environnementales en préservant les franges plantées existantes et en créant de nouvelles,
- Développer la gestion et l'aménagement écologiques des espaces publics en favorisant la place du végétal et de la biodiversité au cœur des espaces bâtis.

- **Évolution du règlement écrit**

L'ouverture à l'urbanisation de la zone engendre le zonage du site en zone 1AU, correspondant aux zones urbanisables à court terme. Le site des Chauffours a pour vocation de recevoir de l'habitat collectif. Ainsi, un secteur 1AUc est créé sur le site afin de permettre la réalisation du projet. L'article 11 de la zone 1AU règlementant les hauteurs est modifié.

### **PLU opposable**

---

#### **ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

##### **10.1 Constructions principales**

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture. La hauteur d'une construction se mesure entre le point le plus haut du terrain naturel, au droit du polygone d'implantation et le point le plus haut de la construction, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise, tels que souches de cheminées, locaux techniques...

[...]

### **PLU modifié**

---

#### **ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

##### **10.1 Constructions principales**

###### **Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur 1AUc :**

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture. La hauteur d'une construction se mesure entre le point le plus haut du terrain naturel, au droit du polygone d'implantation et le point le plus haut de la construction, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise, tels que souches de cheminées, locaux techniques...

###### **Uniquement dans le secteur 1AUc :**

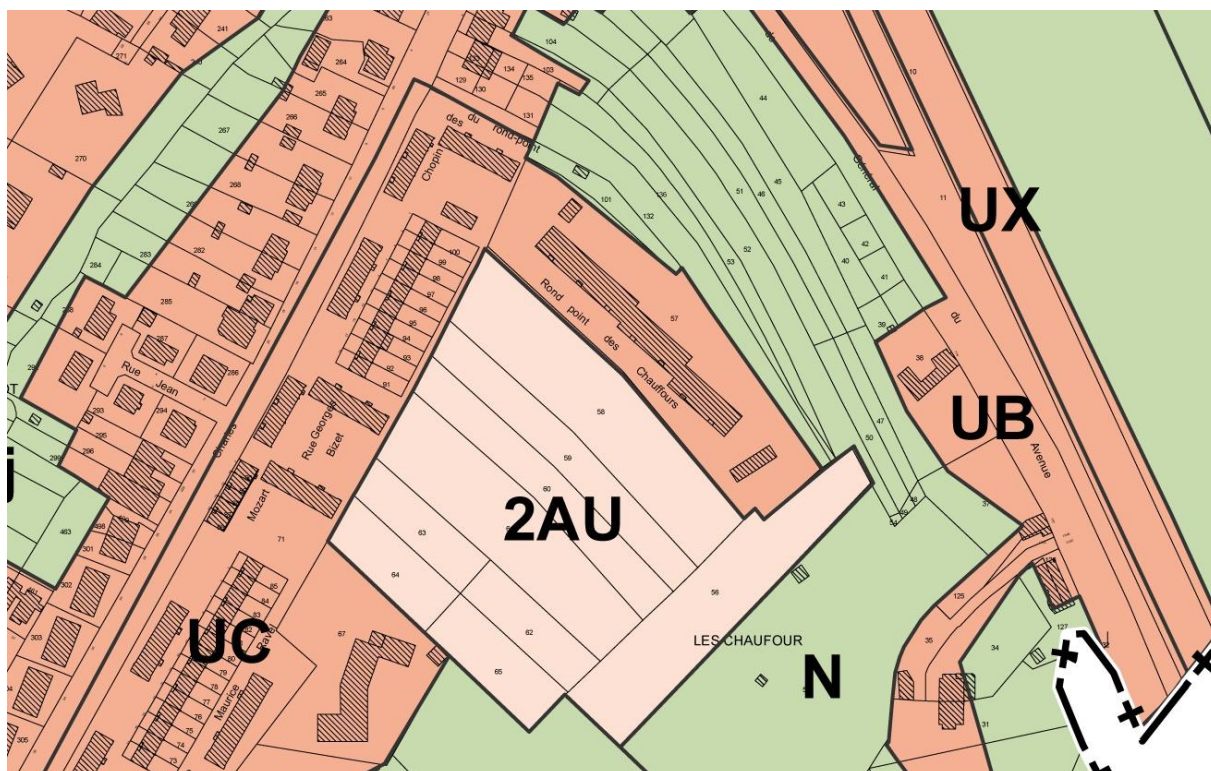
La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout de toiture. La hauteur d'une construction se mesure entre le point le plus haut du terrain naturel, au droit du polygone d'implantation et le point le plus haut de la construction, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise, tels que souches de cheminées, locaux techniques, dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux solaires et photovoltaïques)

...

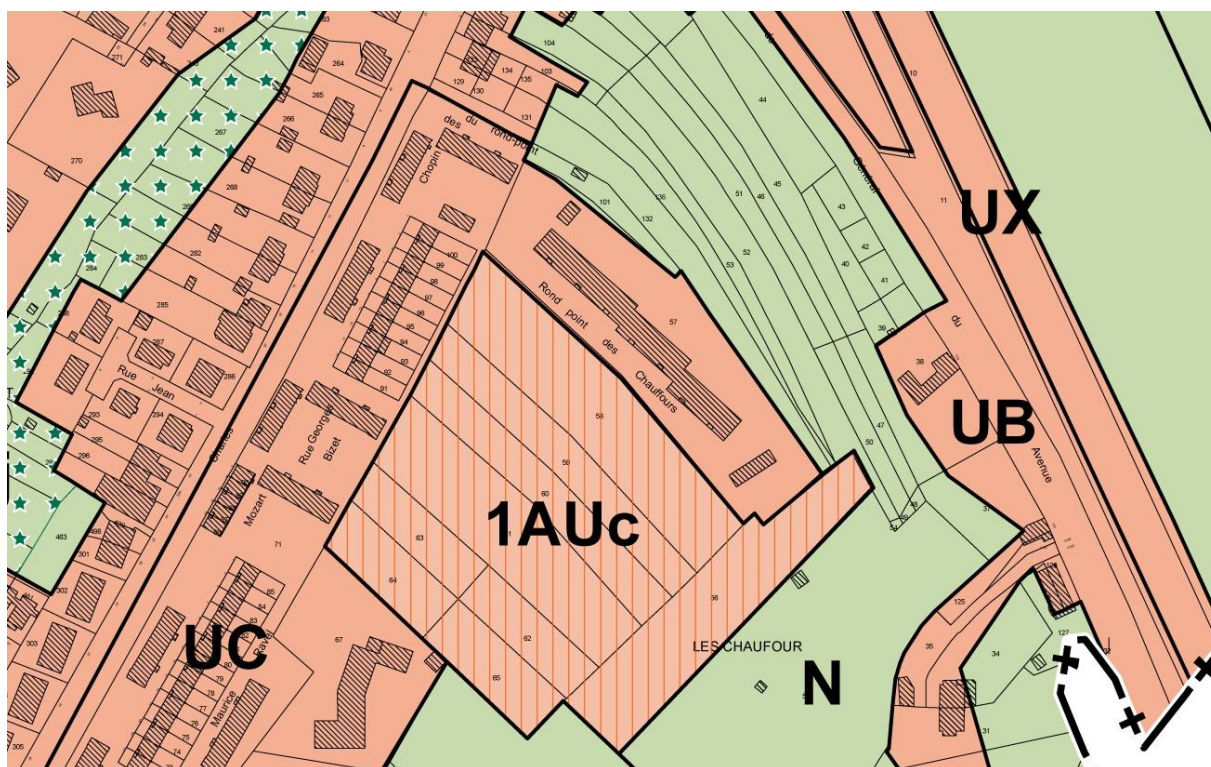
[...]

- Évolution du règlement graphique

### PLU opposable (planche 1/2000 n°2)



### PLU modifié (planche 1/2000 n°2)



### C. Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU dite « de Quemine »

La zone de « Quemine » se situe en cœur d'îlot au sein de l'enveloppe urbaine de la commune de Dieulouard dans un quartier d'habitat individuel. Il est aujourd'hui accessible par la rue René Cassin et des emplacements réservés ont été identifiés dans le PLU afin de compléter l'accessibilité de la zone, aujourd'hui assez enclavée.

Elle est occupée par des terrains en friches majoritairement boisés.

Le site est aujourd'hui desservi par les réseaux d'eaux potables et des eaux usés. La défense incendie est assurée sur le site grâce à l'ajout d'un point d'eau incendie (diamètre 100) récemment installé dans la rue René Cassin, conformément aux besoins de la zone (risque courant ordinaire, arrêté DECI du 11 mai 2015).

Dieulouard est raccordée à la Station d'Épuration située sur la commune. Celle-ci possède une capacité de traitement équivalent à 5000 habitants. Aujourd'hui suffisante considérant les projets de la commune, l'augmentation de la population et l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones impliquent de s'assurer de la capacité de traitement de la STEP à long terme.

La commune est aujourd'hui accompagnée par un lotisseur qui œuvre à la mise en place d'un projet de lotissement. Le site se trouve dans le tissu urbain constitué, proche du cœur de bourg.

**Afin d'engager la réalisation du projet sur la zone, le PLU de Dieulouard est modifié. Le site évolue et devient une zone 1AU, correspondant au terrain urbanisable à court terme. Le règlement graphique du PLU est modifié et une Orientation d'Aménagement et de Programmation est instaurée sur le site.**



Site de Quemine (Source : géoportail.fr - 11/2020)

- **Instauration d'une « Orientation d'Aménagement et de Programmation »**

### Contexte

Le site d'environ 1.1 ha qui constitue en cœur d'îlot vert en second rang d'urbanisation sans voie de desserte, il est donc partiellement enclavé.

La rue René Cassin qui présente un profil particulièrement étroit ne saurait suffire, à elle seule, à irriguer le futur lotissement.

### Objectifs généraux d'aménagement

Le secteur de Quemine permet de créer de l'habitat tout en densifiant l'enveloppe urbaine de Dieulouard sous forme de lotissement. Le projet, situé en cœur d'îlot et partiellement enclavé, devra veiller à la bonne insertion de l'opération dans le site et le contexte environnant tout en assurant une desserte adaptée et sécurisée en lien avec la trame viaire périphérique.

Enfin, le projet devra intégrer les enjeux environnementaux et du développement durable (économie de la ressource en eau, principes bioclimatiques, énergies renouvelables, gestion et aménagement écologiques...).

### Éléments de programmation :

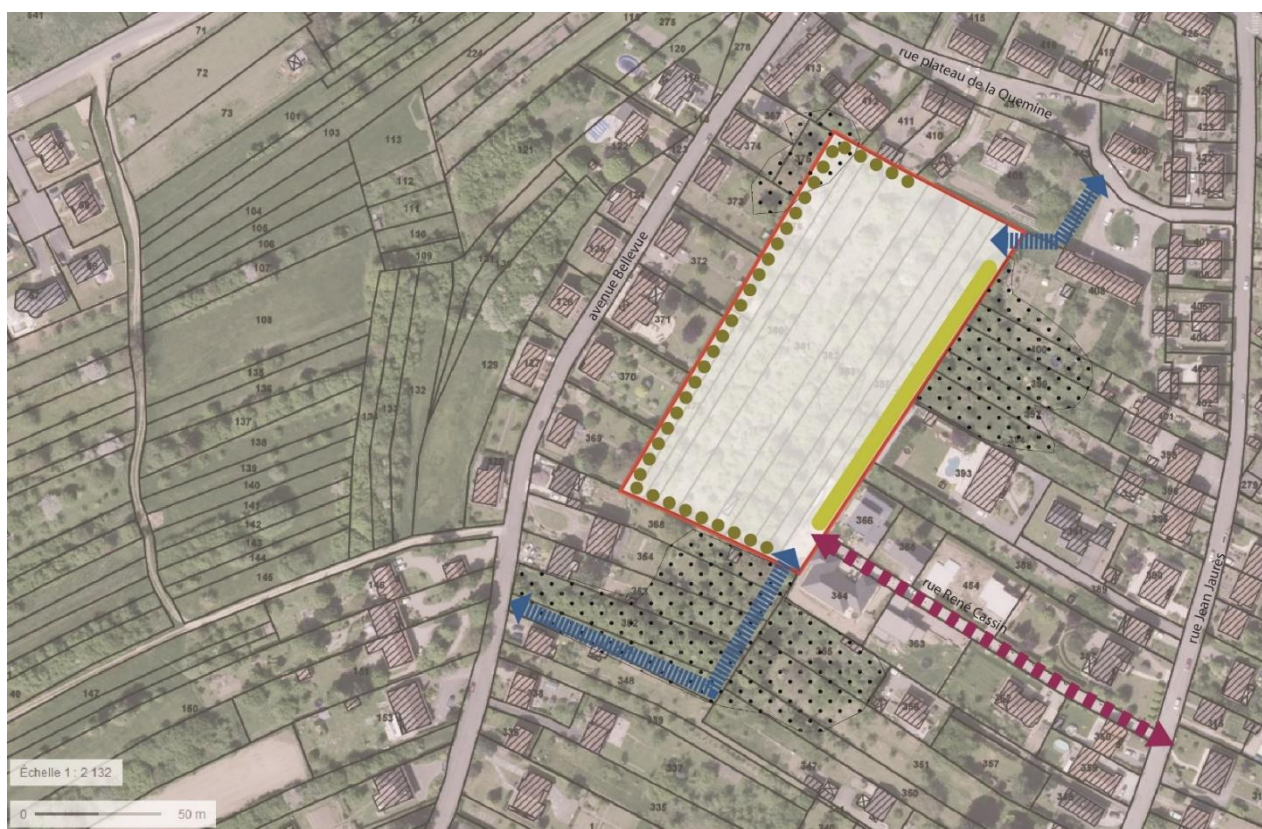
Armature urbaine : bourg centre urbain

Opération en remplissage de l'enveloppe urbaine

Densité résidentielle SCOT : 30 log/ha

Surface de la zone : +/- 1.2 hectare

### Orientation d'Aménagement et de Programmation



— périmètre de l'OAP

□ boisements périphériques qui participent à la coulée verte

Garantir la qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

■ ■ ■ ■ desserte secondaire à requalifier

⇄ principe d'accès à créer

● ● ● ● principe de liaison douce à créer

Garantir la qualité environnementale

— frange végétalisée à créer

● ● ● ● frange boisée à conserver

**Principes d'aménagement :****1/ Rechercher la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet :**

- Réaliser une opération d'aménagement d'ensemble en une ou plusieurs tranches répondant à des objectifs de désenclavement du site et d'optimisation du foncier,
- Réaliser l'accroche du projet avec la rue Bellevue et/ou la rue du plateau de la Quemine pour ne pas reporter les flux rue Jean Jaurès
- Projeter des interfaces paysagères et environnementales en préservant les franges plantées existant et en créant de nouvelles
- Rechercher la qualité d'usage des espaces publics (végétalisation, matériaux écologiques, ...)

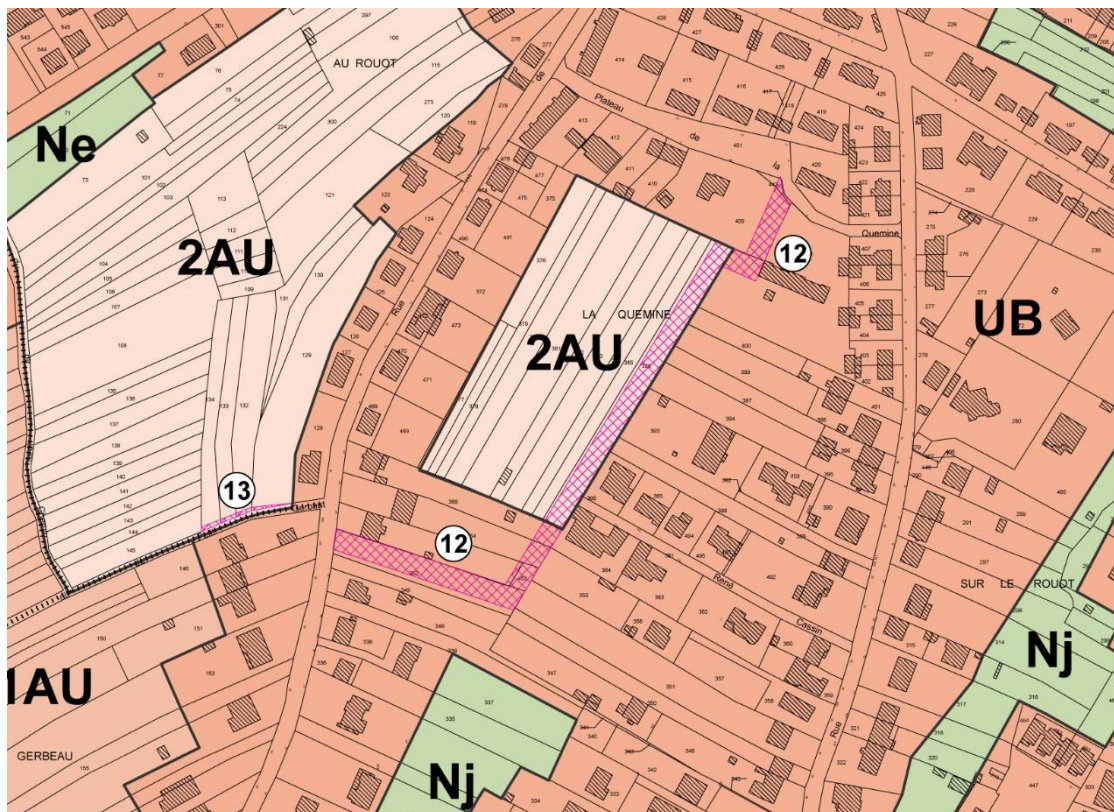
**2/ garantir la qualité environnementale :**

Concevoir une opération en répondant aux enjeux du développement durable (économie et gestion de la ressource en eau, principes bioclimatiques...) :

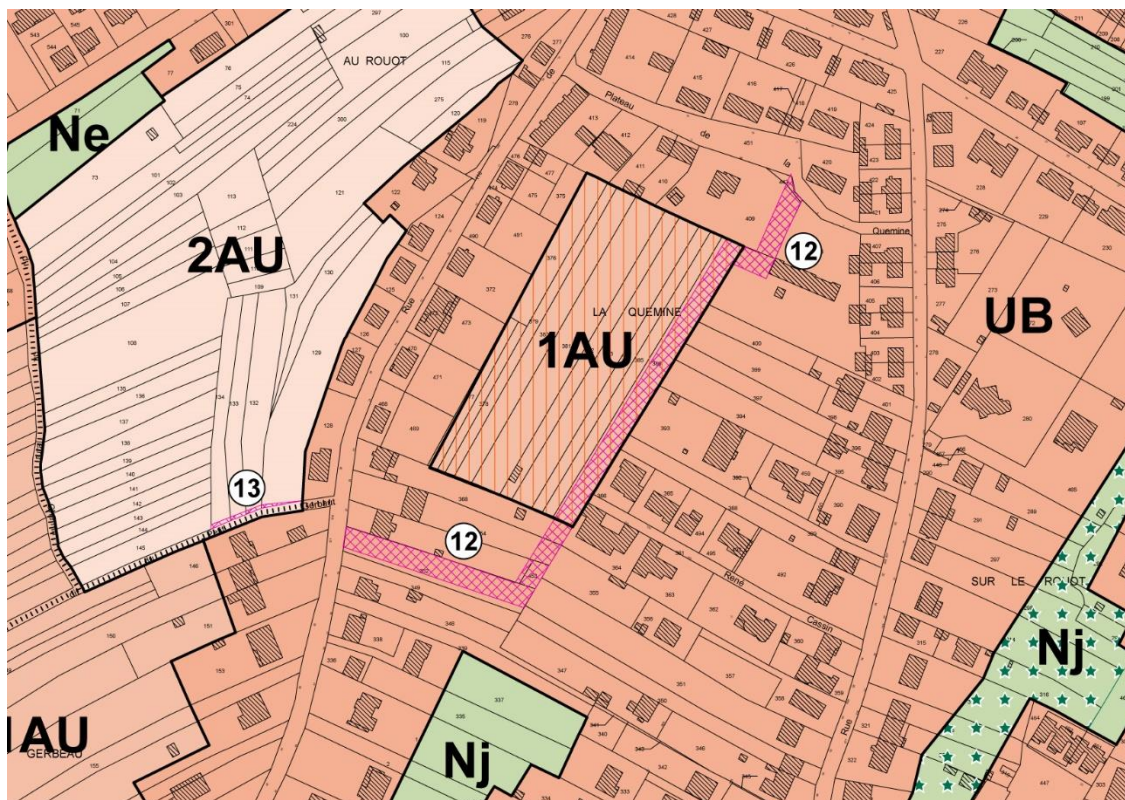
- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
  - o En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
  - o En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par l'installation de dispositifs concourant à une gestion des eaux pluviales proche du cycle naturel (noues) ou de récupération des eaux pluviales (bacs, citernes, etc.) ;
- Promouvoir le développement et la mise en place des énergies renouvelables :
  - o En incluant la RT 2020 sur les nouvelles constructions ;
  - o En favorisant la production d'énergies renouvelables pour les nouvelles constructions ;
- Développer la gestion et l'aménagement écologiques des espaces publics en favorisant la place du végétal et de la biodiversité au cœur des espaces bâtis.

- Évolution du règlement graphique

### PLU opposable (planche 1/2000 n°2)



### PLU modifié (planche 1/2000 n°2)



## D. Ouverture à l'urbanisation du site « Milandri »

Le quartier de la Bouillante se situe au nord du centre-bourg et constitue un des premiers éléments visuels depuis la départementale. Ancien quartier des tanneurs, la rue de la Bouillante est longée par le cours d'eau éponyme qui traverse le site de l'ancienne usine UFP puis se jette dans la Moselle.

L'ensemble est constitué de différentes entités et pollué par les activités industrielles à différents degrés. La commune a pour volonté de réhabiliter ces friches en implantant une offre de logements et des espaces verts attenant.

Une convention de veille active et de maîtrise foncière opérationnelle a été signée en 2012 entre la commune et l'EPFL pour la maîtrise foncière des parcelles UFP, MILANDRI, SCI CALI et MARBRE. De fait, l'EPFL a acheté la SCI MARBRE en 2015 et les bâtiments Milandri en 2017.

Des études ont été réalisées en 2017 sur ces sites et L'EPFL se prépare à intervenir pour la réalisation de travaux de désamiantage, la déconstruction et la gestion de la pollution sur le site des bureaux Milandri afin de rendre le site viable. Ces travaux et le réaménagement de la parcelle constitueront la première phase de renouvellement urbain sur cette friche.

Une étude de programmation a été réalisée en décembre 2014. Celle-ci contient un plan d'aménagement (ci-dessous) illustrant les principes d'aménagement résultant de cette étude.

Elle prévoit la reconversion du site afin d'accueillir des logements, à la fois collectifs et individuels, sociaux et privés, ce qui permet de proposer une offre résidentielle diversifiée dans cette zone urbaine centrale à proximité de la gare et des services et commerces de la ville.

Le plan d'aménagement prend en compte le tracé du ruisseau de la Bouillante en le préservant en retravaillant ses berges.

Le site se trouve en zone de prévention au PPRI Rivière Moselle (approuvé le 14 Mars 2013). Selon le PPRI, l'aménagement doit permettre le libre écoulement des eaux.

Les risques (pollution et inondation) sont ainsi intégrés dans le projet grâce notamment au choix des espaces constructibles. Un espace vert public est prévu à la pointe Nord du site de la Bouillante et des zones de compensations sont prévues dans le projet et permettent également de créer des espaces de respiration végétalisés.

Ces espaces publics pourront également être support des modes de déplacements doux.

Le quartier de la Bouillante a également été ciblé dans l'étude Bourg Structurant en Milieu Rural (BSMR) qui en fait un secteur d'étude. La réhabilitation de ces friches industrielles de l'entrée nord fait l'objet d'une fiche détaillée, celui-ci étant considéré comme un projet phare de la redynamisation de Dieulouard.

### PLAN D'AMÉNAGEMENT GLOBAL

Collectif à la place des bureaux Milandri  
R+2 (pk en rdc) : 9 logements : 2 T2 - 3 T3 - 4 T4

Possibilité de 200m<sup>2</sup> de bureaux ou cellules  
« bien être » implantés perpendiculairement en retour vers la RD.

Collectifs le long de la RD: R+3 (pk en rdc)  
33 logements : 7 T2-17 T3- 9 T4

Maisons en bandes: 10 maisons : 7 T4 et 3 T5

Intermédiaires: 12 logements : 8 T3 - 4 T4 (pk en rdc)

Densité sans la parcelle sud (206) et pointe nord :  
42 logements /ha

Bati pointe nord R+2:  
9 logements : 2 T2 - 3 T3 - 4 T4

Parcelle sud : R+2 (pk en rdc):  
12 logements : 3T2 - 5 T3 - 4 T4



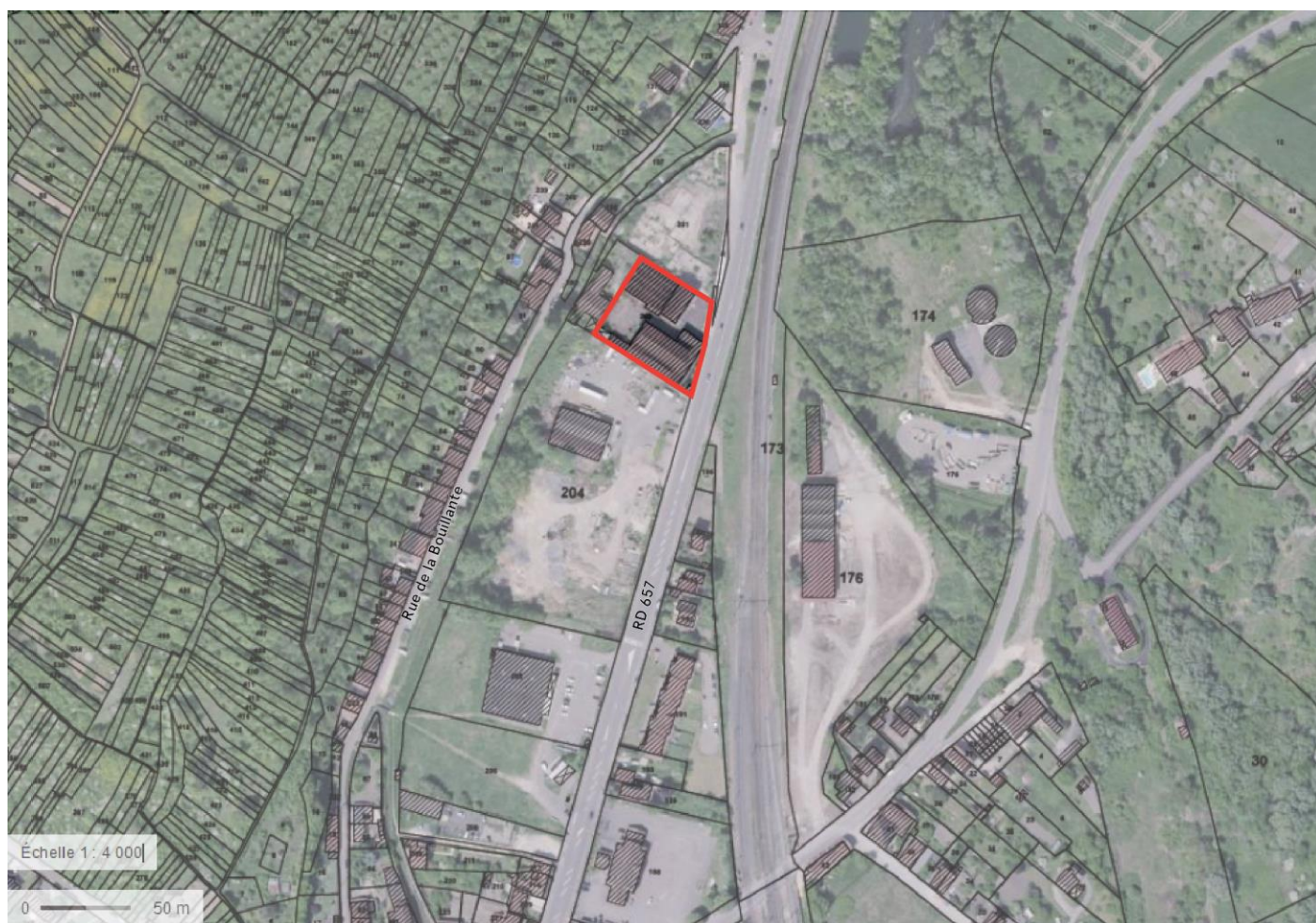
Le site est classé en zone 2AU dans le PLU. Celui-ci permet de cibler une zone de réserve foncière à moyen terme. Le zonage en 2AU a permis à la commune de figer l'urbanisation de ce site pollué pendant la réalisation des études nécessaires au traitement des sols et du bâti et à la création d'un projet pour la zone.

Il s'agit donc, d'ouvrir à l'urbanisation ce site afin de permettre la réalisation des travaux suite au traitement de dépollution engagé en 2021. Le site se trouvant dans l'enveloppe urbaine de la commune, déjà bâti et urbanisé depuis de nombreuses années est alors reclassé en zone Urbaine.

Le règlement de la zone évolue vers un classement en zone UC **correspondant aux zones d'habitats collectifs**. Les principales règles de la zone UC sont :

- L'interdiction des constructions à usage industriel. L'interdiction des constructions abritant une activité commerciale, artisanale ou de services supérieurs à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher (Article UC 1 et UC 2),
- Une implantation avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite séparative dans le domaine public (article UC 6),
- Une implantation en limite ou avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives (Article UC 7),
- Une hauteur maximale des constructions à 12 mètres au faitage (article UC 10),
- En dehors de l'emprise de la construction, 50 % au moins de la surface de l'unité foncière doit être constituée d'espaces libres végétalisés (UC 13).

**Le règlement graphique du PLU est modifié et une Orientation d'Aménagement et de Programmation est instaurée sur le site.**



Site « Milandri » (Source : géoportail.fr 2020)

- Instauration d'une « Orientation d'Aménagement et de Programmation »

### Contexte

Le site (0,29 ha) se trouve sur une friche industrielle en cours de réaménagement. Le quartier de la Bouillante se situe en entrée Nord de la commune, à proximité de la gare de Dieulouard et du centre-bourg, ce qui en fait un lieu d'habitat à privilégier.

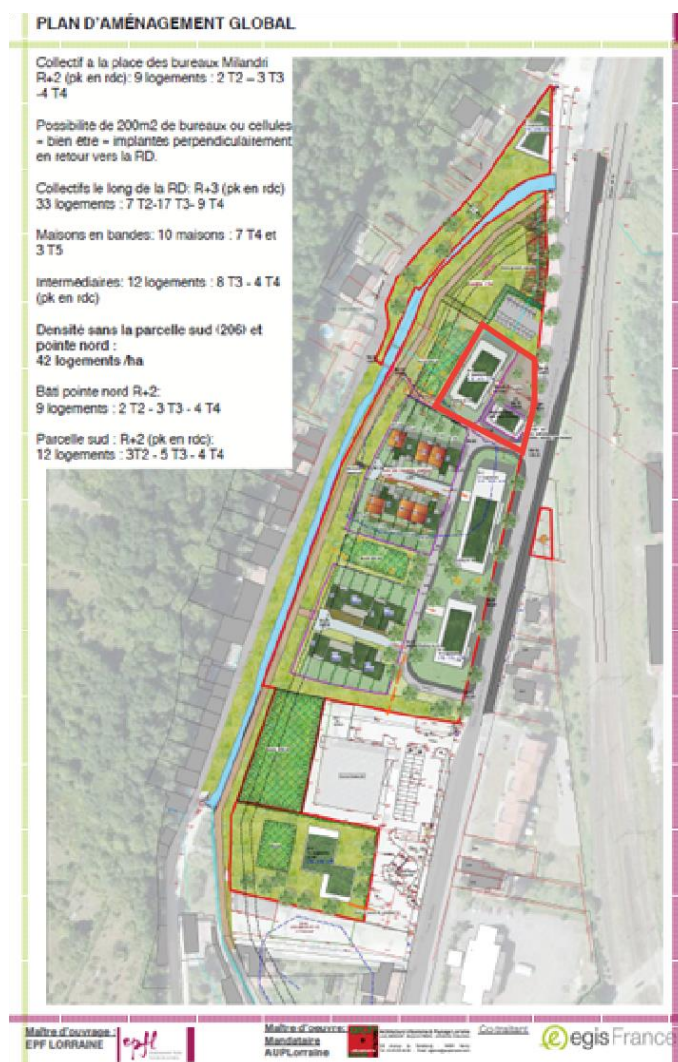
### Objectifs généraux d'aménagement

Il s'agit de compléter l'offre en logements collectifs de la commune de Dieulouard tout en permettant le renouvellement urbain sur une friche industrielle. La pollution des sols et le risque inondation doivent être pris en compte lors de la réalisation du projet.

Le site Milandri s'insère dans le plan global d'aménagement du quartier de la Bouillante et son aménagement doit être penser comme tel : voiries, cheminement doux, coulées vertes ...

Enfin, le projet devra intégrer les enjeux de l'environnement et du développement durable (économie de la ressource en eau, principes bioclimatiques, énergies renouvelables, gestion et aménagement écologiques...).

Site Milandri dans le schéma global d'aménagement – Schéma à titre indicatif  
Source : EPFL 2014



**Éléments de programmation :**

Armature urbaine : bourg centre urbain

Opération en remplissage de l'enveloppe urbaine

Densité résidentielle SCOT : 30 log/ha

Surface de la zone : +/- 0.29 hectare

**Principes d'aménagement :****1/ Rechercher la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet :**

- Favoriser l'intégration architecturale des constructions avec son environnement (contexte d'entrée de ville, constructions existantes, topographie) ;
- Prendre en compte la proximité de la Route Départementale 657 et créer un accès au site sécurisé ;
- Rechercher la qualité d'usage des espaces publics (végétalisation, matériaux écologiques, ...).

**2/ Garantir la qualité environnementale :**

Concevoir une opération en répondant aux enjeux du développement durable (économie et gestion de la ressource en eau, principes bioclimatiques...) :

- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
  - o En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
  - o En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par l'installation de dispositifs concourant à une gestion des eaux pluviales proche du cycle naturel (noues) ou de récupération des eaux pluviales (bacs, citernes, etc.) ;
- Promouvoir le développement et la mise en place des énergies renouvelables :
  - o En incluant la RT 2020 sur les nouvelles constructions ;
  - o En favorisant la production d'énergies renouvelables pour les nouvelles constructions ;
- Développer la gestion et l'aménagement écologiques des espaces publics en favorisant la place du végétal et de la biodiversité au cœur des espaces bâtis.

- **Évolution du règlement écrit**

La présente modification du PLU mettant en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation présente dans la zone UC du PLU, l'article *UC 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions* est modifié :

### **PLU opposable**

---

#### **ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**2.1** Les constructions abritant une activité commerciale, artisanale ou de services dans la limite de 500 m<sup>2</sup> de Surface de plancher.

**2.2** Les constructions à usage de stationnement des véhicules à condition qu'elles soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants et utilisateurs de la zone.

**2.4** Les annexes dépendances et abris de jardins dans les conditions fixées aux articles 7,9 et 10.

**2.5** Les constructions à usage de stationnement des véhicules à condition qu'elles soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants et utilisateurs de la zone.

### **PLU modifié**

---

#### **ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**2.1** Les constructions abritant une activité commerciale, artisanale ou de services dans la limite de 500 m<sup>2</sup> de Surface de plancher.

**2.2** Les constructions à usage de stationnement des véhicules à condition qu'elles soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants et utilisateurs de la zone.

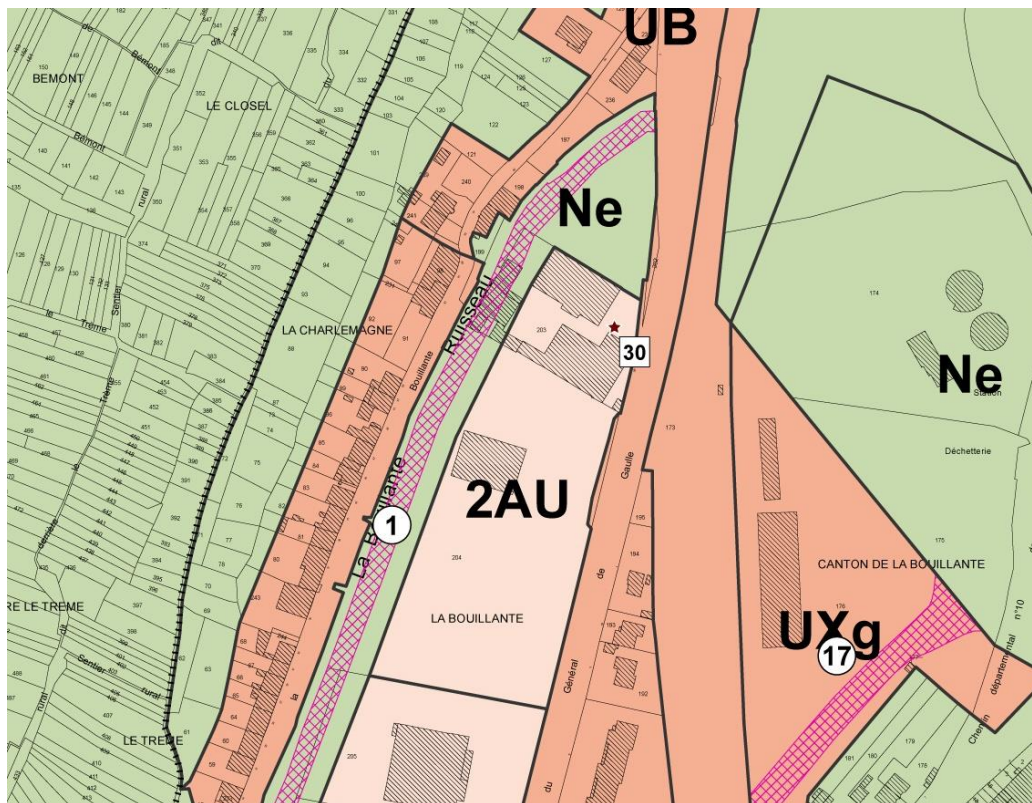
**2.4** Les annexes dépendances et abris de jardins dans les conditions fixées aux articles 7,9 et 10.

**2.5** Les constructions à usage de stationnement des véhicules à condition qu'elles soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants et utilisateurs de la zone.

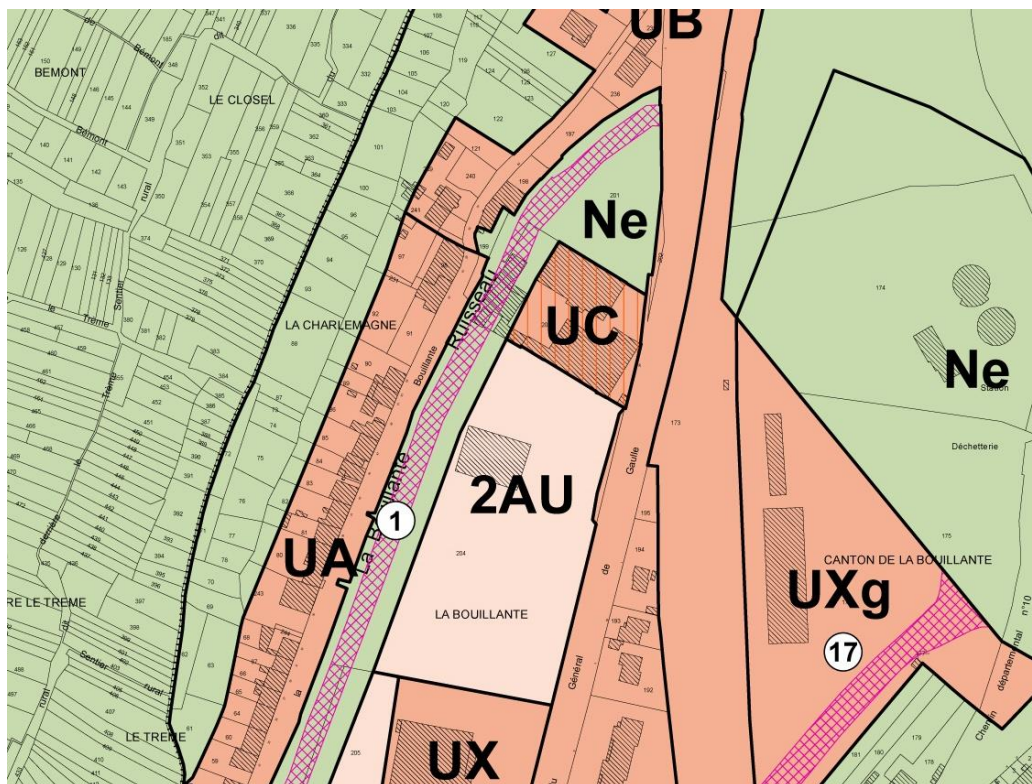
**2.6** Dans les périmètres faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation et le gabarit des constructions doivent être compatibles avec les principes et schémas énoncés.

- Évolution du règlement graphique

**PLU opposable (planche 1/2000 n°1)**



**PLU modifié (planche 1/2000 n°1)**



## E. Régularisation du zonage de la parcelle AW205

Est présent sur le site du quartier de la Bouillante un supermarché en activité dont la vocation n'est pas remise en compte sur le site.

Le PLU règlemente l'ensemble du quartier (supermarché inclus) en tant que zone de réserve foncière à moyen terme (2AUc) ce qui limite les possibilités d'évolution des locaux commerciaux présents.

Le classement de l'ensemble du site en zone 2AU ne se justifie plus car :

- Le supermarché est en activité et aucun projet de fermeture ou de déplacement du magasin n'est projeté. L'enseigne est présente depuis de nombreuses années et contribue à étoffer l'offre commerciale de Dieulouard en permettant une proximité avec le centre et le nord de la commune.
- Le périmètre de l'étude de l'EPFL n'englobe pas le supermarché. Le projet ne propose donc aucune modification pour celui-ci.
- L'étude BSMR met également en avant la possibilité de créer un pôle commercial autour de cet établissement déjà présent s'intégrant dans l'offre commerciale du nord du centre-bourg.

**Il s'agit donc de modifier le zonage du PLU afin de prendre en compte la présence du supermarché existant sur les terrains concernés (parcelle AW205) alors reclassés en zone UX (0.29 ha).**

La zone UX règlemente les tissus à vocation d'activité économique dont voici les principales règles :

- L'interdiction des constructions à usage d'habitation sauf dans le cas de logements d'habitation liés au gardiennage des activités (Article UX1 et UX 2),
- Une implantation avec un recul minimal de 5 mètres depuis l'alignement des voies publiques ou privées (article UX6),
- Une implantation avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives (Article UX7),
- Une hauteur maximale des constructions à 10 mètres au faitage (article UX10),
- Une superficie minimum de 10 % du terrain doit être aménagée en espaces verts (article UX13).



Périmètre de l'étude EPFL

(Source : EPFL - 12/ 2014)

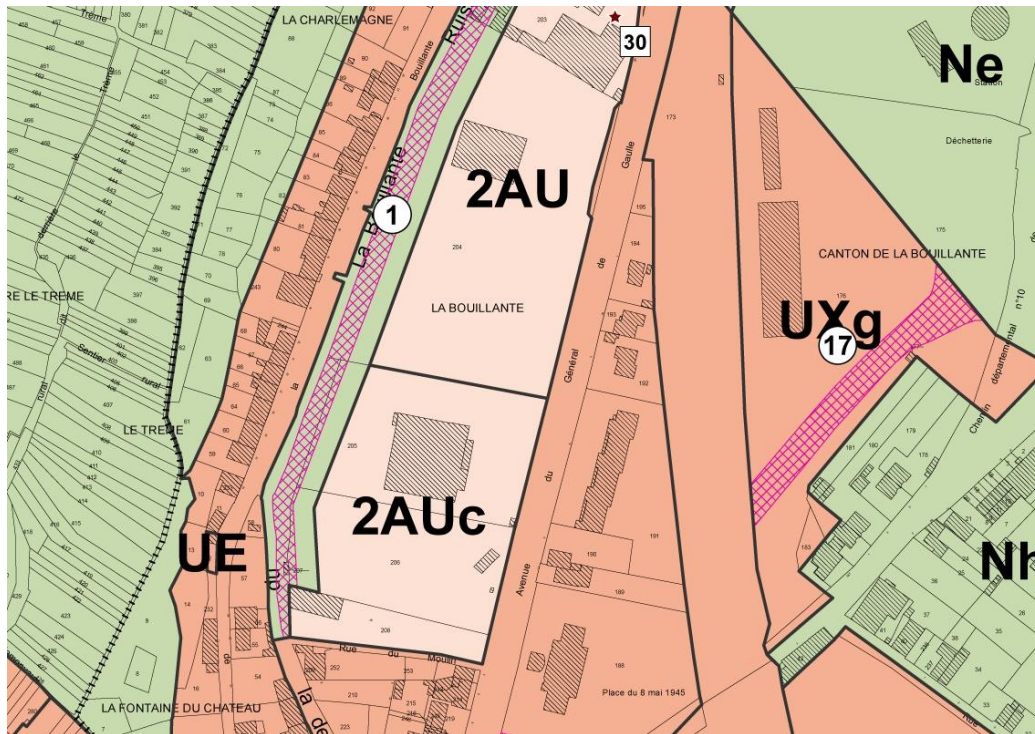


Site concerné par la modification

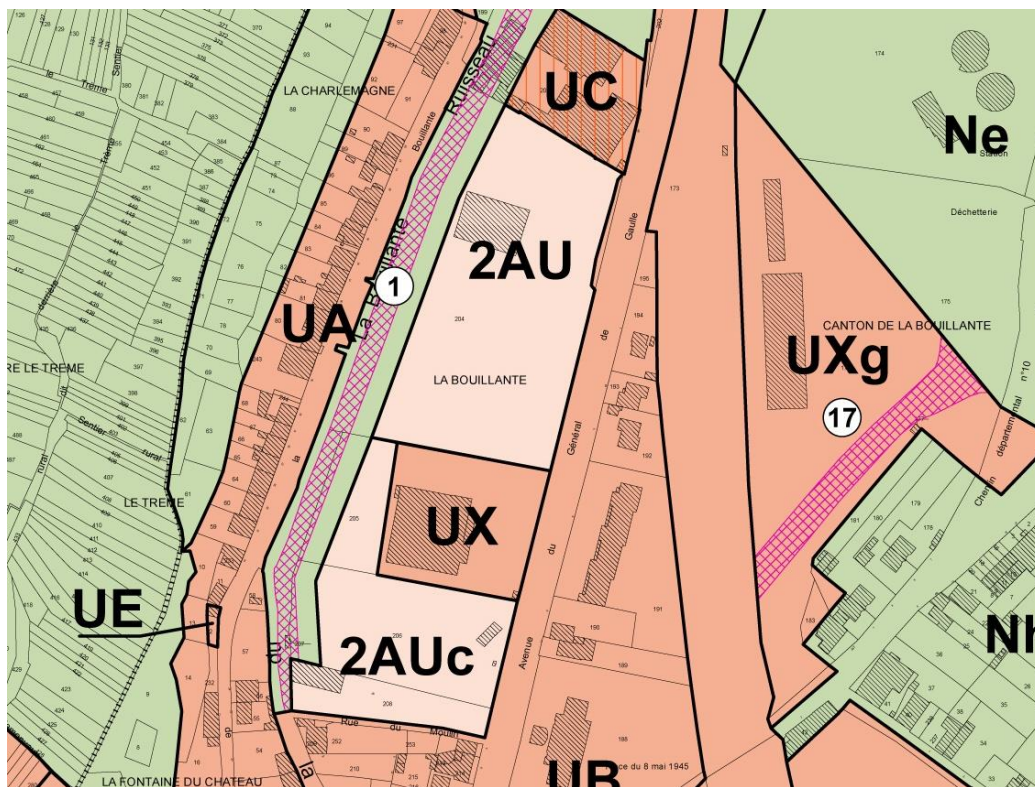
(Source : géoportail.fr - 11/2020)

- Évolution du règlement graphique

**PLU opposable (planche 1/2000 n°1)**



**PLU modifié (planche 1/2000 n°1)**



## 2. Fermeture à l'urbanisation des zones 1AU « Croix Saint-Hurbain » et « Bazonvaux »

En parallèle des ouvertures de zones 2 AU, une réflexion globale des zones à urbaniser a été engagée.

Il existe encore des zones à urbaniser à vocation d'habitat (1AU) sur la commune :

- la zone 1AU de Bazonvaux,
- la zone 1AU du Saut Noir,
- la zone 1AU du Haut du Rouot,
- la zone 1AU de la Croix Saint-Hurbain.

Les zones des Haut du Rouot et de Saut Noir sont en cours d'urbanisation et ne sont donc pas mobilisables pour les nouveaux projets de la commune.

Les autres sites classés en zone 1AU (Croix Saint-Hurbain et Bazonvaux) ne font eux, pas l'objet d'aménagement ou de projet.

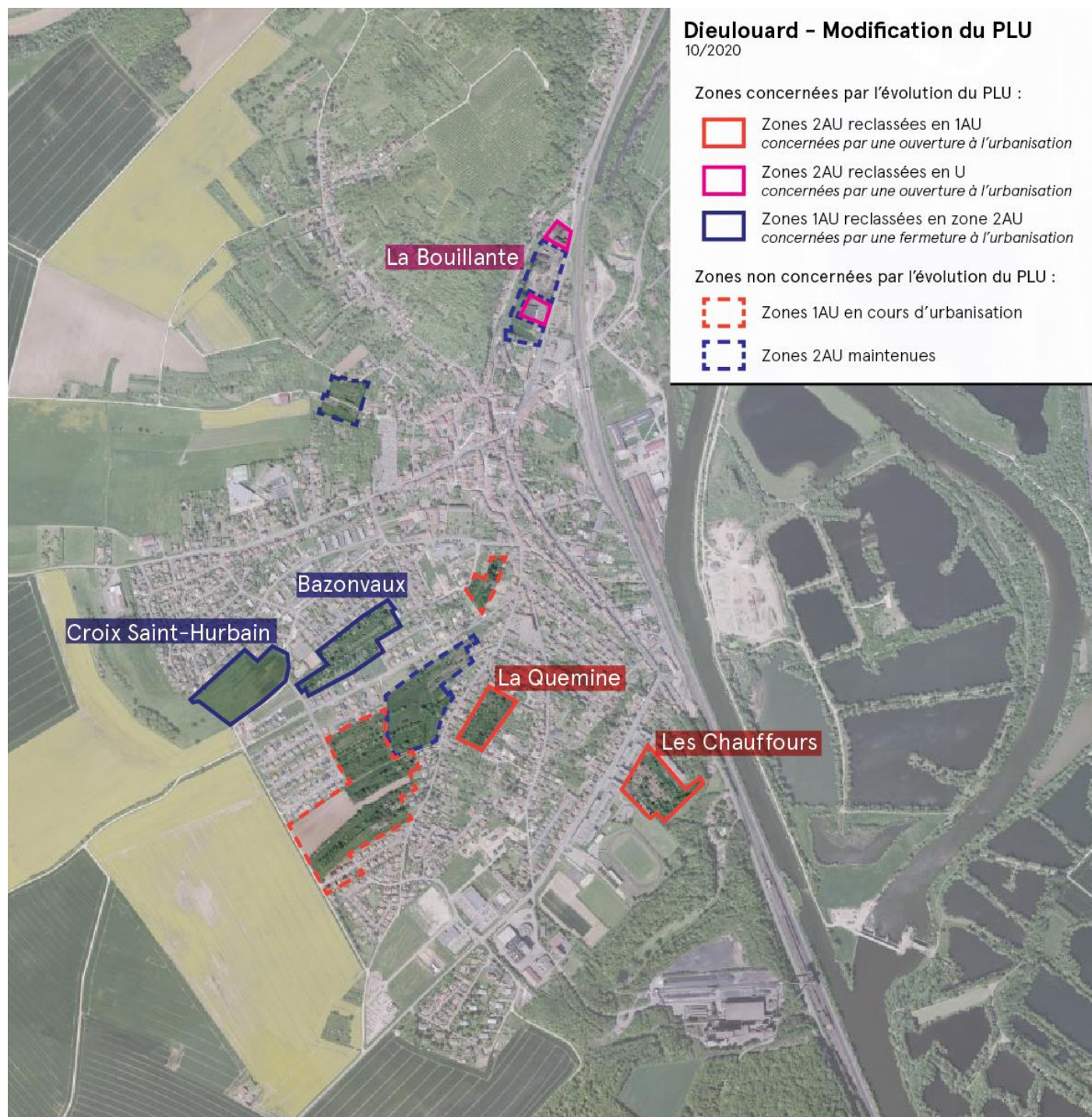
Ils sont aujourd'hui constitués de secteurs de vergers (Bazonvaux), ou de prairies à destination de l'activité agricole (Croix Saint-Hurbain). Leur localisation, leur structure foncière complexe, ainsi que l'absence de démarche particulière visant à leur aménagement nécessite une réflexion quant à leur devenir.

Ainsi, dans une démarche de compensation au regard de l'ouverture prévue des zones 2AU de Quemine, des Chauffours et du site Milandri, et de l'absence de projet et de démarche d'acquisition foncière, il apparaît opportun de fermer à l'urbanisation les zones 1AU de :

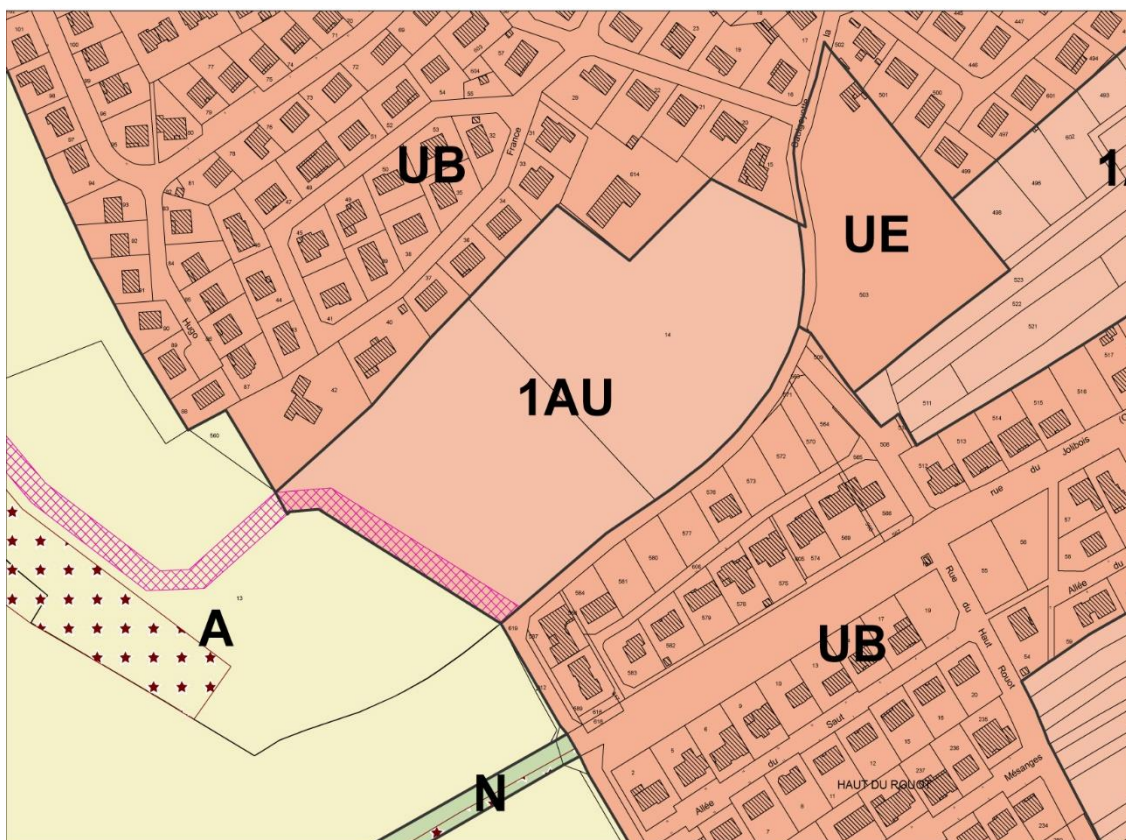
- **La Croix Saint-Hurbain (3 ha)**
- **Bazonvaux (2,6 ha)**

**Les zones de la Croix Saint-Hurbain et de Bazonvaux sont reclassées en réserves foncières (2 AU) nécessitant désormais une modification du document d'urbanisme pour être ouvertes à l'urbanisation.**

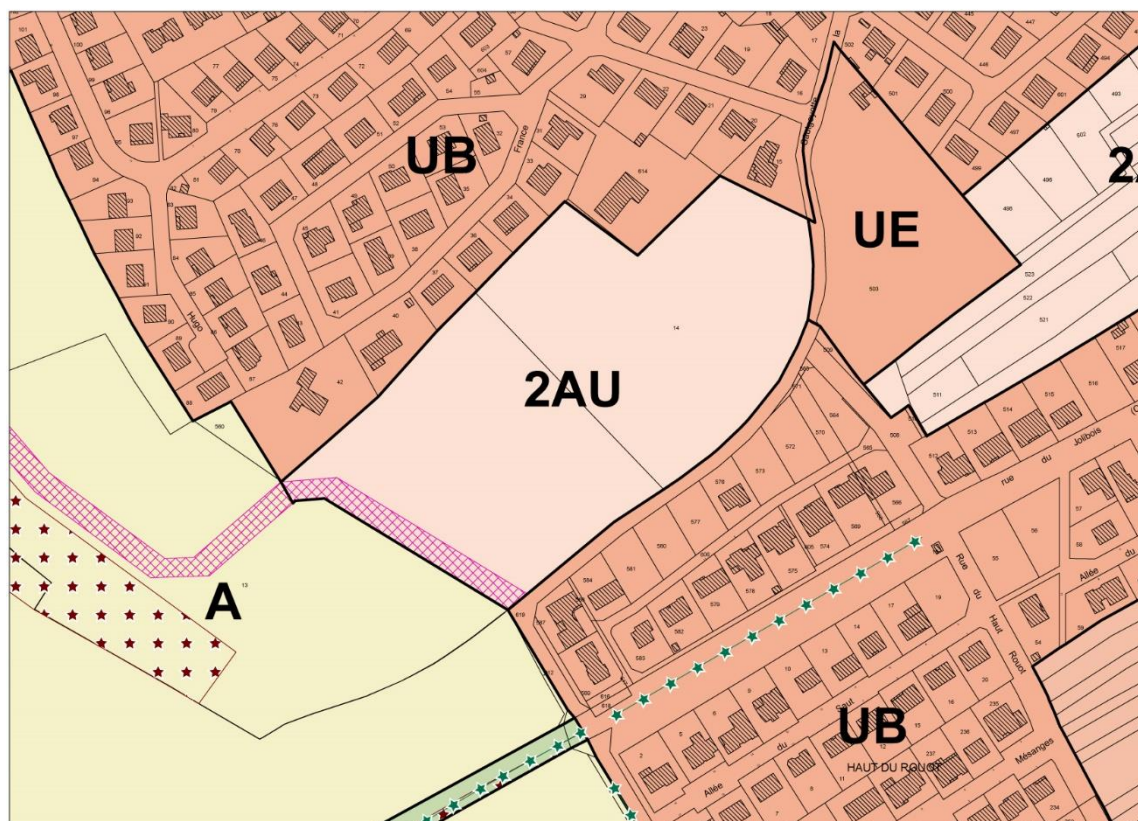
*Illustrations pages suivantes*



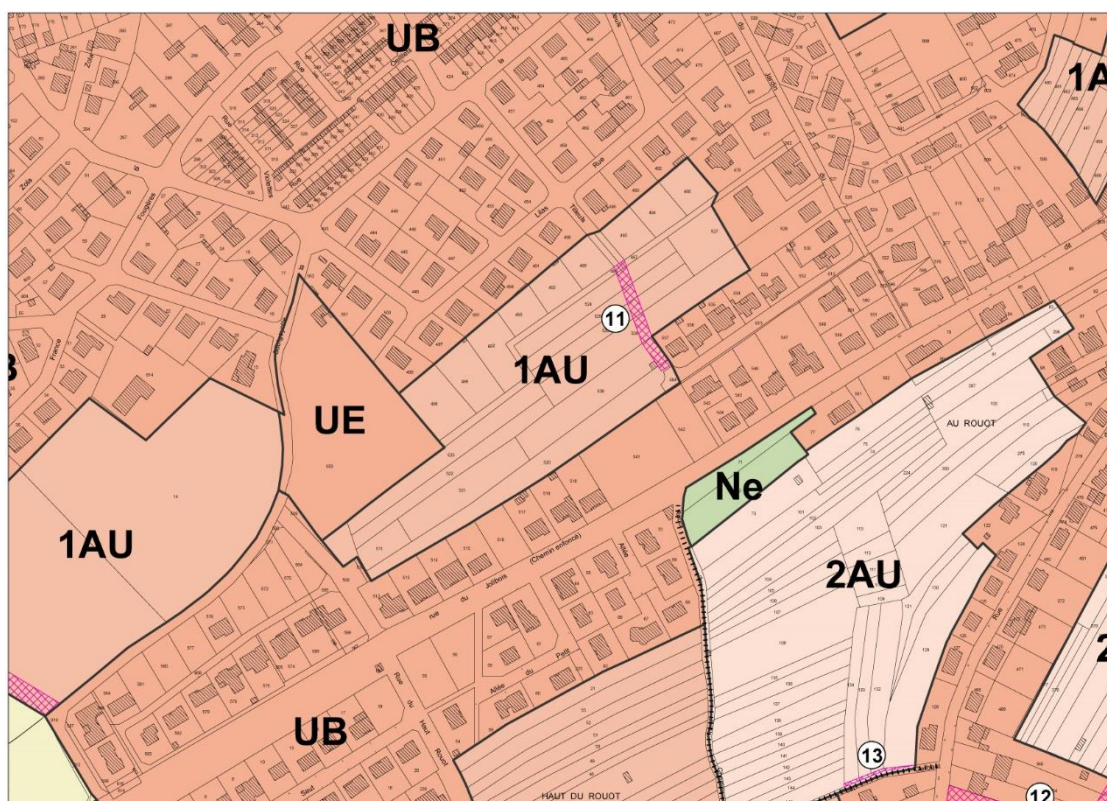
**PLU opposable (planche 1/2000 n°2)**



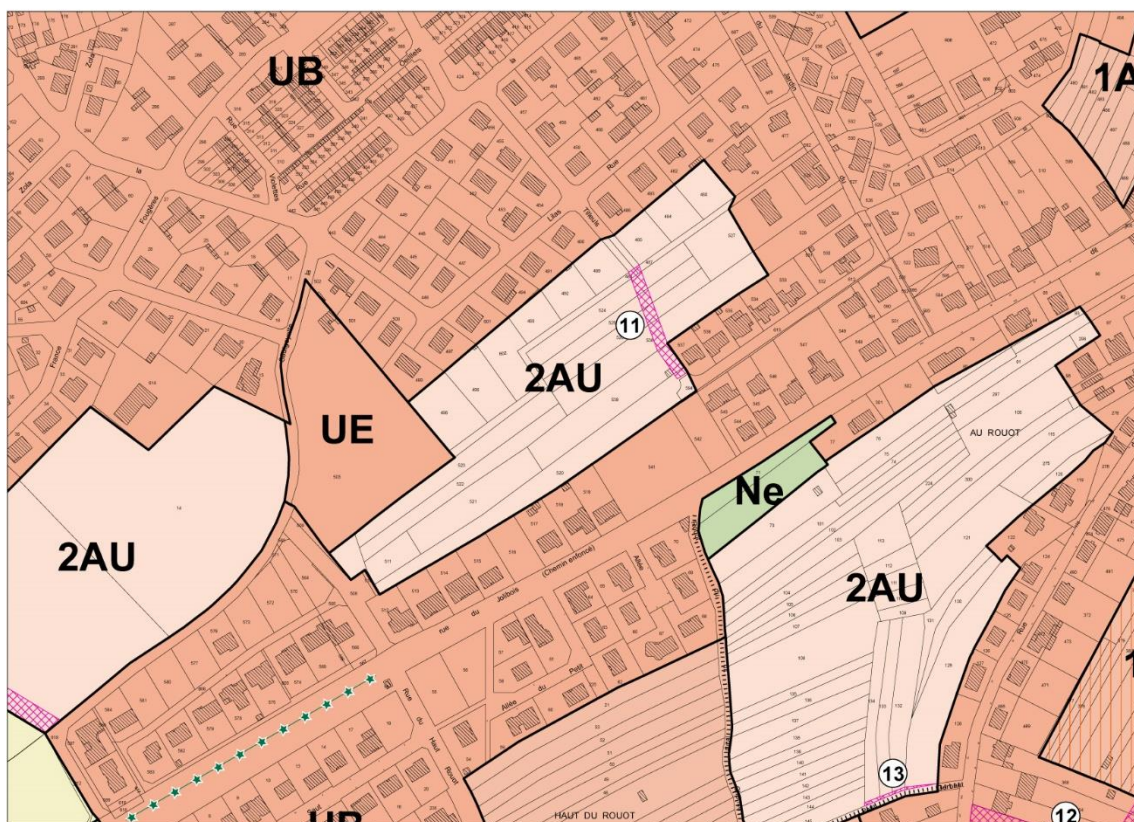
**PLU modifié (planche 1/2000 n°2)**



**PLU opposable (planche 1/2000 n°2)**



**PLU modifié (planche 1/2000 n°2)**



### 3. Modification du règlement graphique avenue Charles Roth

#### Reclassement en zone A des parcelles BA 182 et BA 176

Afin de préserver le potentiel agricole d'un terrain situé au sud de la commune de Dieulouard, le PLU est modifié. Un classement en zone agricole A des deux parcelles concernées est effectué.

Les zones A correspondent aux secteurs agricoles du territoire, selon l'article R. 151-22 du code de l'urbanisme : «Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

Le secteur n'est pas urbanisé et la modification du PLU permet de rendre compte de la vocation de celui-ci. En effet, la parcelle est inventoriée dans le Registre Parcelle Graphique (RPG 2017).

**Il s'agit de modifier le règlement graphique du PLU de Dieulouard. Les parcelles BA 182 et BA 176 (2,31 ha) sont classées en zone A.**

*Voir illustrations page suivante*

#### Reclassement en zone Ne de la parcelle BA 177

La commune de Dieulouard est propriétaire de la parcelle BA 177 où se trouve aujourd'hui des équipements sportifs communaux (terrain de basketball). Il fait partie du parc d'équipement sportif de Dieulouard.

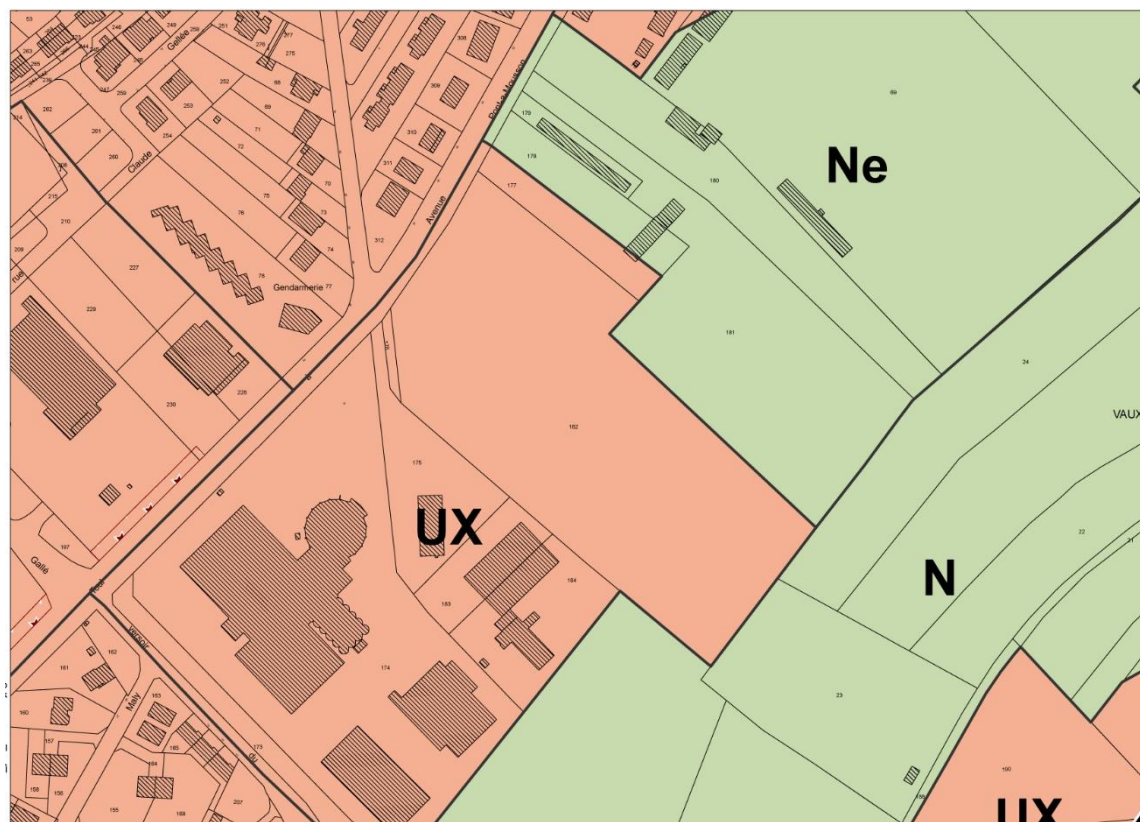
**La parcelle est aujourd'hui zonée en UX, le PLU est modifié afin de régulariser le zonage de cette parcelle conformément à sa vocation. La parcelle BA 177 (1550 m<sup>2</sup>) est reclassée en zone Ne.**

*Voir illustrations page suivante*

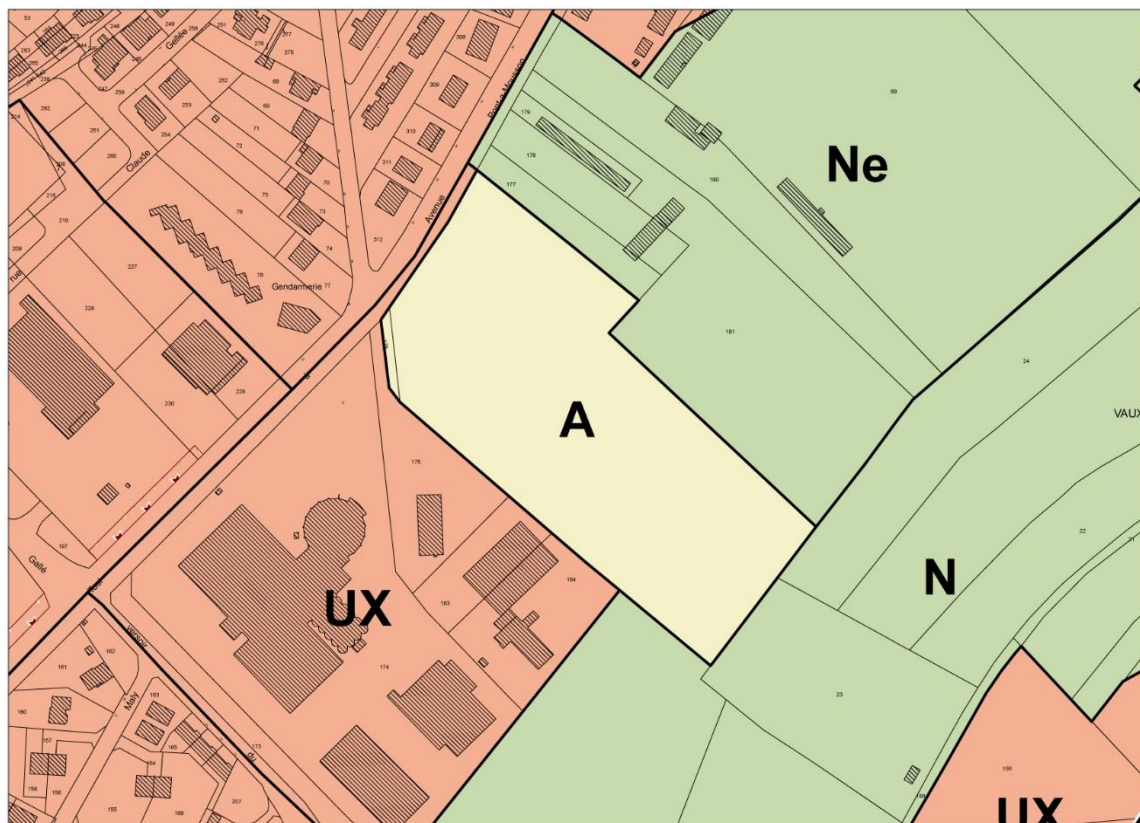


Parcelles concernées par la modification (source : géoportail.fr- 11/2020)

**PLU opposable (planche 1/2000 n°2)**



**PLU modifié (planche 1/2000 n°2)**



#### 4. Modification du règlement graphique suite à l'urbanisation de la rue Henri Gully

Il s'agit d'ajuster le règlement graphique du PLU de Dieulouard conformément à l'avancée des travaux d'urbanisation de la zone 1AU du Haut Rouot.

Suite à l'urbanisation de la rue Henri Gully, le règlement graphique du PLU évolue et passe d'une zone 1AU (À Urbaniser) à une zone UB, correspondant au quartier d'habitat individuel en extension.

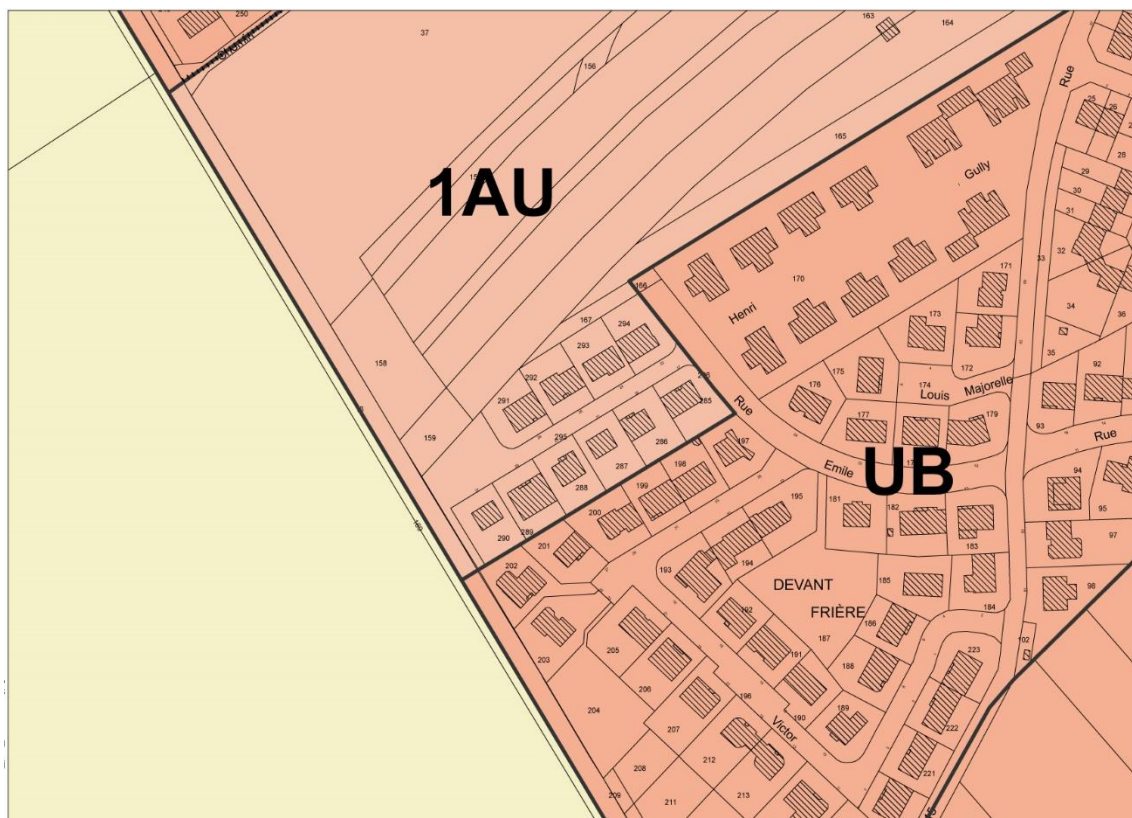
Sont concernées, les parcelles : BB167, BB285, BB286, BB287, BB288, BB289, BB290, BB291, BB292, BB293, BB294, BB295 et BB296 pour un total de 0,6 ha.

*Illustrations page suivante*

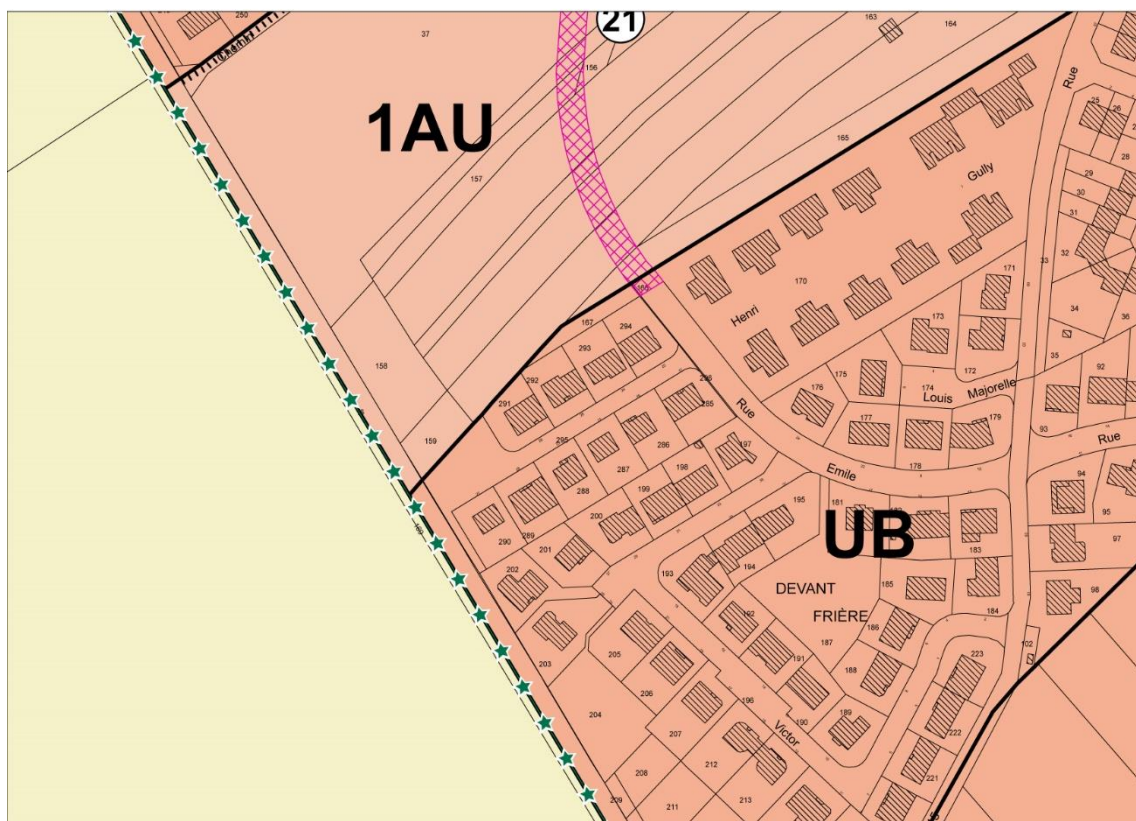


Parcelles concernées par la modification (source : géoportail.fr- 11/2020)

PLU opposable (planche 1/2000 n°2)



PLU modifié (planche n°2)



## 5. Ajout d'un périmètre de protection au titre de l'article L151-23 sur une zone de nature en ville et sur des haies remarquables

Il s'agit de prendre en compte la qualité environnementale de plusieurs sites se trouvant sur la commune de Dieulouard afin de protéger leurs caractères paysager et écologique :

- La zone « sur le Rouot », située en fond de parcelle entre l'avenue Charles Roth, la rue de la Pépinière et la rue Jean Jaurès est aujourd'hui classée au PLU en zone Nj. Ce classement en zone naturelle atteste du caractère du site. Ainsi, toute construction y est interdite, à l'exception des cabanes de jardin (dans la limite d'une surface de 20 m<sup>2</sup>).  
Cependant, bien qu'empêchant les constructions, le zonage en Nj ne permet pas de garantir la conservation des éléments naturels présents. Le site constitue un talweg dans cette rue comportant un dénivelé. Les nombreux arbres présents dans le fossé jouent ainsi un rôle important notamment lors de fortes pluies, limitant le ruissèlement des précipitations. De plus, situé dans l'enveloppe urbaine de la commune, l'ajout de cette protection permet de développer la préservation de la nature en ville de Dieulouard (refuge pour la faune, nidification des oiseaux, préservation des îlots de chaleur urbain...)
- La commune de Dieulouard en collaboration avec le Parc Naturel Régional de Lorraine, dont elle fait partie, a mené une campagne d'inventaire et de plantation de haies. Plusieurs linéaires de haies ont ainsi été recensés et de nouveaux arbres ont été plantés depuis 2017. Les haies arbustives sont des éléments structurants du paysage aussi bien dans les zones agricoles que dans les zones humides. De plus, elles ont un rôle important dans la trame verte : elles constituent un important support de biodiversité, en particulier dans la période de nidification des oiseaux.

**Le PLU est donc modifié pour ajouter une protection règlementaire au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Ces sites naturels sont ainsi repérés au règlement graphique et des prescriptions permettant d'assurer leur préservation sont ajoutés au règlement écrit. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer la végétation en présence devront faire ainsi l'objet d'une déclaration préalable. De plus, si la coupe d'un arbre est autorisée, un nouvel arbre devra être planté.**

*Illustrations page 44*

### • Évolution du règlement écrit

Les dispositions générales du règlement écrit du PLU sont modifiées :

#### PLU modifié

##### DISPOSITION GÉNÉRALES

[...]

##### **Article 3 - Le patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre écologique**

Le règlement identifie et localise, au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, des sites naturels, des éléments paysagers (haies, bosquets, arbres d'alignement, arbre isolé, etc.) ainsi que des terrains cultivés ou des espaces non bâtis en zone urbaine, repérés au règlement graphique pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définit, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

L'article 13 de la **zone UB** est modifié :

### PLU opposable

---

#### ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'espace compris entre la limite de la voie automobile et la façade de la construction principale doit être traité en jardin et végétalisé (en dehors des accès véhicules et piétonniers de la construction).

Les dépôts d'engins ou de matériaux visibles depuis le domaine public devront être masqués par une haie végétale.

En dehors de l'emprise de la construction, 50 % au moins de la surface de l'unité foncière restante doit être constituée d'espaces libres végétalisés (enherbés, arborés, ...).

Pour les aires de stationnement en surface, un arbre doit être planté pour dix places de stationnement minimum.

Les essences locales de végétaux sont à privilégier, leur choix peut se faire en se référant aux guides édités par le PNRL et consultables en mairie.

### PLU modifié

---

#### ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'espace compris entre la limite de la voie automobile et la façade de la construction principale doit être traité en jardin et végétalisé (en dehors des accès véhicules et piétonniers de la construction).

Les dépôts d'engins ou de matériaux visibles depuis le domaine public devront être masqués par une haie végétale.

En dehors de l'emprise de la construction, 50 % au moins de la surface de l'unité foncière restante doit être constituée d'espaces libres végétalisés (enherbés, arborés, ...).

Pour les aires de stationnement en surface, un arbre doit être planté pour dix places de stationnement minimum.

Les essences locales de végétaux sont à privilégier, leur choix peut se faire en se référant aux guides édités par le PNRL et consultables en mairie.

Tous les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer les éléments des continuités écologiques figurant au règlement graphique et protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (arbres isolés, alignement d'arbres, haies, vergers, bosquet...) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

De plus, dans le cas où l'abattage d'un arbre est autorisé, la plantation d'un nouvel arbre doit être effectué sur l'unité foncière.

L'article 13 de la **zone A** est modifié :

### PLU opposable

---

#### ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

~~Les éléments paysagers repérés au plan par le symbole (arbres isolés, alignement d'arbres, haies, vergers, bosquet...) en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés ou créés.~~

~~Si une partie de cette trame végétale devait être supprimée, elle devra être reconstituée ailleurs sur une surface identique. Toutefois, si nécessaire, ces éléments pourront être recomposés, transplantés ou replantés pour satisfaire aux exigences d'un aménagement public ou privé.~~

### PLU modifié

---

#### ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tous les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer les éléments des continuités écologiques figurant au règlement graphique et protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (arbres isolés, alignement d'arbres, haies, vergers, bosquet...) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Dans le cas où l'abattage d'un arbre est autorisé, la plantation d'un nouvel arbre doit être effectuée sur l'unité foncière.

L'article 13 de la **zone N** est modifié :

### PLU opposable

---

#### ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

~~Pas de prescription.~~

### PLU modifié

---

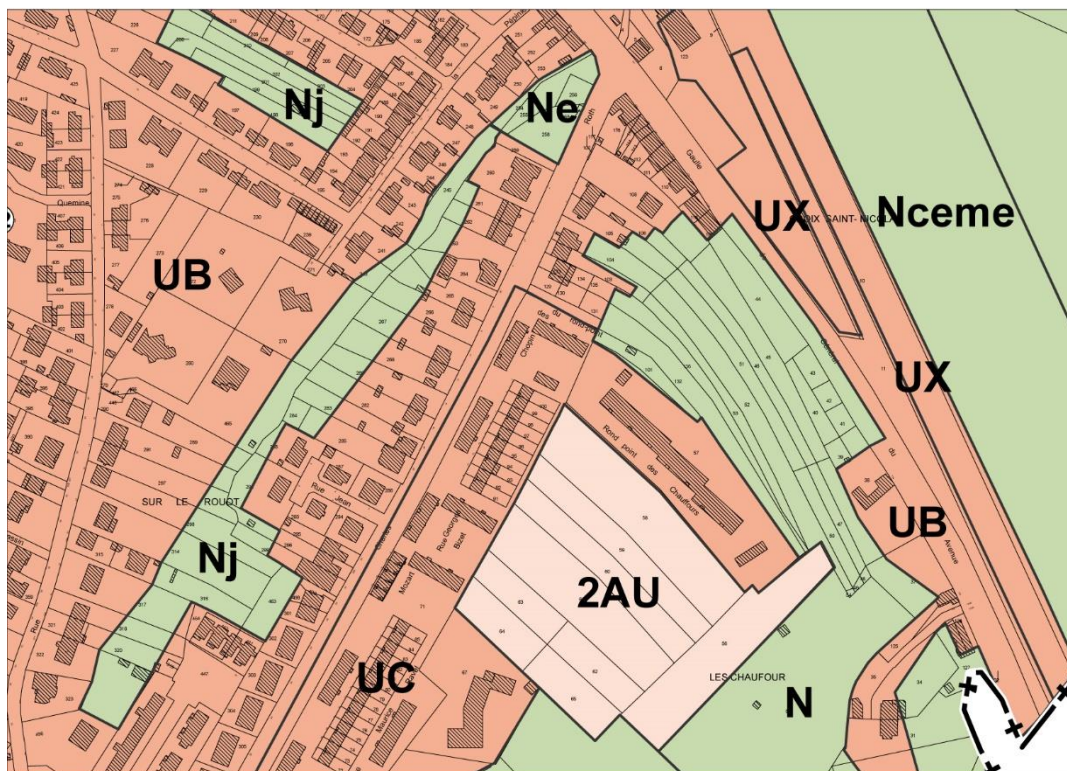
#### ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tous les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer les éléments des continuités écologiques figurant au règlement graphique et protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (arbres isolés, alignement d'arbres, haies, vergers, bosquet...) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

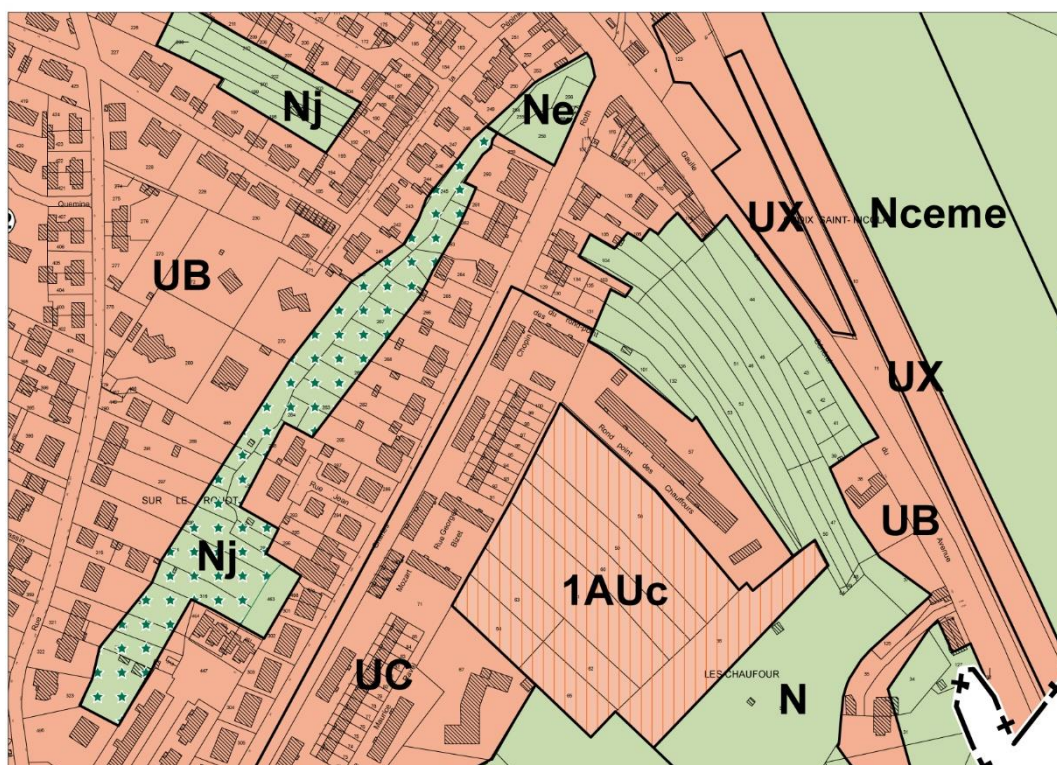
Dans le cas où l'abattage d'un arbre est autorisé, la plantation d'un nouvel arbre doit être effectuée sur l'unité foncière.

- Évolution du règlement graphique

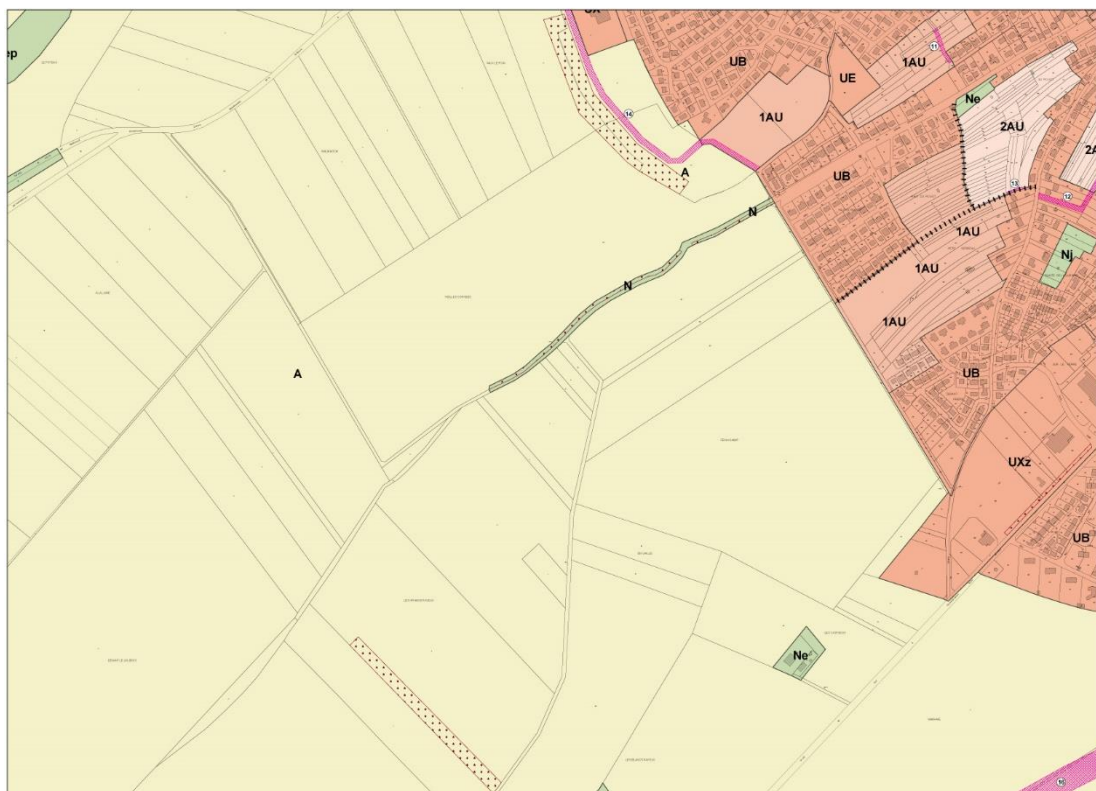
**PLU opposable (planche 1/2000 n°2)**



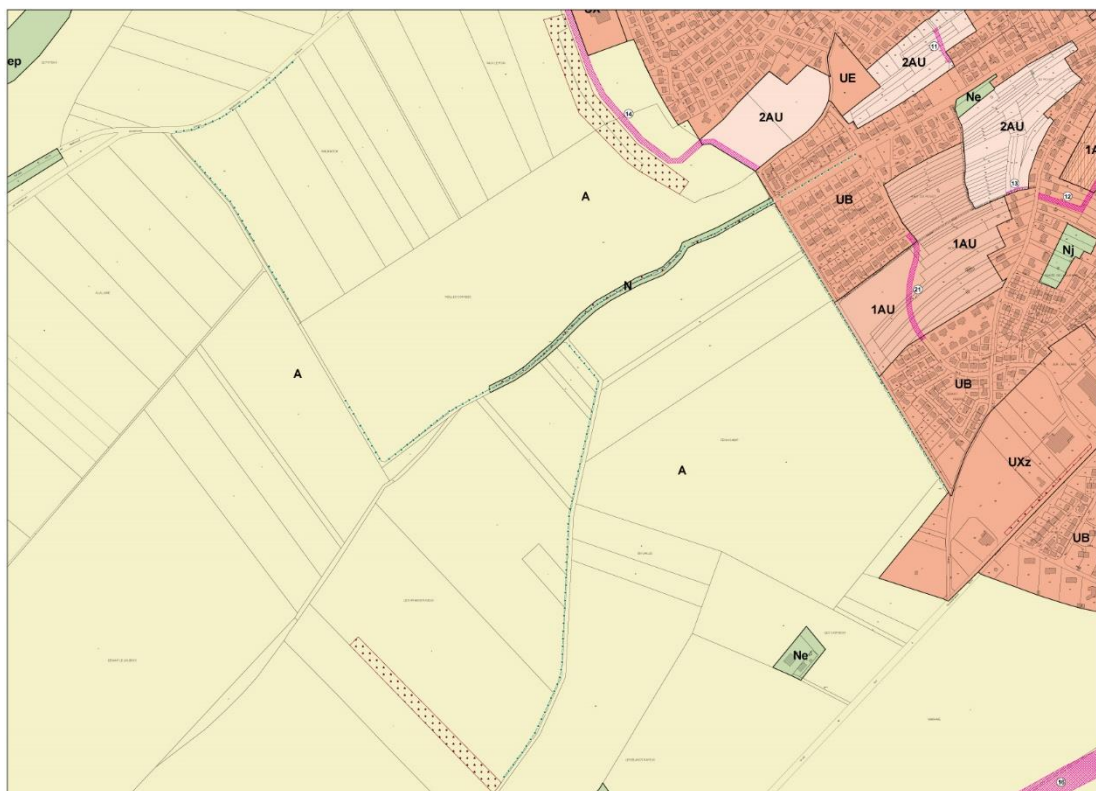
**PLU modifié (planche 1/2000 n°2)**



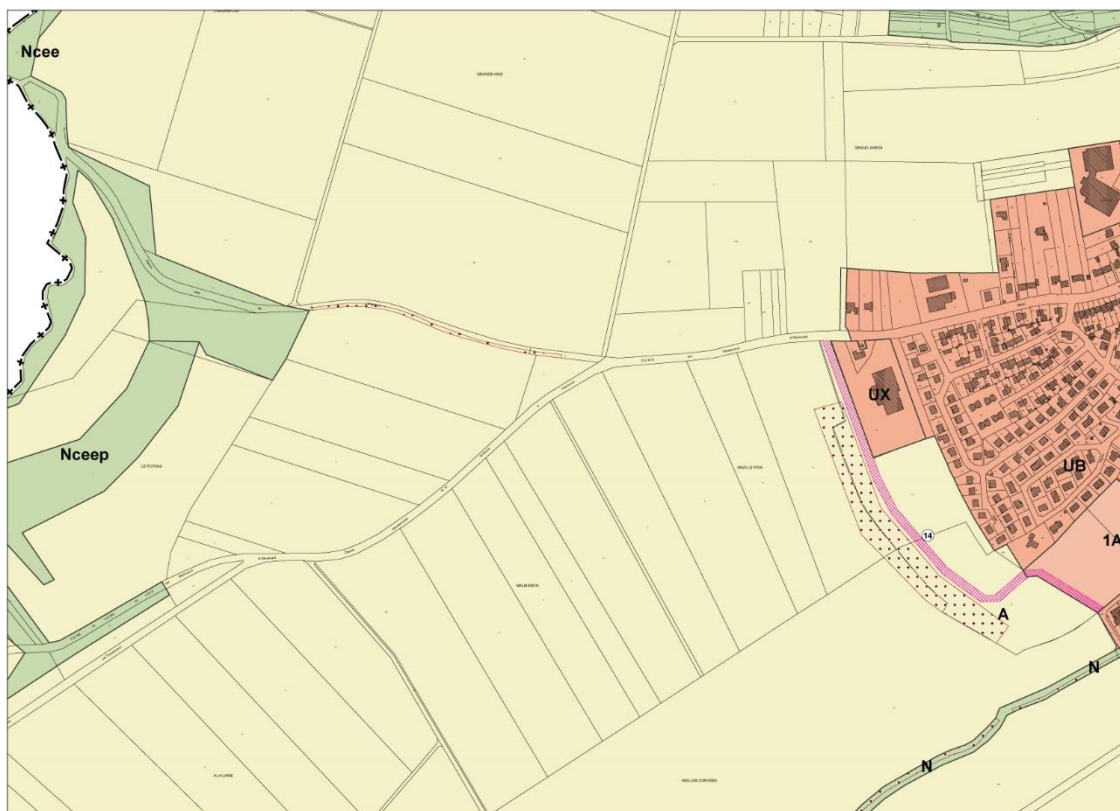
**PLU opposable (planche 1/5000 n°2)**



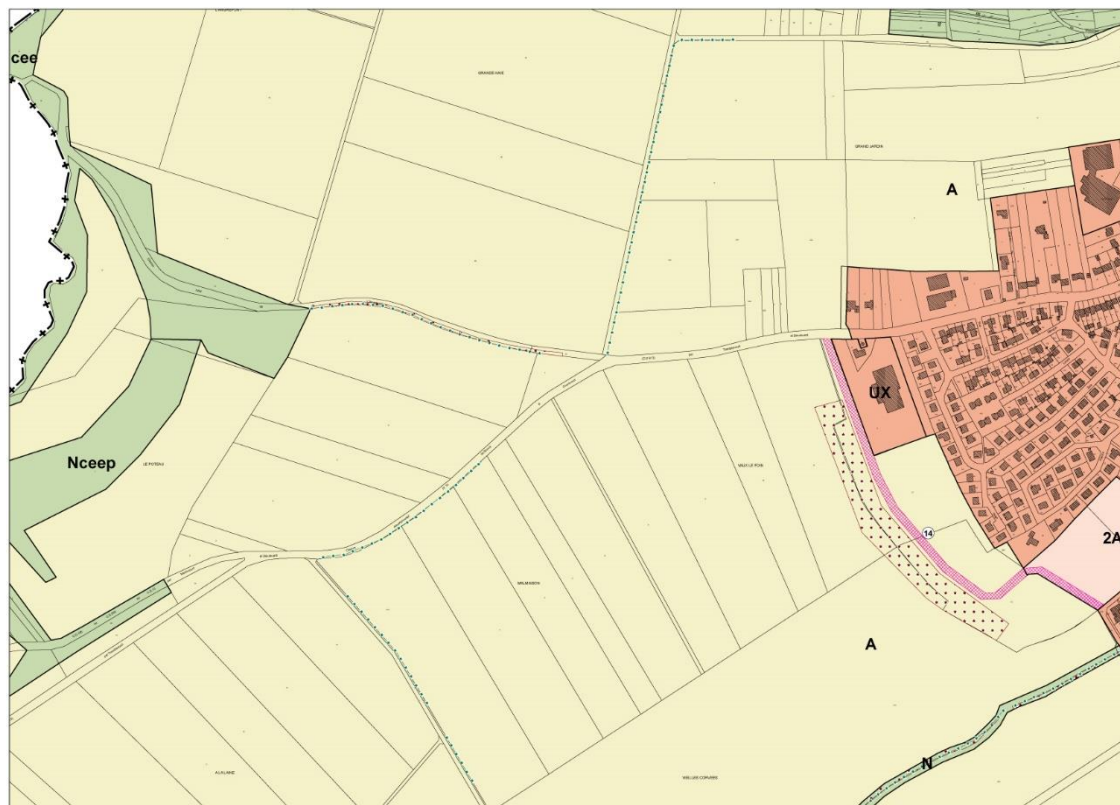
**PLU modifié (planche 1/5000 n°2)**



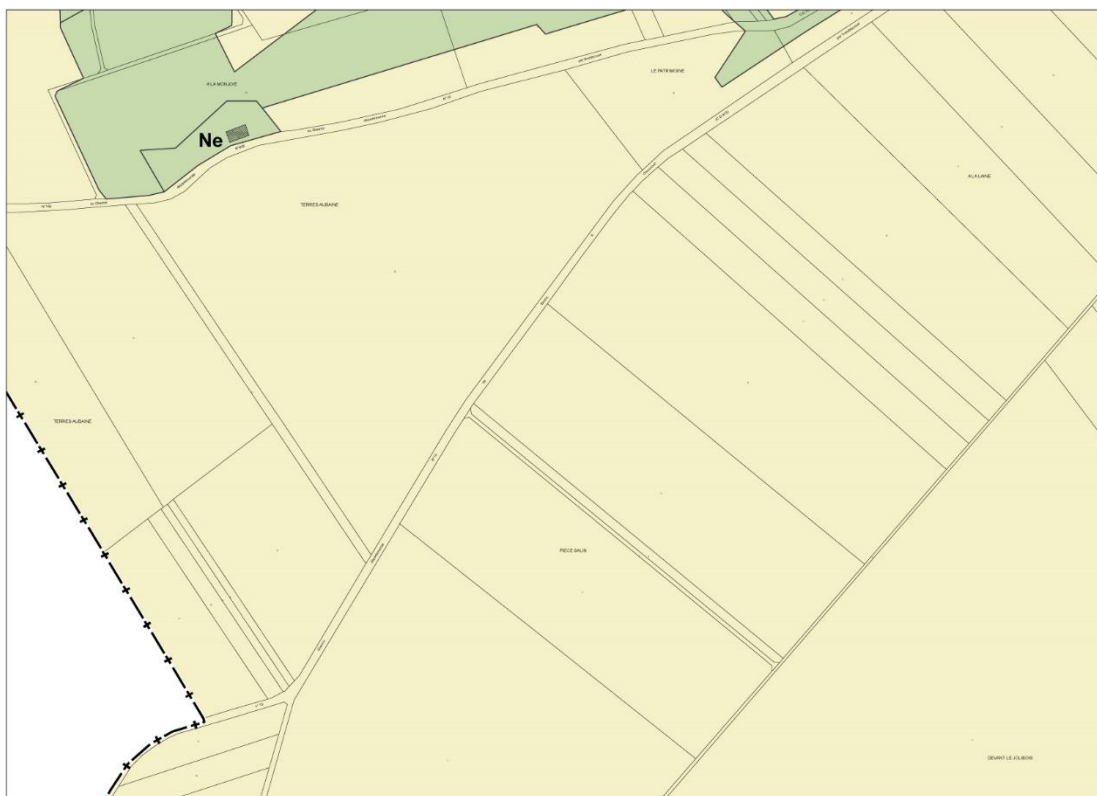
**PLU opposable (planche 1/5000 n°1)**



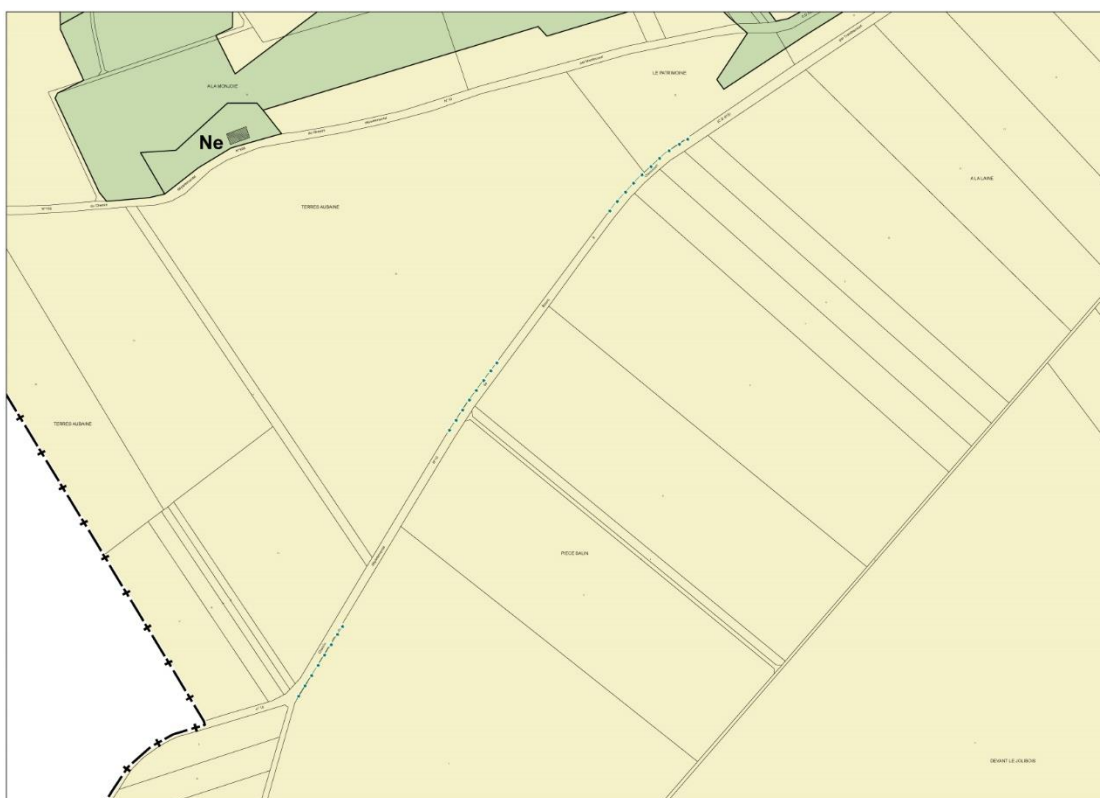
**PLU modifié (planche 1/5000 n°1)**



**PLU opposable (planche 1/5000 n°2)**



**PLU modifié (planche 1/5000 n°2)**



**PLU opposable (planche 1/5000 n°1)**



**PLU modifié (planche 1/5000 n°1)**



## 6. Modification des protections du patrimoine au titre de l'article L151-19

La commune de Dieulouard dispose d'un patrimoine architectural et historique notable. Ainsi, le PLU liste ces éléments de patrimoine contribuant à la qualité du cadre de vie des habitants, afin de les préserver.

Par conséquent, dans le PLU, différents éléments présentant un intérêt patrimonial sont protégés en application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme (remplaçant l'article L123-1-5-7°). On retrouve cette liste dans le rapport de présentation du PLU approuvé en 2013.

### Suppression de la protection n°30

La protection n°30 correspond aux façades des bureaux Milandri et aux fresques. Il est ajouté qu'en cas de pollution d'hydrocarbures dans le sol qui nécessiterait la démolition du bâtiment, la protection n'est pas effective.

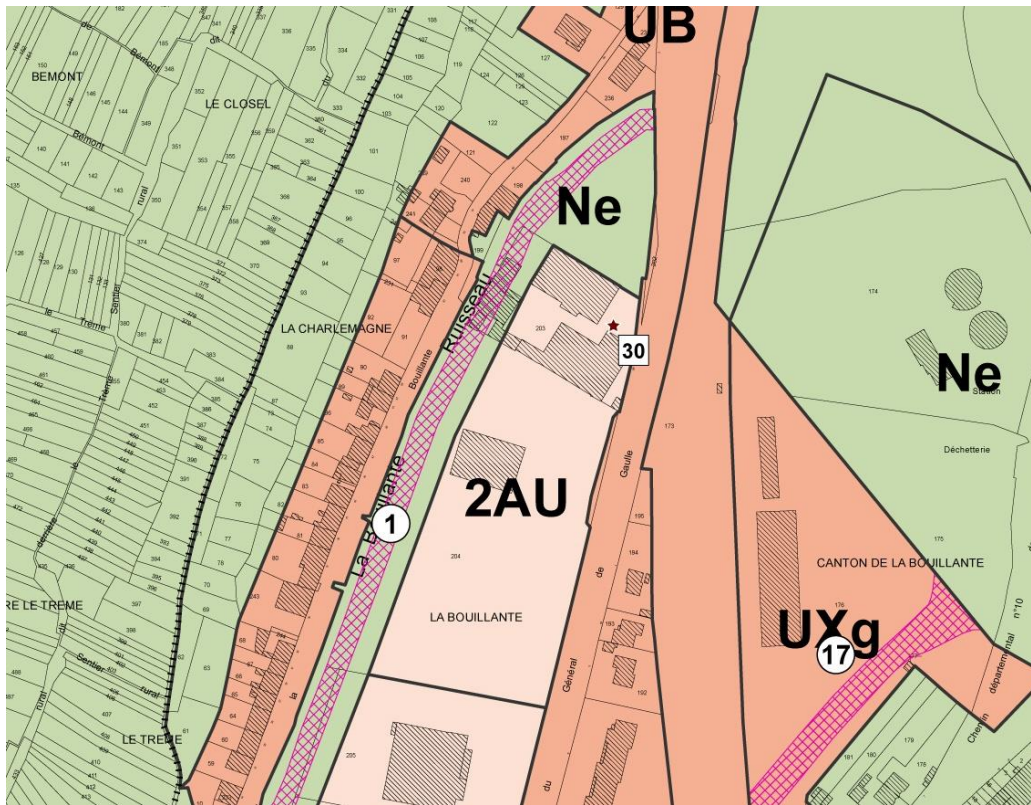
Ainsi, au vu du projet de la commune et des travaux qui doivent avoir lieu afin d'entreprendre le réaménagement de la zone de la Bouillante (cf. point 1/D de la présente notice), il s'agit de supprimer cette protection du patrimoine. En effet, des travaux de démolition des bâtiments sont prévus afin d'engager la dépollution du site.

**La prescription n°30 est supprimée de la liste des éléments protégés et du règlement graphique du PLU de Dieulouard.**

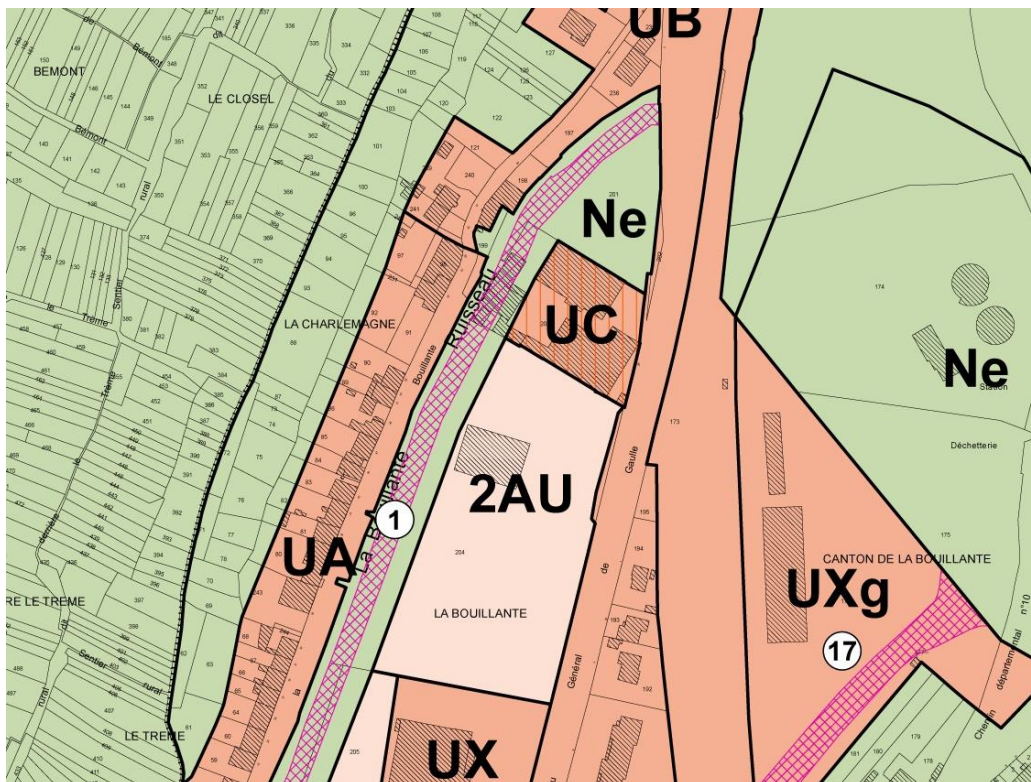
N°	Description	Localisation
30	<del>Façades des bureaux Milandri et fresques (sauf en cas de pollution d'hydrocarbures dans le sol qui nécessiterait la démolition du bâtiment pour traitement)</del>	<del>Avenue du Général de Gaulle</del>

*Illustrations page suivante*

**PLU opposable (planche 1/2000 n°1)**



**PLU modifié (planche 1/2000 n°1)**



### Ajout de la protection n°32 sur le bâtiment Gouvy

Afin de protéger le patrimoine industriel de la commune de Dieulouard, une protection est ajoutée sur l'ancienne façade du bâtiment Gouvy donnant sur la voie ferrée.

N°	Description	Localisation
32	Façades de l'ancienne usine Gouvy	Le long de la voie ferrée

La prescription graphique est ajoutée au règlement graphique et l'article 1 de la zone UX est modifié :

- Évolution du règlement écrit

#### PLU opposable

##### ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION 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).
- 1.2 Les parcs d'attraction.
- 1.3 Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- 1.4 Les affouillements et exhaussements du sol d'une hauteur de plus de 4 mètres.
- 1.5 Les caravanes isolées.
- 1.6 Les terrains aménagés, de camping et caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- 1.7 Les carrières.
- 1.8 Les habitations légères de loisirs.
- 1.9 Les hôtels.

#### PLU modifié

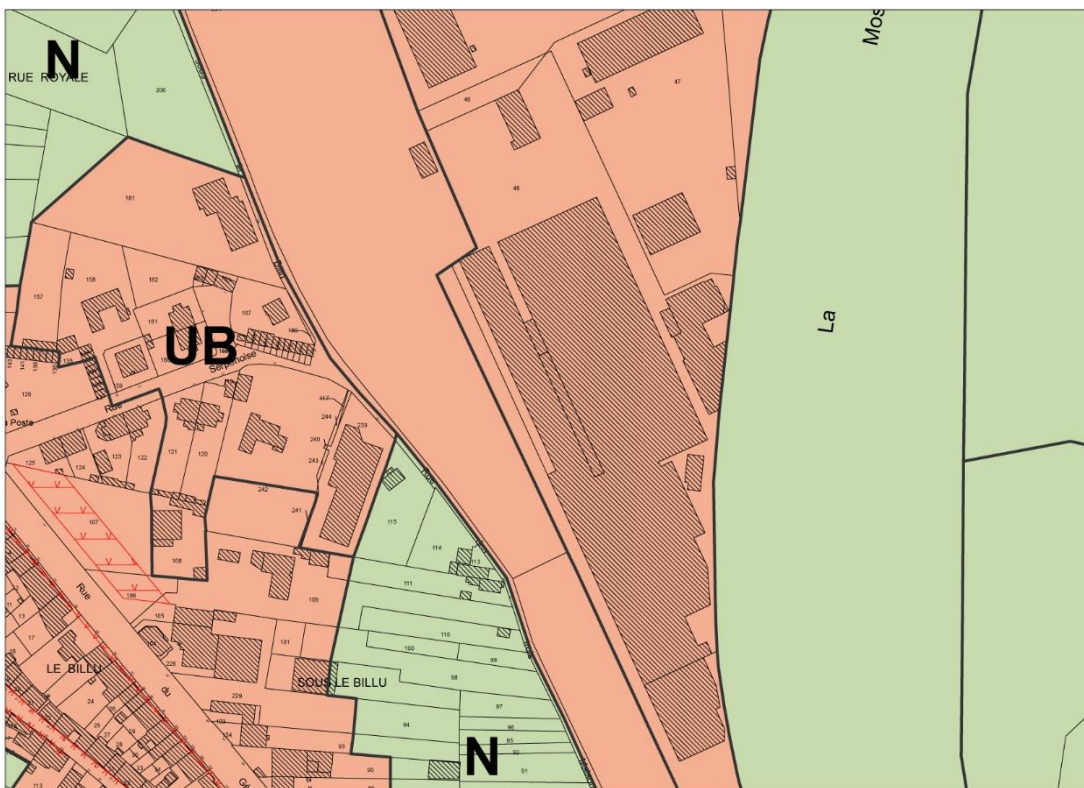
##### ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

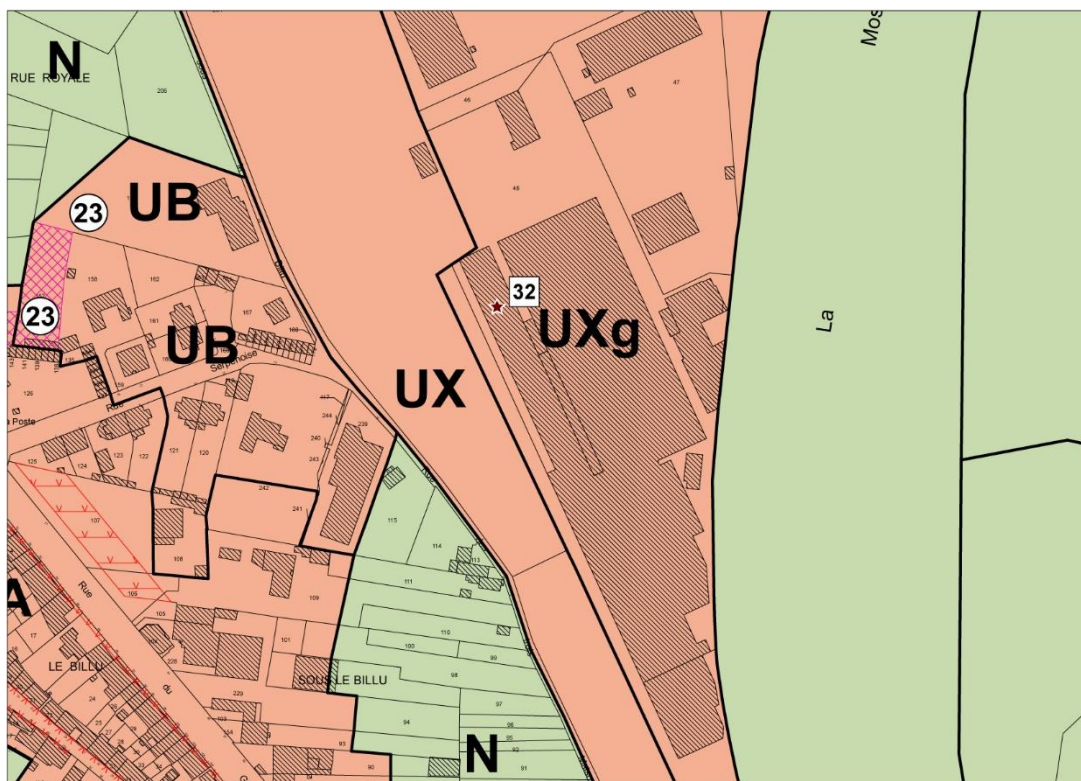
- 1.2 Les constructions à usage :
  - agricole (sauf pour les cas visés à l'article 2),
  - d'habitation (sauf pour les cas visés à l'article 2).
- 1.2 Les parcs d'attraction.
- 1.3 Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- 1.4 Les affouillements et exhaussements du sol d'une hauteur de plus de 4 mètres.
- 1.5 Les caravanes isolées.
- 1.6 Les terrains aménagés, de camping et caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- 1.7 Les carrières.
- 1.9 Les habitations légères de loisirs.
- 1.9 Les hôtels.
- 1.10 Les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le PLU.

- Évolution du règlement graphique

### PLU opposable (planche 1/2000 n°2)



### PLU modifié (planche 1/2000 n°2)



## 7. Ajout des emplacements réservés n°20, 21, 22 et 23

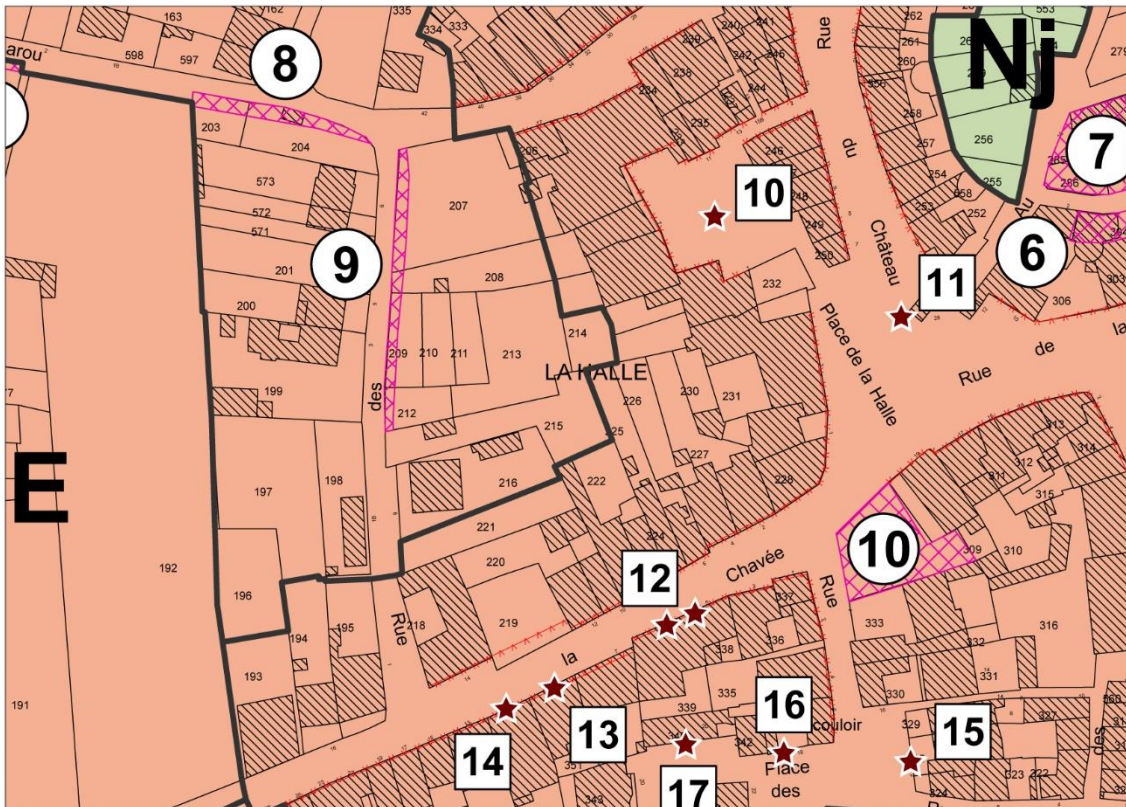
### Ajout d'un emplacement réservé n°20

Dans le cadre de la réalisation d'un projet résidentiel en cœur de ville (rue du Château), la commune souhaite réaliser un parking attenant afin de répondre aux besoins de stationnement des nouveaux logements. Celui-ci sera réalisé à l'arrière des constructions avec une entrée rue des Jardins. La commune souhaite donc acquérir les terrains permettant de réaliser cet accès. Sont concernées les parcelles AA215, AA225, AA226, AA 227 et AA230.

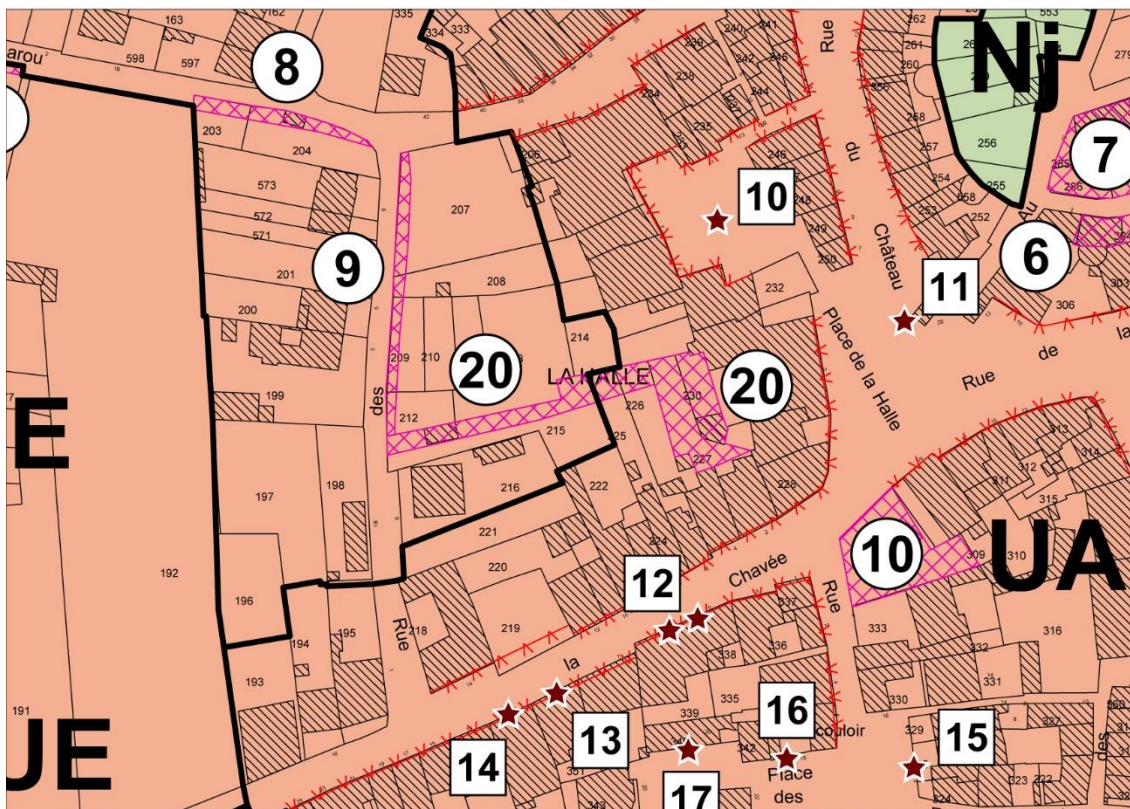
Un emplacement réservé n°20 de 754 m<sup>2</sup> est ajouté au PLU de Dieulouard.

*Illustrations page suivante*

PLU opposable (planche 1/2000 n°1)



PLU modifié (planche 1/2000 n°1)



**Ajout d'un emplacement réservé n°21**

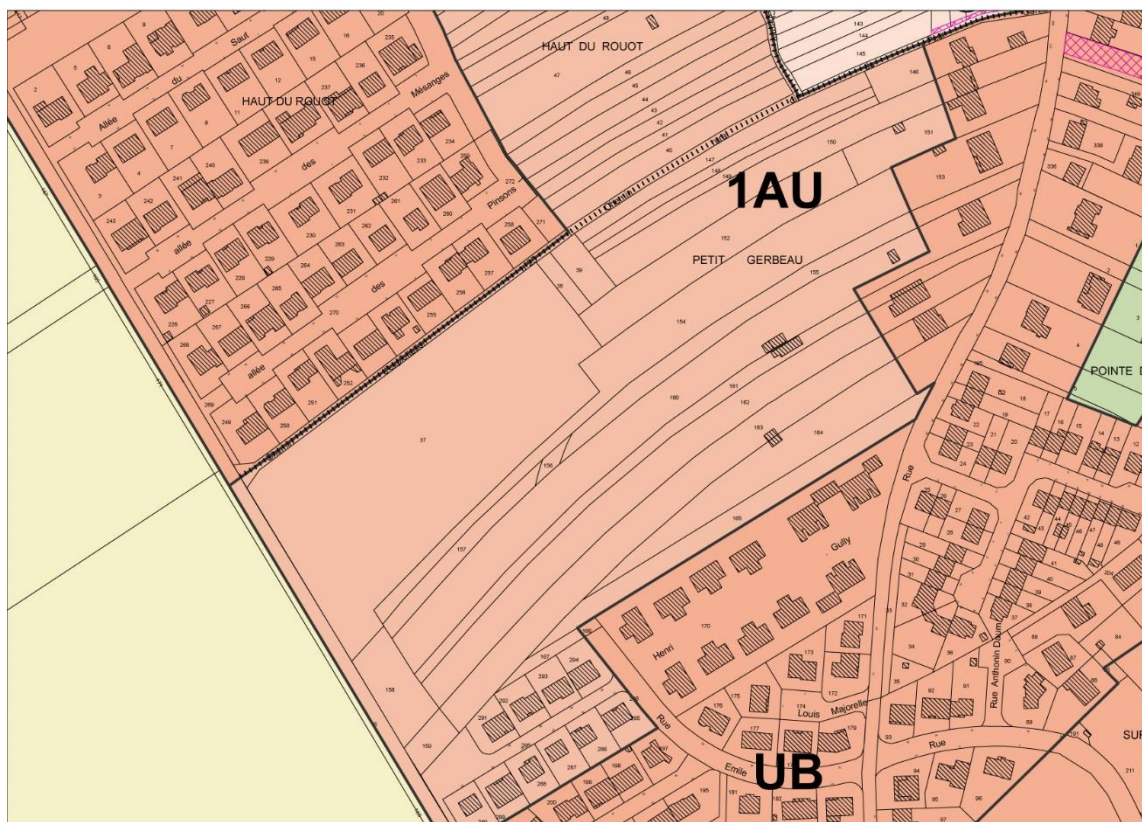
Dans le cadre de l'urbanisation de la zone 1AU du Haut du Rouot, un emplacement ajouté afin de réserver le tracé de la future voirie permettant de lier la rue du Haut Rouot et la rue Émile Gallé lors des futurs travaux d'aménagement.

Sont concernées en partie les parcelles BB37, BB38, BB39, BB154, BB156, BB157, BB BB160, BB161, BB162, BB165, BB166, BB163 et BB271.

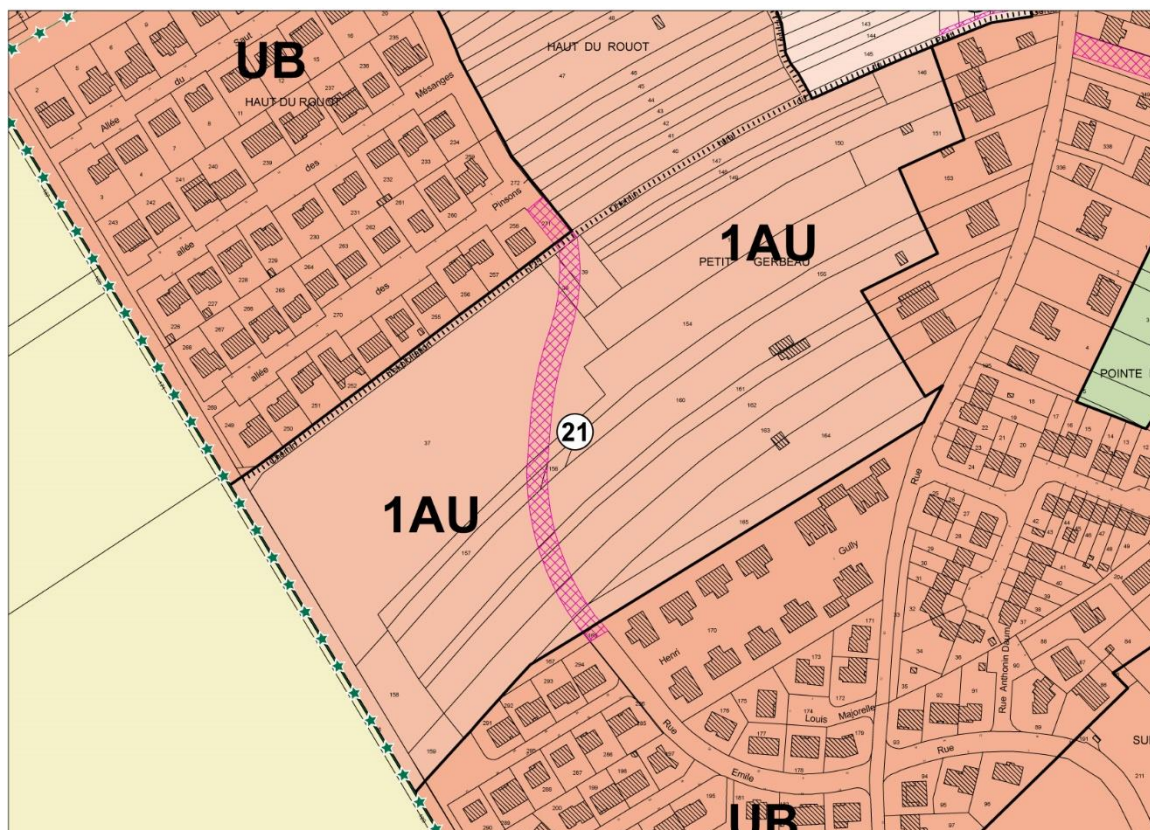
Un emplacement réservé n°21 de 2283 m<sup>2</sup> est ajouté au PLU de Dieulouard.

*Illustrations page suivante*

**PLU opposable (planche 1/2000 n°2)**



**PLU modifié (planche 1/2000 n°2)**



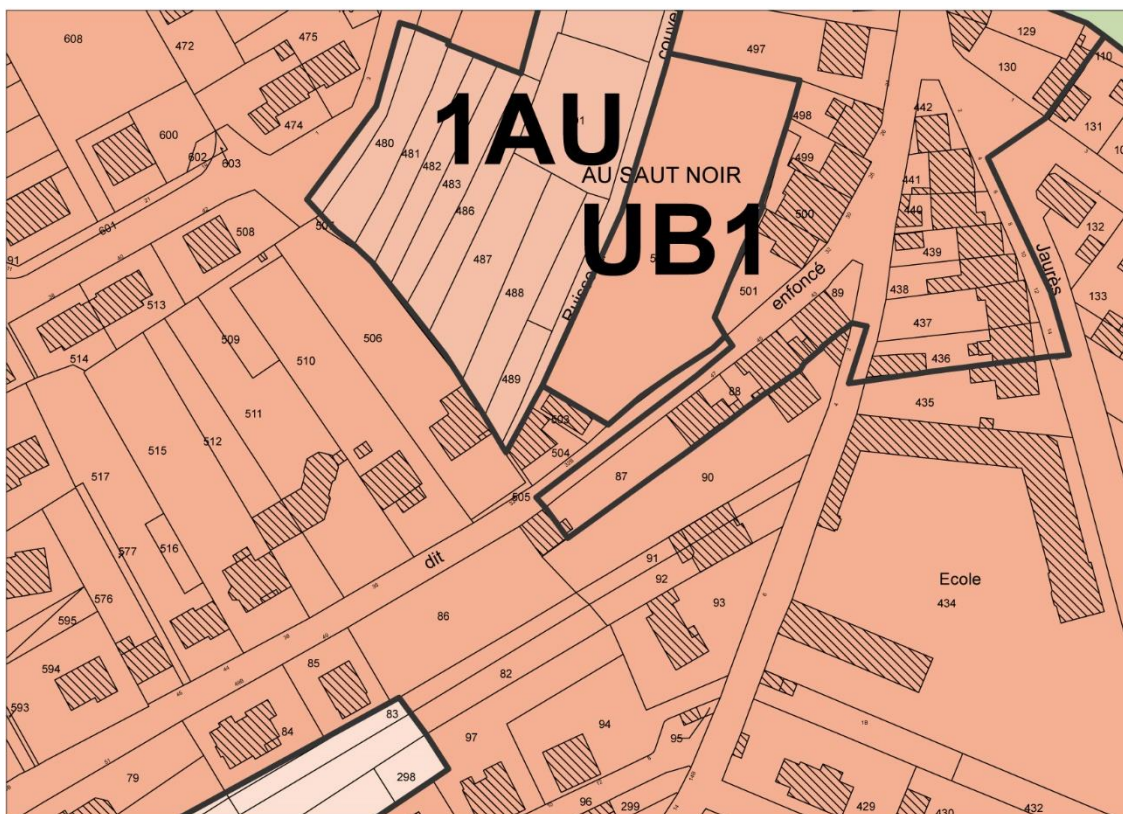
**Ajout d'un emplacement réservé n°22**

Afin de créer un accès vers la résidence pour séniors qui doit être construit sur la zone 1AU du Saut Noir, un emplacement réservé est créé rue François Sesmat.

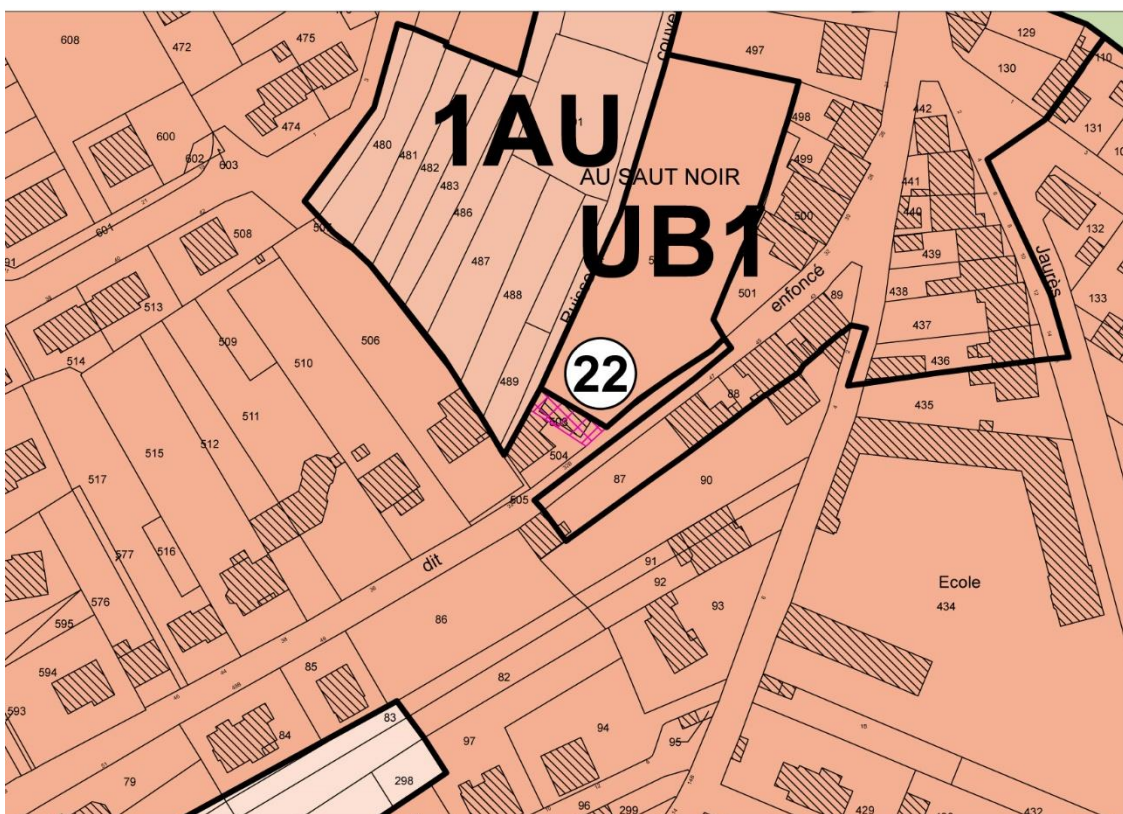
Un emplacement réservé n°22 de 119,45 m<sup>2</sup> est ajouté sur la parcelle AA 503.

*Illustrations page suivante*

**PLU opposable (planche 1/2000 n°2)**



**PLU modifié (planche 1/2000 n°2)**



**Ajout d'un emplacement réservé n°23**

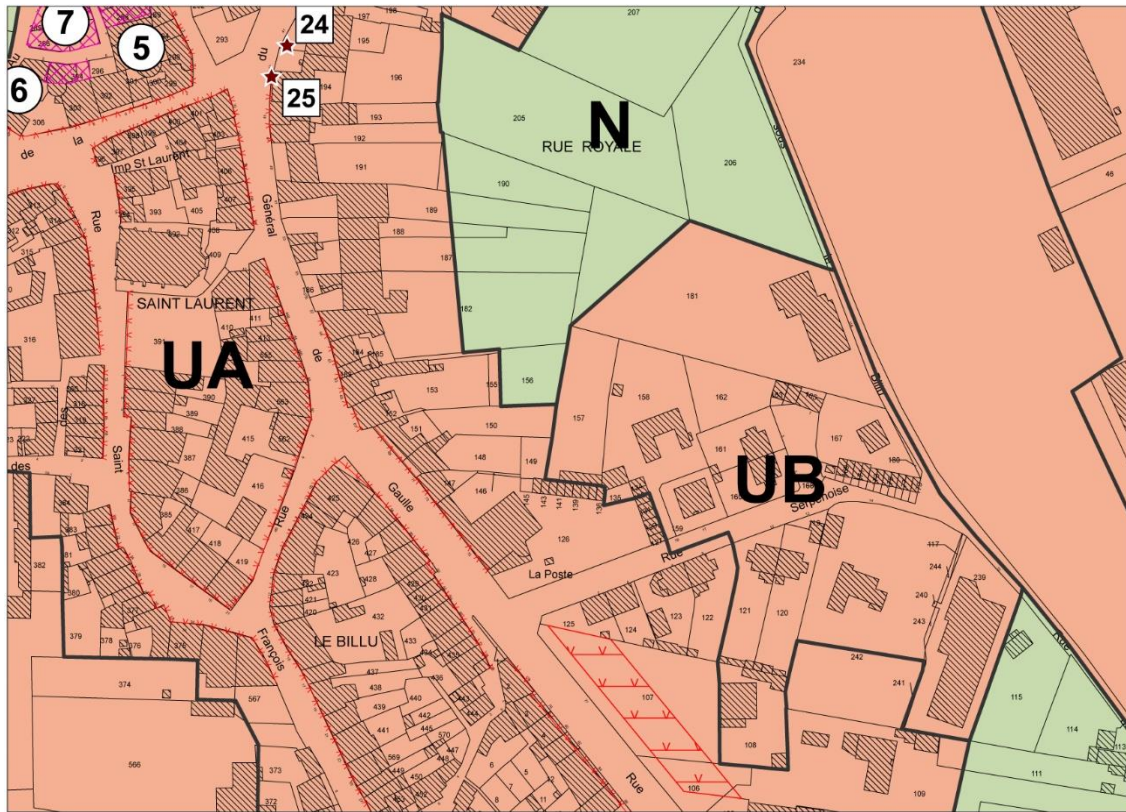
Afin de réaliser un parking dans le centre-bourg permettant un accès simplifié au commerces et services de la ville, la Commune de Dieulouard souhaite acquérir trois parcelles situées en second rang de l'Avenue du Général de Gaulle.

Sont concernées les parcelles AX145, AX149 et AX157.

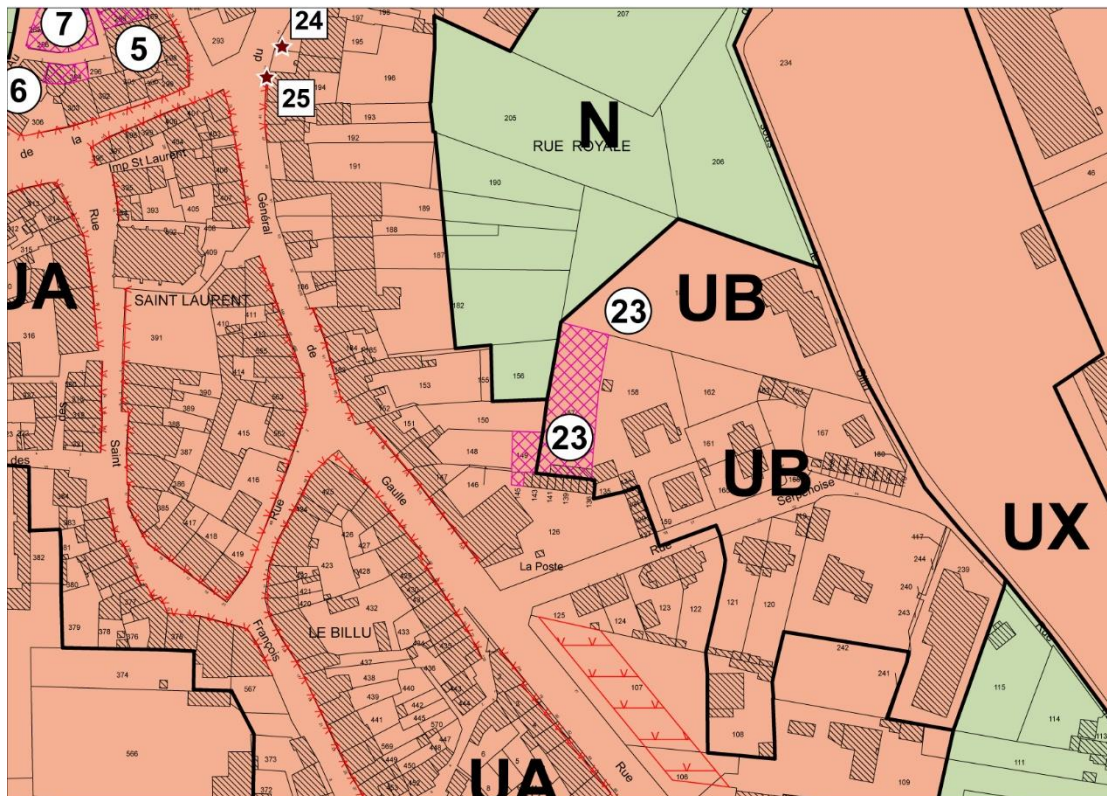
Un emplacement réservé n°23 de 1298 m<sup>2</sup> est ajouté au PLU de Dieulouard.

*Illustrations page suivante*

PLU opposable (planches 1/2000 n°1 et 2)



PLU modifié (planches 1/2000 n°1 et 2)



## 8. Ajustement du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme

### A. Évolution des règles concernant l'aspect extérieur des constructions

De nombreuses difficultés ont été rencontrées par les services lors de l'instruction concernant la règle de l'article 11, portant sur la couleur des façades, huisseries, menuiseries et des ferronneries.

En effet, l'interdiction du coloris « blanc pur » pose des difficultés quant à la définition précise du « blanc pur ». De plus, la couleur blanche est régulièrement utilisée du fait du choix des matériaux, notamment pour les huisseries.

**Afin d'y remédier les articles 11 des zones UB et UC concernées par cette règle est ainsi modifié :**

#### PLU opposable

---

Article 11 : Aspect Extérieur

[...]

- ~~le blanc pur~~ et le gris non teinté (aspect ciment) sont interdits pour les coloris des façades, des huisseries, des menuiseries et des ferronneries.

#### PLU modifié

---

Article 11 : Aspect Extérieur

[...]

- le gris non teinté (aspect ciment) **est interdit** pour les coloris des façades, des huisseries, des menuiseries et des ferronneries.

## B. Évolution des règles de stationnement

- En cas de non-réalisation des règles fixées

Le règlement actuel du PLU de Dieulouard prend en compte l'impossibilité de réalisation des places de stationnement imposées en demandant au pétitionnaire de verser une participation pécuniaire à la commune en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Ce système de redevance a été abrogé par le législateur. En conséquence, cette règle est supprimée du règlement et remplacée par la possibilité de s'acquitter des obligations de stationnement dans un rayon proche (250 mètres) de l'opération afin d'assurer la présence d'espaces de stationnement pour chaque projet.

Les articles 12 des zones UA, UB, UC et 1AU sont modifiés :

### PLU opposable

---

#### Article 12 : Stationnement

[...]

~~En cas de non-respect de ces prescriptions, le bénéficiaire du permis ou de la déclaration préalable sera tenu de verser à la commune une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.~~

### PLU modifié

---

#### Article 12 : Stationnement

[...]

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le plan local d'urbanisme, en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 250 m comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

- Règles de stationnement pour les hébergements

Le PLU de Dieulouard règlemente le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées en fonction de la destination de la construction. Il indique ainsi la règle pour les logements et les locaux d'activités.

Afin d'accompagner les projets à venir de résidences seniors sur le territoire, une règle concernant la destination « hébergement » est ajoutée. En effet, la nature de ces établissements à destination de personnes âgées majoritairement non motorisées ne justifie pas d'un besoin identique à celle des logements traditionnels. Les besoins en stationnement sont donc évalués à 1 place par logement dans les hébergements.

**L'article 12 de la zone UA est modifié :****PLU opposable**Article 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.

Les besoins en stationnement sont évalués de la façon suivante :

- 2 places par logement,
- 2 places par local d'activités.

**PLU modifié**Article 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.

Les besoins en stationnement sont évalués de la façon suivante :

- 2 places par logement,
- **1 place par logement situé dans un hébergement,**
- 2 places par local d'activités.

**Les articles 12 des zones UB, UC et 1AU sont modifiés :****PLU opposable**Article 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.

Les besoins en stationnement sont évalués de la façon suivante :

- 2 places par logement dont la surface de plancher est inférieure à 130 m<sup>2</sup> et 1 place supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de plancher supplémentaire,
- 2 places par local d'activités.

**PLU modifié**Article 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.

Les besoins en stationnement sont évalués de la façon suivante :

- 2 places par logement dont la surface de plancher est inférieure à 130 m<sup>2</sup> et 1 place supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de plancher supplémentaire,
- **1 place par logement situé dans un hébergement,**
- 2 places par local d'activités.

## C. Évolution des règles de hauteur

- Dispositifs de production d'énergie solaire

La commune de Dieulouard souhaite permettre la pose de dispositif de production d'énergie solaire sur les bâtiments. Ainsi, ces dispositifs sont ajoutés à la règle de mesure de la hauteur se trouvant dans l'article 10 : hauteur maximum des constructions.

**Les articles 10 des zones UA, UB, UC, UE, 1AU, N et A sont modifiés.**

### PLU modifié

---

#### Article 10 : Hauteur maximum des constructions

[...]

La hauteur d'une construction se mesure entre le point le plus haut du terrain naturel, au droit du polygone d'implantation et le point le plus haut de la construction, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise, tels que souches de cheminées, locaux techniques, **dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux solaires et photovoltaïques) ...**

- Dispositifs énergétiques permettant l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments

Pour répondre aux objectifs d'amélioration de la performance énergétique de l'habitat, une règle permettant d'assouplir les autorisations liées à la pose de dispositif énergétique permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment est ajoutée au règlement écrit.

**Les articles 10 des zones UA, UB, UC, UE, UX, N et A sont modifiés afin d'y instauré la règle suivante :**

### PLU modifié

---

#### Article 10 : Hauteur maximum des constructions

[...]

**Un dépassement de la hauteur maximale autorisée par le règlement pourra être autorisé dans le cadre de la mise en œuvre d'un dispositif énergétique permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment.**

**La surélévation de la toiture des bâtiments existants pourra être autorisée dans la limite de 60 cm au-dessus du gabarit réglementaire. Cette surélévation devra être entreprise dans le respect des dispositions architecturales originelles du bâtiment qui devront être restituées ou adaptées.**

- Évolution des règles de hauteurs pour les constructions existantes dans la zone UX

Afin de prendre en compte les besoins de transformation ou d'extension des constructions existantes même si leur hauteur est supérieure à la hauteur réglementaire, l'article 10 de la zone UX évolue.

**Ainsi, à l'instar des articles réglementant la hauteur dans les autres zones U du PLU de Dieulouard, une règle prenant en compte le cas des constructions existantes avant la date d'approbation du PLU est ajouté à l'article 10 du règlement de la zone UX :**

### PLU opposable

---

#### Article 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions autorisées, calculée entre le niveau du sol avant travaux et le faîtage, ne doit pas excéder :

- 10 mètres en zone UX et UXz,
- 18 mètres en zone UXg.

Les règles de hauteur précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général (les églises, clochers, réservoirs et autres installations de même nature) ni pour les constructions de services et d'équipements publics.

### PLU modifié

---

#### Article 10 : Hauteur maximum des constructions

##### 10.1 Hauteur maximum des constructions nouvelles

La hauteur des constructions autorisées, calculée entre le niveau du sol avant travaux et le faîtage, ne doit pas excéder :

- 10 mètres en zone UX et UXz,
- 18 mètres en zone UXg.

Un dépassement de la hauteur maximale autorisée par le règlement pourra être autorisé dans le cadre de la mise en œuvre d'un dispositif énergétique permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment.

La surélévation de la toiture des bâtiments existants pourra être autorisée dans la limite de 60 cm au-dessus du gabarit réglementaire. Cette surélévation devra être entreprise dans le respect des dispositions architecturales originelles du bâtiment qui devront être restituées ou adaptées.

##### 10.2 Cas des constructions existantes

**En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.**

##### 10.3 Cas particulier des infrastructures

Les règles de hauteur précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général (les églises, clochers, réservoirs et autres installations de même nature) ni pour les constructions de services et d'équipements publics.

## D. Évolution des règles concernant les toitures terrasses en zone UX

L'article 11 de la zone UX autorise la création de toiture terrasse à la seule condition que celle-ci soit végétalisée. Il est cependant constaté que cette règle trop contraignante car coûteuse et techniquement difficile à mettre en œuvre et bloque de nombreux projets. La zone UX régule les sites à vocation d'activité de la commune et on y retrouve bien souvent une architecture liée à cette vocation comprenant des toitures terrasses (entrepôts ou ateliers par exemple).

**Il s'agit ici de faire évoluer la règle de la zone UX vers une incitation à sa réalisation. L'obligation règlementaire de végétalisation en cas de toiture terrasse est supprimée au profit d'une règle incitative. Les articles 11 et 13 du règlement sont ainsi modifiés :**

### PLU opposable

---

#### Article 11 : Aspect extérieur

[...]

#### 11.3 Les toitures

~~Les toitures terrasses sont autorisées si ces dernières sont végétalisées.~~

La toiture doit présenter une qualité visuelle et architecturale reconnue, avec notamment les mêmes aspects de structures, de matériaux et de couleurs que les façades principales du bâtiment.

### PLU modifié

---

#### Article 11 : Aspect extérieur

[...]

#### 11.3 Les toitures

La toiture doit présenter une qualité visuelle et architecturale reconnue, avec notamment les mêmes aspects de structures, de matériaux et de couleurs que les façades principales du bâtiment.

### PLU opposable

---

#### Article 13 : Espaces libres et plantations

**13.1** Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées et convenablement entretenues. Une superficie minimum de 10 % du terrain doit être aménagée en espaces verts.

Les surfaces occupées par des parcs de matériaux, des stocks ou des dépôts de plein air, ainsi que celles réservées aux circulations internes et au stationnement des véhicules, ne sont pas considérées comme espaces verts.

**13.2** Les marges de recul, définies à l'article 6, doivent être plantées d'arbres ou de haies champêtres et engazonnées.

## PLU modifié

---

### Article 13 : Espaces libres et plantations

**13.1** Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées et convenablement entretenues. Une superficie minimum de 10 % du terrain doit être aménagée en espaces verts.

En cas de réalisation d'une toiture terrasse végétalisée sur l'ensemble de la construction, l'aménagement d'une superficie minimum du terrain en espaces verts n'est pas obligatoire.

Les surfaces occupées par des parcs de matériaux, des stocks ou des dépôts de plein air, ainsi que celles réservées aux circulations internes et au stationnement des véhicules, ne sont pas considérées comme espaces verts.

**13.2** Les marges de recul, définies à l'article 6, doivent être plantées d'arbres ou de haies champêtres et engazonnées.

## E. Évolution du nombre d'accès automobile autorisés dans les zones UA et UB

Le règlement du PLU autorise la création d'un seul accès véhicule sur une même unité foncière. Selon la disposition des parcelles, notamment dans les zones UA et UB, la demande de création d'un deuxième accès est fréquente. La commune souhaite l'autoriser à condition que la création de cet accès soit réalisée de façon que toutes les exigences de sécurité soient respectées.

Le PLU évolue afin d'autoriser la création d'un second accès sur la même unité foncière à condition que les exigences de sécurité et de dessertes soient correctement assurées.

**Les articles 3 des zones UA et UB sont modifiés :**

### PLU opposable

---

#### Article 3 : accès et voirie

##### 3.1 Accès

Toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et de l'utilisation du sol prévues, notamment, en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les Routes Départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation. ~~Un seul accès véhicule par unité foncière est autorisé.~~

### PLU modifié

---

#### Article 3 : accès et voirie

##### 3.1 Accès

Toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et de l'utilisation du sol prévues, notamment, en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les Routes Départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

**Toute unité foncière ne peut avoir qu'un seul accès automobile. En outre, un second accès peut être autorisé, s'il est nécessaire au fonctionnement et à l'usage des constructions autorisées et à condition qu'il réponde aux exigences de sécurité et de desserte.**

## F. Évolution des règles concernant l'écoulement des eaux pluviales

L'article 4 – Desserte par les réseaux est modifié afin de faire évoluer la règle concernant les eaux pluviales et leurs prises en compte.

Dans le PLU actuel, il est demandé que l'écoulement des eaux pluviales se fasse dans le réseau collecteur. Cette règle est ainsi modifiée afin :

- de limiter l'impact que peuvent avoir les eaux pluviales sur le réseau notamment dans le cas de grands épisodes de pluies durant lesquels des phénomènes d'engorgement, de saturation voire d'inondation peuvent avoir lieu ;
- de limiter l'impact de l'artificialisation des sols induit par l'urbanisation et de préserver le cycle naturel de l'eau en priorisant l'infiltration des eaux dans le milieu naturel.

Les pétitionnaires doivent ainsi veiller à permettre l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière.

L'article 4 des zones UA, UB, UC, UE, UX, 1AU, A et N sont modifiés.

### PLU opposable

#### Article 4 : Desserte par les réseaux

##### 4.2 Assainissement

[...]

##### 4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseaux, ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation correspondante.

### PLU modifié

#### Article 4 : Desserte par les réseaux

##### 4.2 Assainissement

[...]

##### 4.2.2 Eaux pluviales

**Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.**

**Dans les zones du territoire communal favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales par tous les dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains de restitution, fosse ou noue, matériaux poreux, toitures végétalisées etc...).**

**En cas d'impossibilité technique avérée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci pourront être rejetées dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseaux, ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation correspondante.**

## G. Évolution de l'article 13 dans la zone 1AU

Dans un souci de contribution à la nature en ville et à la qualité environnementale des zones à urbaniser qui ont pour vocation à être urbanisé et par extension, artificialisé, l'article 13 : Espaces libres et plantations des zones 1AU contient une règle demandant la plantation d'un arbre pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher construite.

Il a été constaté lors de la demande de permis de construire que cette règle pouvait être difficilement applicable lors de la réalisation de projet de logement collectif à plusieurs niveaux dont la surface de plancher pouvait être très élevé et ainsi alors demander la plantation d'un grand nombre d'arbre sans prendre en compte la taille de la parcelle ou la qualité des arbres plantés.

Ainsi, il s'agit de modifier cette règle pour règlementer la plantation d'arbre selon **l'emprise au sol de la construction et non plus de sa surface de plancher.**

L'article 13 de la zone 1AU est modifié.

### PLU opposable

---

#### Article 13 : Espaces libres et plantations

[...]

Pour chaque unité foncière, un arbre doit être planté pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher construite.

### PLU modifié

---

#### Article 13 : Espaces libres et plantations

[...]

Pour chaque unité foncière, un arbre pour 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol doit être planté.

## H. Suppression de l'article 14 – Coefficient d'occupation des sols

La loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) modifie l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme et supprime le Coefficient d'occupation des sols (COS). Le COS n'étant plus utilisé, l'article ne comporte pas de prescription. Il n'a plus de fonction dans le règlement écrit du PLU de Dieulouard.

### PLU opposable

---

**Article 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Pas de prescription.

Étant caduc, l'article 14 – Coefficient d'occupation des sols est supprimé dans toutes les zones du PLU.

## 9. Mise à jour du tableau des surfaces des zones du PLU

Suite aux évolutions effectuées dans cette modification du PLU, le tableau récapitulatif des surfaces est mis à jour.

Le calcul des surfaces s'effectue grâce au logiciel SIG permettant la réalisation du règlement graphique. Suivant le logiciel utilisé, des différences de géométrie et de calcul peuvent avoir lieu, notamment au niveau des zones situées en limite communal. On peut alors observer des différences de surface comme la surface totale ou la surface de zones qui n'ont pas été modifiées.

	Surface des zones en hectares
<b>ZONES URBANISÉES</b>	
UA	20,2
UB	119,1
UC	3,4
UCa	0,3
UE	6,3
UX	17,7
UXg	14
UXz	11,2
<i>Sous total</i>	<i>192,2</i>
<b>ZONES À URBANISER</b>	
1AU	10
1AUc	2,1
2AU	12
2AUc	0,7
<i>Sous total</i>	<i>24,8</i>
<b>ZONES AGRICOLES</b>	
A	<i>843,4</i>
<b>ZONES NATURELLES</b>	
N	62,6
Ncee	59,7
Nceep	8,2
Ncemc	44,1
Nceme	135,3
Nceml	60,7
Ne	22,0
Nf	248,3
Nh	4
Nj	3
Nv	83,4
<i>Sous Total</i>	<i>731,3</i>
<b>TOTAL</b>	<b>1791,7</b>