



DIEULOUARD PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°5
EXAMEN AU CAS PAR CAS

Janvier 2021



PRÉAMBULE.....	5
NATURE ET OBJECTIF DE LA MODIFICATION DU P.L.U	6
CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL COMMUNAL.....	67
1. Localisation de la commune.....	67
2. Nature et occupation du sol	68
3. Contexte agricole	69
4. Les milieux naturels et continuités écologiques	70
5. Le contexte patrimonial et paysager	73
6. Les risques et aléas	74
DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES PAR LA MISE EN OEUVRE DU DOCUMENT	78
1. Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU dite « des Chauffours »	78
2. Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU dite de « Quemine »	80
3. Ouverture à l'urbanisation du site « Milandri »	82
4. Régularisation du zonage de la parcelle AW205	84
DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE DE LA MISE EN ŒUVRE DU DOCUMENT	86
1. Ouverture à l'urbanisation des zones 2AU dite des « Chauffours »	86
2. Ouverture à l'urbanisation des zones 2AU dite de « Quemine »	91
3. Ouverture à l'urbanisation du site « Milandri »	96
4. Régularisation du zonage de la parcelle AW205	101
5. Modifications sans incidences sur l'environnement et la santé humaine	104
a. Fermeture à l'urbanisation des zones 1AU « croix Saint-Hurbain » et « Bazonvaux »	104
b. Modification du règlement graphique avenue Charles Roth	105
c. Modification du règlement graphique suite à l'urbanisation de la rue Henri Gully	105
d. 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	105
e. Modification des protections du patrimoine au titre de l'article L151-19	105
f. Ajouts des emplacement réservé n°20, 21, 22 et 23	106
g. Évolution des règles concernant l'aspect extérieur des constructions	106
h. Évolution des règles de stationnement	106
i. Évolution des règles de hauteurs	106
j. Évolution des règles concernant les toitures terrasses en zone UX	107
k. Évolution du nombre d'accès automobiles autorisés dans les zones UA et UB	107
l. Évolution des règles concernant l'écoulement des eaux pluviales	107

m. Évolution de l'article 13 dans la zone 1AU.....	107
n. Suppression de l'article 14 –Coefficient d'occupation des sols	107
o. Modification du tableau récapitulatif des surfaces du PLU	107
CONCLUSION	109

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 4 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

La commune de Dieulouard souhaite procéder à la modification de son Plan Local d'Urbanisme.

Conformément à l'arrêt du Conseil d'État n°400420 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 de l'urbanisme¹.

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

Selon les termes de l'article R. 104-30, dans le cadre de cet examen au cas par cas, la personne publique doit transmettre à l'autorité environnementale :

- Une description des caractéristiques principales du document ;
- Une description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone ou des zones susceptible(s) d'être touchée(s) par la mise en œuvre du document ;
- Une description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document.

Ces éléments doivent permettre à l'autorité environnementale d'apprécier les impacts prévisibles du plan sur l'environnement, et ainsi de se prononcer sur la nécessité ou non de procéder à une évaluation environnementale.

¹ 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.

NATURE ET OBJECTIF DE LA MODIFICATION DU P.L.U

La commune de Dieulouard souhaite procéder à la modification de son Plan Local d'Urbanisme afin notamment d'accompagner l'urbanisation de zones à vocation résidentielle ainsi que plusieurs modifications du règlement écrit et graphiques.

Les points de modifications sont compatibles avec les enjeux et orientations définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU.

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 :

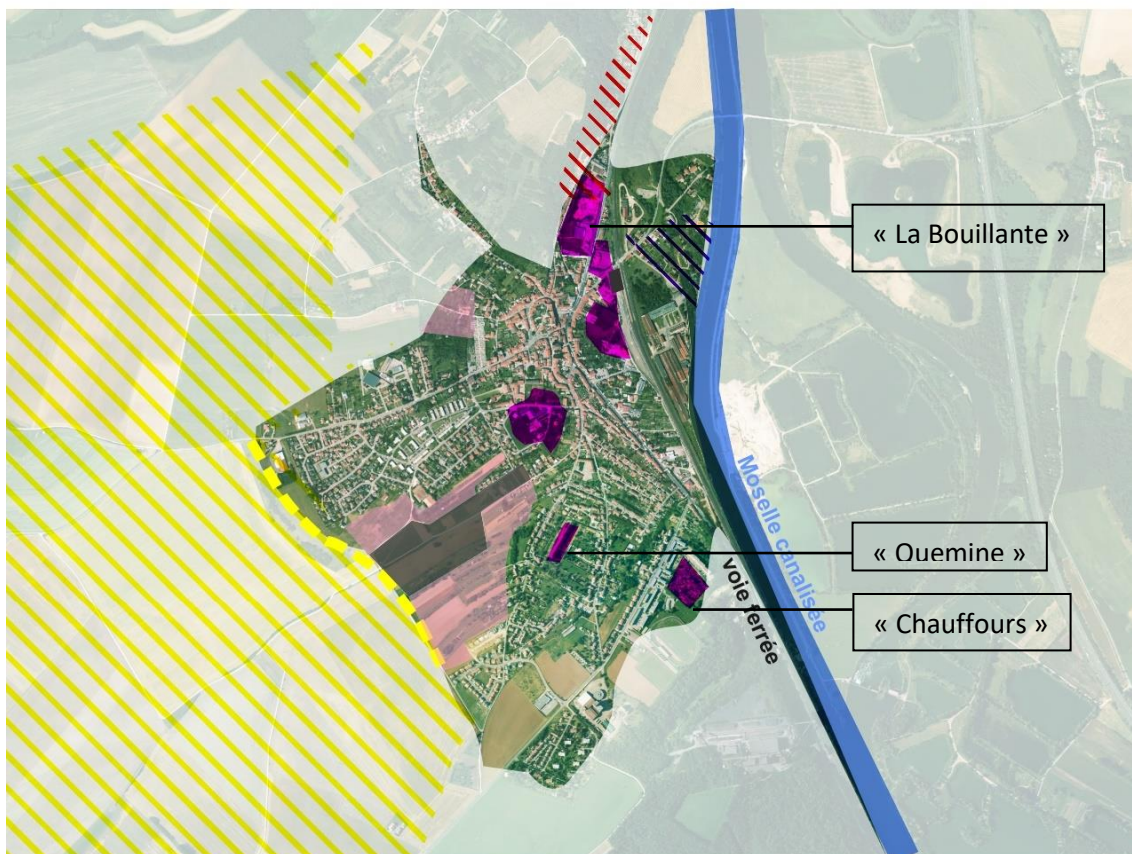
- La zone 2AU des « Chauffours » (2,07 ha) située au sud du territoire, en second rang du quartier d'habitat collectif dit « des Chauffours », et notamment de la barre appelée le « PLR ». La commune y a engagé très tôt une politique de maîtrise foncière des terrains afin de pouvoir proposer de nouvelles 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

secteur a une place de choix dans le centre bourg de la commune, à proximité de la gare. L'orientation n°3 du PADD (« Renforcer les pôles de services et d'habitat dans la ville ») met en avant la volonté de la commune de retravailler ces espaces afin d'en faire un nouveau quartier mixte (commerce, logements, activité tertiaire...) qui s'articulerait entre la gare et le quartier de la Bouillante.




Dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain du quartier de la Bouillante, la commune travaille avec l'EPFL depuis plusieurs années. Après des études environnementales et une étude de programmation et d'aménagement (2014 et 2016/2017), l'EPFL se prépare à intervenir et à engager les travaux pour la première phase du projet : le traitement de la parcelle **des anciens bureaux Milandri (2863 m²)**, dont elle est propriétaire, se trouvant dans la zone 2AU de la Bouillante.

Le quartier de la Bouillante abrite également un supermarché en activité et dont la présence n'est pas remise en compte sur la zone (parcelle AW205). Cette partie de la zone est donc Urbanisée et non pas À Urbaniser. En outre, elle n'est pas située dans les études d'aménagement et de programmation de requalification du site entrepris par la commune et L'EPFL : aucun projet n'est donc prévu.




Orientation générale N°2 de la commune
 "Limiter l'étalement urbain et préserver les espaces agricoles"



Stopper les extensions

-  sur les zones inondables
-  sur les espaces agricoles et boisés
-  dans les secteurs à risques importants (mouvements de terrains)

Organiser le développement urbain

-  zones de densification possible
-  zones de développement urbain à organiser
-  secteur d'habitat en cours d'aménagement

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

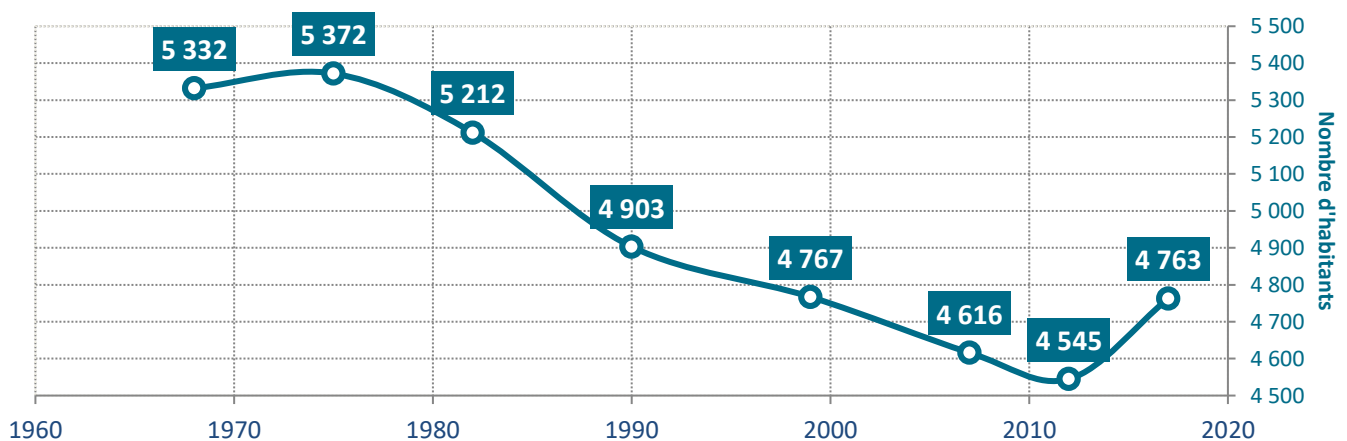
Ces démarches d'urbanisation s'inscrivent donc bien dans les dynamiques à l'œuvre sur la commune et suivent le projet du PLU, mais font également suite à l'étude de « Redynamisation des Bourgs structurants en milieu rural » menés par la commune. La Région Grand Est vise à aider la commune grâce à ce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

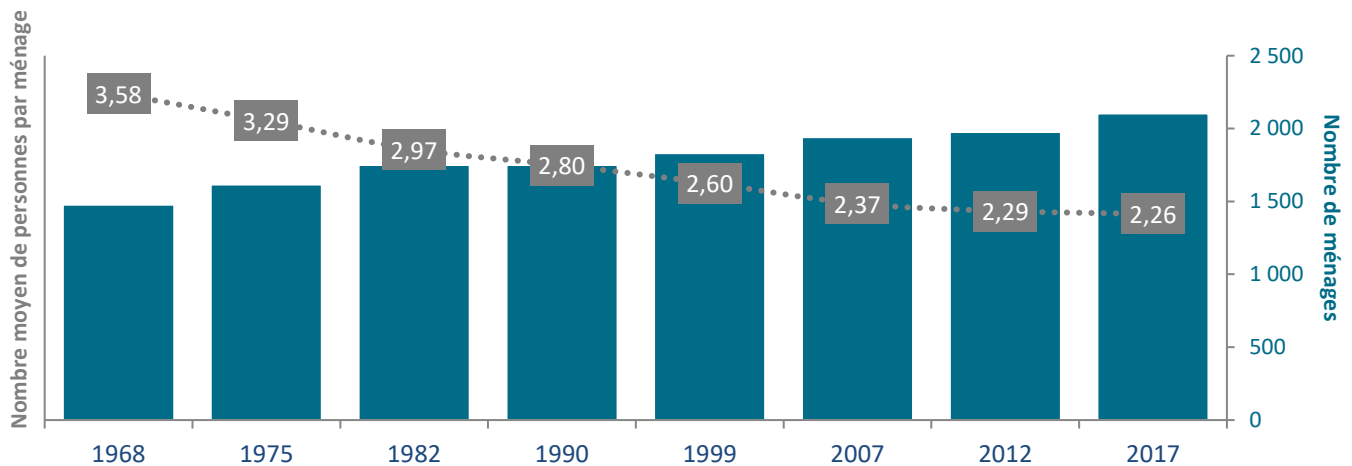


Cette progression est accompagnée d'une évolution de la structure des ménages qui tendent à devenir plus petits et plus âgés.

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).

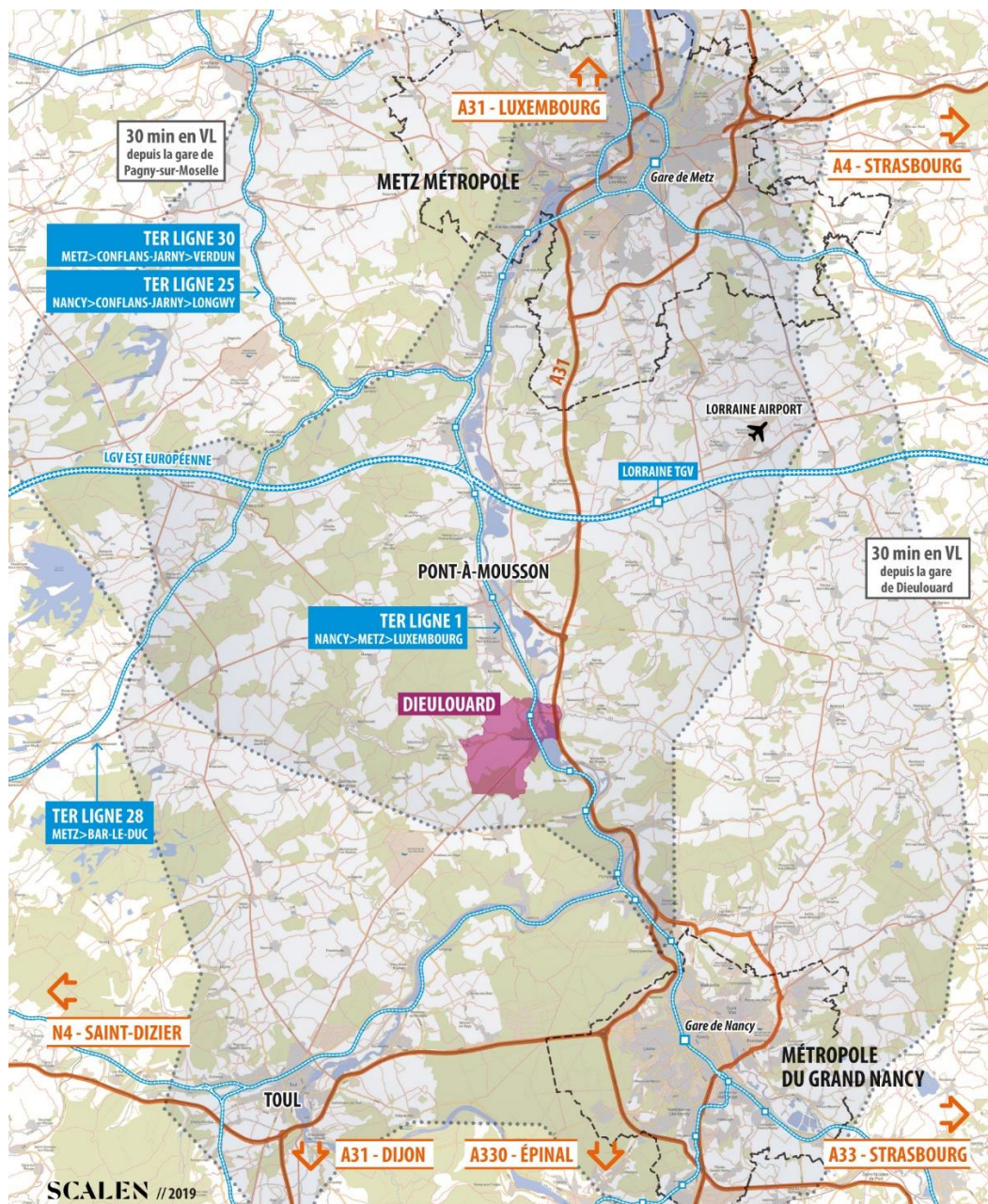
L'offre en communale de santé est attractive notamment grâce au renforcement de l'offre suite à l'ouverture d'une structure médicale regroupant plusieurs professionnels de la santé. À ce jour le pôle médical situé à côté des nouvelles résidences seniors regroupe onze professions médicales. Quatre nouveaux 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 déicustodiens et des communes voisines.

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

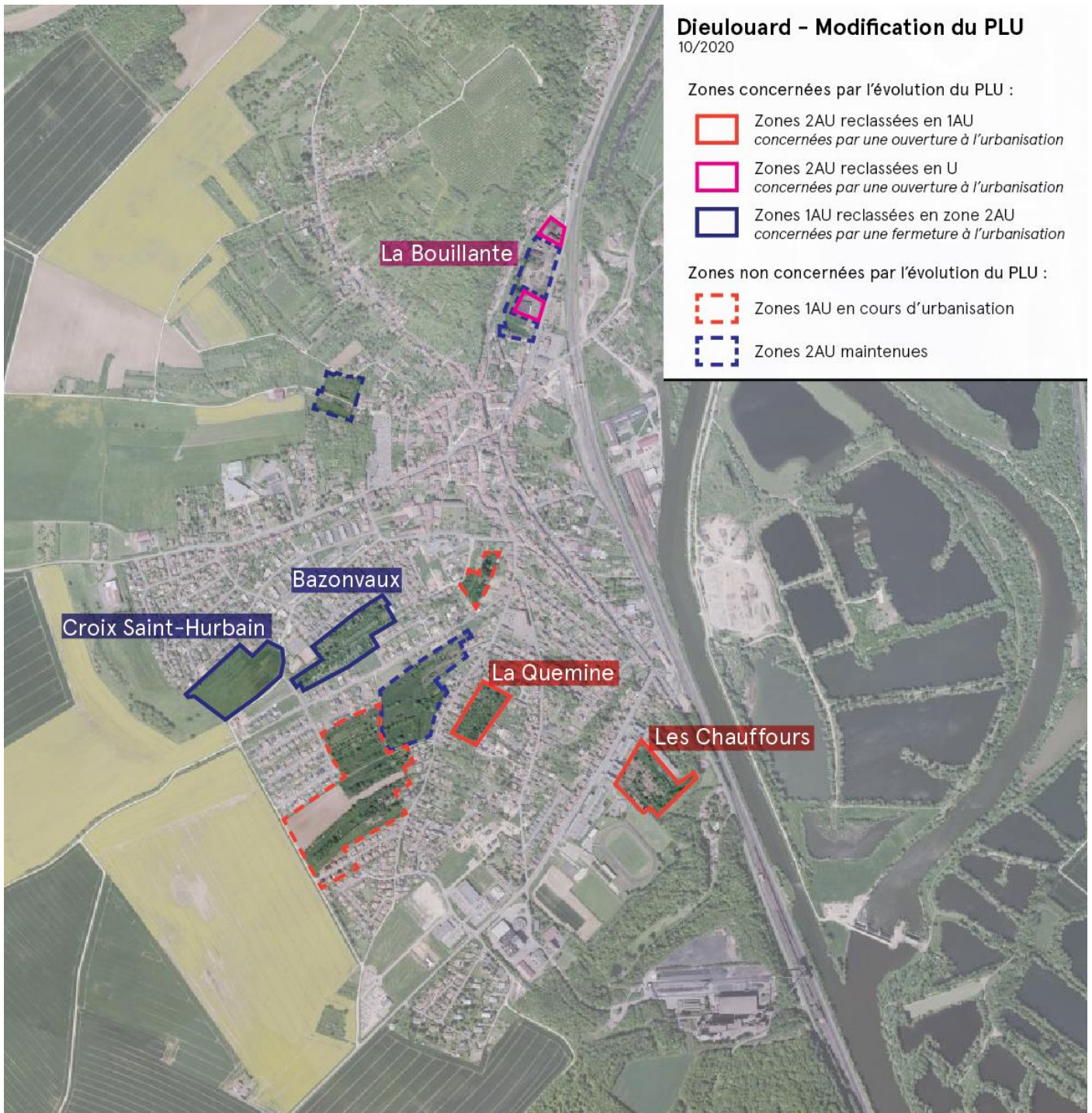
L'analyse des potentiels de densification dans le tissu urbain, notamment des dents creuses, ne permet pas d'identifier de parcelles urbanisables en l'état dans l'enveloppe urbaine. En effet, les zones non construites constituent, pour la plupart, des jardins des habitations présentes. Ces zones peuvent 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 » (3 ha également) 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*).



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 instaurée 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 m³ 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 entoure 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 :

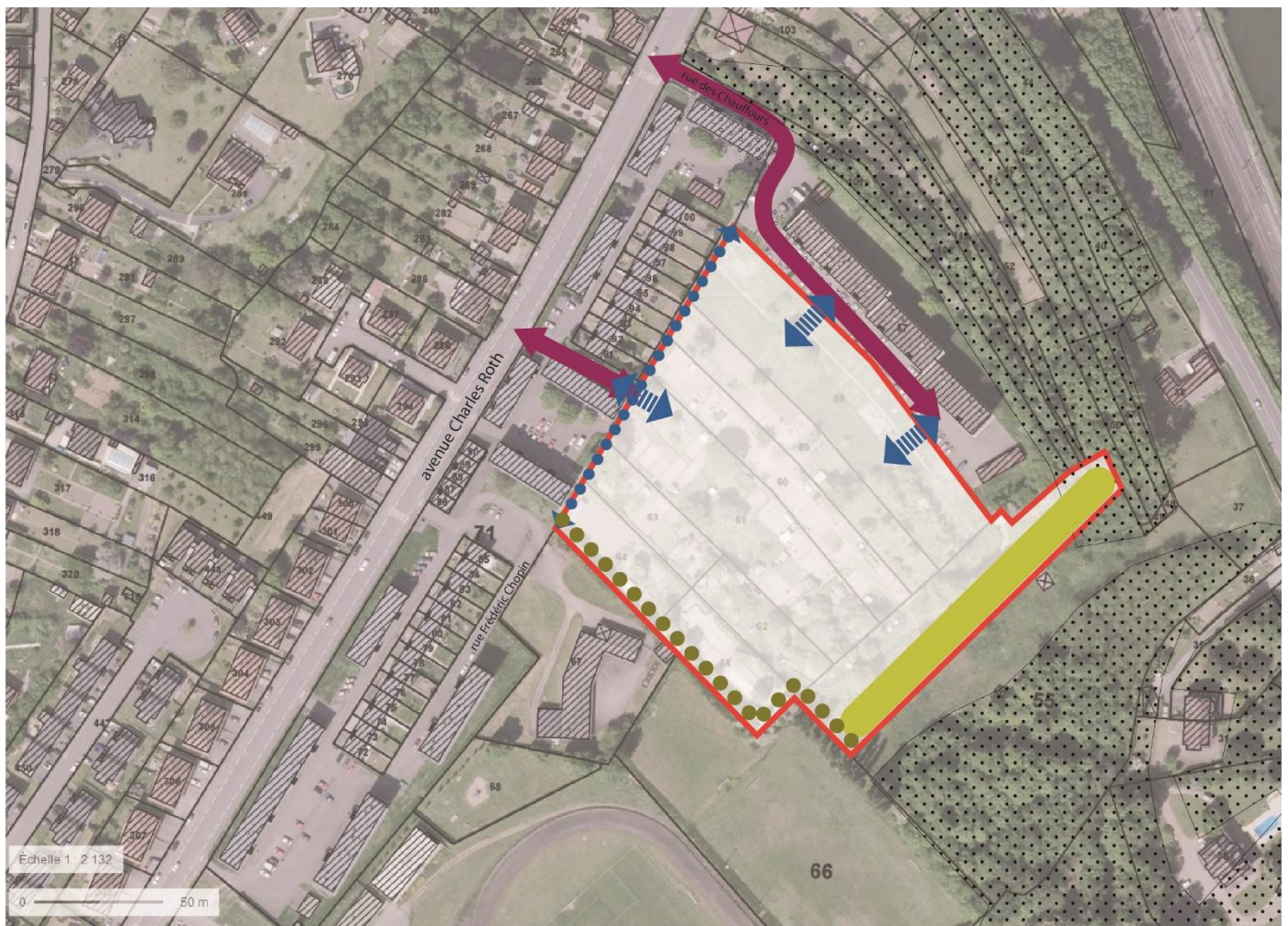
Armature urbaine : bourg centre urbain

Opération en extension

Densité résidentielle SCOT : 20 logements / ha

Surface de la zone : +/- 2.8 hectares

Orientation d'Aménagement et de Programmation



- | | | |
|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> — périmètre de l'OAP boisements périphériques qui participent à la coulée verte | <p>Garantir la qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère</p> <ul style="list-style-type: none"> — desserte principale à requalifier ⇄ principe d'accès à créer ●●● principe de liaison douce à maintenir et prolonger | <p>Garantir la qualité environnementale</p> <ul style="list-style-type: none"> 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...

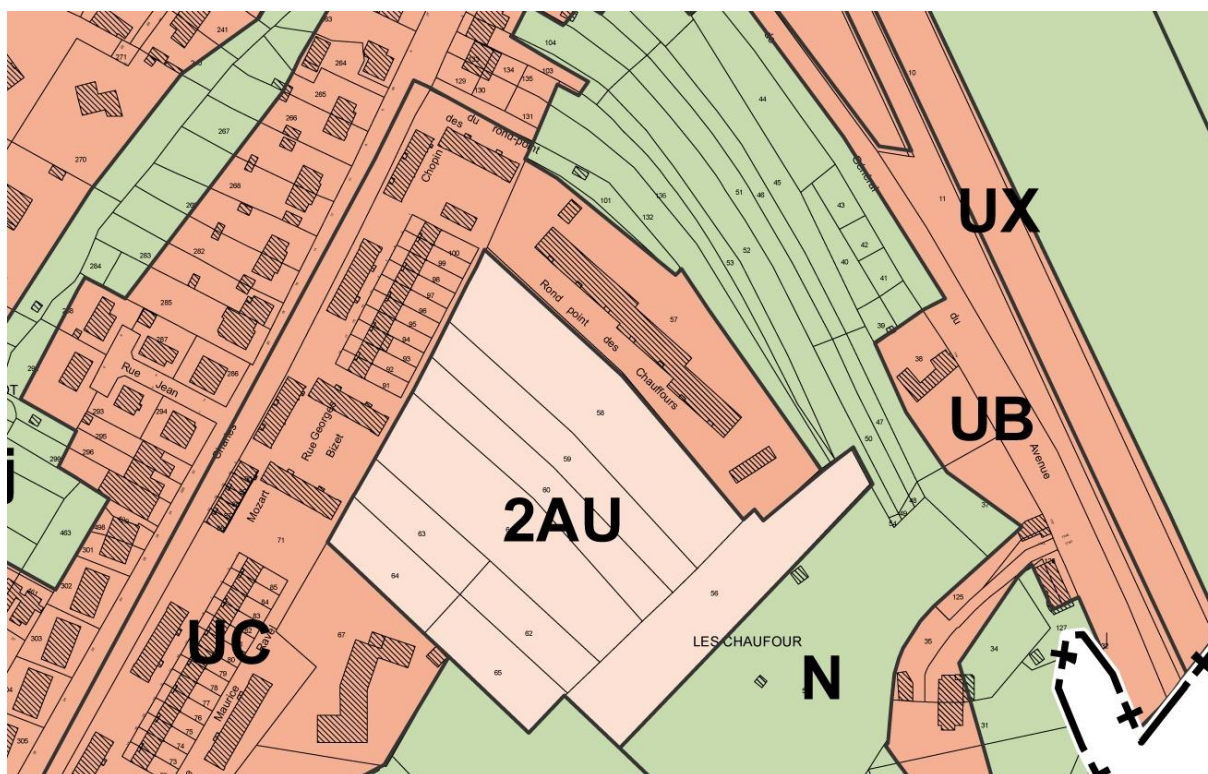
Uniquement dans le secteur 1AUc :

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, dispositif de production d'énergie solaire (panneaux solaires et photovoltaïques) ...

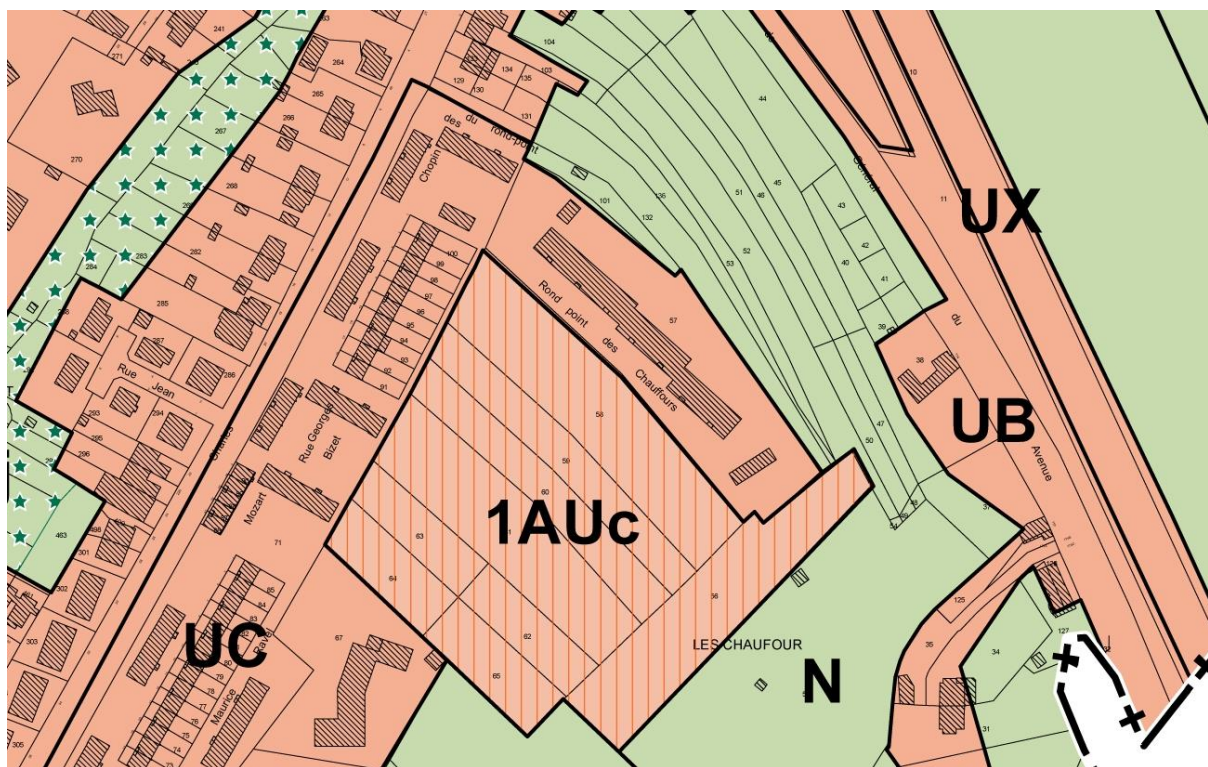
[...]

- 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.

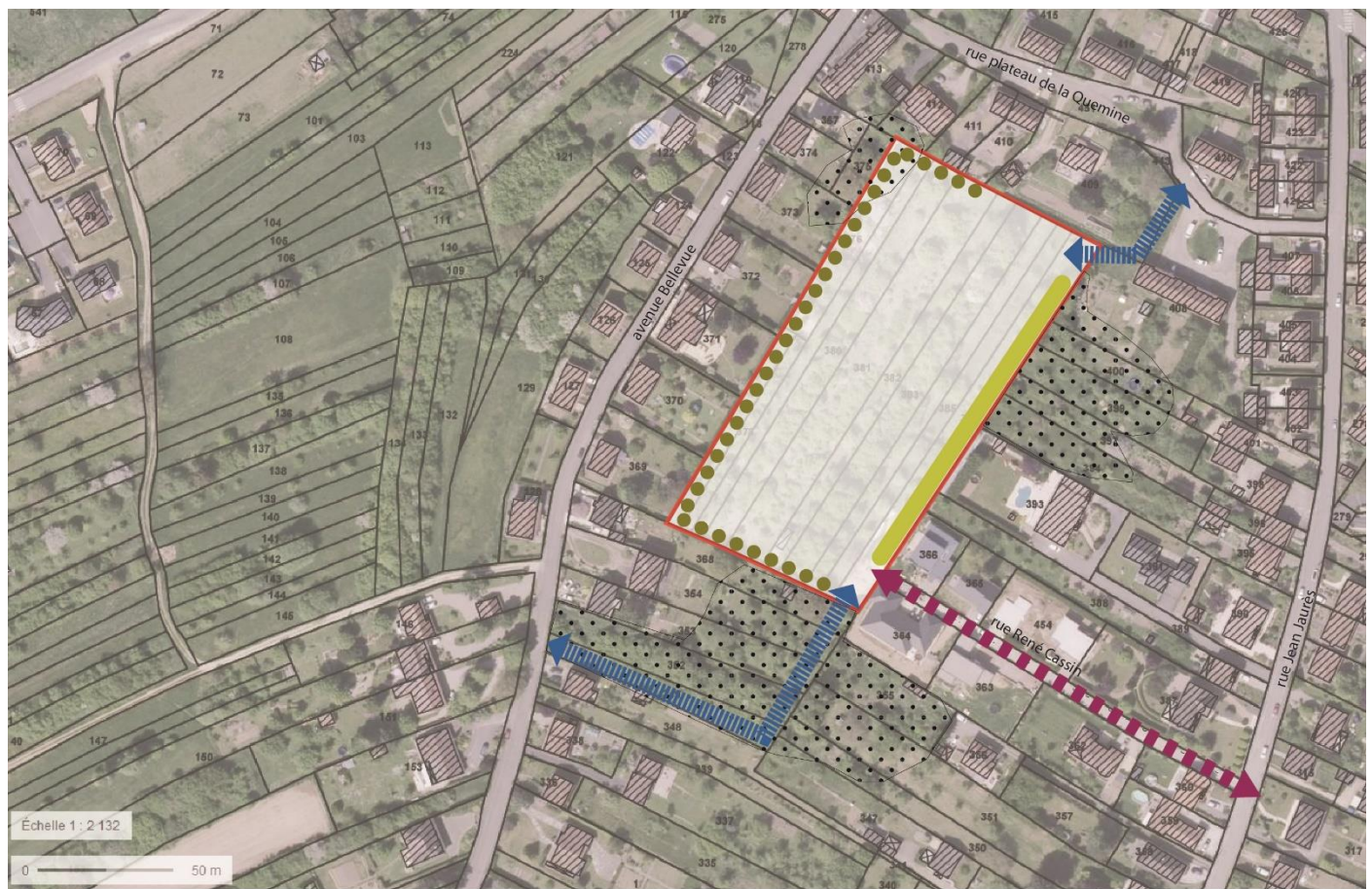
La rue René Cassin qui présente un profil particulièrement étroit ne saurait suffire, à elle seule, à irriguer le futur lotissement.

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...).

Orientation d'Aménagement et de Programmation



- périmètre de l'OA
- 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

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

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, ...)

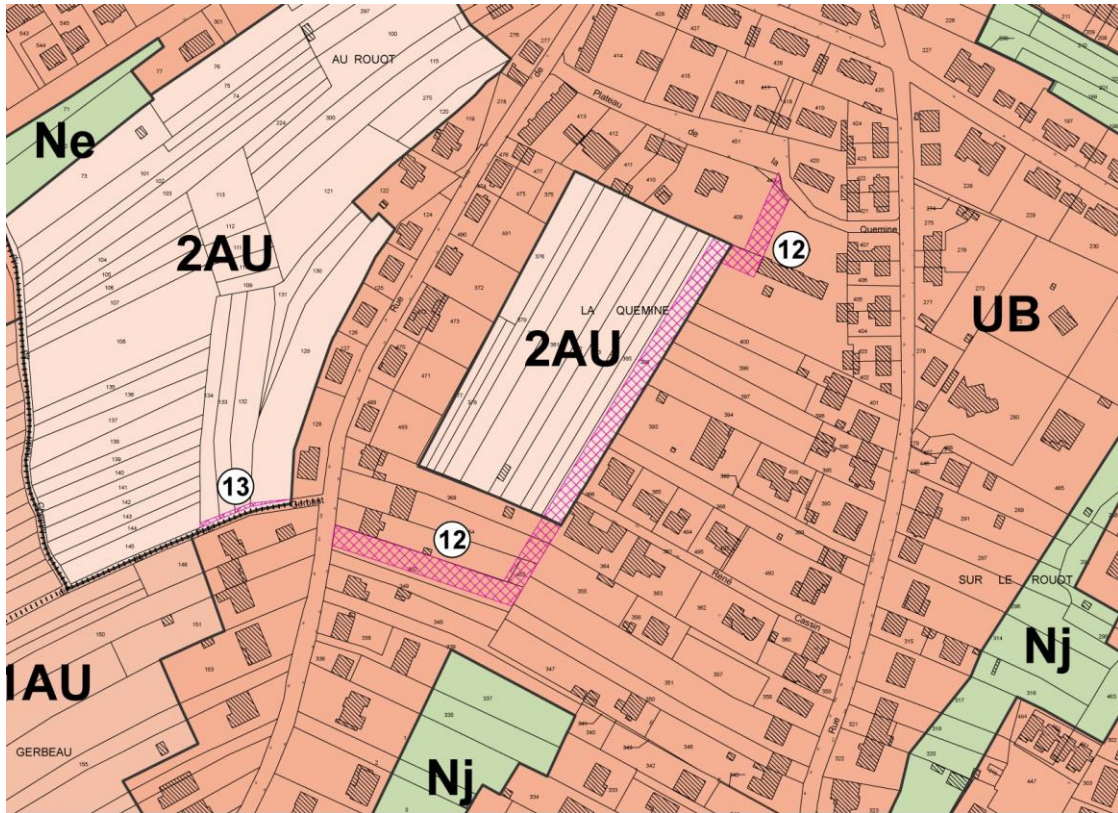
2/ garantir la qualité environnementale :

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

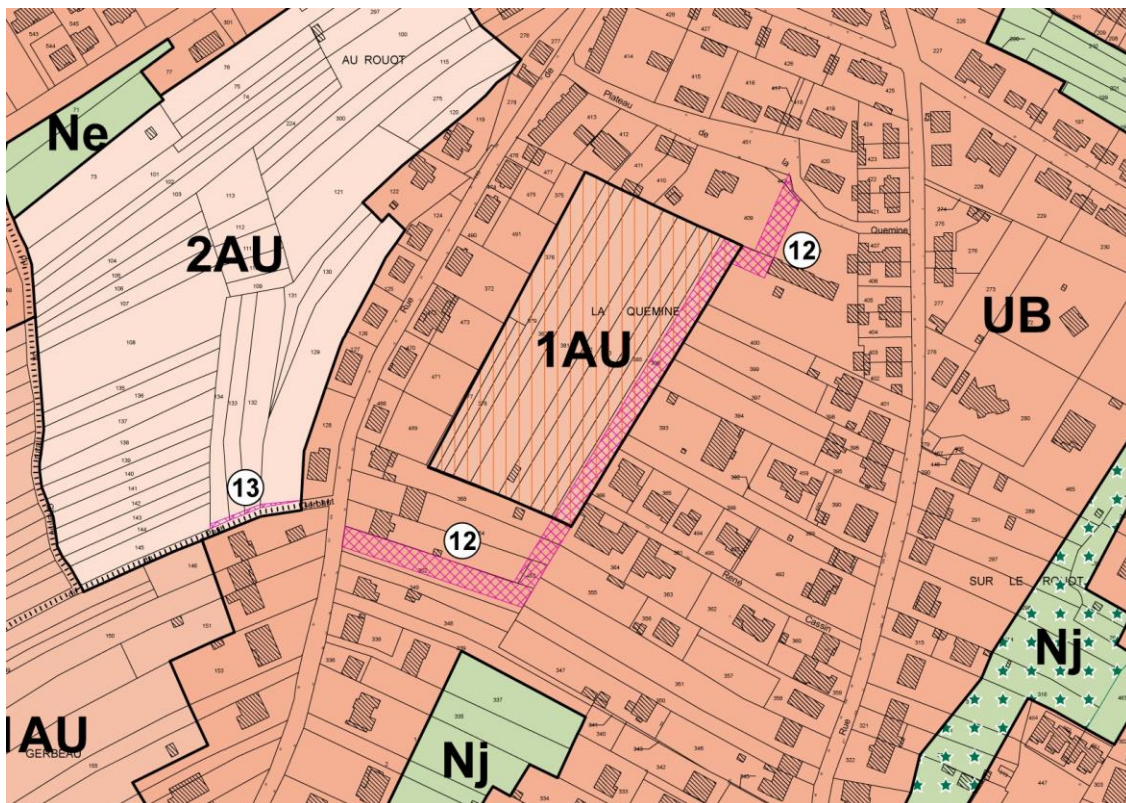
- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
 - o En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
 - o En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par l'installation de dispositifs concourant à une gestion des 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 cour 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.

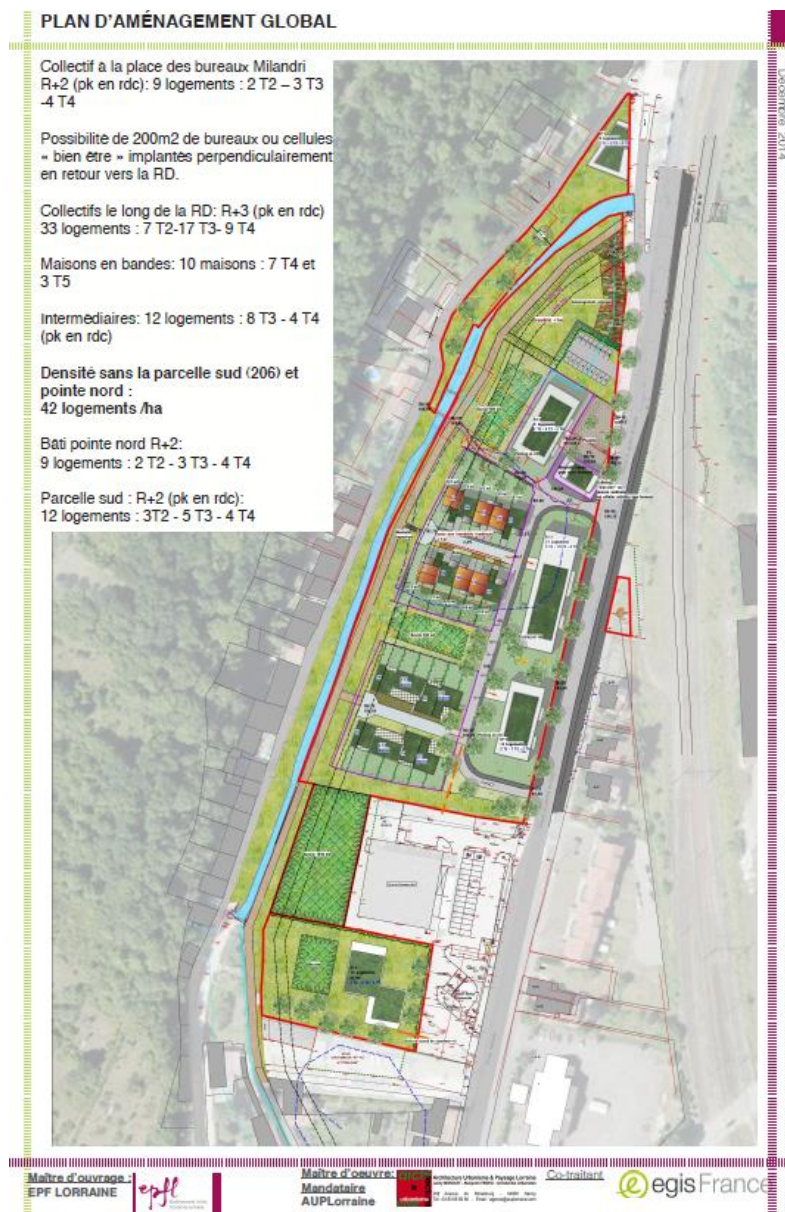
Le plan d'aménagement prend en compte le tracé du ruisseau de la Bouillante en le préservant en retravaillant ses berges.

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.



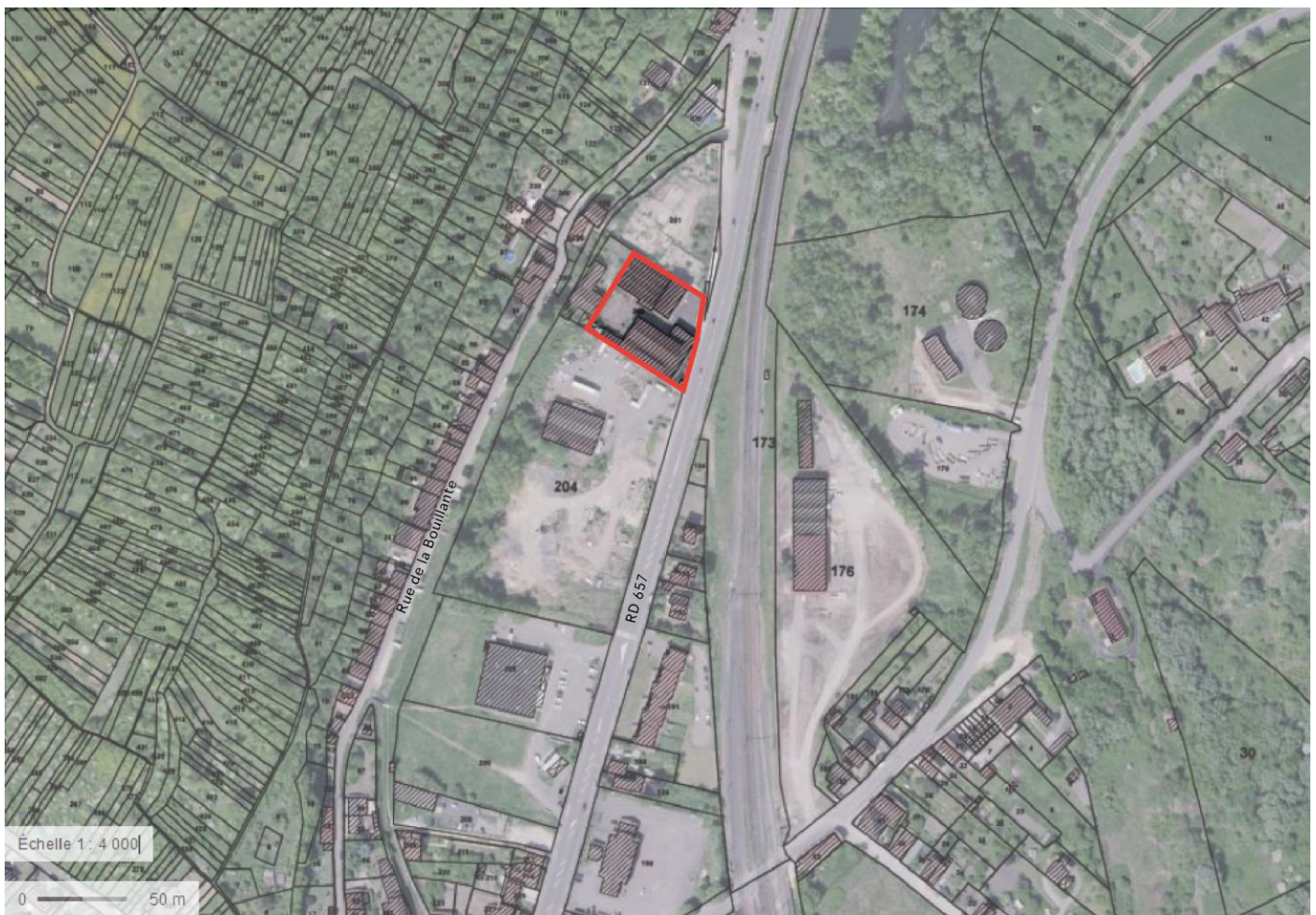
Le site est classé en zone 2AU dans le PLU. Celui-ci permet de cibler une zone de réserve foncière à moyen terme. Le zonage en 2AU a permis à la commune de figer l'urbanisation de ce site pollué pendant la réalisation des études nécessaires au traitement des sols et du bâti et à la création d'un projet 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 supérieures à 500 m² 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)

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.

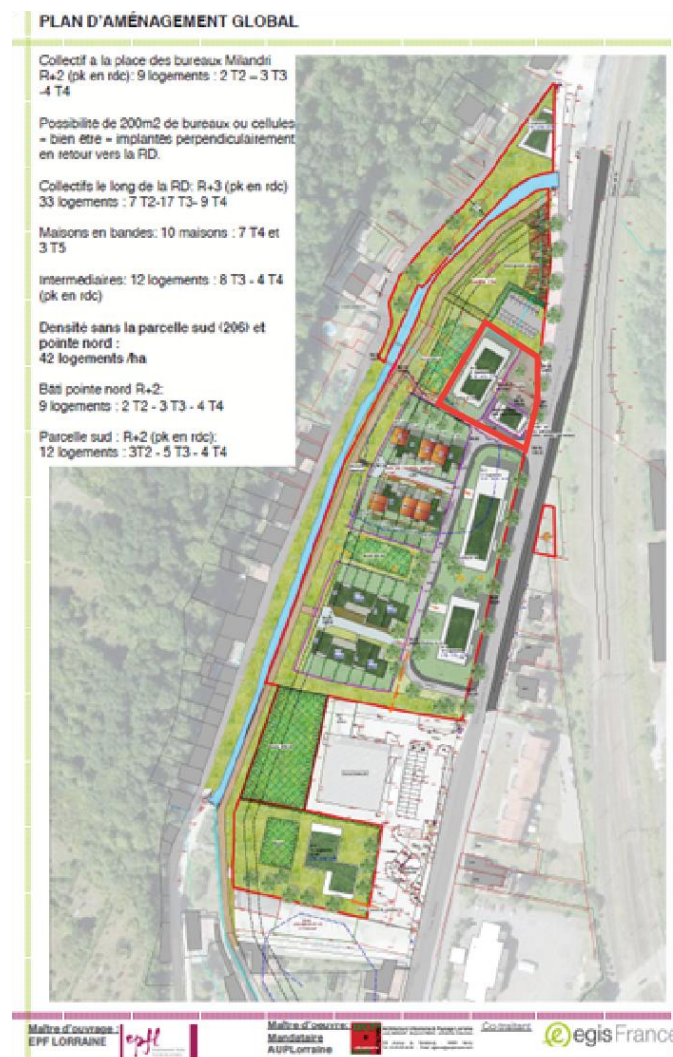
Objectifs généraux d'aménagement

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 m² 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 m² 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.

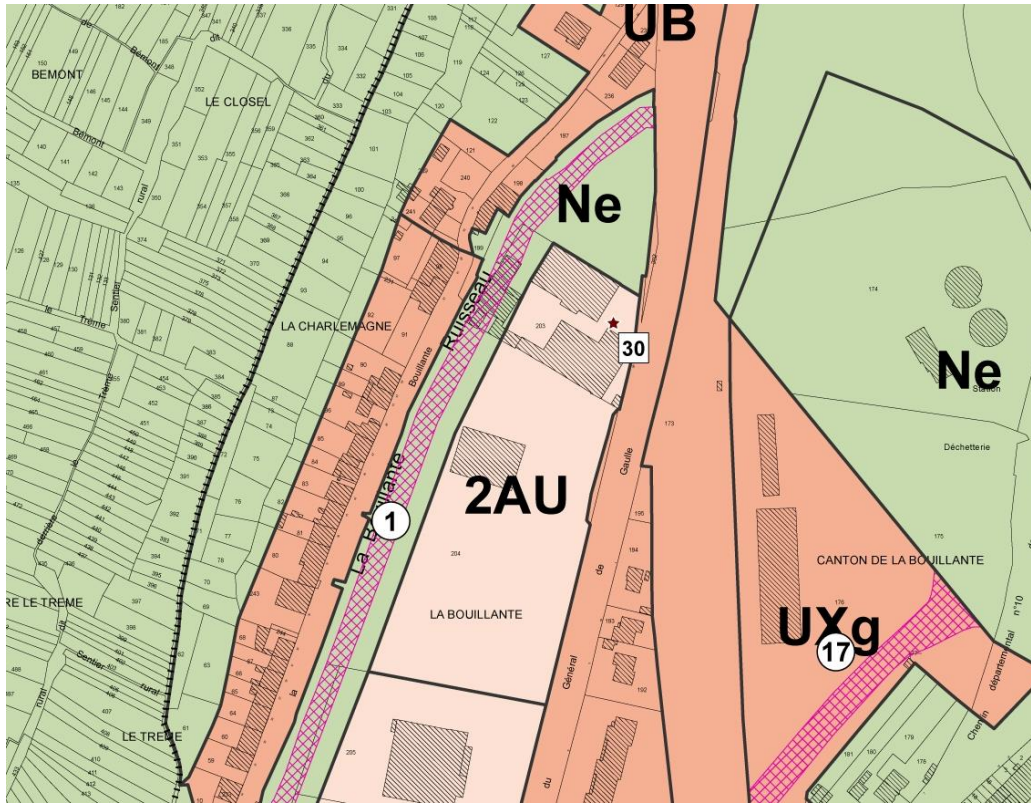
2.4 Les annexes dépendances et abris de jardins dans les conditions fixées aux articles 7,9 et 10.

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.

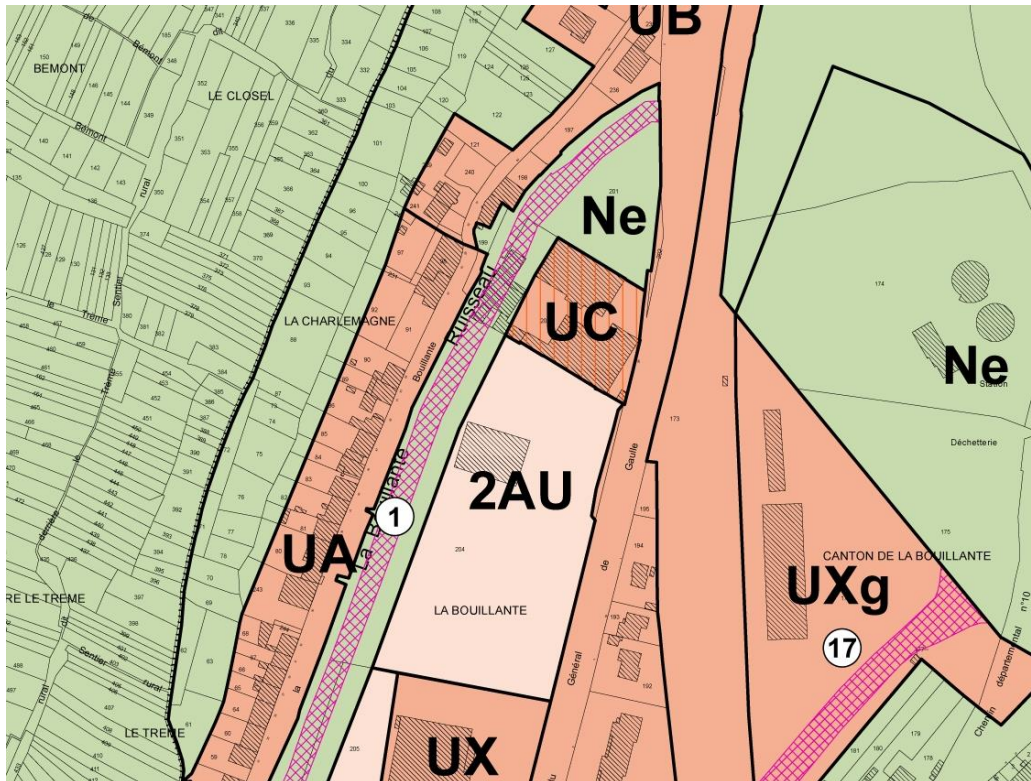
2.6 Dans les périmètres faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation et le gabarit des constructions doivent être compatibles avec les principes et schémas énoncés.

- 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)

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.

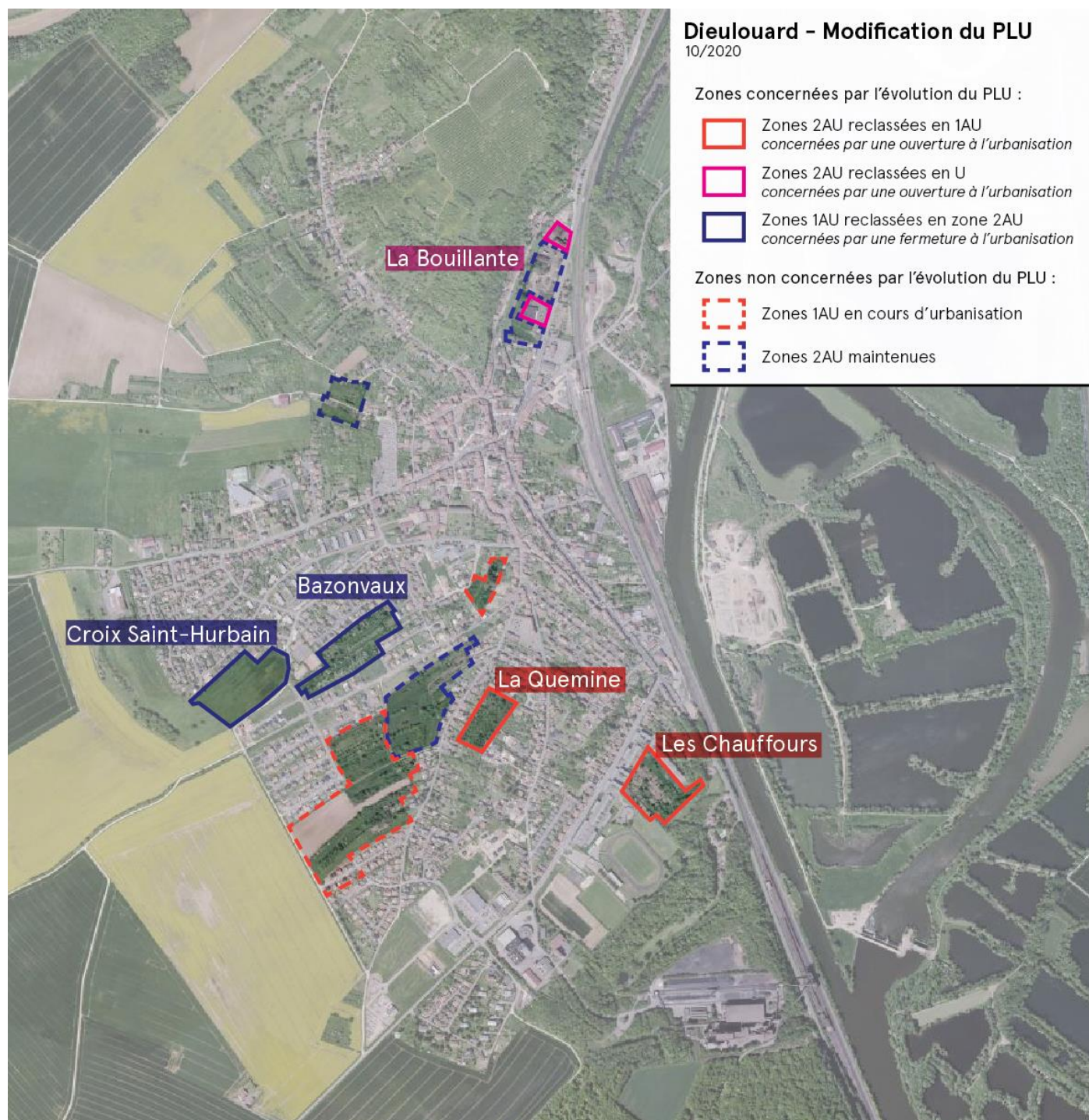
Ils sont aujourd'hui constitués de secteurs de vergers (Bazonvaux), ou de prairies à destination de l'activité agricole (Croix Saint-Hurbain). Leur localisation, leur structure foncière complexe, ainsi que l'absence de démarche particulière visant à leur aménagement nécessite une réflexion quant à leur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

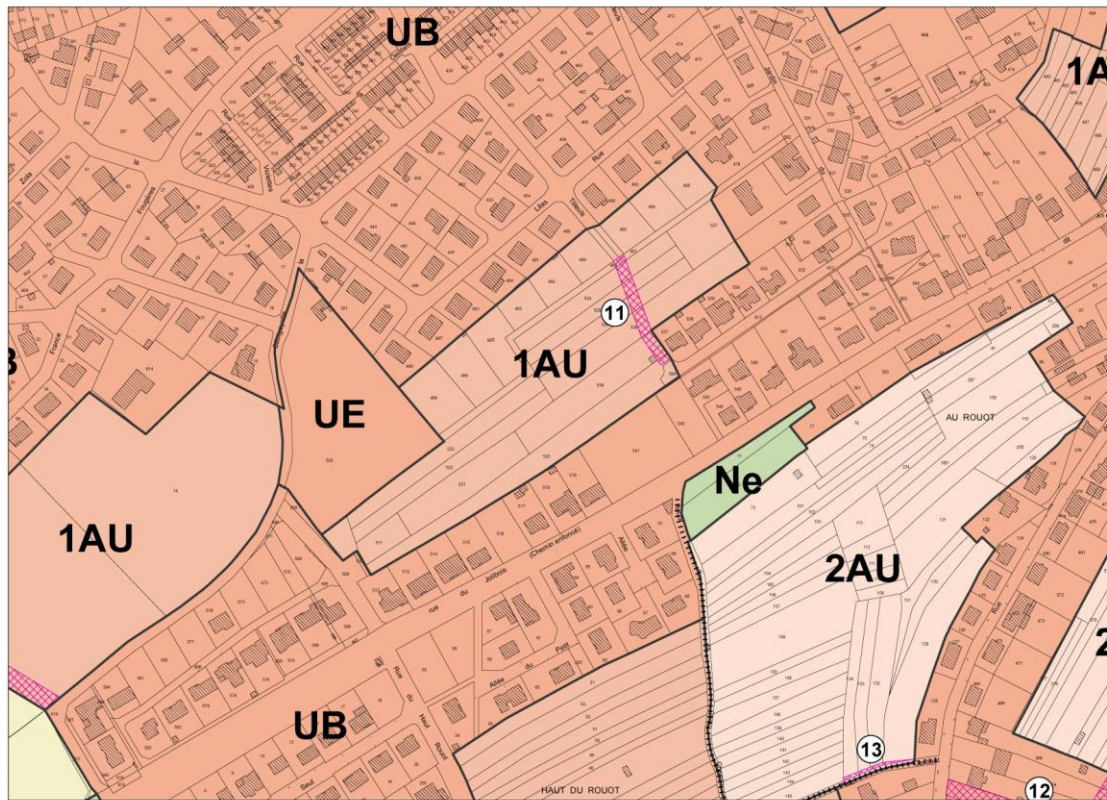
- **La Croix Saint-Hurbain (3 ha)**
- **Bazonvaux (2,6 ha)**

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.

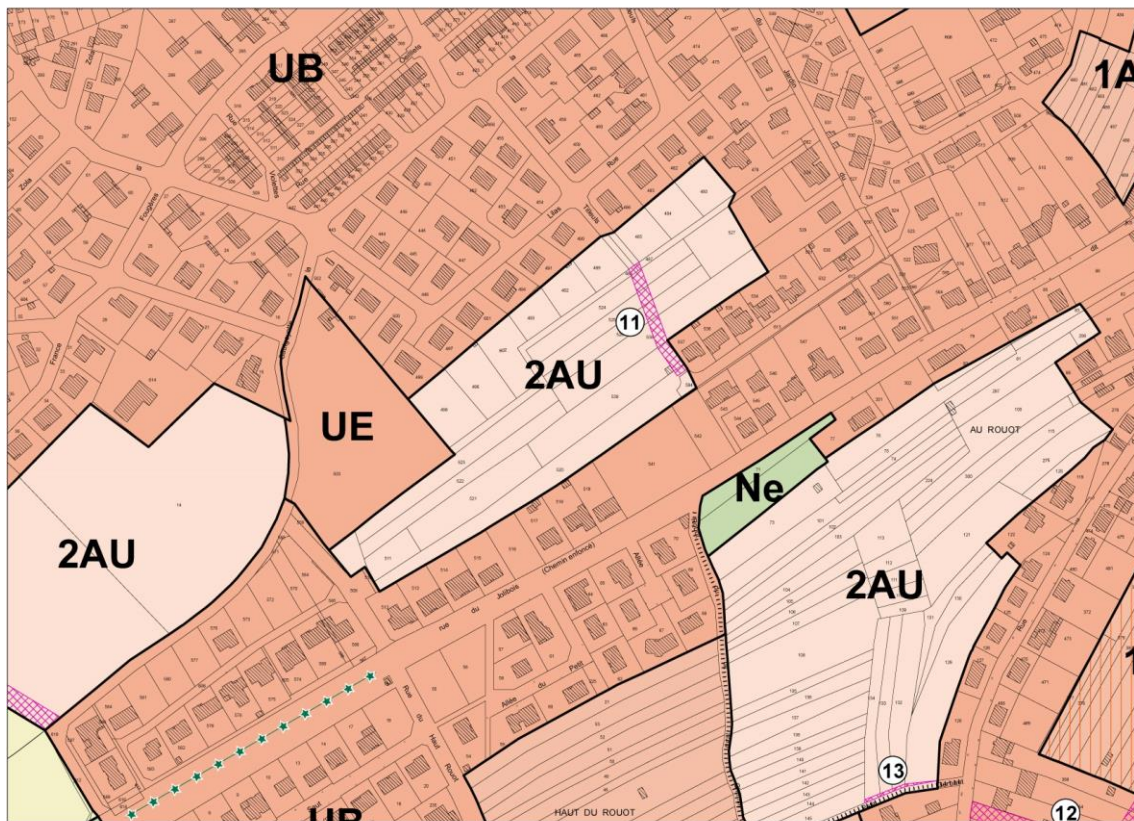
Illustrations pages suivantes



PLU opposable (planche 1/2000 n°2)



PLU modifié (planche 1/2000 n°2)



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.

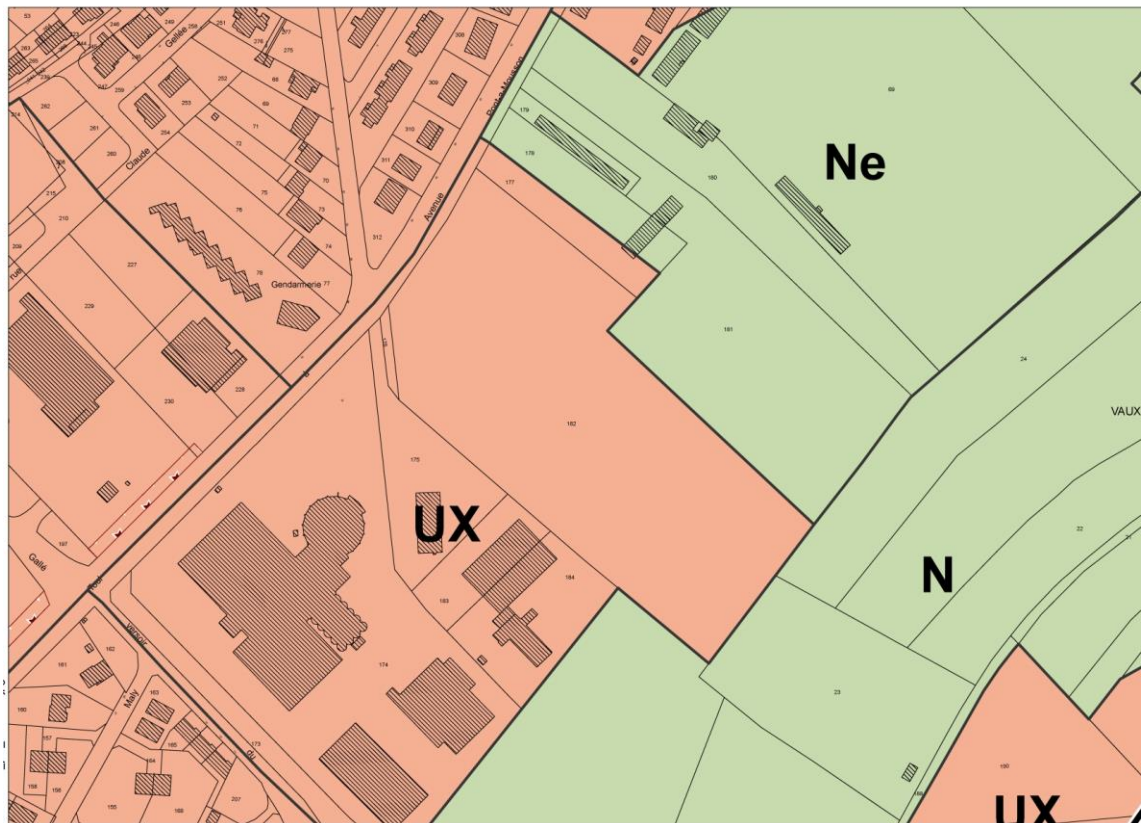
La parcelle est aujourd'hui zonée en UX, le PLU est modifié afin de régulariser le zonage de cette parcelle conformément à sa vocation. La parcelle BA 177 (1550 m²) est reclassée en zone Ne.

Voir illustrations page suivante

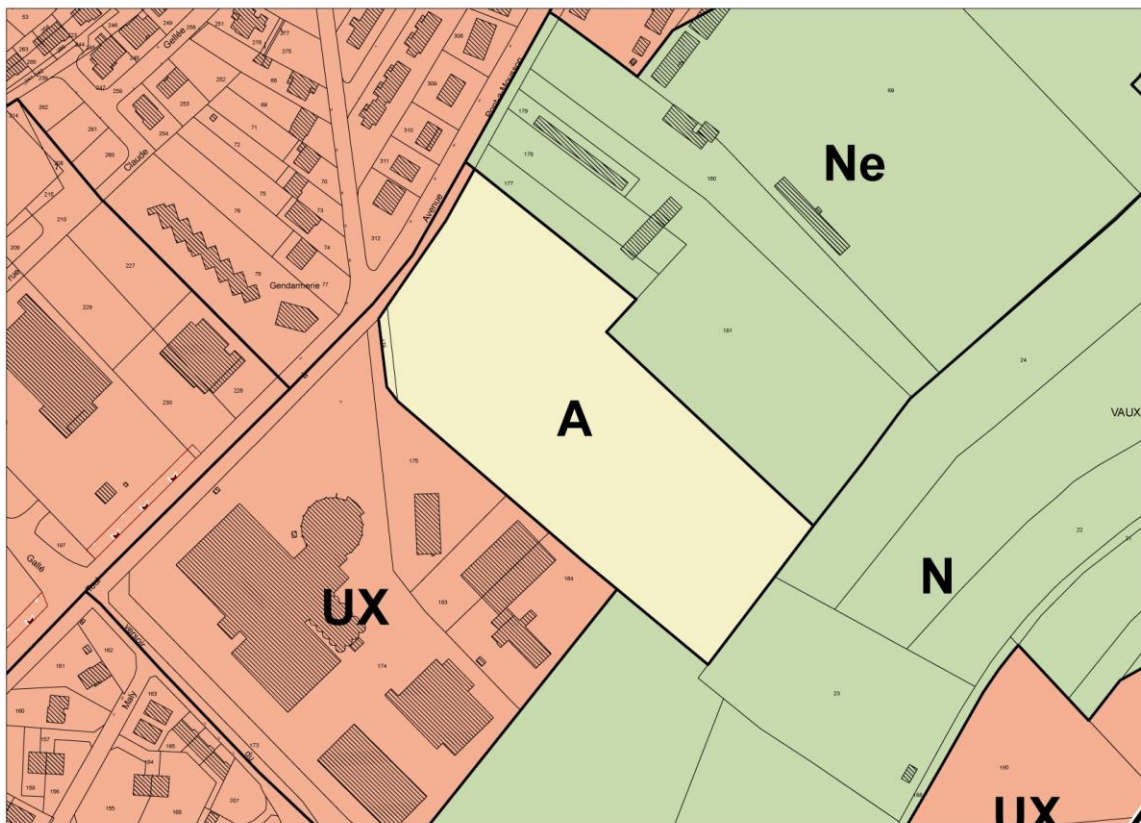


Parcelles concernées par la modification (source : géoportail.fr- 11/2020)

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.

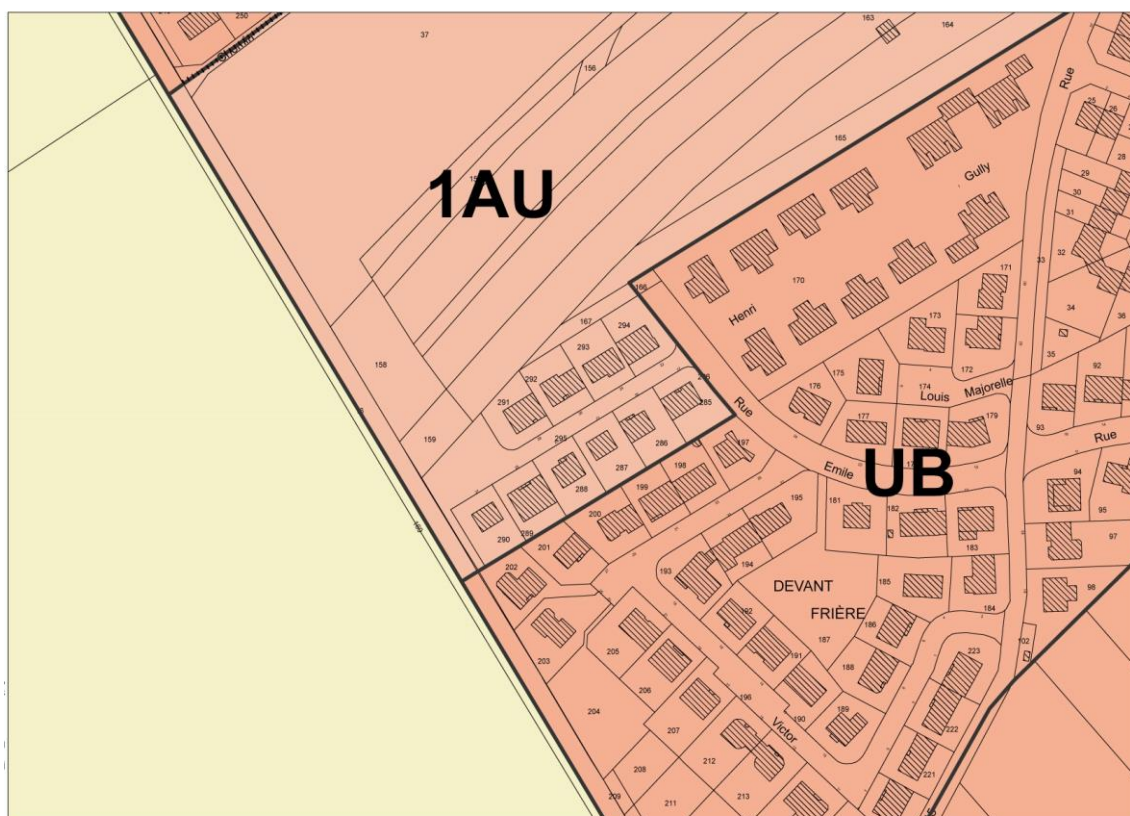
Sont concernées, les parcelles : BB167, BB285, BB286, BB287, BB288, BB289, BB290, BB291, BB292, BB293, BB294, BB295 et BB296 pour un total de 0,6 ha.

Illustrations page suivante

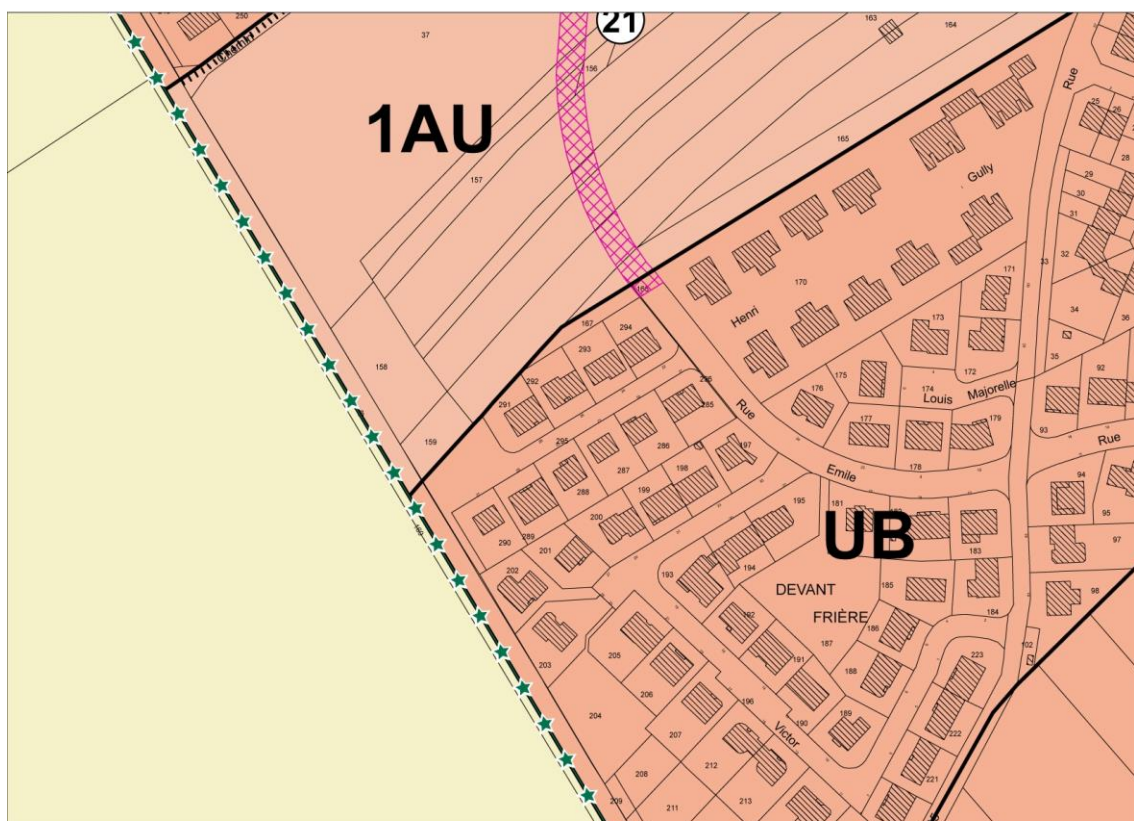


Parcelles concernées par la modification (source : géoportail.fr- 11/2020)

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 m²).
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 ilots 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 réglementaire 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

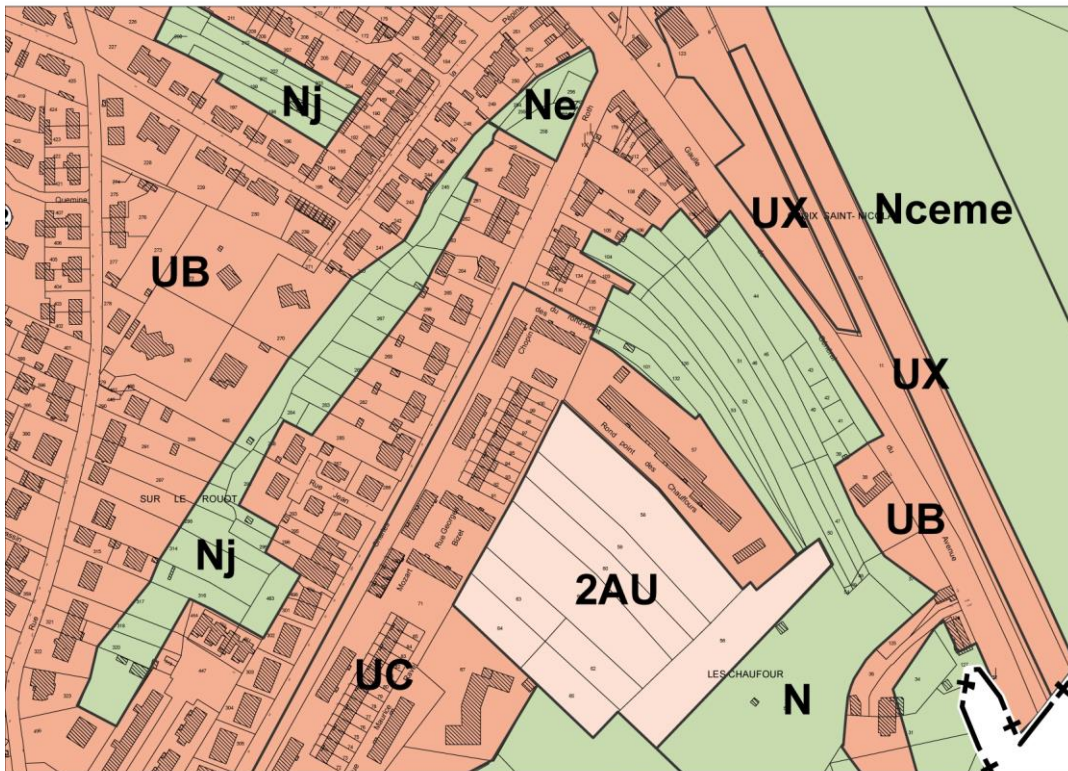
ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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.

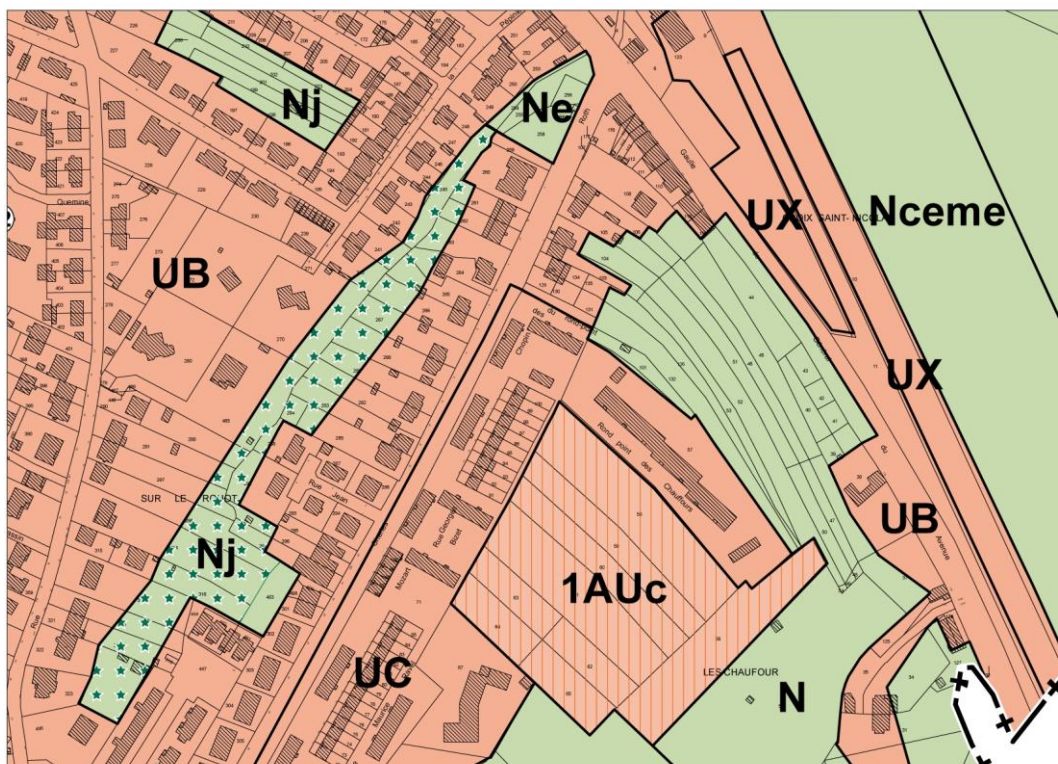
Dans le cas où l'abattage d'un arbre est autorisé, la plantation d'un nouvel arbre doit être effectuée sur l'unité foncière.

- Évolution du règlement graphique

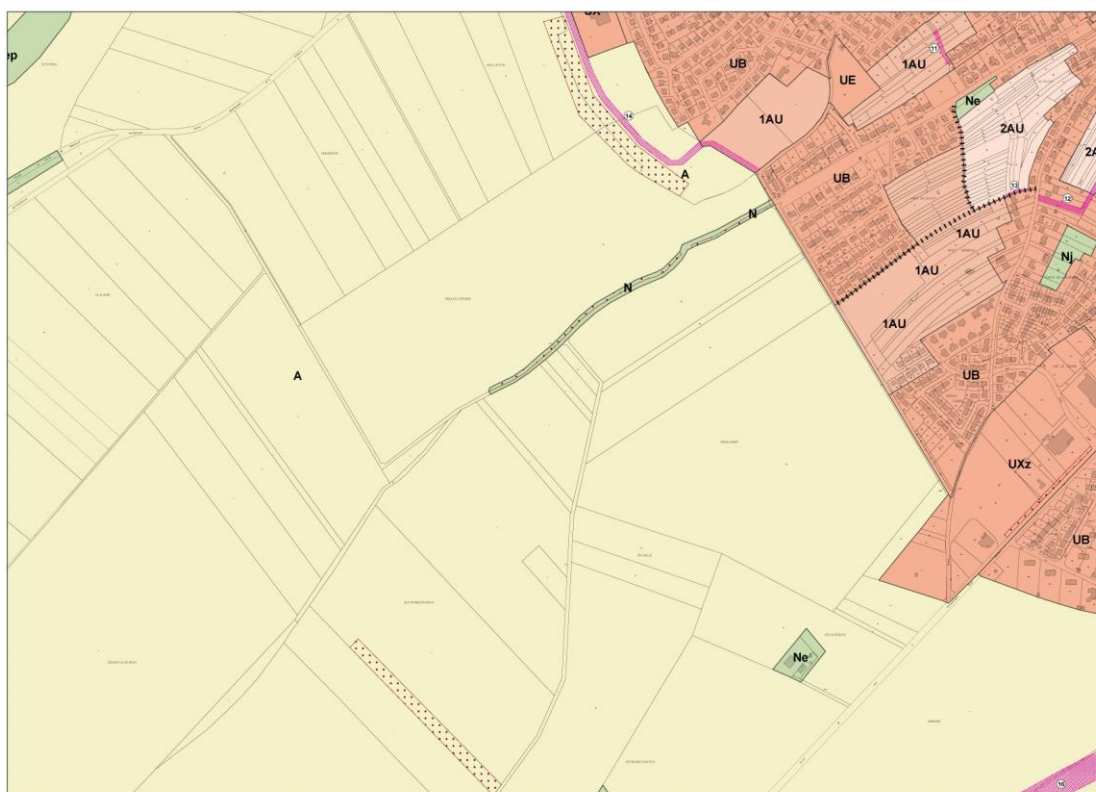
PLU opposable (planche 1/2000 n°2)



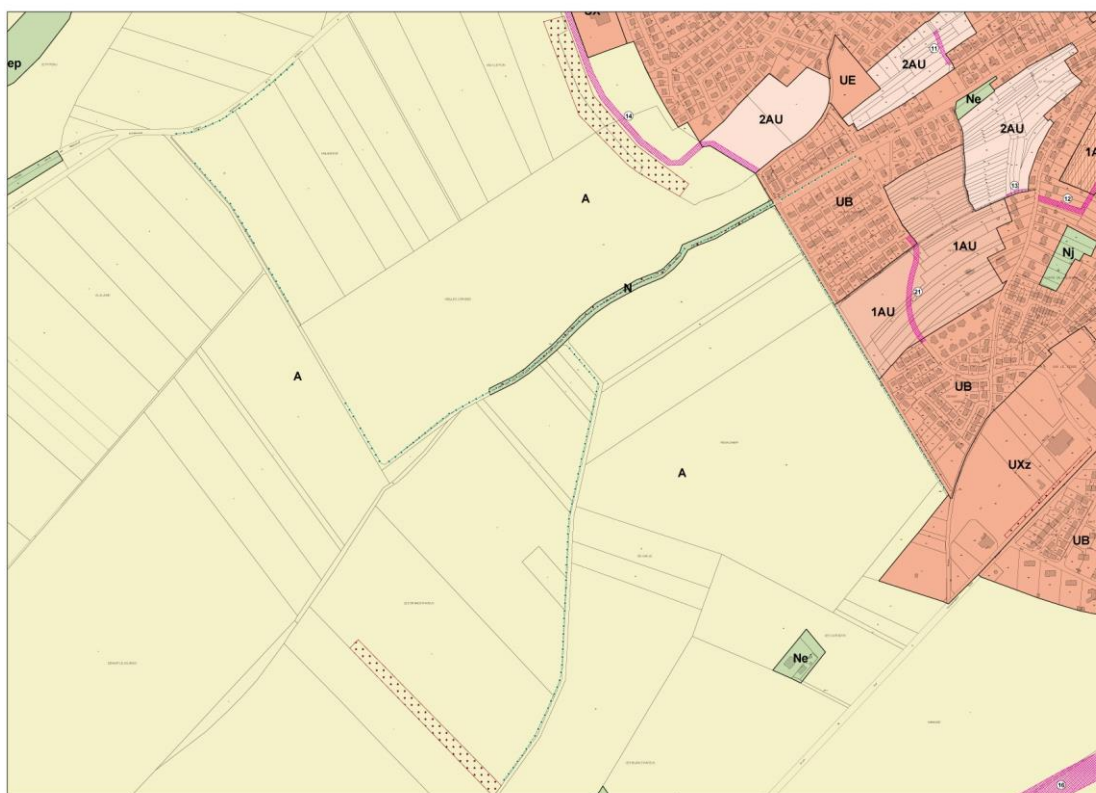
PLU modifié (planche 1/2000 n°2)



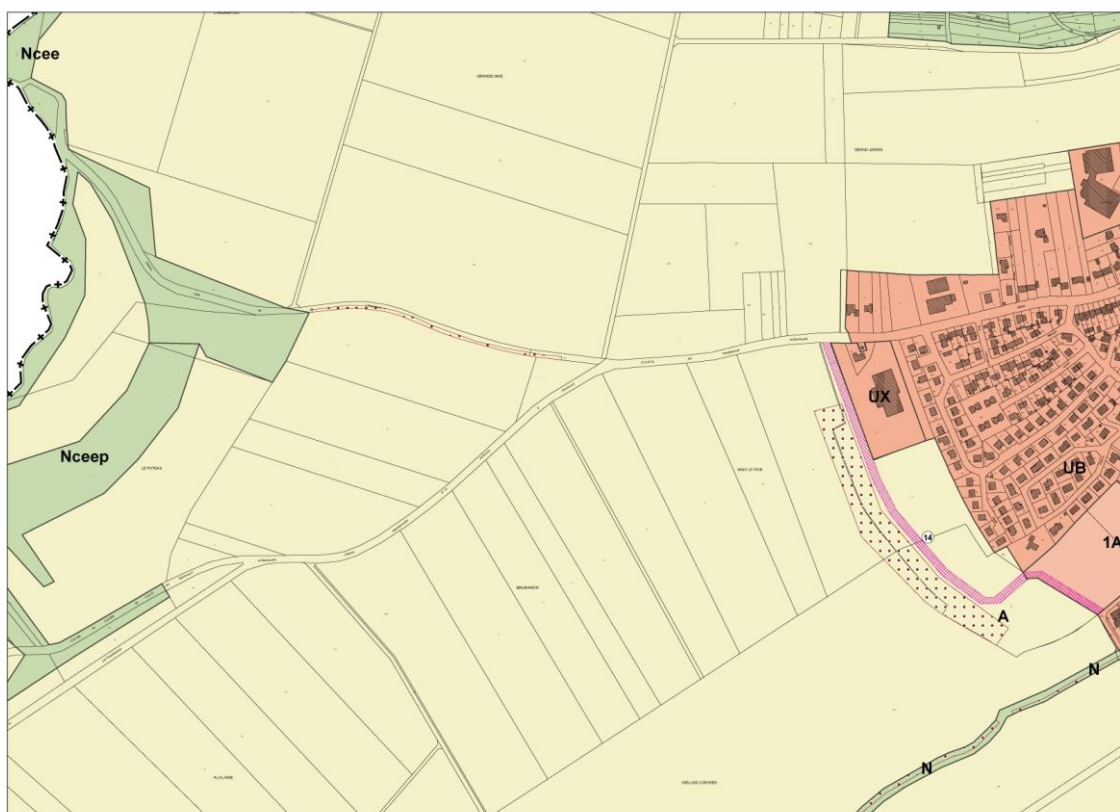
PLU opposable (planche 1/5000 n°2)



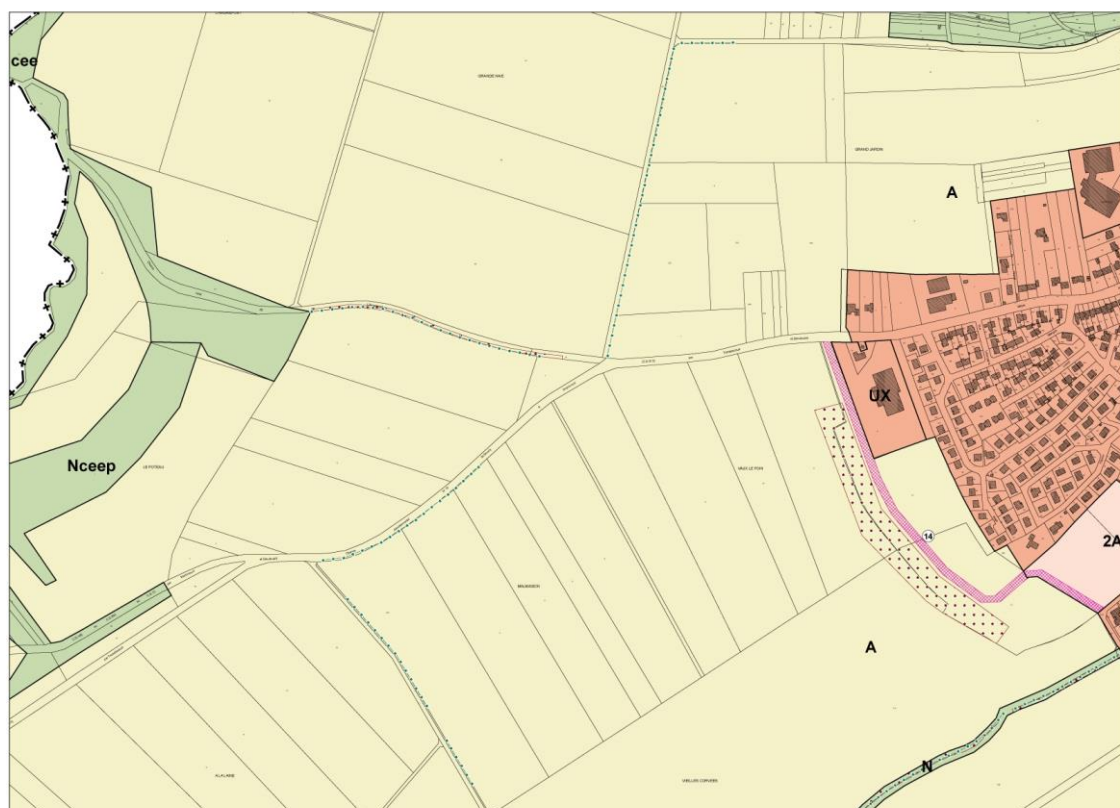
PLU modifié (planche 1/5000 n°2)



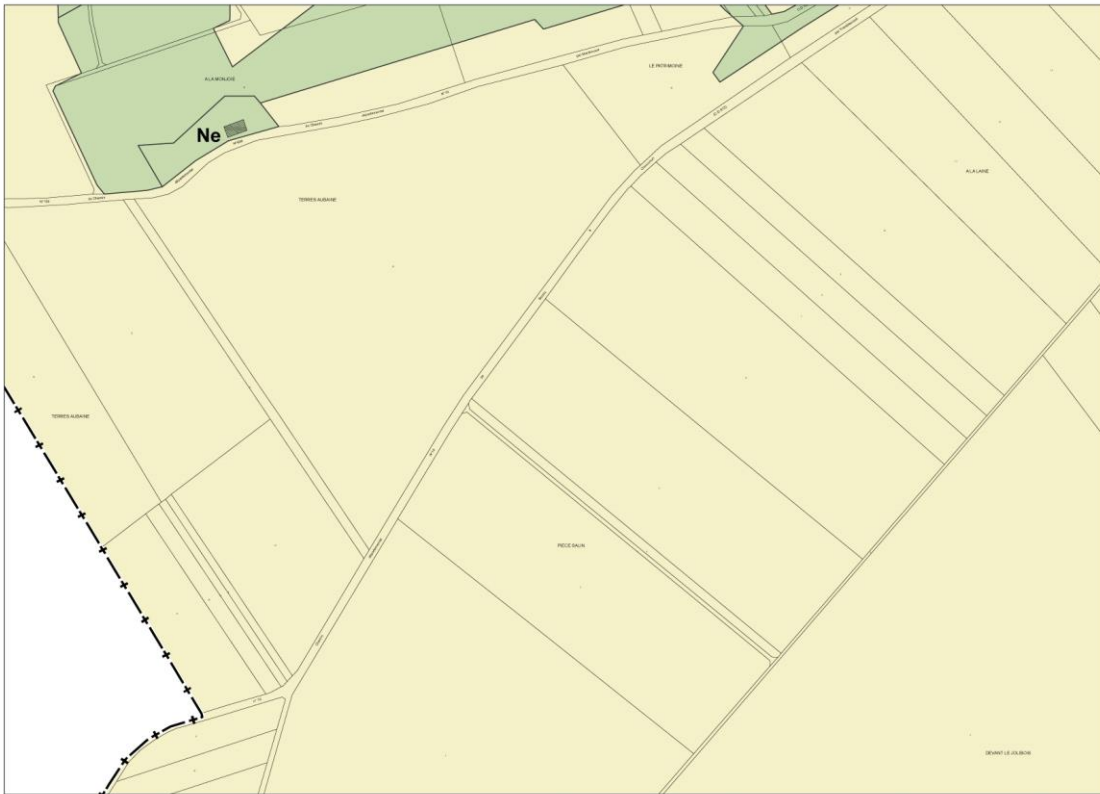
PLU opposable (planche 1/5000 n°1)



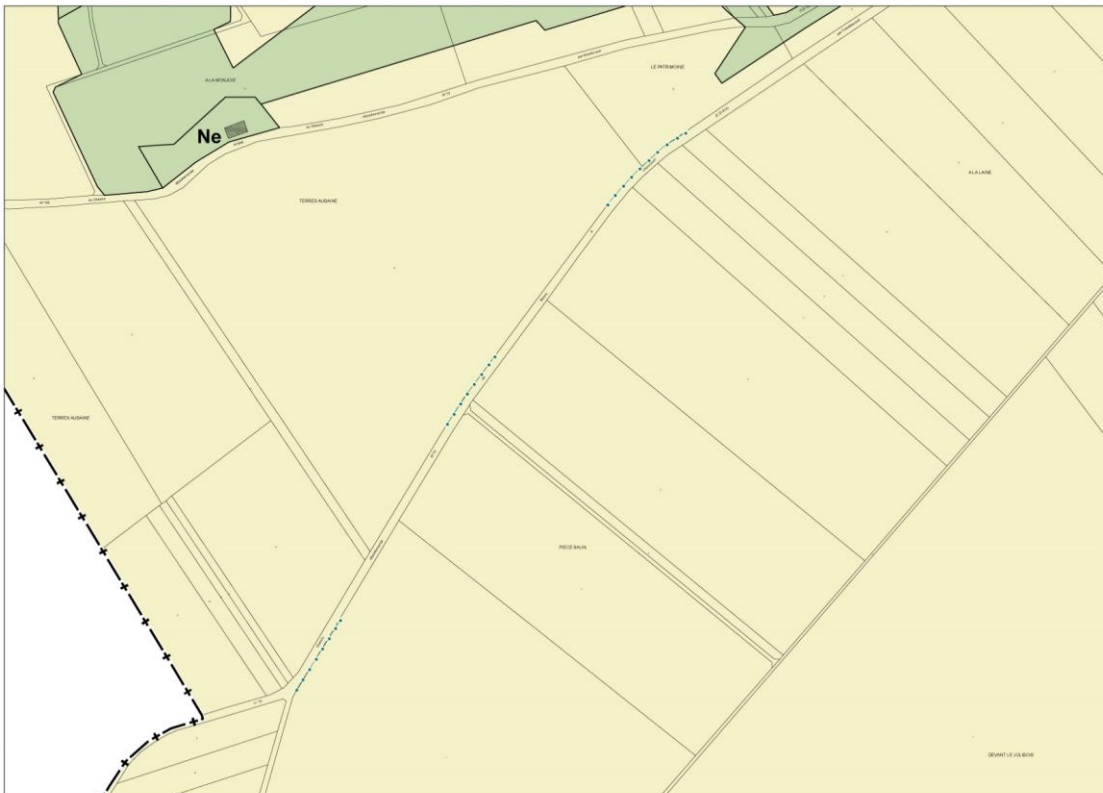
PLU modifié (planche 1/5000 n°1)



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 Malandri 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.

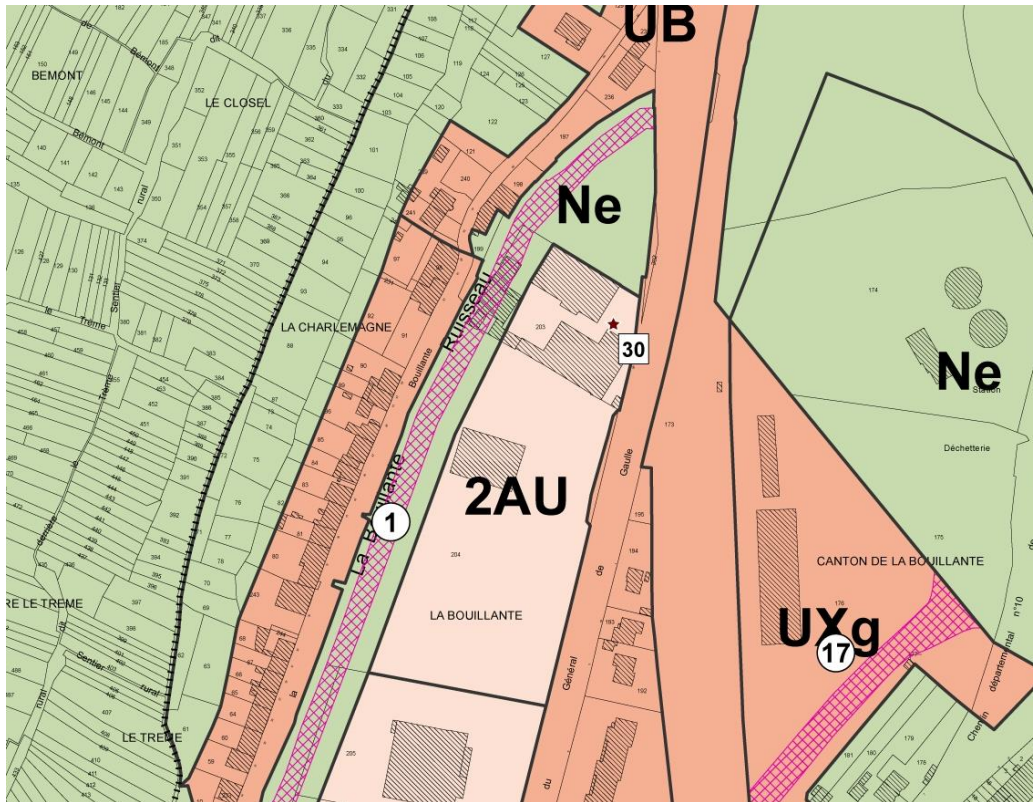
Ainsi, au vu du projet de la commune et des travaux qui doivent avoir lieu afin d'entreprendre le réaménagement de la zone de la Bouillante (cf. point 1/D de la présente notice), il s'agit de supprimer cette protection du patrimoine. En effet, des travaux de démolition des bâtiments sont prévus afin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

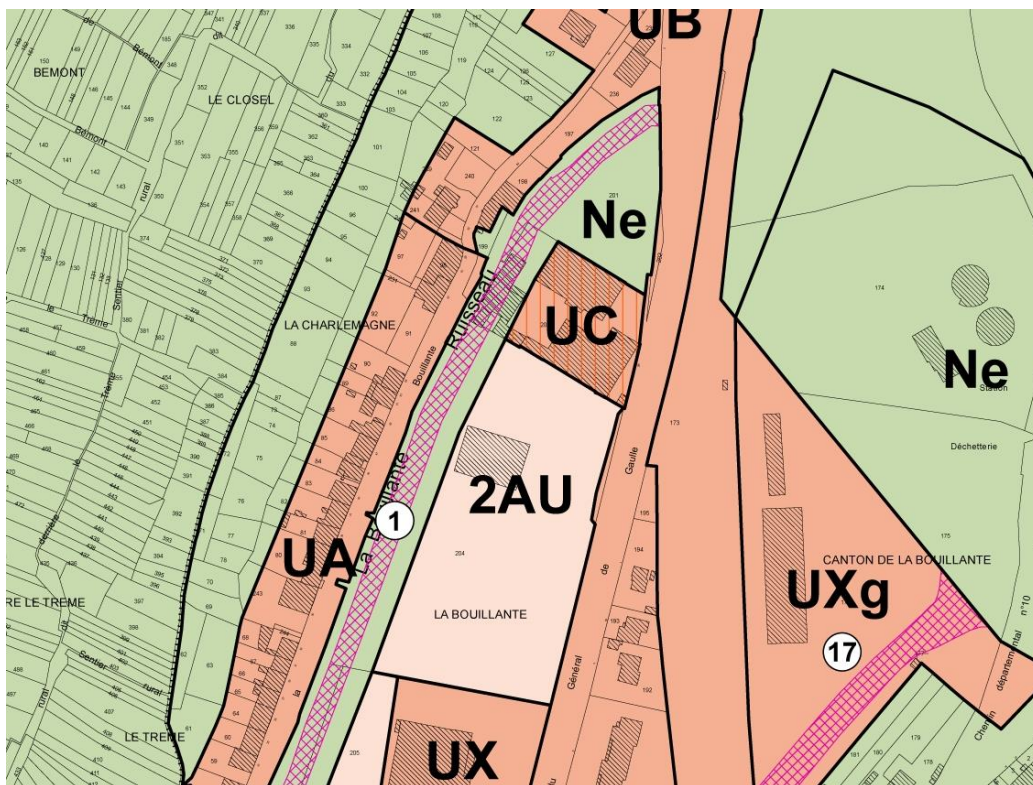
N°	Description	Localisation
30	Façades des bureaux Milandri et fresques (sauf en cas de pollution d'hydrocarbures dans le sol qui nécessiterait la démolition du bâtiment pour traitement)	Avenue du Général de Gaulle

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

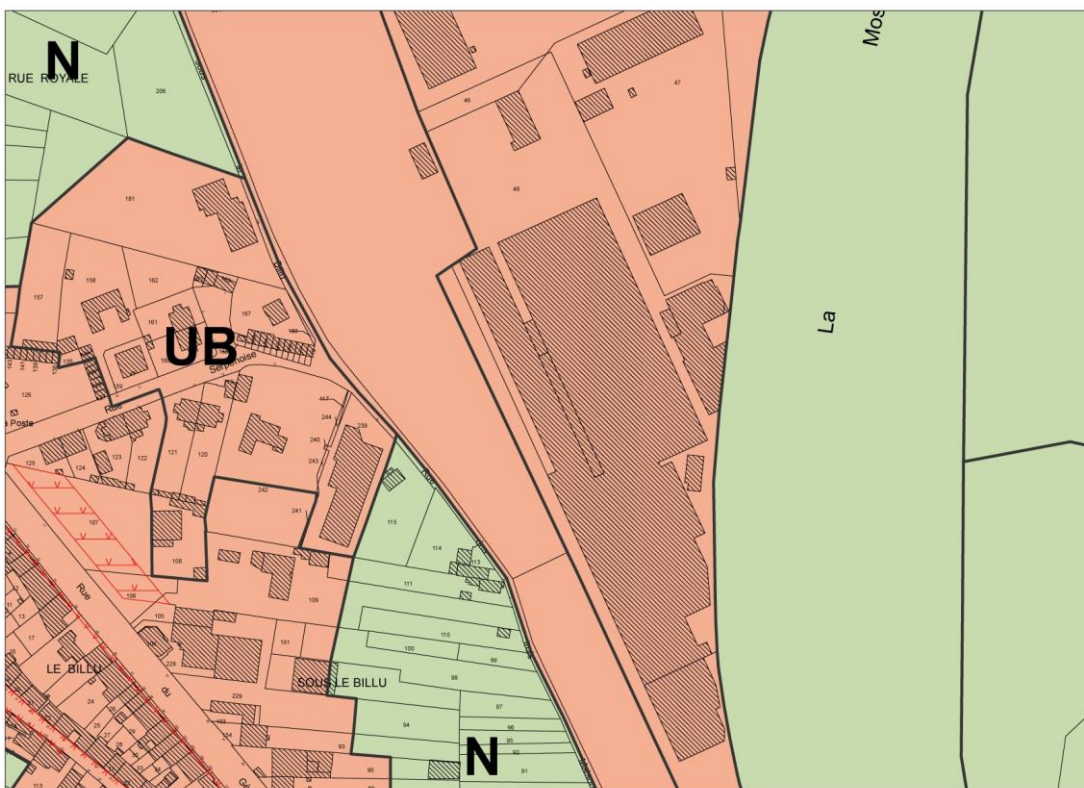
ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

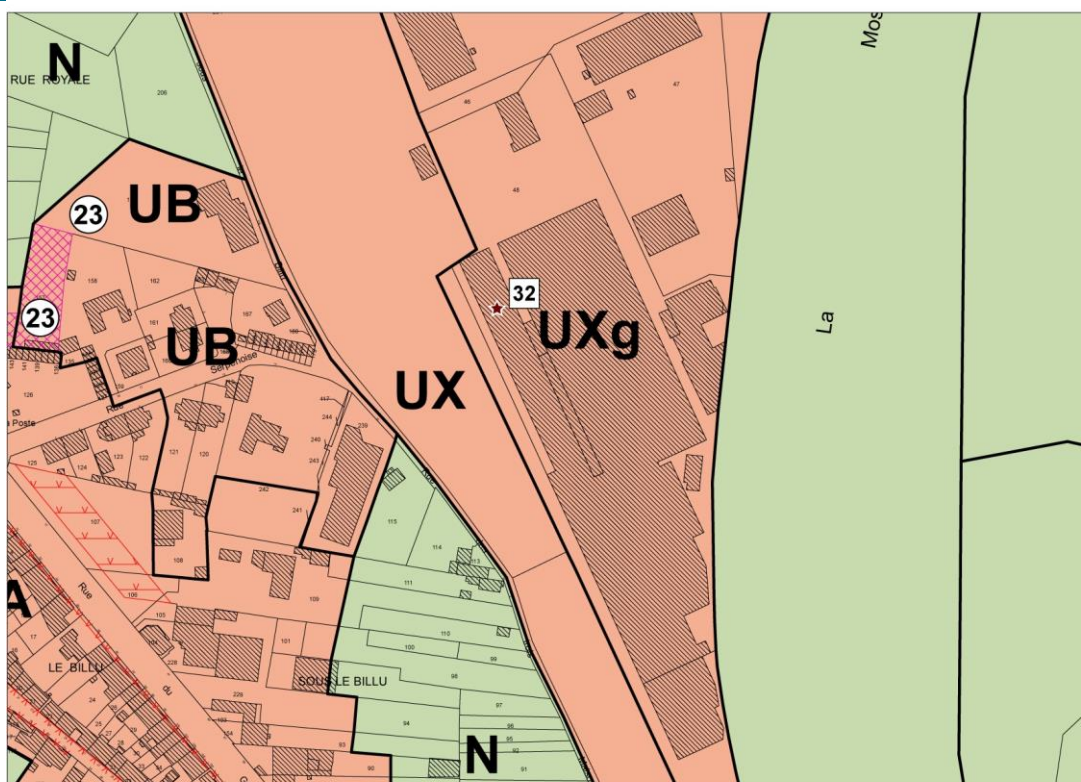
- 1.2 Les constructions à usage :
 - agricole (sauf pour les cas visés à l'article 2),
 - d'habitation (sauf pour les cas visés à l'article 2).
- 1.2 Les parcs d'attraction.
- 1.3 Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- 1.4 Les affouillements et exhaussements du sol d'une hauteur de plus de 4 mètres.
- 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)



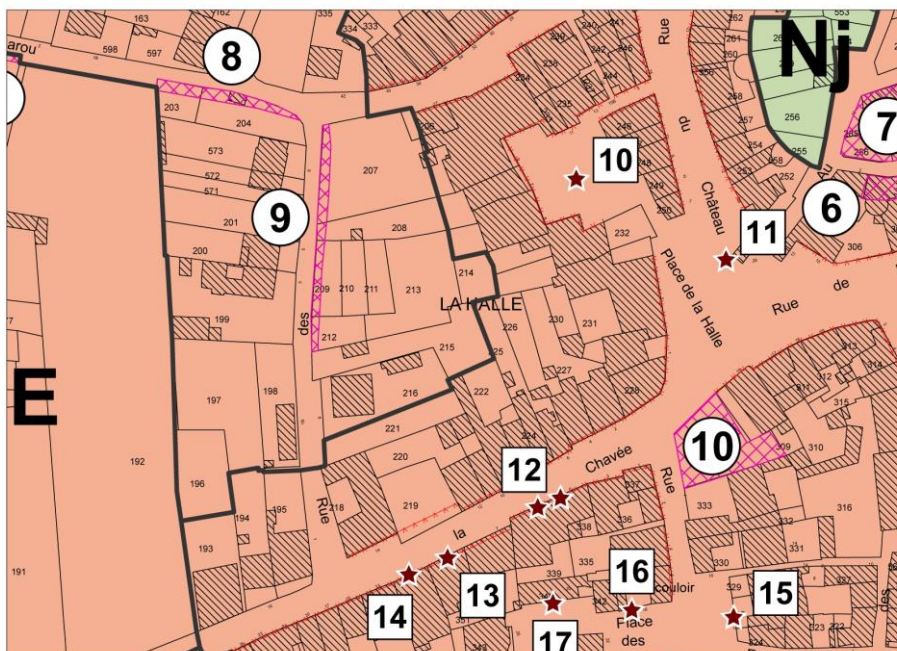
7. Ajout des emplacements réservés n°20, 21, 22 et 23

Ajout d'un emplacement réservé n°20

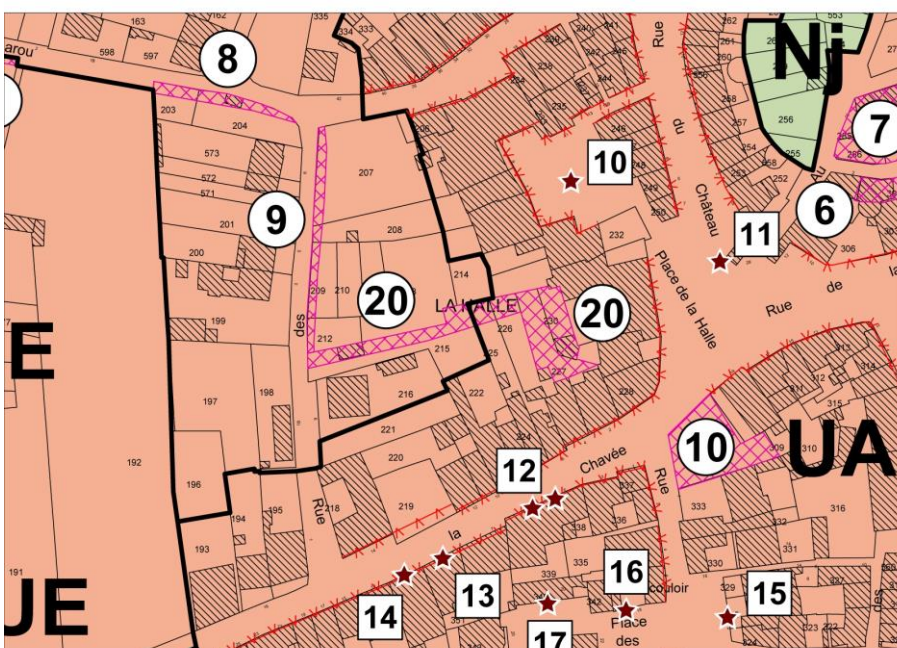
Dans le cadre de la réalisation d'un projet résidentiel en cœur de ville (rue du Château), la commune souhaite réaliser un parking attenant afin de répondre aux besoins de stationnement des nouveaux logements. Celui-ci sera réalisé à l'arrière des constructions avec une entrée rue des Jardins. La commune 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 m² est ajouté au PLU de Dieulouard.

PLU opposable (planche 1/2000 n°1)



PLU modifié (planche 1/2000 n°1)



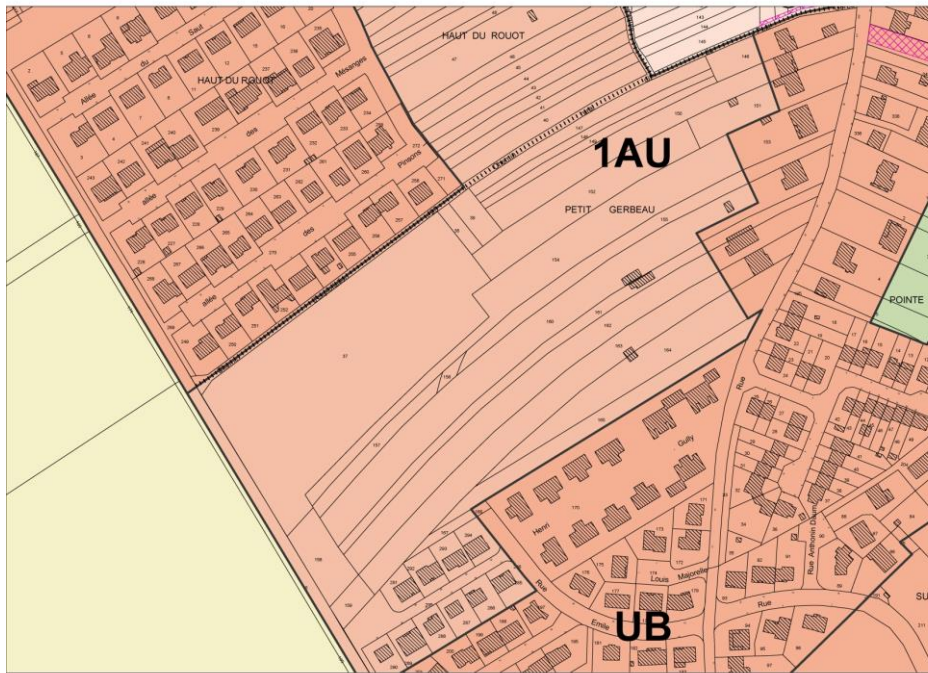
Ajout d'un emplacement réservé n°21

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.

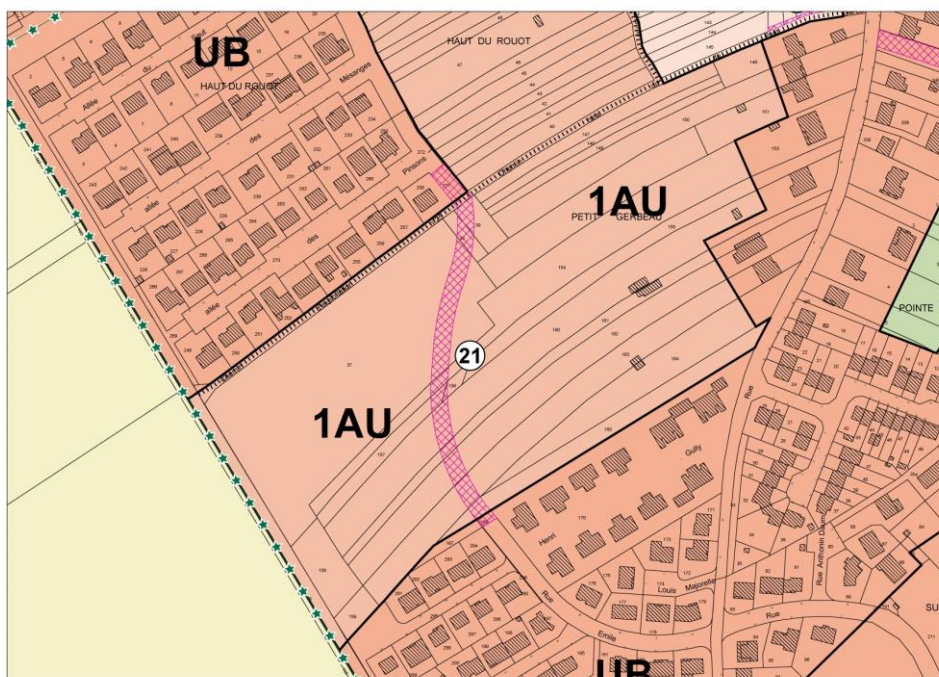
Sont concernées en partie les parcelles BB37, BB38, BB39, BB154, BB156, BB157, BB BB160, BB161, BB162, BB165, BB166, BB163 et BB271.

Un emplacement réservé n°21 de 2283 m² est ajouté au PLU de Dieulouard.

PLU opposable (planche 1/2000 n°2)



PLU modifié (planche 1/2000 n°2)

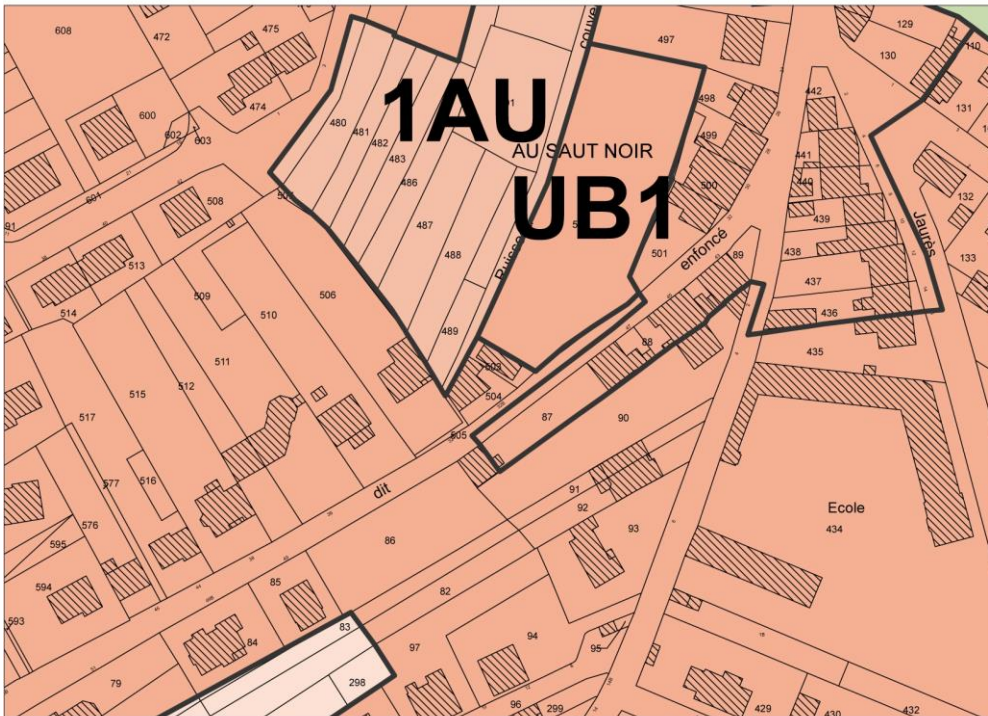


Ajout d'un emplacement réservé n°22

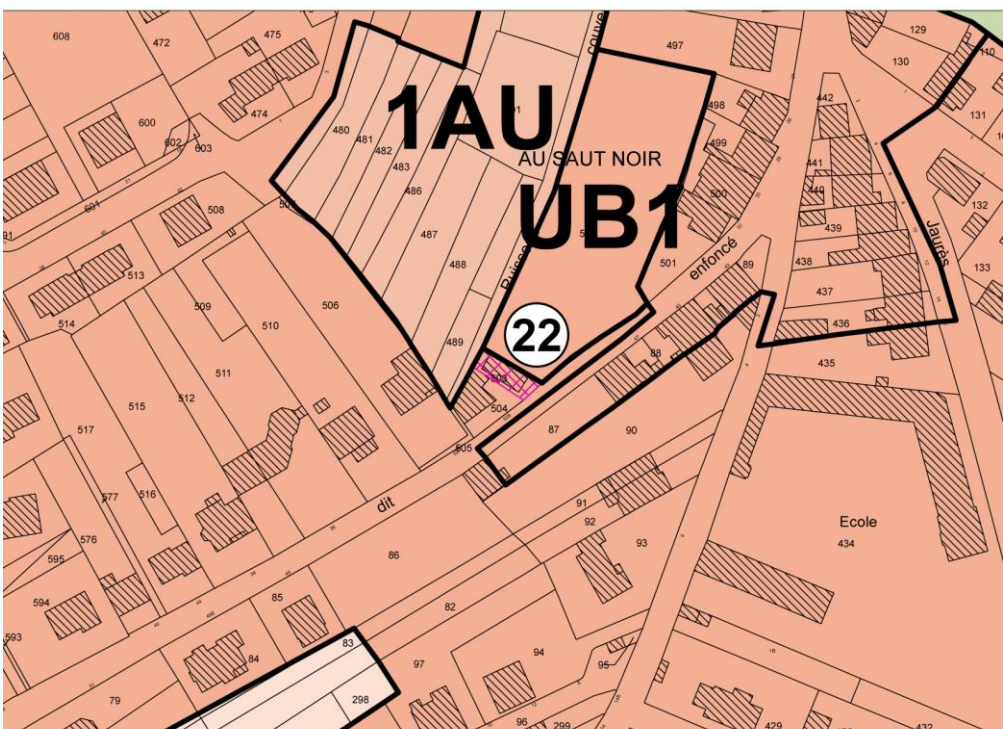
Afin de créer un accès vers la résidence pour séniors qui doit être construit sur la zone 1AU du Saut Noir, un emplacement réservé est créé rue François Sesmat.

Un emplacement réservé n°22 de 119,45 m² est ajouté sur la parcelle AA 503.

PLU opposable (planche 1/2000 n°2)



PLU modifié (planche 1/2000 n°2)



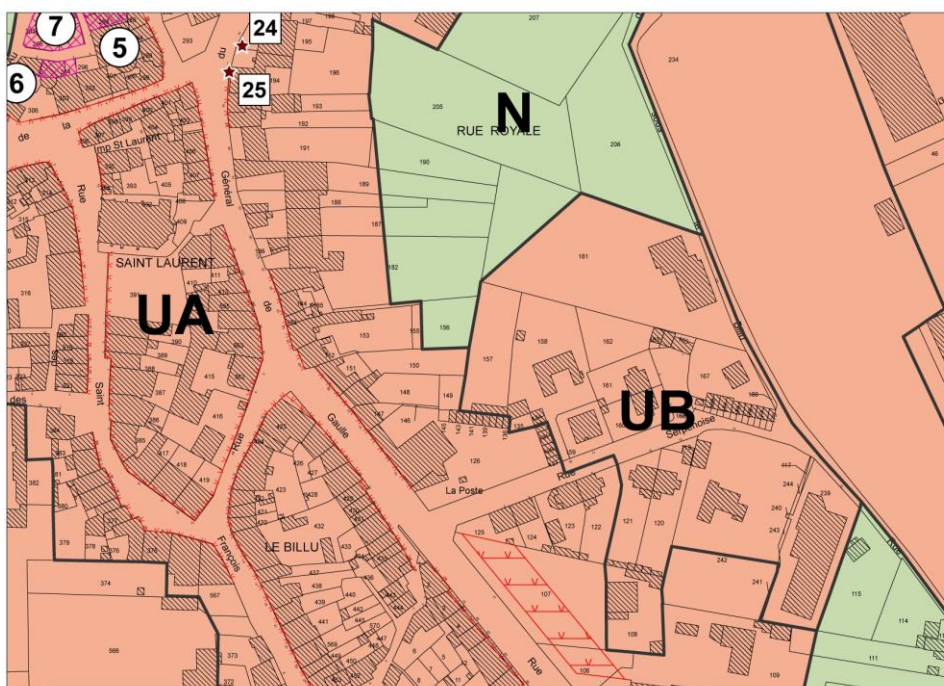
Ajout d'un emplacement réservé n°23

Afin de réaliser un parking dans le centre-bourg permettant un accès simplifié aux 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.

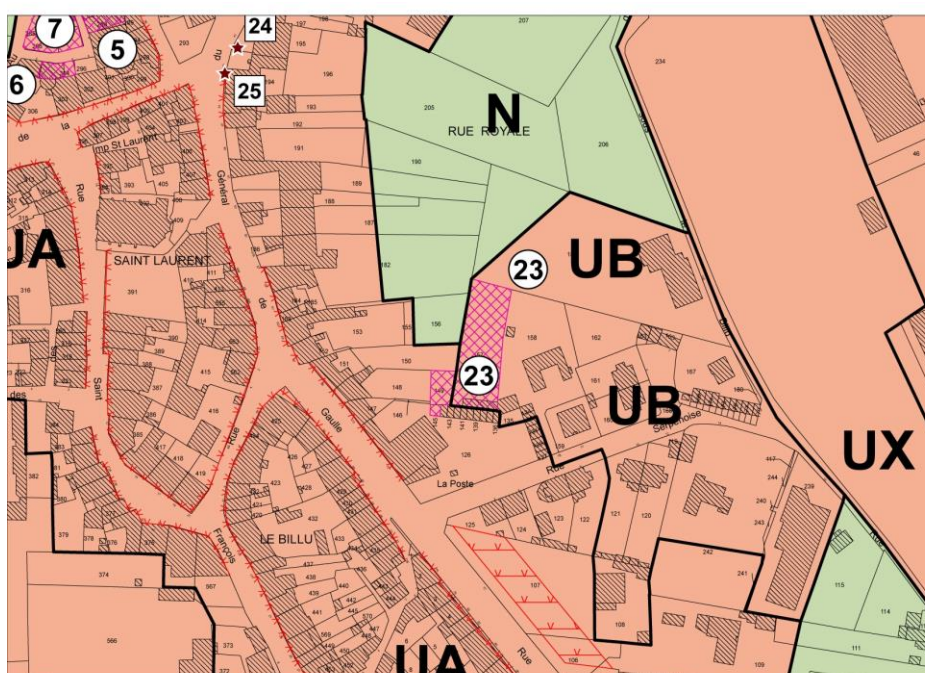
Sont concernées les parcelles AX154, AX149 et AX157.

Un emplacement réservé n°23 de 1298 m² est ajouté au PLU de Dieulouard.

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 régleme 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 m² et 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² 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 m² et 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² 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, UX, 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, **dispositif 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, 1AU, 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.

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 réglementaire 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 à ce 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, 2AU, 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 m² 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 élevée 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 des zones 1AU est modifié.

PLU opposable

Article 13 : Espaces libres et plantations

[...]

Pour chaque unité foncière, un arbre doit être planté pour 50 m² de surface de plancher construite.

PLU modifié

Article 13 : Espaces libres et plantations

[...]

Pour chaque unité foncière, un arbre pour 50 m² 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 effectués 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
ZONES URBANISÉES	
	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>	192,2
ZONES À URBANISER	
1AU	10
1AUc	2,1
2AU	12
2AUc	0,7
<i>Sous total</i>	24,8
ZONES AGRICOLES	
A	843,4
ZONES NATURELLES	
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>	731,3
TOTAL	1791,7

CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL COMMUNAL

Les quatre sites concernés par les points de modification pouvant entraîner des incidences sur l'environnement et la santé humaine sont représentés dans cette partie par des points rouges accompagnés d'une lettre. Ils sont les sites :

- A- « des Chauffours »
- B- « de Quemine »
- C- « Milandri »
- D- du supermarché présent sur la parcelle AW205

1. Localisation de la commune

La Commune de Dieulouard est située au cœur du sillon mosellan entre Nancy (25km) et Metz (40km), 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 s'intègre dans le territoire du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) qui bénéficie d'une organisation urbaine structurée autour d'une agglomération centre, de trois villes moyennes, d'un réseau de bourgs et de continuums urbains constitués de communes qui se sont développées sous l'influence industrielle le long des vallées de la Meurthe et de la Moselle.

Dieulouard dans son environnement géographique élargi (Source : Geoportail)



2. Nature et occupation du sol

La commune de Dieulouard est marquée par la qualité et la diversité de ces paysages. Le tissu urbain, à l'est du territoire communal, se loge entre les parcelles agricoles du plateau de Haye et la vallée de la Moselle et ses gravières. On y trouve également la vallée secondaire de l'Esch, à l'ouest de Dieulouard et la présence des côtes de Moselle notamment visible au sud de la commune grâce à un couvert végétal uniquement forestier.

Le centre-bourg historique s'est construit autour de son château avant de s'étendre en faubourg, puis au cours du 20^e siècle, en un tissu urbain plus lâche, s'étendant vers l'ouest et le sud. La voie ferrée marque une véritable frontière entre la Moselle et la ville qui s'est alors développé en demi-cercle vers l'ouest.

Commune de Dieulouard (Source : Geoportail)



3. Contexte agricole

Les terres agricoles sont fortement représentées sur la commune, le plateau de Haye et donc la majorité de la partie ouest de la commune étant un espace agricole majeur. L'activité est principalement céréalière en lien avec la proximité de la Moselle canalisée (ports céréaliers de Pont-à-Mousson et de Belleville). On observe également proche de l'enveloppe urbaine la présence de prairie permanente ainsi que des vergers

Zones de cultures déclarées par les exploitants en 2017
(Source : Registre parcellaire graphique 2017)



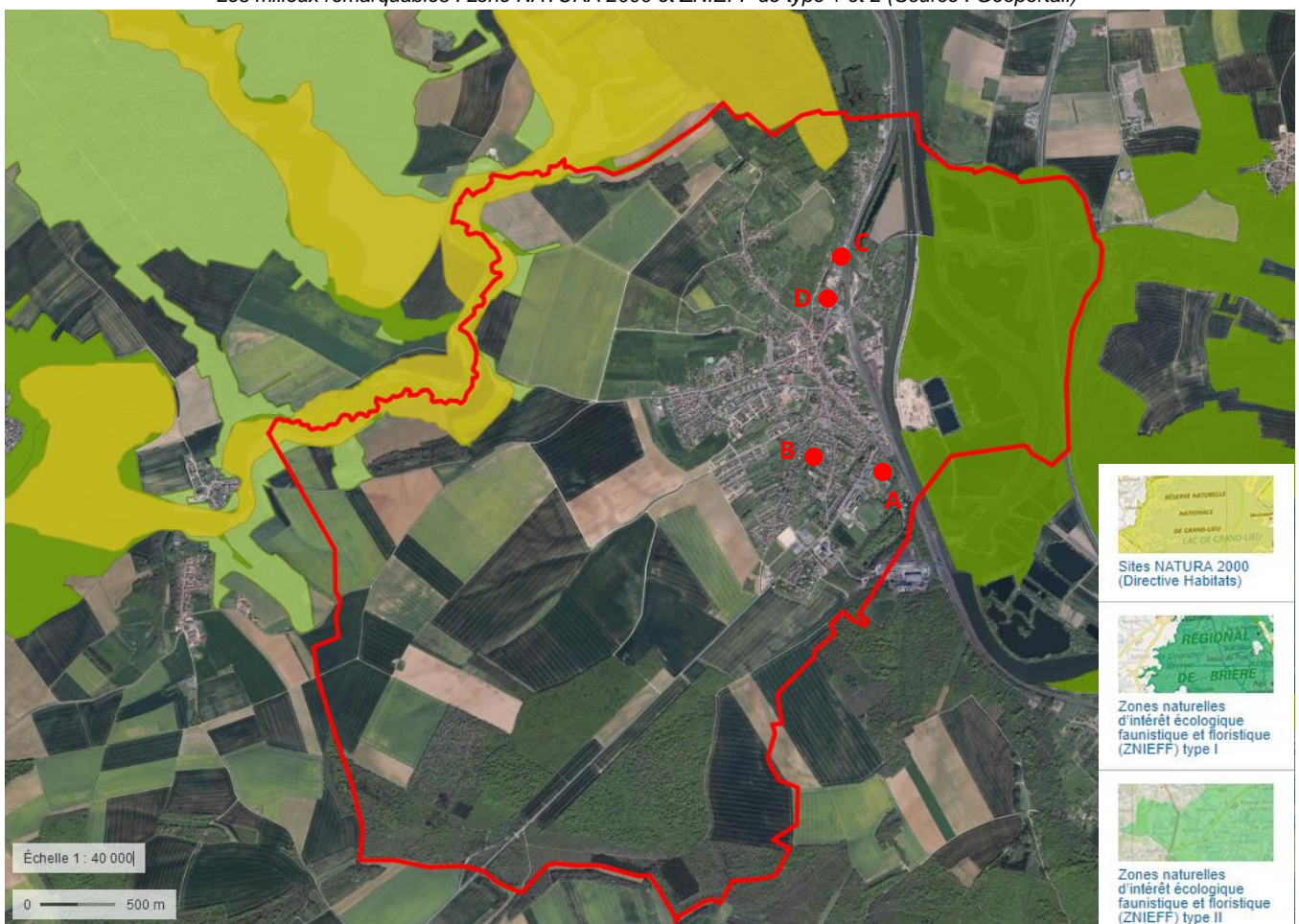
4. Les milieux naturels et continuités écologiques

❖ Les milieux remarquables

La commune est concernée par deux sites d'intérêt remarquable. Il s'agit premièrement **des prés du Liegeot**, un ensemble humide situé sur les gravières ainsi que sur le lit de la Moselle et du canal qui sont concernés par une ZNIEFF de type 1. Les étangs et les espaces de pâture bordant l'Obrion sont notamment des espaces de repos et nourricier important durant le voyage des oiseaux migrateurs.

Le second site est constitué de **la vallée de l'Esche**. Elle fait l'objet de protection réglementaire au titre des sites « Natura 2000 » (Directive habitat) et est concerné par une ZNIEFF de type 1 et de type 2. La vallée de l'Esche est un complexe humide bordée de prairies et de fragments de forêt alluviale côtoyant les milieux calcaires et secs des pelouses à orchidées, formations à Buis, forêts de ravin, et les milieux froids des fonds de vallon. Ces milieux très diversifiés offrent une multitude d'habitats pour une faune et une flore très intéressantes (gentiane croisette, laïche de Haller, gagée jaune ou Agrion de Mercure). De plus, le complexe humide de cette vallée alluviale offre des biotopes favorables à la nidification de nombreux oiseaux et ces milieux diversifiés sont par ailleurs des zones de chasse favorables aux chiroptères dont de nombreuses espèces sont recensées dans le site Natura 2000.

Les milieux remarquables : zone NATURA 2000 et ZNIEFF de type 1 et 2 (Source : Géoportail)



❖ Le Parc Naturel Régional de Lorraine

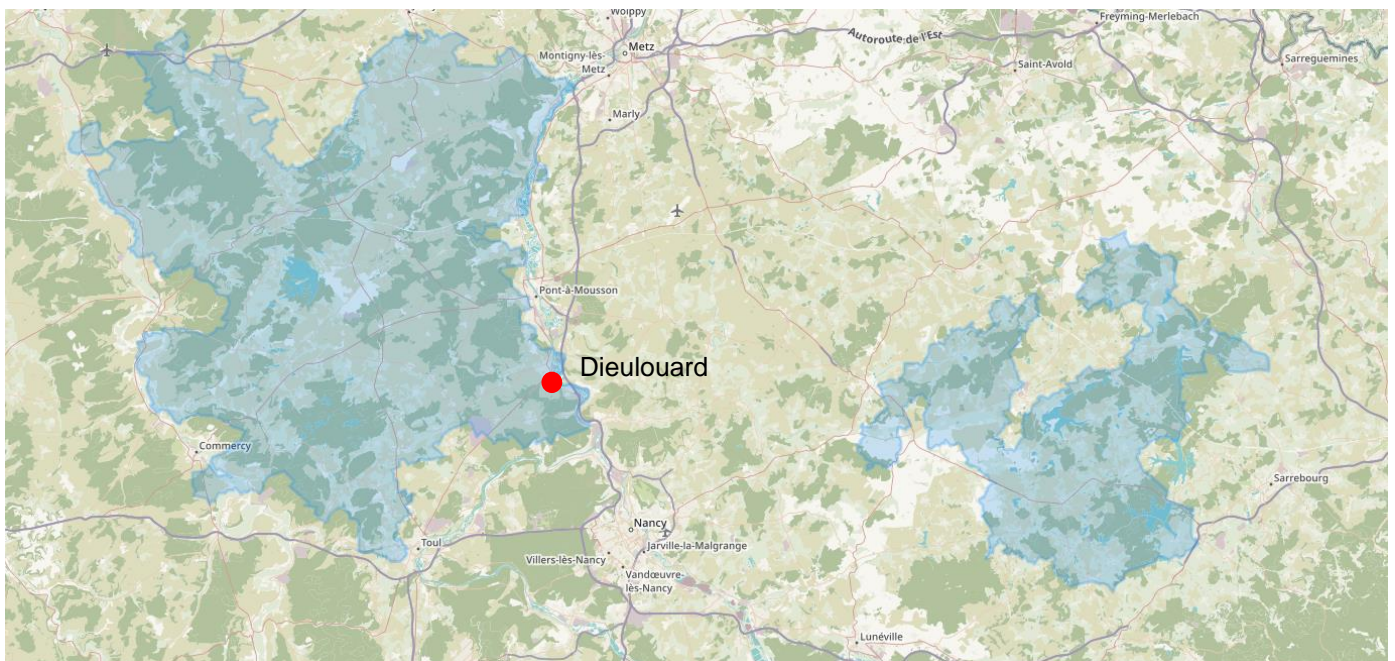
La commune de Dieulouard fait partie du Parc Naturel Régional de Lorraine (PnrL). Créé par décret ministériel du 17 mai 1974, il s'étend sur près de 210 000 hectares, et compte 182 communes pour 78 000 habitants. Les Parcs naturels régionaux ont pour vocation d'asseoir un développement économique et social du territoire, tout en préservant et valorisant le patrimoine naturel, culturel et paysager. La richesse des Parcs réside dans la transversalité dont ils font preuve, en intégrant les enjeux de biodiversité à leurs projets de territoire.

Les missions du parc s'appuient sur la Charte 2015-2030 qui consigne les objectifs du parc ainsi que les moyens qu'il se donne. La Charte du Parc naturel régional de Lorraine s'articule autour de 3 vocations :

- Préservation et valorisation des espaces, ressources naturelles et diversités
- Participation à l'attractivité de la Lorraine
- Construction de son avenir avec ses bassins de vie et ses populations

La Charte du Parc Naturel cible Dieulouard comme étant une zone à sensibilité foncière, compte-tenu du degré d'artificialisation enregistré et de l'évolution de la consommation foncière sur la période récente, une vigilance particulière est attendue.

Le périmètre du Parc Naturel Régional de Lorraine (Source : PNRL)

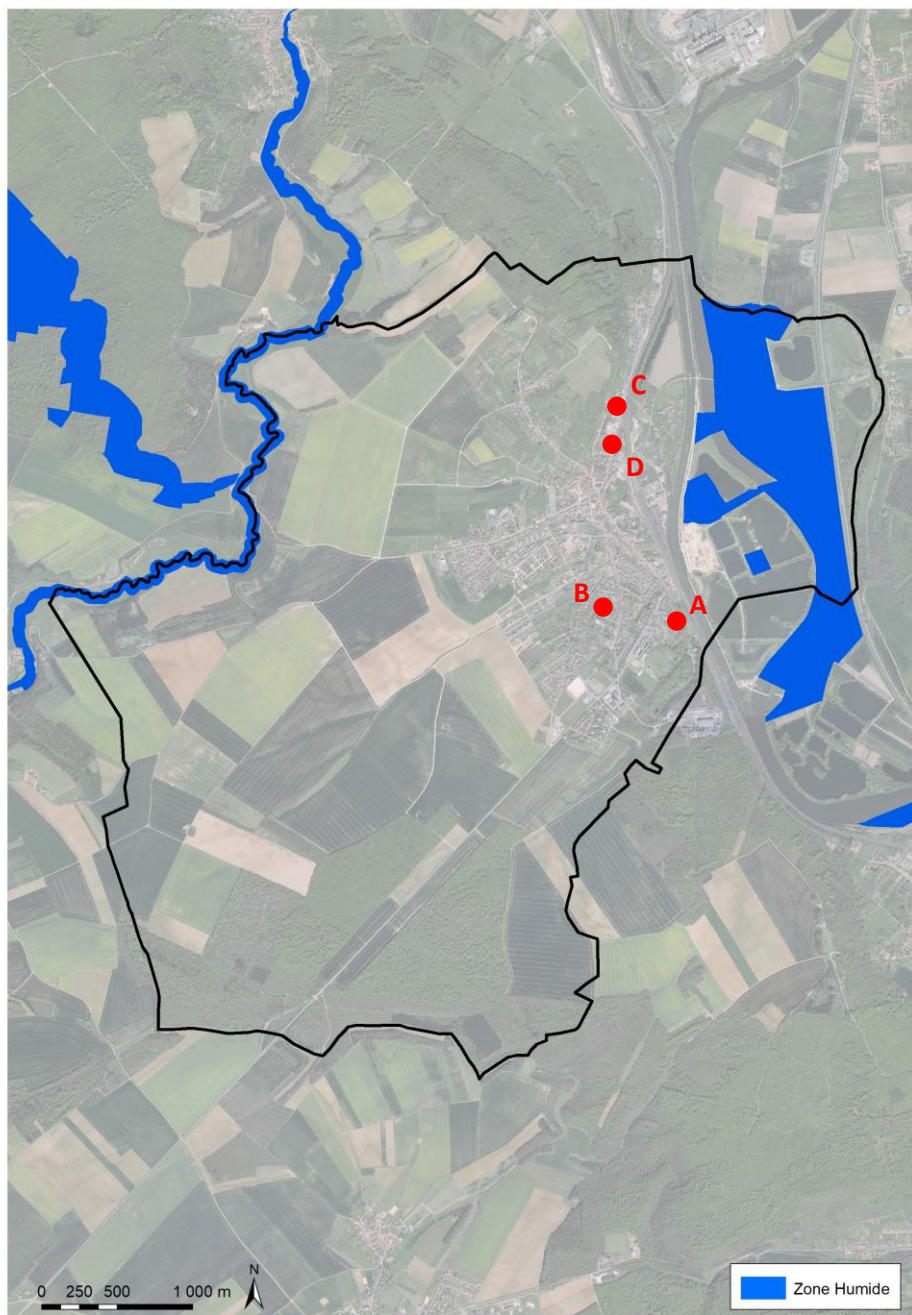


❖ Les milieux humides

Les zones humides sont des écotones, espaces de transition entre la terre et l'eau, qui remplissent diverses fonctions leur conférant des valeurs biologiques, hydrologiques, économiques et sociologiques remarquables.

Présentes dans le SDAGE, les Zones Humides Remarquables correspondent aux zones humides qui abritent une biodiversité exceptionnelle. Elles sont présentes dans la commune de Dieulouard sur le lit de la Moselle, à l'Est du ban communal, ainsi que sur le linéaire de l'Esch, dont la qualité environnementale est également affirmée par la présence d'une zone Natura 2000.

Les zones humides remarquables (Source : SDAGE)



5. Le contexte patrimonial et paysager

Deux bâtiments sont inscrits à l'inventaire des Monuments historiques (loi de 1913) et génèrent donc, chacun, un périmètre de protection de 500 mètres au titre de la loi du 25 février 1943. Il s'agit :

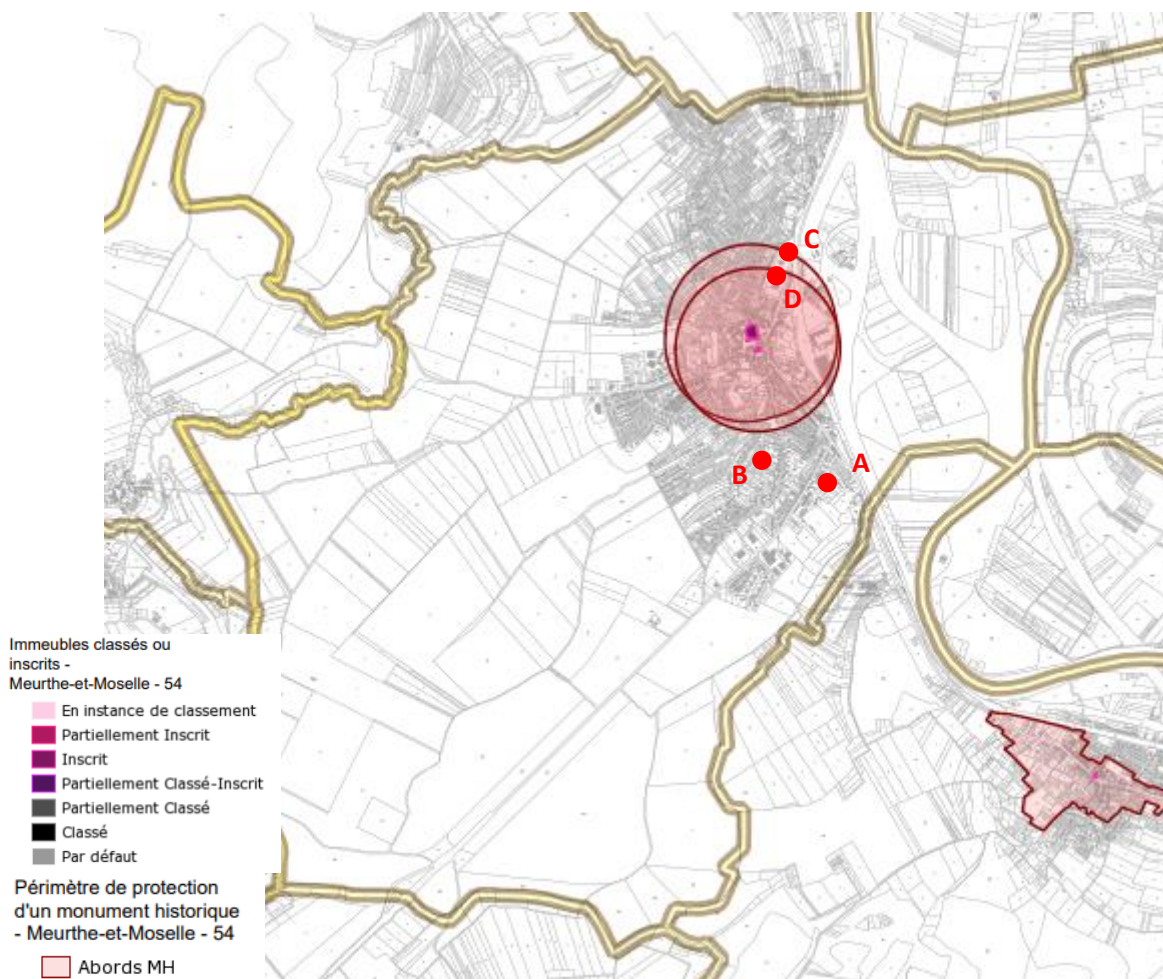
- De l'**Église Saint-Sébastien** située rue Saint-Laurent et inscrite en totalité le 29 octobre 1929 ;
- Des **restes du Château** inscrit en totalité le 19 janvier 1927

La commune accompagnée de l'Architecte des Bâtiments de France réalise un périmètre délimité des abords (Loi relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine) qui doit être effectif en 2021. La distance de 500 mètres est ainsi adaptée en fonction de la morphologie et du tissu urbain du centre bourg de Dieulouard.

La commune présente plusieurs entités paysagères :

- **Le plateau de Haye** qui occupe une majeure part du territoire communal. Il se caractérise par la présence de l'activité agricole à l'exception des bois Brulé et de Neleu situé au Sud-Est ;
- **La vallée secondaire de l'Esch** identifiée comme un espace Natura 2000 qui présente un réseau de prairies et de pelouses calcaires à préserver
- **Les côtes de Moselle** situées de part et d'autre du cours d'eau. Ce secteur ressort en raison de la densité de ces boisements ;
- **La vallée de la Moselle** où le paysage du début du XXème siècle fait de secteurs de pâture a presque totalement disparu à la suite de l'exploitation par les carriers du fond de vallée. Il y domine maintenant un espace où les étangs creusés sont séparés par de multiples ripisylves.

*Immeubles classés ou inscrits et leurs périmètres de protection sur la commune de Dieulouard
(Source : Atlas des patrimoines)*



6. Les risques et aléas

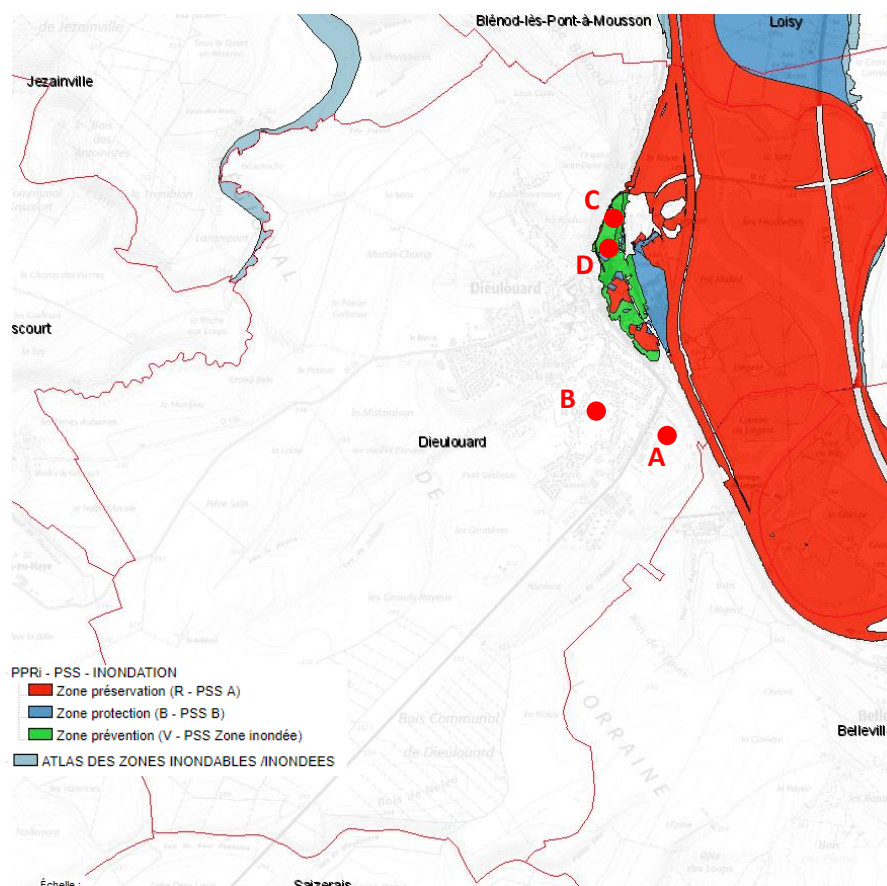
La commune de Dieulouard est exposée à divers risques naturels :

- L'eau est présente de façon variée sur la commune. On y trouve :
 - o la Moselle, à la fois sous forme sauvage et canalisée
 - o de nombreuses gravières
 - o le canal de l'Obrion,
 - o le ruisseau de la Bouillante au nord de l'enveloppe urbaine
 - o du ruisseau de l'Esch au Nord-Ouest du territoire

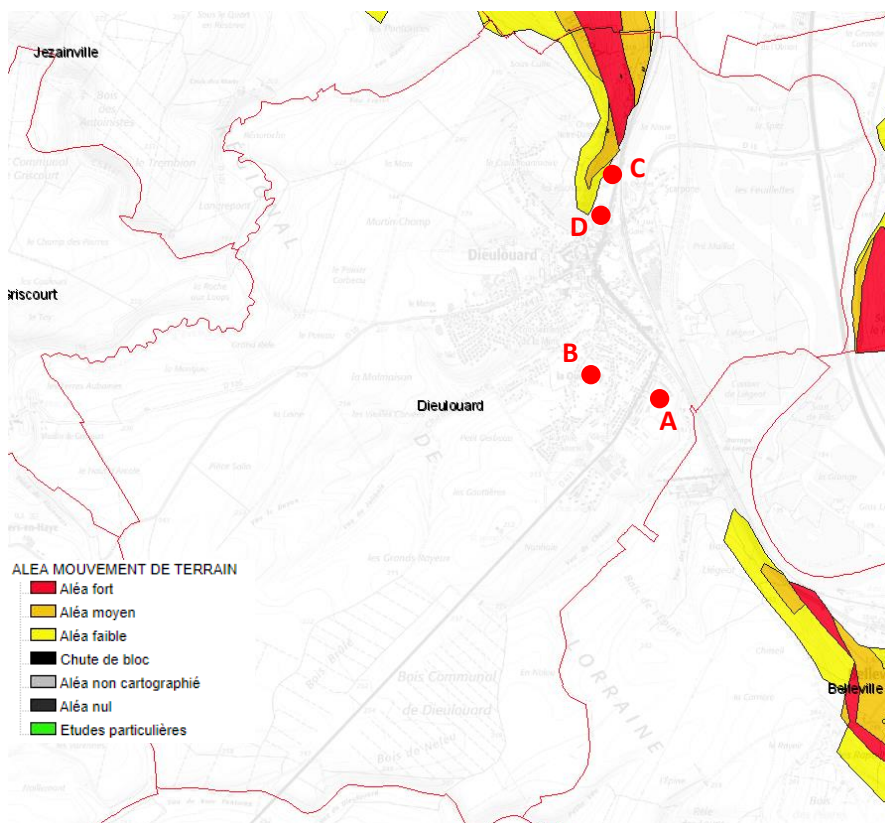
Ce réseau hydrographique fourni implique **des risques d'inondation** de la commune que l'on retrouve dans le PPI avec la présence de zone de protection, de préservation et de prévention ainsi que de l'atlas des zones inondés;

- La présence d'une falaise calcaire où se trouve le site de Notre-Dame-Des-Airs et de la côte de Moselle qui remonte vers Blénod-Lès-Pont-À-Mousson et le Bois de Cuite pose des risques **de glissements de terrains**, de chutes de pierre, de coulées de boues et d'effondrements ou d'affaissements pouvant avoir des conséquences matérielles ou humaines.
- **L'Aléa chute de bloc** accompagne cette même topographie au nord de la commune ;
- **Les cavités souterraines**, qui résultent de l'exploitation du sous-sol, peuvent être à l'origine de risques d'effondrement, de tassement ou d'affaissement de terrain. Elles peuvent être d'origine naturelle ou anthropique ;
- Une grande partie du territoire est concernée par **les gonflements d'argile** sous l'effet de l'eau ou de la sécheresse. Ce phénomène peut avoir des conséquences pour les constructions mais il s'agit principalement de risque moyens et de quelques zones d'aléas forts ;
- La commune comporte **des zones d'amplitude d'affaissements miniers** principalement situées sur le plateau agricole et dans le bois communal ;
- Les activités anthropiques peuvent avoir des conséquences sur les milieux et **des risques technologiques** sont présents sur le territoire, notamment la pollution deux sites classées Secteurs d'Information des Sols.

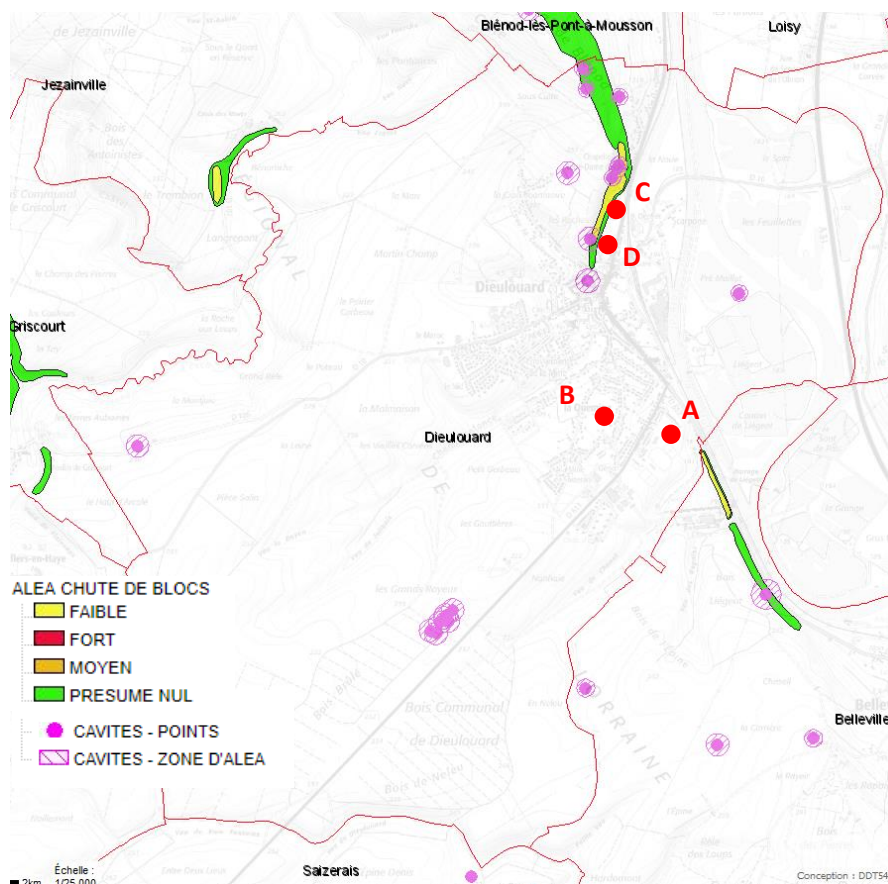
Cartographie du risque inondation sur la commune de Dieulouard (Source : DDT 54 – Consulta'risques)



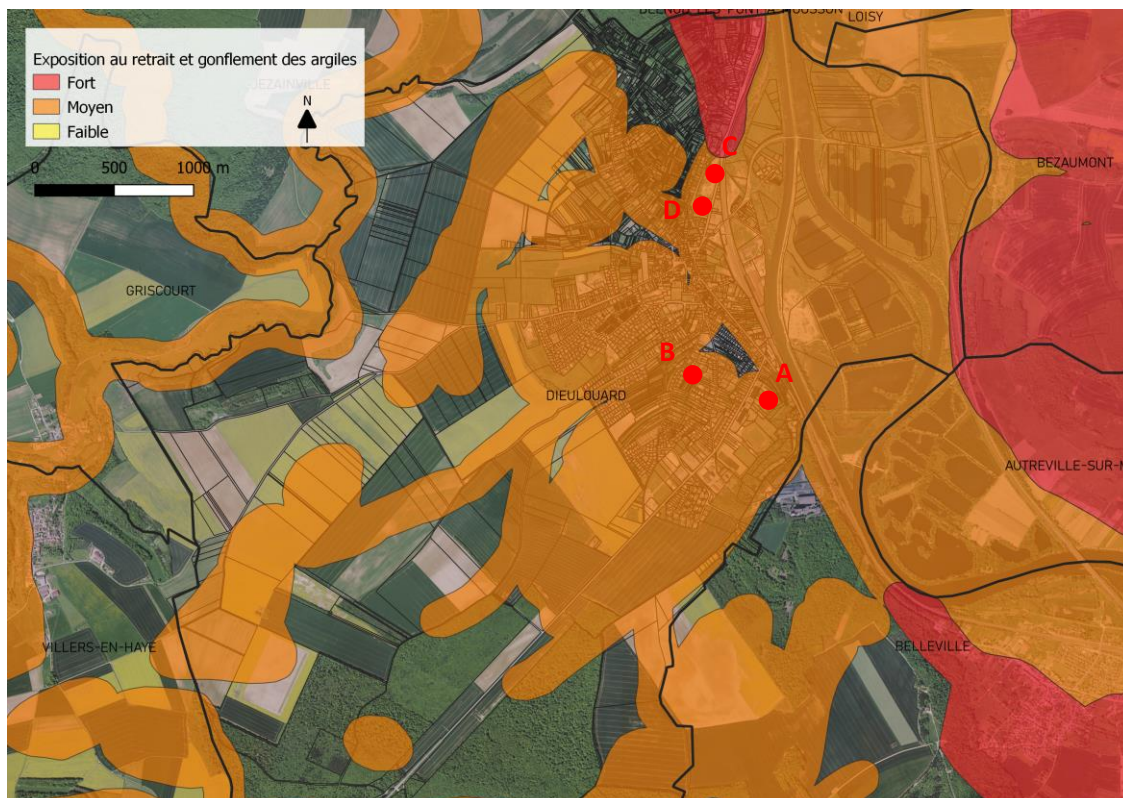
Cartographie de l'aléa mouvement de terrain sur la commune de Dieulouard (Source : DDT 54 – Consulta'risques)



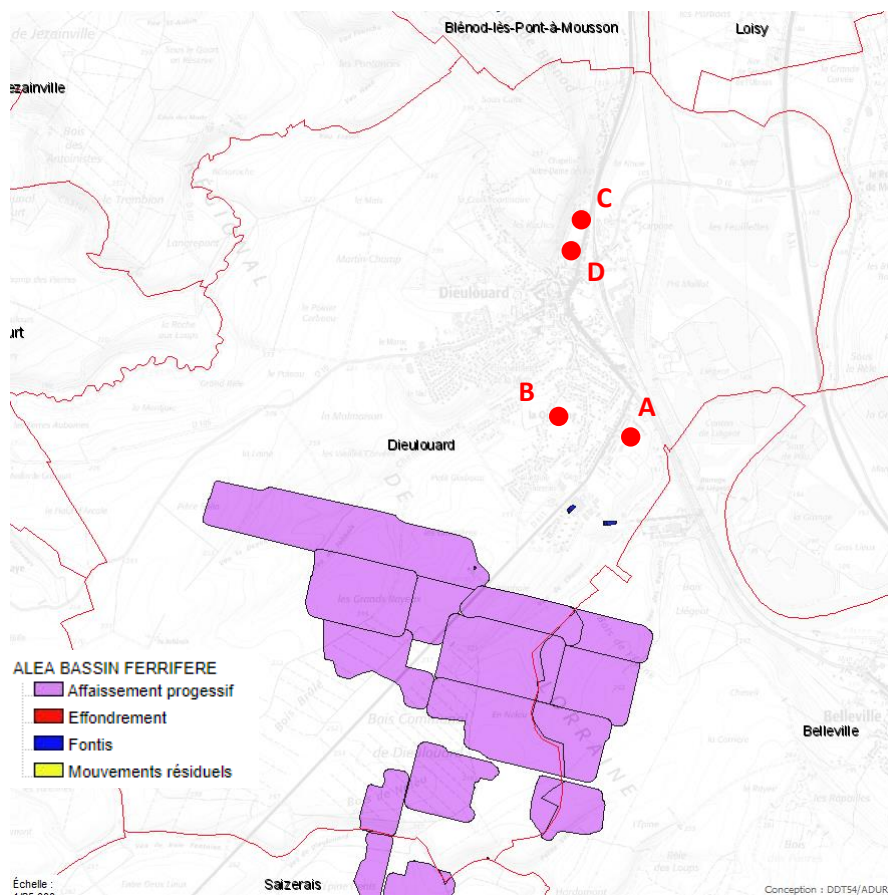
Cartographie de l'aléa chute de blocs et cavités sur la commune de Dieulouard (Source : DDT54 – Consulta'risques)



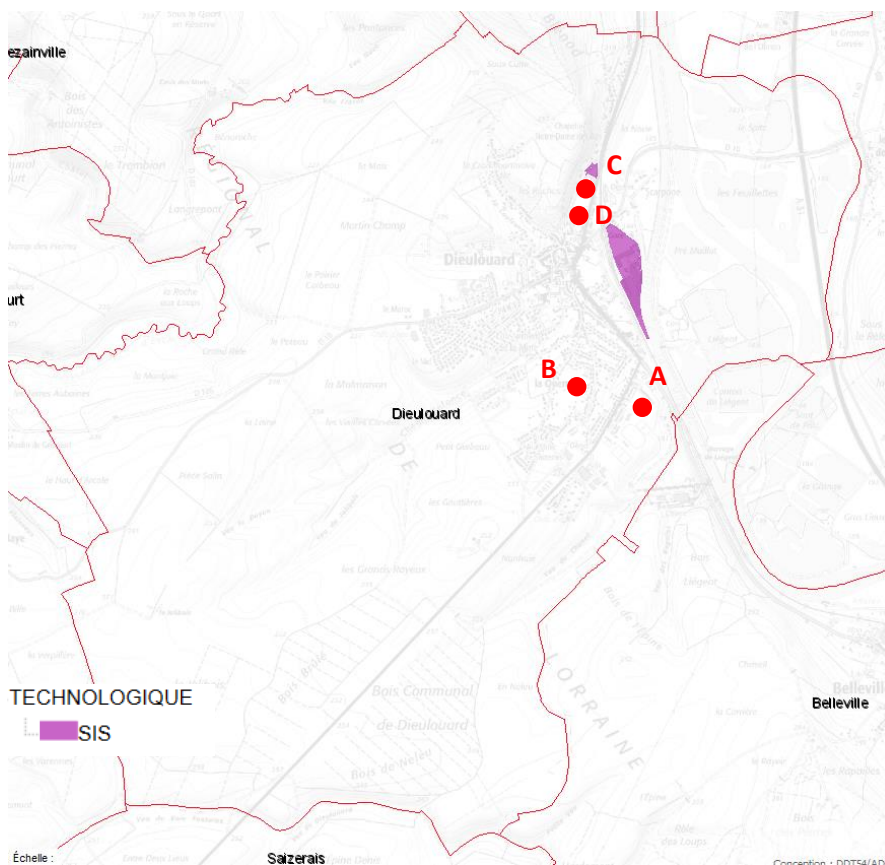
Cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles sur la commune de Dieulouard (Source : Géorisques)



Cartographie de l'aléa bassin ferrifère sur la commune de Dieulouard (Source : DDT 54 – Consulta'risques)



Cartographie des risques technologiques sur la commune de Dieulouard Source : DDT 54 – Consulta'risques)



DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES PAR LA MISE EN OEUVRE DU DOCUMENT

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

Site des « Chauffours »



⇒ **Localisation du site :**

Le site des « Chauffours » (2,07 ha) se trouve au sud du territoire de Dieulouard en frange du bourg, à proximité des logements collectifs (en R+3 et R+4) et de maisons en bande. Situé à 1 km du centre-bourg et de ses services et commerces, il est également à proximité de la polarité commerciale de l'avenue Charles Roth. 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 enserme l'usine.

⇒ **Occupation du sol :**

Le site n'est pas urbanisé. Sa vocation est cependant bien affichée de par son zonage en zone 2AU lors de l'approbation du PLU en 2013. On y trouve aujourd'hui des jardins familiaux et des espaces verts arborés mais peu entretenus qui subissent un phénomène d'enfrichement ainsi que des petits équipements publics à destination des habitants (table de pique-nique, équipement sportif...)

⇒ **Contexte agricole :**

Le périmètre du site n'est pas concerné par la présence d'une activité agricole.

⇒ **Les milieux remarquables :**

Le site n'est pas concerné par un espace naturel inventorié en raison de son caractère remarquable (ZNIEFF) ou par une zone de protection réglementaire NATURA 2000. Le plus proche (la ZNIEFF de type 1 des prés du Liégeot) se situe à 250 mètres. La zone Natura 2000 de la Vallée de l'Esch présente sur la commune se trouve, elle, à plus de 2 kilomètres.

⇒ **Les zones humides :**

Le site des « Chauffours » n'est pas concerné par une zone humide remarquable. Les ZHR les plus proches se trouvent au niveau de la Moselle, à l'est du site.

⇒ **Le Parc Naturel Régional de Lorraine :**

Le site, tout comme l'ensemble de la commune de Dieulouard, se trouve dans le Parc Naturel Régional de Lorraine et est donc soumis à la Charte 2015-2030 du Parc.

⇒ **Le contexte patrimonial et paysager :**

Le secteur n'est pas soumis à un périmètre de protection des monuments historiques.

Il se trouve à proximité de logements collectifs, de terrains de sport et de la zone d'activité de Dieulouard et connaît donc un paysage urbain sans qualité particulière. Bien que situé à proximité de la vallée de la Moselle, le site en est séparé par une route départementale, le tracé de la voie ferrée et différents talus arborés. Aucune percée visuelle vers ou depuis l'eau n'est donc présente. Il se trouve cependant à proximité de boisements périphériques qui participent à la coulée verte.

⇒ **Les risques et aléas :**

Bien que situé à proximité de la vallée de la Moselle concernée par un PPRI, le périmètre de la zone des « Chauffours » n'est pas concerné par un risque inondation. Il est cependant concerné par un aléa moyen retrait gonflement des argiles. Il n'est pas classé comme inconstructible mais est soumis à des conditions qui doivent être prises en compte lors de la constitution d'un futur projet.

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

Site de « Quemine »



⇒ **Localisation du site :**

La zone de « Quemine » (1,13 ha) constitue un cœur d'îlot en second rang d'urbanisation, situé à 500 mètres du centre-bourg de Dieulouard et de ses services et commerces et à 1 kilomètre de la gare. Elle se trouve dans une zone résidentielle constituée d'habitat individuel en extension.

⇒ **Occupation du sol :**

Le site n'est pas urbanisé. Sa vocation est cependant bien affichée de par son zonage en zone 2AU lors de l'approbation du PLU en 2013. Il est aujourd'hui occupé par des terrains boisés en friche en second rang de la Rue de Bellevue et du plateau de la Quemine.

⇒ **Contexte agricole :**

Situé dans l'enveloppe urbaine de la commune, la zone modifiée n'est pas concernée par la présence d'une activité agricole.

⇒ **Les milieux remarquables :**

Le site n'est pas concerné par un espace naturel inventorié en raison de son caractère remarquable (ZNIEFF) ou par une zone de protection règlementaire NATURA 2000. Le plus proche (la ZNIEFF de type 1 des prés du Liégeot) se situe à 500 mètres. La zone Natura 2000 présente sur la commune se trouve, elle, à plus de 2 kilomètres.

⇒ **Les zones humides :**

Le site n'est pas concerné par une zone humide remarquable. Les ZHR les plus proches se trouvent au niveau de la Moselle, à l'est du site.

⇒ **Le Parc Naturel Régional de Lorraine :**

Le site, tout comme l'ensemble de la commune de Dieulouard, se trouve dans le Parc Naturel Régional de Lorraine et est donc soumis à la Charte 2015-2030 du Parc.

⇒ **Le contexte patrimonial et paysager :**

Le secteur n'est pas soumis à un périmètre de protection des monuments historiques. Situé dans une zone résidentielle et composé de terrains en friche, il n'est pas concerné par un contexte paysager particulier.

⇒ **Les risques et aléas :**

Le site est concerné par un aléa moyen retrait gonflement des argiles. Il n'est pas classé comme inconstructible mais est soumis à des conditions qui doivent être prises en compte lors de la constitution d'un futur projet.

3. Ouverture à l'urbanisation du site « Milandri »

Site « Milandri »



⇒ **Localisation du site :**

Le site (0,29 ha) se trouve sur une friche industrielle en cours de réaménagement dans le quartier de la Bouillante qui se situe en entrée Nord de la commune, à proximité de la gare de Dieulouard et du centre-bourg. Il est desservi par l'avenue du Général Leclerc (la route départementale 657).

⇒ **Occupation du sol :**

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. L'ensemble est constitué de différentes entités et pollué par les activités industrielles à différents degrés. Le site concerné par la modification est occupé par les anciens bureaux Milandri dont l'activité a cessé. Le site est entièrement artificialisé, les bâtiments étant entourée d'une cour bitumée. L'ensemble est aujourd'hui à l'abandon et le bâti y est dégradé.

⇒ **Contexte agricole :**

Le périmètre du site n'est pas concerné par la présence d'une activité agricole.

⇒ **Les milieux remarquables :**

Le site n'est pas concerné par un espace naturel inventorié en raison de son caractère remarquable (ZNIEFF) ou par une zone de protection réglementaire NATURA 2000. Les plus proches sont la ZNIEFF de type 1 des prés du Liégeot se situe à 500 mètres à l'est et la zone Natura 2000 de la vallée de l'Esch à 800 mètre au nord.

⇒ **Les zones humides :**

Le site « Milandri » n'est pas concerné par une zone humide remarquable. Les ZHR les plus proches se trouve au niveau de la Moselle, à l'est du site.

⇒ **Le Parc Naturel Régional de Lorraine :**

Le site, tout comme l'ensemble de la commune de Dieulouard, se trouve dans le Parc Naturel Régional de Lorraine et est donc soumis à la Charte 2015-2030 du Parc.

⇒ **Le contexte patrimonial et paysager :**

Le secteur est aujourd'hui soumis à un périmètre de protection des monuments historiques (Église Saint Sébastien). De plus, celui-ci s'inscrira dans le futur Périmètre Délémité des Abords co-construit avec l'UDAP qui doit être opposable en 2021. Situé en entrée de ville, il est une place importante dans le paysage urbain de la commune. Il se situe à proximité du site de Notre Dame des Aires marqué par son relief et son contexte paysager notable.

⇒ **Les risques et aléas :**

Le site est concerné par un aléa moyen retrait gonflement des argiles ainsi qu'en zone de prévention au PPRI Rivière Moselle. De plus, bien qu'il ne soit pas directement concerné, le site se trouve à proximité d'une zone d'aléa faible mouvement de terrain et chute de bloc. Il n'est pas classé comme inconstructible mais est soumis à des conditions qui doivent être prises en compte lors de la constitution d'un futur projet.

4. Régularisation du zonage de la parcelle AW205

Site du supermarché sur la parcelle AW205



⇒ **Localisation du site :**

Le site (0,29 ha) se trouve au Sud du quartier de la Bouillante qui se situe en entrée Nord de la commune, à proximité de la gare de Dieulouard et du centre-bourg. Il est desservi par l'avenue du Général Leclerc (la route départementale 657).

⇒ **Occupation du sol :**

Le site concerné par la modification est occupé par un supermarché en activité dont la vocation n'est pas remise en compte sur le site. Il est entièrement artificialisé et composé d'un bâtiment commercial et de son parking attenant.

⇒ **Contexte agricole :**

Le périmètre du site n'est pas concerné par la présence d'une activité agricole.

⇒ **Les milieux remarquables :**

Le site n'est pas concerné par un espace naturel inventorié en raison de son caractère remarquable (ZNIEFF) ou par une zone de protection réglementaire NATURA 2000. Les plus proches sont la ZNIEFF de type 1 des prés du Liégeot se situe à 500 mètres à l'est et la zone Natura 2000 de la vallée de l'Esch à 600 mètre au nord.

⇒ **Les zones humides :**

Le site « Milandri » n'est pas concerné par une zone humide remarquable. Les ZHR les plus proches se trouve au niveau de la Moselle, à l'est du site.

⇒ **Le Parc Naturel Régional de Lorraine :**

Le site, tout comme l'ensemble de la commune de Dieulouard, se trouve dans le Parc Naturel Régional de Lorraine et est donc soumis à la Charte 2015-2030 du Parc.

⇒ **Le contexte patrimonial et paysager :**

Le secteur est aujourd'hui soumis à un périmètre de protection des monuments historiques (Église Saint Sébastien et Château de Dieulouard). De plus, celui-ci s'inscrira dans le futur Périmètre Délimité des Abords co-construit avec l'UDAP et qui doit être opposable en 2021. Situé en entrée de ville, il est une place importante dans le paysage urbain de la commune. Il se situe à proximité du site de Notre Dame des Aires marqué par son relief et son contexte paysager notable.

⇒ **Les risques et aléas :**

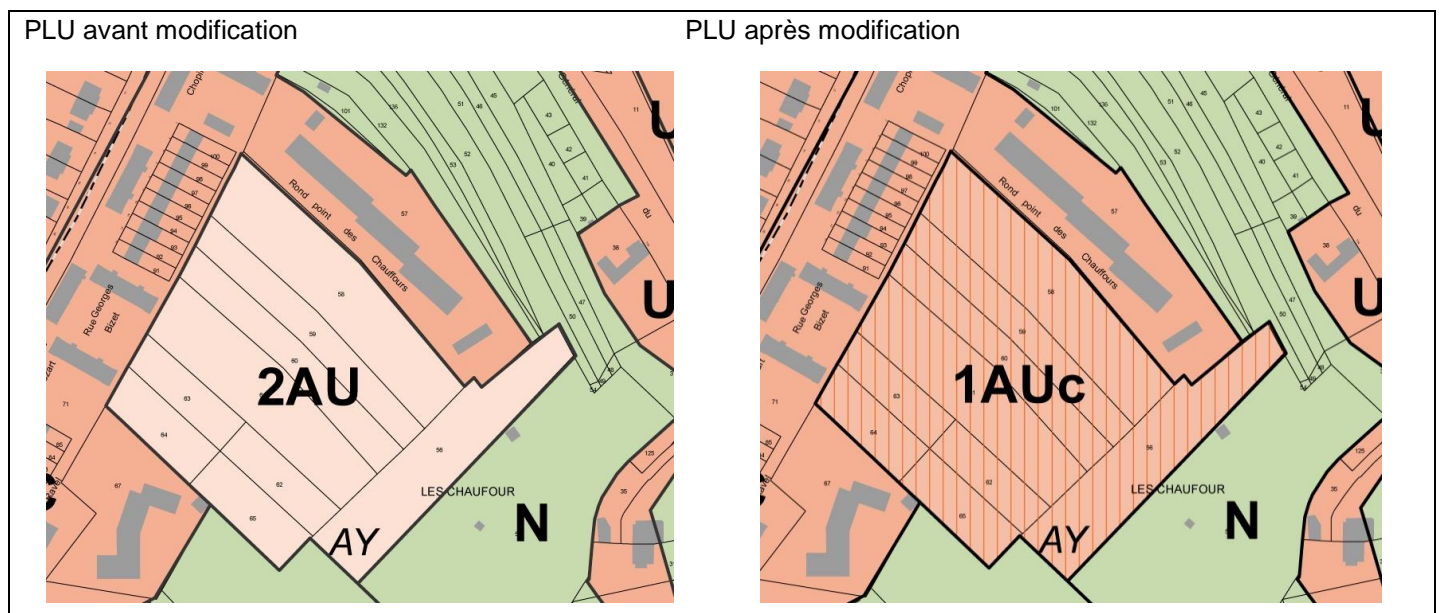
Le site est concerné par un aléa moyen retrait gonflement des argiles ainsi qu'en zone de prévention au PPRI Rivière Moselle. De plus, bien qu'il ne soit pas directement concerné, le site se trouve à proximité d'une zone d'aléa faible mouvement de terrain et chute de bloc ainsi que d'un Secteur d'information sur les Sols (SIS). Il n'est pas classé comme inconstructible mais est soumis à des conditions qui doivent être prises en compte lors de la constitution d'un futur projet.

DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE DE LA MISE EN ŒUVRE DU DOCUMENT

1. Ouverture à l'urbanisation des zones 2AU dite des « Chauffours »

Le site des « Chauffours » est classé comme réserve foncière (zone 2AU) par le PLU de la commune de Dieulouard. Elle est située au sud du territoire, en second rang du quartier d'habitat collectif dit « des Chauffours ». 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.

⇒ **L'ouverture à l'urbanisation du site (par un reclassement en zone 1AUc et la définition d'une OAP) s'inscrit donc dans la continuité du projet défini dans le PLU.**



❖ Incidences sur la nature et l'occupation des sols et la ressource en eaux

L'évolution réglementaire (zonage en 1AUc et modification de la règle de hauteur) autorise l'urbanisation de la zone. Cette évolution du zonage s'inscrit dans le projet initial du PLU la zone étant ciblée comme une réserve foncière destinée à une urbanisation. La vocation du site reste donc la même. Il y est prévu la réalisation d'un projet d'habitat collectif social ainsi que de l'habitat destiné à accueillir une population senior. Ce projet permet de répondre aux besoins en matière de logement accompagnant la mutation de la population communale.

Cependant l'urbanisation prévue doit entraîner une artificialisation de la zone et donc une modification de l'occupation actuelle du sol.

En effet, la mise en œuvre du projet devrait aboutir à une artificialisation des terrains liée à l'implantation des constructions et à la réalisation de voiries et d'espaces de circulation et de stationnement pour desservir le site.

En conséquent, cette modification de l'occupation des sols et leurs artificialisations devraient modifier l'écoulement et l'infiltration naturelle des eaux pluviales.

Les dispositions réglementaires de la zone 1AU et les orientations de l'OAP doivent permettre de réduire l'impact du changement d'occupation des sols induits par le futur projet :

- L'article 13 – *Espaces verts et plantations* impose que 8% de la surface totale soit réservée à des espaces communs et plantés. De plus, en dehors de l'emprise de la construction, au moins 50% de la surface de l'unité foncière doit être constituée d'espaces libres et végétalisés. Ces dispositions réglementaires permettent d'assurer la présence d'espace de pleine terre sur l'unité foncière et de limiter la présence de surface imperméable hors de l'emprise des bâtiments (stationnements par exemple).
- L'article 4 – *Desserte par les réseaux* oblige les pétitionnaires à privilégier des méthodes permettant l'écoulement des eaux pluviales et leur infiltration dans le milieu naturel.

L'OAP instaurée sur la zone souhaite garantir un minimum de qualité environnementale notamment en ce qui concerne la gestion des eaux. Elle pose ainsi le principe d'une gestion qualitative et économe la ressource en eau :

- En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre.
- 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.).
- Il s'agit également de laisser une place importante au végétale dans les aménagements.

⇒ **L'évolution réglementaire envisagée devrait entraîner la fin de la vocation actuelle du site (jardins ouvriers et espaces verts) en accord avec la vocation prévue dans le projet initial du PLU. Cette évolution doit alors entraîner une artificialisation des sols.**

Les dispositions réglementaires et orientations d'aménagement prévues ont pour objectif de réduire l'impact de l'artificialisation des sols en favorisant la perméabilité des espaces aménagés et une gestion des eaux pluviales proche du cycle naturel.

❖ Incidences sur les milieux naturels et continuités écologiques

Le site n'est pas concerné par un zonage de protection ou d'inventaire (ZNIEFF, Natura 2000, Zone Humide Remarquable). Il n'est pas non plus occupé par une activité agricole.



Cependant, même si l'évolution réglementaire envisagée dans cette modification s'inscrit dans le projet initial du PLU, l'urbanisation à terme du site devrait entraîner la disparition de l'essentiel des espaces naturels aujourd'hui utilisés à des fins récréatives du fait de la présence majoritaire de jardins familiaux (potagers, cabanes) et de petits espaces publics.

Des dispositions réglementaires du PLU et les orientations contenues dans l'OAP ont pour objectif de réduire l'impact de l'urbanisation du site :

- L'article 13 portant sur les espaces verts et plantations impose que pour toute opération groupée ou lotissement, au moins 8 % de la surface totale soit réservée à des espaces communs et plantés. De plus, 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 et végétalisés.
 - L'OAP souhaite garantir un minimum de qualité environnementale en posant des principes
 - o D'aménagement d'interfaces paysagères et environnementales afin de préserver les franges plantées existantes et d'en créer de nouvelles,
 - o De gestion et d'aménagement écologiques des espaces publics afin de favoriser la place du végétal et de la biodiversité au cœur des espaces bâtis.
- ⇒ **L'évolution réglementaire de la zone doit permettre l'urbanisation du site pour répondre aux besoins en logement des seniors et en logement collectif. Cette évolution autorisera le changement d'occupation des sols, d'un espace de jardins vers une zone urbaine. Les dispositions réglementaires et orientations d'aménagement qui s'appliqueront au porteur de projet ont pour objectif de réduire l'impact de cette urbanisation (qualité et place du végétal dans les aménagements et la composition future du site).**

❖ Incidences sur le paysage et le patrimoine

L'aspect naturel et non bâti du paysage actuel devrait sensiblement évoluer dans le cadre de l'urbanisation du site. La création du secteur 1AUc et d'une règle de hauteur pour ce secteur autorisant une hauteur maximale de 12m à l'égout de toiture marque la volonté de créer un projet d'habitat collectif à l'instar de son environnement urbain.

Par rapport aux protections réglementaires liées au paysage, le secteur n'est pas concerné par un périmètre de protection. Le site est enclavé d'un point de vue paysager par une route départementale, le tracé de la voie ferrée et différents talus arborés. Aucune percée visuelle vers ou depuis l'eau n'est donc présente.

L'OAP et les dispositions réglementaires du PLU ont pour objectif de garantir une meilleure insertion paysagère du projet afin de prendre en compte sa situation à l'interface des zones bâties et naturelles.

Il s'agit notamment pour l'OAP d'établir un principe d'aménagement visant à conserver et valoriser la frange boisée située en limite du site afin de créer un espace tampon naturel. Il s'agit également de favoriser l'intégration architecturale des constructions et de rechercher la qualité d'usage des espaces publics (végétalisation, matériaux écologiques, ...),

- ⇒ **Si l'évolution du zonage ne devrait donc pas sensiblement modifier l'avenir paysager du secteur au regard du projet initial du PLU, il en dessine les premiers contours en autorisant l'urbanisation du site pour des projets d'habitat sénior. Les dispositions réglementaires et orientations d'aménagement ont ainsi pour objectif de garantir une bonne insertion paysagère du futur projet.**

❖ Incidences sur les risques et aléas

Le site des « Chauffours » est concerné par une exposition moyenne au retrait et gonflement des argiles.



En application de l'article 68 de la loi ELAN du 23 novembre 2018, le décret du conseil d'État n°2019-495 du 22 mai 2019 a créé une section du Code de la construction et de l'habitation spécifiquement consacrée à la prévention des risques de mouvements de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. L'objectif de cette mesure législative est de réduire le nombre de sinistres liés à ce phénomène en imposant la réalisation d'études de sol préalablement à la construction dans les zones exposées au retrait-gonflement d'argile.

- ⇒ **L'évolution des dispositions réglementaires du site ne devrait pas avoir d'incidences sur les risques, si ce n'est une éventuelle prise en compte de dispositions techniques particulières pour les futures constructions, conformément au niveau d'aléa moyen à l'exposition au retrait et gonflement des argiles.**

❖ Incidences sur la pollution atmosphérique et la contribution au réchauffement climatique

L'ouverture à l'urbanisation du site, les déplacements supplémentaires engendrés par la présence de logements et d'hébergements ainsi que les travaux devraient contribuer à l'augmentation des rejets de gaz à effet de serre. Cependant, au regard des évolutions techniques et thermiques du bâtiment (bâtiments à basse consommation d'énergie, optimisation du site, énergie solaire thermique...), ces nouvelles constructions devraient émettre moins de GES et de polluant que les générations précédentes de bâtiments.

L'OAP instaurée sur le site prévoit également la promotion du développement et de la mise en place des énergies renouvelables afin de limiter la consommation d'énergie (RT2020, production d'énergies renouvelables) ainsi que des modes de déplacements doux afin de réduire l'impact de la présence des futurs habitants.

- ⇒ **En permettant l'ouverture à l'urbanisation du site, le PLU devrait contribuer à augmenter les émissions de polluant et de gaz à effet de serre en autorisant les travaux d'aménagement et de construction et suite à l'urbanisation du site, de par la présence de constructions et de population nouvelles (augmentation du trafic, consommation d'énergies). Afin de réduire ces impacts, les dispositions règlementaires et orientations d'aménagement permettent et encouragent la mise en œuvre de dispositifs innovants de constructions et de production d'énergie renouvelable.**

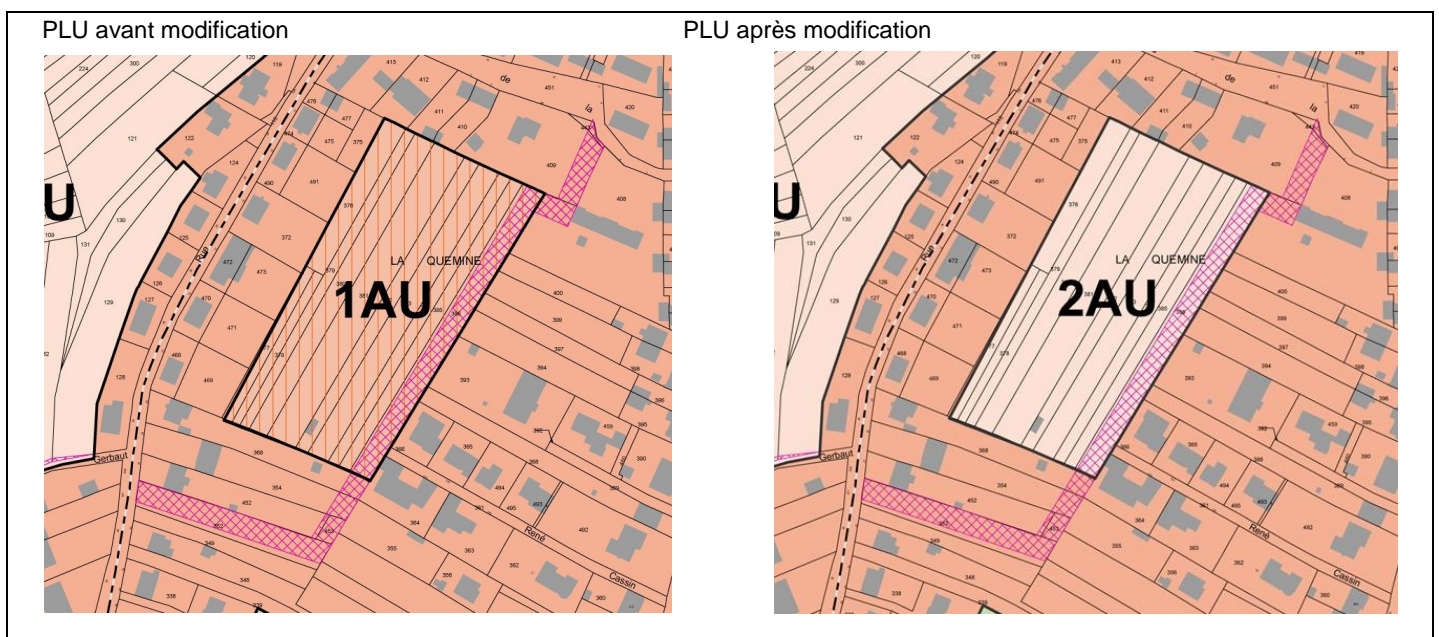
2. Ouverture à l'urbanisation des zones 2AU dite de « Quemine »

Le site de « Quemine » (1,13 ha) est situé à proximité du centre-bourg et est inséré dans le tissu urbain constitué. 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 ».

Le site présente les conditions nécessaires pour accueillir une opération de densification de par sa localisation (au sein de l'espace urbanisé), et sa fonctionnalité actuelle (friches non cultivées).

L'évolution réglementaire prévue dans la modification permet l'urbanisation de la zone (passage du 2AU au 1AU) conformément au PADD du PLU (zone de réserve foncière destinée à une urbanisation).

⇒ **Le reclassement en zone 1AU et l'ajout d'une OAP entraîne l'ouverture à l'urbanisation du site, en continuité du projet défini dans le PLU.**



❖ Incidences sur la nature et l'occupation des sols et la ressource en eaux

Le passage du site en zone 1 AU doit permettre l'urbanisation de la zone et donc à terme une modification de l'occupation actuelle du sol.

En effet, la mise en œuvre du projet devrait aboutir à une plus grande artificialisation et imperméabilisation des terrains liés à l'implantation des constructions, à la réalisation de voiries et d'espaces de circulation/stationnement.

En conséquent, cette modification de l'occupation des sols devrait modifier l'écoulement et l'infiltration naturelle des eaux pluviales.

Les dispositions réglementaires de la zone 1AU et les orientations de l'OAP doivent permettre de réduire l'impact du changement d'occupation des sols induits par le futur projet :

- L'article 13 – *Espaces verts et plantations* impose que 8% de la surface totale soit réservée à des espaces communs et plantés. De plus, en dehors de l'emprise de la construction, au moins 50% de la surface de l'unité foncière doit être constituée d'espaces libres et végétalisés. Ces dispositions réglementaires permettent d'assurer la présence d'espace de pleine terre sur l'unité foncière et de limiter la présence de surface imperméable hors de l'emprise des bâtiments (stationnements par exemple).
- L'article 4 – *Desserte par les réseaux* oblige les pétitionnaires à privilégier des méthodes permettant l'écoulement des eaux pluviales et leur infiltration dans le milieu naturel.

L'OAP instaurée sur la zone a également pour objectif de préserver un minimum de qualité environnementale notamment en ce qui concerne la gestion des eaux. Elle pose ainsi le principe d'une gestion qualitative et économe la ressource en eau :

- En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre.
- 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.).
- Il s'agit également de laisser une place importante au végétale dans les aménagements.

⇒ **L'évolution réglementaire prévue par la modification devrait entraîner à terme la fin de la vocation actuelle du site (espace friche) en cohérence avec la vocation prévue dans le PADD. Cette évolution doit alors entraîner une plus grande imperméabilisation des sols.**

Les dispositions réglementaires et orientations d'aménagement prévues ont pour objectif de réduire l'impact de cette évolution des en favorisant la perméabilité des espaces aménagés et une gestion des eaux pluviales proche du cycle naturel.

D'autre part l'ouverture à l'urbanisation de la zone de Quemine, située dans l'enveloppe urbaine permet à la commune de répondre aux objectifs de maîtrise de la consommation foncière des ENAF et de limitation de l'étalement urbain prévus dans la Charte du PNRL.

❖ Incidences sur les milieux naturels et continuités écologiques et le patrimoine

Le site n'est pas concerné par un zonage de protection ou d'inventaire (ZNIEFF, Natura 2000, Zone Humide Remarquable) et n'abrite aucune activité agricole. Il est actuellement occupé par une friche arborée.



Le passage du site en zone 1 AU doit permettre l'urbanisation du site et donc à terme une modification de l'occupation actuelle du sol (suppression de la friche arborée).

Des dispositions règlementaires du PLU et les orientations contenues dans l'OAP ont pour objectif de réduire l'impact de l'urbanisation du site :

- L'article 13 portant sur les espaces verts et plantations impose que pour toute opération groupée ou lotissement, au moins 8 % de la surface totale soit réservée à des espaces communs et plantés. De plus, 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 et végétalisés.
 - L'OAP souhaite garantir un minimum de qualité environnementale en posant des principes :
 - o D'aménagement d'interfaces paysagères et environnementales afin de préserver les franges plantées existantes et d'en créer de nouvelles,
 - o De gestion et d'aménagement écologiques des espaces publics afin de favoriser la place du végétal et de la biodiversité au cœur des espaces bâtis.
- ⇒ **L'évolution règlementaire du site du 2 AU vers du 1 AU s'inscrit dans la vocation initialement voulue par le PADD du PLU, à savoir d'une réserve foncière destinée à être urbanisée. Cette évolution permet le changement d'occupation des sols, d'une friche arborée vers une zone urbaine. Les dispositions règlementaires et orientations d'aménagement qui s'appliqueront au porteur de projet ont pour objectif de réduire l'impact de cette urbanisation (qualité et place du végétal dans les aménagements et la composition future du site).**

❖ Incidences sur le paysage et le patrimoine

L'aspect arboré et non bâti du site devrait sensiblement évoluer avec à terme la possibilité d'urbaniser le site.

Par rapport aux protections réglementaires liées au patrimoine, le secteur n'est pas concerné par un périmètre de protection. Il se trouve au centre d'une zone résidentielle principalement occupée par des logements individuels semblables aux projets prévus sur le site.

Les dispositions réglementaires et l'OAP ont pour objectif de garantir une bonne insertion paysagère du projet par rapport aux constructions avoisinantes.

L'OAP prend ainsi en compte la proximité des habitations voisines et prescrit la plantation et la conservation de frange végétale ou boisée sur le pourtour du site afin de créer des espaces tampons entre le futur projet et les constructions existantes. Il s'agit également, grâce aux orientations, de favoriser l'intégration architecturale des constructions et de rechercher la qualité d'usage des espaces publics (végétalisation, matériaux écologiques, ...).

- ⇒ **L'évolution réglementaire ne devrait donc pas sensiblement modifier l'avenir paysager du secteur au regard du projet initial du PLU (réserve foncière destinée à être urbanisée). Le passage en zone 1 AU doit cependant acter à terme l'évolution du site d'une friche arborée vers une zone plus urbaine. Afin de réduire l'impact paysager de cette évolution, les dispositions réglementaires et orientations d'aménagement garantissent des règles et principes d'une bonne insertion paysagère du futur projet.**

❖ Incidences sur les risques et aléas

Le périmètre de la zone modifiée est concerné par une exposition moyenne au retrait et gonflement des argiles.



En application de l'article 68 de la loi ELAN du 23 novembre 2018, le décret du conseil d'État n°2019-495 du 22 mai 2019 a créé une section du Code de la construction et de l'habitation spécifiquement consacrée à la prévention des risques de mouvements de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. L'objectif de cette mesure législative est de réduire le nombre de sinistres liés à ce phénomène en imposant la réalisation d'études de sol préalablement à la construction dans les zones exposées au retrait-gonflement d'argile.

- ⇒ **L'évolution des dispositions réglementaires ne devrait pas avoir d'incidences sur les risques, si ce n'est une éventuelle prise en compte de dispositions techniques particulières pour les futures constructions, conformément au niveau d'aléa moyen à l'exposition au retrait et gonflement des argiles.**

❖ Incidences sur la pollution atmosphérique et la contribution au réchauffement climatique

L'ouverture à l'urbanisation du site, les déplacements supplémentaires engendrés par la présence de logements et d'hébergements ainsi que les travaux devraient contribuer à augmenter le rejet de gaz à effet de serre et donc contribuer de ce fait à augmenter le potentiel du réchauffement climatique. Cependant, au regard des évolutions techniques et thermiques du bâtiment (bâtiments à basse consommation d'énergie, optimisation du site, énergie solaire thermique...), ces nouvelles constructions auront un impact moins important.

L'OAP instaurée sur le site prévoit également la promotion du développement et de la mise en place des énergies renouvelables afin de limiter la consommation d'énergie (RT2020, production d'énergies renouvelables) ainsi que des modes de déplacements doux afin de réduire l'impact de la présence des futurs habitants.

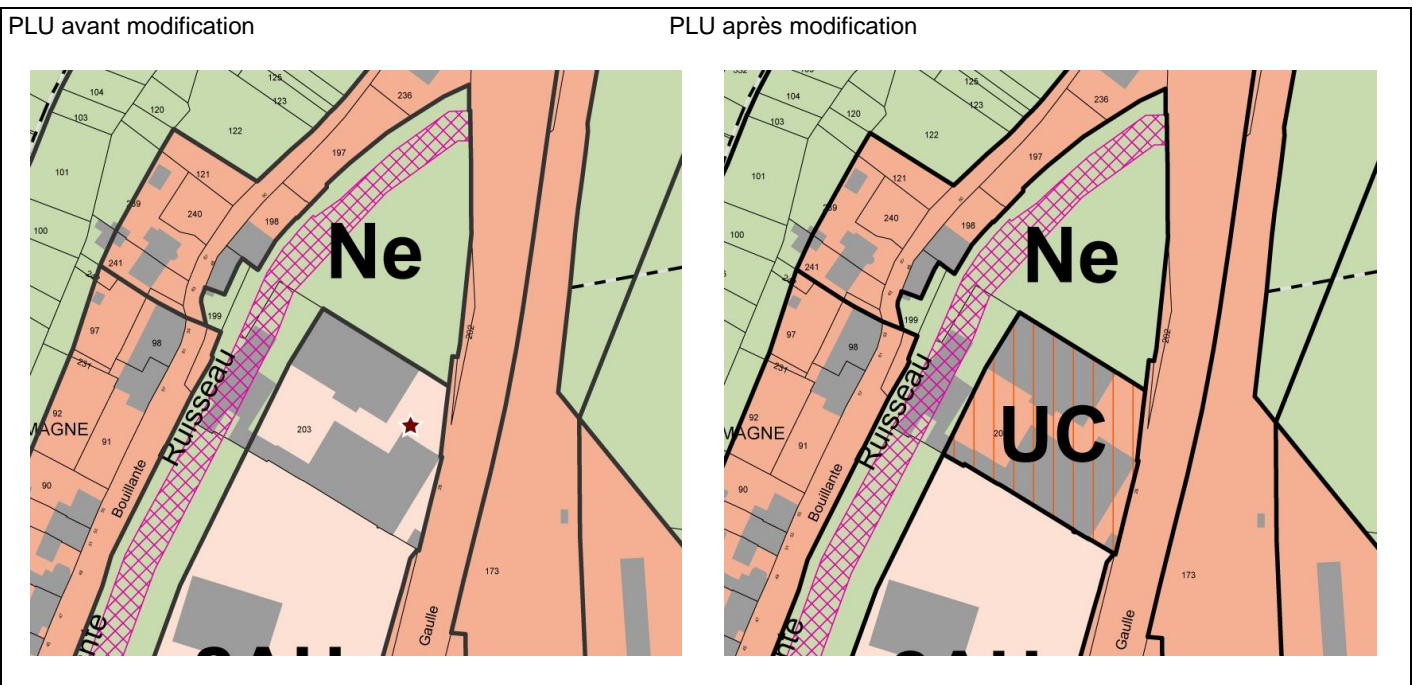
- ⇒ **En permettant l'ouverture à l'urbanisation du site, le PLU devrait contribuer à augmenter les émissions de polluant et de gaz à effet de serre en autorisant les travaux d'aménagement et de construction et suite à l'urbanisation du site, de par la présence de constructions et de population nouvelles (augmentation du trafic, consommation d'énergies). Afin de réduire ces impacts, les dispositions réglementaires et orientations d'aménagement permettent et encouragent la mise en œuvre de dispositifs innovants de constructions et de production d'énergie renouvelable.**

3. Ouverture à l'urbanisation du site « Milandri »

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 secteur a une place de choix dans le centre bourg de la commune, à proximité de la gare. L'orientation n°3 du PADD (« Renforcer les pôles de services et d'habitat dans la ville ») met en avant la volonté de la commune de retravailler ces espaces afin d'en faire un nouveau quartier mixte (commerce, logements, activité tertiaire...) qui s'articulerait entre la gare et le quartier de la Bouillante.

Dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain du quartier de la Bouillante, la commune travaille avec l'EPFL depuis plusieurs années. Après des études environnementales et une étude de programmation et d'aménagement (2014 et 2016/2017), l'EPFL se prépare à intervenir et à engager les travaux pour la première phase du projet : le traitement de la parcelle **des anciens bureaux Milandri (2863 m²)**, dont elle est propriétaire, se trouvant dans la zone 2AU de la Bouillante.

⇒ **L'ouverture à l'urbanisation du site (par un reclassement en zone UC et la définition d'une OAP) s'inscrit donc dans la continuité du projet défini dans le PLU.**



❖ Incidences sur la nature et l'occupation des sols et la ressource en eaux

L'évolution réglementaire prévue dans la modification du PLU (zonage en UC et ajout d'une OAP) autorise l'urbanisation de la zone. Cette évolution du zonage s'inscrit dans le projet initial du PLU ciblant le site comme une réserve foncière. Le PLU et son PADD y prévoit en effet sur l'ensemble de la Bouillante la réalisation d'un quartier mixte (résidence, commerce ou autre activité tertiaire). La vocation du site est bien conservée par rapport au projet du PLU. Il y est prévu sur le site Milandri, suite à la réalisation d'une étude complète sur le quartier de la Bouillante par l'EPFL, l'implantation de logement collectif.

Le site est aujourd'hui entièrement artificialisé. On y trouve un ensemble bâti ainsi qu'une cour bitumée, témoin de son passé industriel (anciens bâtiments de bureaux laissé à l'abandon et en mauvais état). **L'occupation actuelle du sol doit alors ainsi être modifiée grâce à la revalorisation complète du site permettant une amélioration de l'état de la parcelle. Les travaux à venir vont permettre la démolition des bâtiments existants ainsi que la dépollution des sols, améliorant significativement la qualité environnementale du site.**

Les changements réglementaires prévus accompagne la revalorisation du site grâce à un cadre règlementaire devant réduire l'artificialisation des sols et ses impacts comparativement à l'état actuel de la parcelle :

- L'article 13 – *Espaces verts et plantations* impose qu'au moins 50% de la surface de l'unité foncière doit être constituée d'espaces libres et végétalisés. Ces dispositions réglementaires permettent d'assurer la présence d'espace de pleine terre sur l'unité foncière et de limiter la présence de surface imperméable hors de l'emprise des bâtiments (stationnements par exemple).
- L'article 4 – *Desserte par les réseaux* oblige les pétitionnaires à privilégier des méthodes permettant l'écoulement des eaux pluviales et leur infiltration dans le milieu naturel.

L'OAP instaurée sur la zone souhaite garantir un minimum de qualité environnementale notamment en ce qui concerne la gestion des eaux. Elle pose ainsi le principe d'une gestion qualitative et économe la ressource en eau :

- En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre.
- 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.).
- Il s'agit également de laisser une place importante au végétale dans les aménagements.

De plus, le projet conduit par l'EPFL et son plan d'aménagement global concernant le quartier de la Bouillante doit permettre une implantation d'espaces végétalisés sur la parcelle et à l'échelle du quartier qui ne sont aujourd'hui pas présents.

La présence du ruisseau de la Bouillante à proximité et du risque inondation sont pris en compte dans le projet d'aménagement du site et cela dès l'élaboration du PLU avec la création de zone N non constructible (traitement des berges, zones de compensation ...).

Ce projet de renouvellement urbain permet également à la commune de privilégier une urbanisation dans l'enveloppe urbaine et sur une friche présente depuis de nombreuses années. Cela répond au objectif de maîtrise de la consommation foncière des ENAF et de limitation d'étalement urbain prévus dans la Charte du PNRL.

- ⇒ **L'évolution réglementaire envisagée et les orientations d'aménagement ne remettent pas en cause les qualités de la zone qui est déjà urbanisée. Le changement de vocation permet d'engager un travail de requalification d'une friche industrielle artificialisée et polluée permettant l'amélioration de l'environnement sur le site.**

❖ Incidences sur les milieux naturels et continuités écologiques

Le site n'est pas compris dans une zone de protection réglementaire (ZNIEFF, Natura 2000, Zone Humide Remarquable). Il n'est pas non plus concerné par la présence d'une activité agricole.



Les changements réglementaires induits par cette modification ne doivent pas avoir d'impact négatifs sur les milieux naturels, le site en étant dépourvu. Au contraire, la modification et la mise en place du projet sur le quartier de la Bouillante doivent permettre une dépollution et un retour d'espace non artificialisé sur la zone.

- ⇒ **Les changements réglementaires ne remettent pas en cause les milieux naturels sur ou à proximité du site. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation permet de développer les espaces naturels qui sont aujourd'hui absent du secteur.**

❖ Incidences sur le paysage et le patrimoine

Le site Milandri, comme le quartier de la Bouillante, se trouve au Nord de la commune de Dieulouard le long de la route départementale 657. Il constitue l'entrée Nord de la ville et possède donc un enjeu paysager fort. L'entrée de ville représente un marqueur urbain important pour le reste de la commune. Elle est aujourd'hui très peu mise en valeur. On y trouve de part et d'autre de la route départementale cet ensemble de friche industrielle et la voie ferrée.

De plus, le Nord du bourg de Dieulouard est marqué par une topographie remarquable sur le site de Notre Dame des Aires. Le relief s'accompagne de zone naturelle remarquable qui contribue à la qualité paysagère de l'entrée de ville.

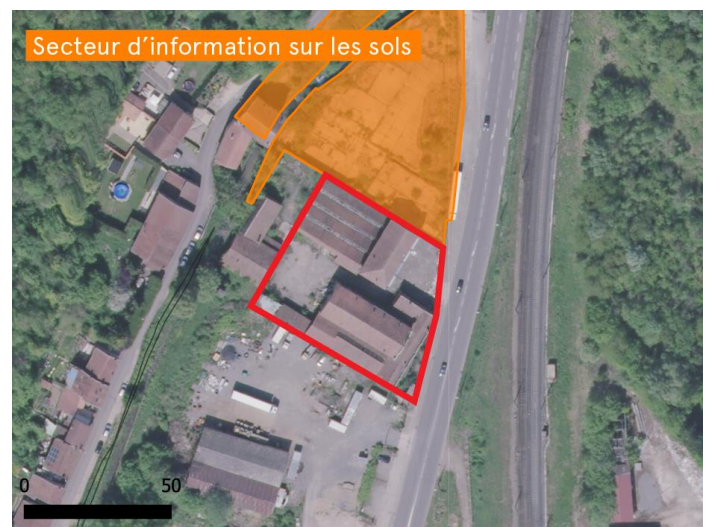
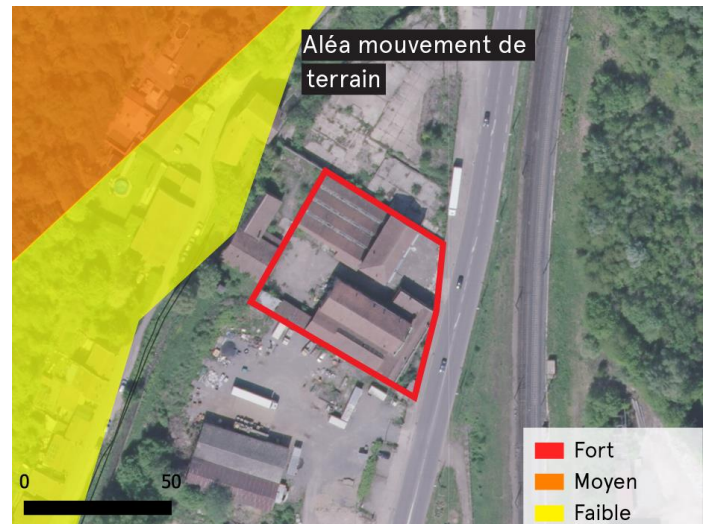
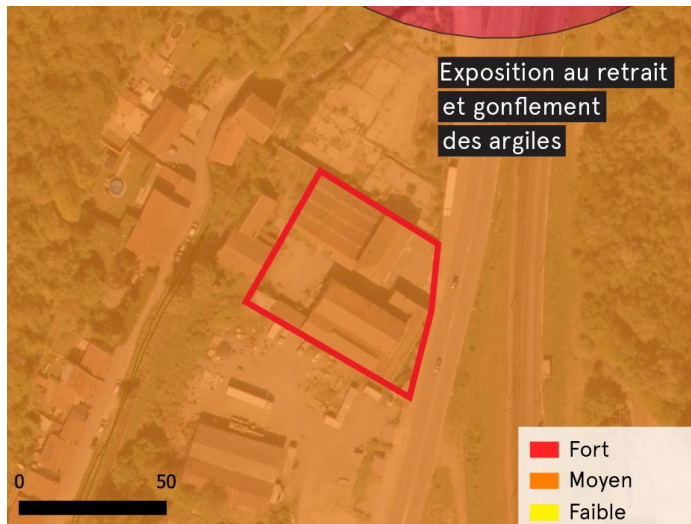
Le site est aujourd'hui occupé par les ancien bureau Milandri. Ceux-ci représente un élément du passé industriel de Dieulouard. Une prescription de protection du patrimoine est d'ailleurs présente sur ces bâtiments. Il était cependant déjà ajouté dans le PLU qu'en cas de pollution d'hydrocarbures dans le sol qui nécessiterait la démolition du bâtiment, la protection n'est pas effective. Ainsi, au vue de l'ampleur des travaux de dépollution sur le site, les constructions sont amenée à disparaître. La présente modification supprimer ainsi cette protection du patrimoine n°30 (point 6 de la notice explicative).

Concernant les protections réglementaires liée au patrimoine, le secteur se trouve dans le périmètre de 500m lié au monument historique du château de Dieulouard. De plus, il est compris dans le futur Périmètre Délimité des Abords co-construits avec l'UDAP en cours de réalisation qui doit être opposable en 2021.

Ainsi, la requalification de cette friche industrielle laissée à l'abandon et dans laquelle le bâti est fortement dégradé doit permettre l'amélioration paysagère pour cette entrée de ville.

- ⇒ **L'entrée de ville et le relief à proximité font du quartier de la Bouillante un secteur à enjeu pour le paysage. Le site doit d'ailleurs s'inscrire dans le futur Périmètre Délimité des Abords co-construit avec l'UDAP (opposable en 2021). L'évolution des dispositions réglementaires doit permettre la requalification d'une friche industrielle dégradée et ainsi permettre d'améliorer le paysage de l'entrée Nord de la commune de Dieulouard.**

❖ Incidences sur les risques et aléas



Le périmètre de la zone modifiée est concerné par une exposition moyenne au retrait et gonflement des argiles.

En application de l'article 68 de la loi ELAN du 23 novembre 2018, le décret du conseil d'État n°2019-495 du 22 mai 2019 a créé une section du Code de la construction et de l'habitation spécifiquement consacrée à la prévention des risques de mouvements de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. L'objectif de cette mesure législative est de réduire le nombre de sinistres liés à ce phénomène en imposant la réalisation d'études de sol préalablement à la construction dans les zones exposées au retrait-gonflement d'argile.

La topographie du Nord de la commune entraîne la présence d'un aléa mouvement de terrain faible à moyen proche de la zone ainsi qu'un aléa chute de bloc considéré nul. Le site Milandri n'est pas directement concerné par ces risques.

Le site se trouve cependant en zone de prévention au PPRI Rivière Moselle (approuvé le 14 Mars 2013). Les prescriptions conformes à la zone de prévention doivent donc être prises en compte lors de la réalisation des futurs projets. Les aménagements doivent notamment permettre le libre écoulement des eaux.

De plus, le passé industriel du site contribue aux risques de pollution d'origine humaine. Lors de la réalisation des études réalisées par l'EPFL sur le quartier de la Bouillante, deux diagnostics environnementaux ont été réalisés par EnvirEauSol sur le site Milandri pour l'EPF Lorraine et sur le site UFP pour l'ADEME. Les investigations ont concerné les sols, les gaz du sol et les eaux souterraines.

Le site UFP, au Nord de la parcelle Milandri, est aujourd'hui ciblé par un secteur d'information sur les sols liés à cette pollution. Dès l'élaboration du PLU, le site a été classé inconstructible (zone N).

Les investigations réalisées sur les sols du secteur Milandri mettent en évidence plusieurs types de contaminations par des composés de type hydrocarbures et localement par des métaux lourds. La dépollution de site constitue la première phase de travaux nécessaire à tout aménagement de la zone.

Ainsi, les études réalisées par l'EPFL prennent déjà en compte ces risques et leurs prescriptions en mettant en place des aménagements correspondants (dépollution, parking en RDC, zones de compensations, zones non constructibles...)

- ⇒ **L'évolution des dispositions réglementaires ne devrait pas avoir d'incidences sur les risques, au regard du projet initial du PLU. Des risques liés aux retraites gonflements des argiles, aux inondations et aux passés industriels de la zone sont présents et les prescriptions qui leur sont liés doivent être prises en compte lors de la réalisation des projets. La réalisation du projet doit permettre un meilleur traitement des différents risques présents.**

❖ Incidences sur la pollution atmosphérique et la contribution au réchauffement climatique

L'ouverture à l'urbanisation du site, les déplacements supplémentaires engendrés par la présence de logements et d'hébergements ainsi que les travaux devraient contribuer à augmenter le rejet de gaz à effet de serre et donc contribuer de ce fait à augmenter le potentiel du réchauffement climatique. Cependant, au regard des évolutions techniques et thermiques du bâtiment (bâtiments à basse consommation d'énergie, optimisation du site, énergie solaire thermique...), ces nouvelles constructions auront un impact moins important.

L'OAP instaurée sur le site prévoit également la promotion du développement et de la mise en place des énergies renouvelables afin de limiter la consommation d'énergie (RT2020, production d'énergies renouvelables) ainsi que des modes de déplacements doux afin de réduire l'impact de la présence des futurs habitants.

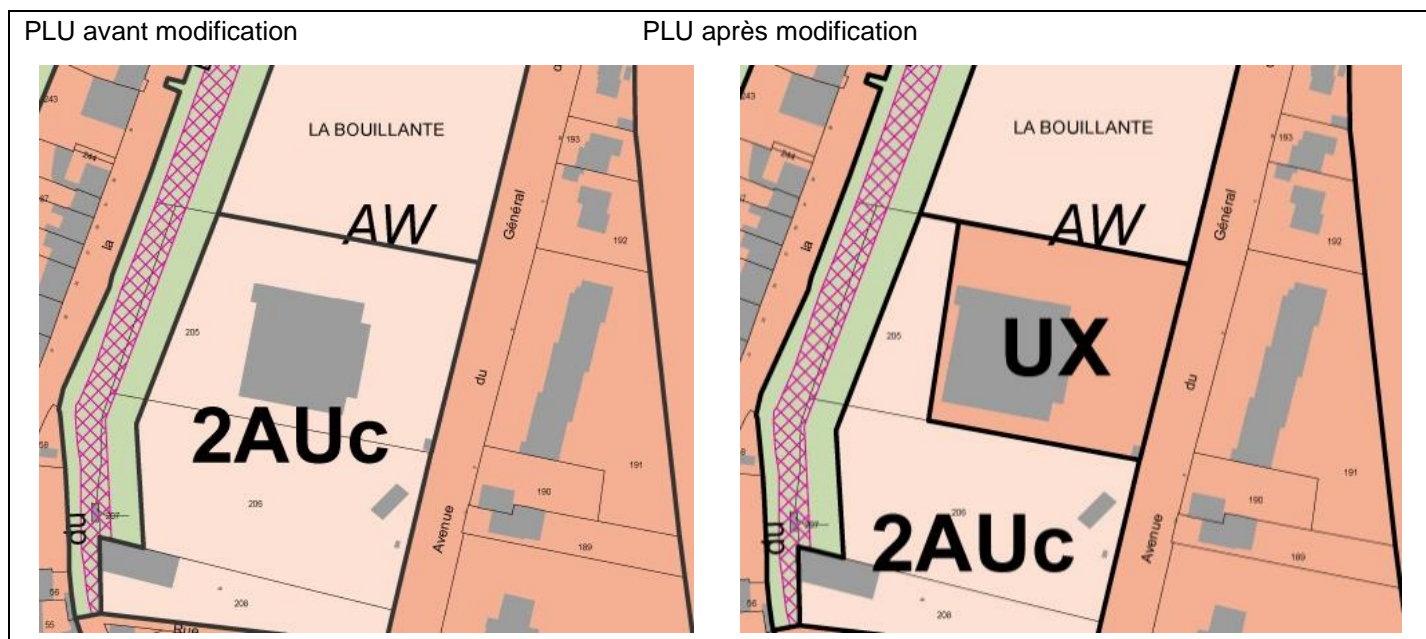
- ⇒ **En permettant l'ouverture à l'urbanisation du site, le PLU devrait contribuer à augmenter les émissions de polluants et de gaz à effet de serre en autorisant les travaux d'aménagement et de construction et suite à l'urbanisation du site, de par la présence de constructions et de population nouvelles (augmentation du trafic, consommation d'énergies). Afin de réduire ces impacts, les dispositions réglementaires et orientations d'aménagement permettent et encouragent la mise en œuvre de dispositifs innovants de constructions et de production d'énergie renouvelable.**

4. Régularisation du zonage de la parcelle AW205

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 secteur a une place de choix dans le centre bourg de la commune, à proximité de la gare. L'orientation n°3 du PADD (« Renforcer les pôles de services et d'habitat dans la ville ») met en avant la volonté de la commune de retravailler ces espaces afin d'en faire un nouveau quartier mixte (commerce, logements, activité tertiaire...) qui s'articulerait entre la gare et le quartier de la Bouillante. On y trouve le site Milantri concerné par une ouverture à l'urbanisation afin de réaliser un projet de requalification permettant l'implantation de logements collectifs (*point précédant de ce dossier*).

Le quartier de la Bouillante abrite également un supermarché en activité et dont la présence n'est pas remise en compte sur la zone (parcelle AW205). Cette partie de la zone est donc Urbanisée et non pas À Urbaniser. En outre, elle n'est pas située dans les études d'aménagement et de programmation de requalification du site entrepris par la commune et L'EPFL : aucun projet n'est donc prévu. Il s'agit ainsi de régulariser le zonage en fonction de l'occupation de la parcelle et ainsi de remplacer le zonage en 2AUc par une zone UX correspondant à l'activité commerciale présente sur la parcelle.

- ⇒ **Les dispositions réglementaires prévues par la modification du PLU et les orientations d'aménagement du site ne changent pas les perspectives d'évolutions inscrites dans le projet initial du PLU.**



❖ Incidences sur la nature et l'occupation des sols et la ressource en eaux

Le site est aujourd'hui entièrement artificialisé. On y trouve un supermarché en activité ainsi que son parking attenant.

Le quartier de la Bouillante fait l'objet d'une étude globale de réaménagement, celui-ci étant constitué de friche industrielle. La partie urbanisée de la parcelle AW205 n'est pas incluse dans le périmètre de cette étude menée par la commune et l'EPF Lorraine.

La présence du ruisseau de la Bouillante à proximité et du risque inondation sont pris en compte dans le projet d'aménagement du site : traitement des berges, zones de compensation ...

- ⇒ **L'évolution réglementaire envisagée ne remet pas en cause les qualités de la zone qui est déjà urbanisée. La modification permet de régularisée le zonage sur le supermarché dont la présence n'est pas remise en cause.**

❖ Incidences sur les milieux naturels et continuités écologiques

Le site n'est pas compris dans une zone de protection règlementaire (ZNIEFF, Natura 2000, Zone Humide Remarquable). Il n'est pas concerné par une activité agricole.



Les changements règlementaires induits par cette modification ne doivent pas avoir d'impact négatifs sur les milieux naturels, le site en étant dépourvu.

- ⇒ **Les changements règlementaires ne remettent pas en cause les milieux naturels sur ou à proximité du site.**

❖ Incidences sur le paysage et le patrimoine

Le quartier de la Bouillante, se trouve au Nord de la commune de Dieulouard le long de la route départementale 657. Il constitue l'entrée Nord de la ville et possède donc un enjeu paysager. L'entrée de ville représente un marqueur urbain important pour le reste de la commune.

De plus, le Nord du bourg de Dieulouard est marqué par une topographie remarquable sur le site de Notre Dame des Aires. Le relief s'accompagne de zone naturelle remarquable qui contribue à la qualité paysagère de l'entrée de ville.

Un supermarché se trouve sur la parcelle concernée, et la modification n'a pas vocation à modifier les perspectives d'urbanisation de la zone.

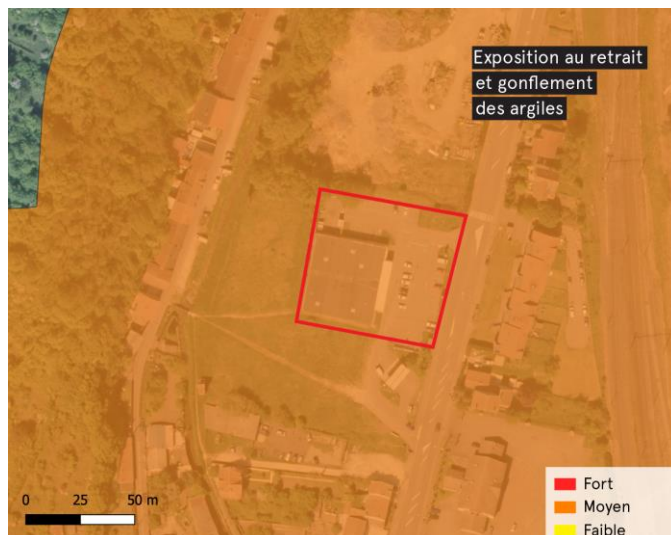
- ⇒ **L'entrée de ville et le relief à proximité font du quartier de la Bouillante un secteur à enjeu pour le paysage. L'évolution du zonage ne doit modifier l'avenir paysager du secteur au regard du projet initial du PLU et du bâti existant. De plus, celui-ci doit s'inscrire dans le futur Périmètre Délimité des Abords co-construit avec l'UDAP (opposable en 2021).**

❖ Incidences sur les risques et aléas

Le périmètre de la zone modifiée est concerné par une exposition moyenne au retrait gonflement des argiles.

Il se situe également en zone de préservation au PPRI Rivière Moselle (approuvé le 14 Mars 2013).

De plus, le passé industriel du site contribue au risques de pollution d'origine humaine sur les sites. Lors de la réalisation des études réalisés par l'EPFL sur le quartier de la Bouillante, deux diagnostics environnementaux ont été réalisés. Les investigations ont concerné les sols, les gaz du sol et les eaux souterraines.



Un supermarché se trouve sur la parcelle concernée, et la modification n'a pas vocation à modifier les perspectives d'urbanisation de la zone.

- ⇒ **L'évolution réglementaire permet la régularisation de l'occupation du supermarché sur la parcelle AW205. Elle n'entraîne donc pas d'incidences particulière ou d'exposition supplémentaire aux risques et aléas.**

❖ Incidences sur la pollution atmosphérique et la contribution au réchauffement climatique

La modification ne doit pas avoir d'impact sur la pollution atmosphérique et la contribution au réchauffement climatique puisqu'elle permet de régulariser une zone déjà bâtie et dont la vocation n'évolue pas.

- ⇒ **Le classement de la zone en UX ne doit pas avoir d'incidences sur la pollution atmosphérique.**

5. Modifications sans incidences sur l'environnement et la santé humaine

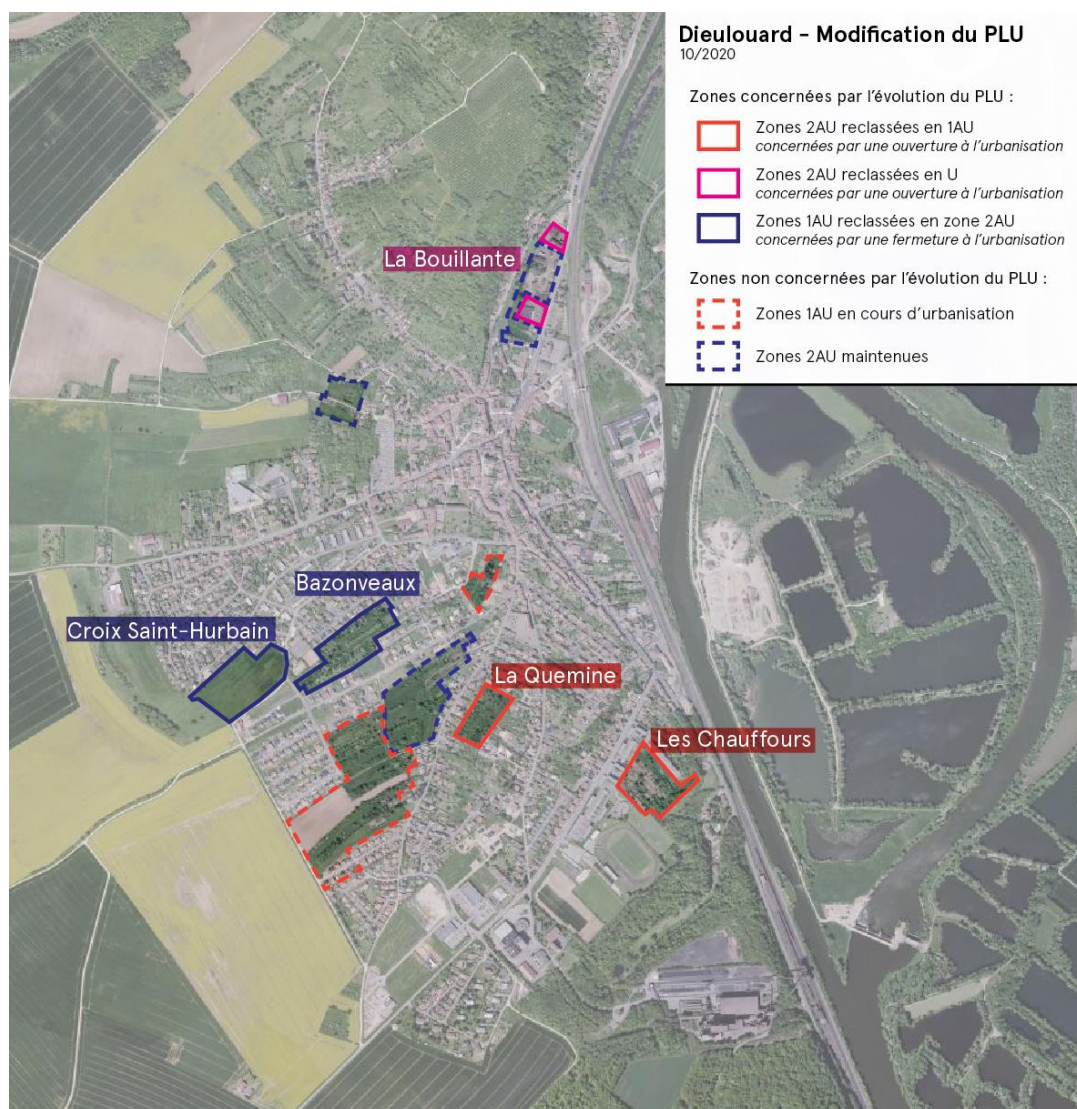
a. Fermeture à l'urbanisation des zones 1AU « croix Saint-Hurbain » et « Bazonveaux »

Il s'agit ici de reclasser deux zones 1AU (urbanisable à court terme) vers une zone 2AU (ciblée à l'urbanisation à long terme).

Ainsi, la fermeture à l'urbanisation de ces deux zones (5,6 ha) permet d'entreprendre une logique de compensation au regard de l'ouverture à l'urbanisation des zones des « Chauffours » et de « Quemine » (3,2 ha). La surface des zones 1AU urbanisable à court terme est ainsi réduite.

Grace à cette évolution du PLU de Dieulouard, la commune choisit également de **privilégier les zones urbanisables plus proches de l'enveloppe urbaine et dont les projets sont en cours** tout en préservant les terres agricoles présentes (conformément à la volonté de la charte du PNRL et de sa vocation n°2).

Le reclassement en zone 2AU supprime le droit de construction sur l'ensemble des deux zones. Ainsi, celle-ci ne doit pas subir d'incidences négatives sur l'environnement liées à la présente modification du PLU.



b. Modification du règlement graphique avenue Charles Roth

Cette modification permet de régulariser le zonage des parcelles BA182, BA 176 et BA 177 afin qu'il corresponde à l'occupation du sol présent aujourd'hui et souhaité à long terme.

Ainsi, les parcelles BA182 et BA 176 (2,31 ha) sont classées en zone A, correspondant à leur vocation agricole (conformément au RPG2017). La parcelle BA 177 (1550 m²) qui fait partie du parc sportif de la commune, est classée en zone Ne correspondant aux zones naturelles accueillant des équipements.

Cette modification limite les possibilités d'urbanisation de ces trois parcelles et permet notamment de protéger les terres agricoles à proximité de la commune tel qu'annoncé dans la Charte du PNRL (vocation 2).

La modification ne doit pas entraîner d'incidence négative sur l'environnement, celle-ci reclassant des sites en zone agricole et naturelle, elle en limite ainsi l'artificialisation.

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

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.

Cette modification est sans incidence et permet de prendre en compte l'avancée des travaux d'urbanisation prévus sur la zone.

d. 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 d'ajouter un périmètre de protection au titre de l'article L-151-23 sur une zone boisée remarquable située dans l'enveloppe urbaine ainsi que sur un ensemble de linéaires de haies inventoriées et plantées en partenariat avec le PNRL.

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.

Cette évolution du PLU ne porte donc pas atteinte à l'environnement des zones modifiées, mais permet au contraire de renforcer la préservation d'une zone naturelle remarquable au sein de l'enveloppe urbaine et de haies plantées et inventoriées en collaboration avec le Parc Naturel Régional de Lorraine.

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

- Suppression de la protection n°30

Le projet en cours de réalisation sur le site Milandri nécessite la démolition du bâti présents afin de pouvoir lancer les travaux de dépollution des sols en hydrocarbure. Ces bâtiments sont concernés par une protection patrimoniale au PLU. Il a cependant été prévu lors de l'élaboration du PLU que les travaux de dépollution devraient entraîner une nécessaire démolition des bâtiments, la description de la protection contient ainsi cette mention : « sauf en cas de pollution d'hydrocarbures dans le sol qui nécessiterait la démolition du bâtiment pour traitement ».

La modification du PLU supprime donc cette prescription n°30. Le site se trouve dans le futur périmètre délimité des abords (opposable en 2021), ce qui permet de conserver une protection patrimoniale et paysagère sur ce site puisqu'il sera soumis à avis conforme de l'architecte des bâtiments de France.

Cette modification est sans incidence au regard du PLU actuel.

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

Cette modification sans incidence permet d'ajouter une protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sur la façade de l'ancienne usine Gouvy et ainsi de préserver un bâtiment marqueur du passé industriel de la commune.

f. Ajouts des emplacements réservés n°20, 21, 22 et 23

- Ajout d'un emplacement réservé n° 20

Il s'agit d'ajouter un emplacement réservé rue des Jardins afin de réaliser un accès parking dans le cadre d'un projet de logement. **Cette évolution du document d'urbanisme de la commune de Dieulouard est ainsi sans incidence.**

- Ajout d'un emplacement réservé n°21

Un emplacement réservé est 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 de cette zone 1AU en cours d'urbanisation. **Ce point de modification est ainsi sans incidence.**

- 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. **Ce point de modification est ainsi sans incidence.**

- Ajout d'un emplacement réservé n°23

Afin de réaliser un parking dans le centre-bourg permettant un accès simplifié aux 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. **Cette évolution du document d'urbanisme de la commune de Dieulouard est ainsi sans incidence.**

g. Évolution des règles concernant l'aspect extérieur des constructions

Sans incidence, cette modification permet de prendre en compte les difficultés d'instructions correspondant à la couleur « blanc pur » dans les zones résidentielles UB et UC.

h. Évolution des règles de stationnement

Cette évolution permet de mettre à jour la règle en cas de non réalisation des stationnements fixés, l'ancienne règle étant caduque. Elle permet également de réglementer le cas particulier des hébergements, mon demandeur en place de stationnement du fait de la population des habitants.

Cette modification est sans incidence négative.

i. Évolution des règles de hauteurs

Il s'agit d'ajouter aux règlements écrits des règles incitant la pose de dispositif de production d'énergie solaire et de dispositif permettant l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments. Ainsi, ces derniers ne sont pas comptabilisés dans la prise de mesure de la hauteur maximale autorisée dans le PLU afin de permettre la pose de ces dispositifs.

Sans incidence, cette modification permet à la commune de mettre en place dans son PLU sa volonté d'engager des mesures contribuant à un aménagement plus durable.

A l'instar des articles règlementant 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.

Cette évolution du PLU n'entraîne pas d'incidence sur l'environnement ou la santé humaine.

j. Évolution des règles concernant les toitures terrasses en zone UX

Cette modification du PLU de Dieulouard fait évoluer l'article 11 de la zone UX qui rendant obligatoire la réalisation de toiture végétalisée lors de la construction de bâtiment ayant une toiture terrasse. 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 est donc choisi d'inciter la réalisation de ces toitures terrasses plutôt que de les rendre obligatoires afin de ne pas bloquer la réalisation de projet tout en continuant à encourager leurs créations.

k. Évolution du nombre d'accès automobiles autorisés dans les zones UA et UB

Sans incidence, cette évolution du PLU permet 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.

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

Cette modification fait évoluer la règle concernant l'écoulement des eaux pluviales située dans l'article 4 – Desserte par les réseaux afin de limiter l'impact sur l'infiltration des eaux liés à l'artificialisation des sols.

Dans le but de limiter l'impact des fortes pluies sur le réseau collectif et de préserver le cycle naturel de l'eau, il est demandé que l'écoulement des eaux pluviales se fassent autant que possible dans le milieu naturel et non dans les réseaux collectifs comme il était prévu jusqu'ici.

Cette modification est donc sans impacts négatifs.

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

Ce point de modification permet d'ajuster le règlement écrit de la zone 1AU après constat lors de l'instruction de dossier de permis de construire. Ainsi la règle est modifiée et demande la plantation d'un arbre pour 50 m² d'emprise au sol construits et non plus de surface de plancher.

Cette modification est sans incidence.

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

Suite à la loi ALUR qui modifie l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme et supprime le COS, l'article 14 n'apporte plus aucune prescription et devient caduc. Celui-ci est donc supprimé du règlement écrit du PLU.

Cette modification est sans incidence

o. Modification du tableau récapitulatif des surfaces du PLU

Suite aux évolutions effectués 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.

Cette modification est sans incidence.

CONCLUSION

L'évolution du zonage, des dispositions réglementaires et l'intégration d'OAP liées à l'ouverture à l'urbanisation des sites des Chauffours, de Quemine et des deux sites situés dans le quartier de la Bouillante, ne devraient pas entraîner de conséquences majeurs sur le plan de l'environnement au regard des perspectives d'urbanisation à long terme établies initialement. Le projet s'inscrit ainsi dans la continuité du projet défini dans le PLU et répond au besoin de diversification de l'offre de logement sur la commune : logements collectifs, sociaux et seniors notamment.

Les points d'évolution, de la présente modification, permettent donc à la commune de continuer à s'inscrire dans le projet de son développement communal, en ouvrant à l'urbanisation des réserves foncières prévues à cet effet, tout en fermant des zones urbanisables qui ne sont pas mobilisées.

Les principales vulnérabilités mises en avant sont l'artificialisation des sols et l'augmentation des déplacements à prévoir dû à l'augmentation de la population présente sur les différents sites. Les modifications prévues doivent permettre de compenser pour partie l'ouverture des zones 2AU via la fermeture de zones urbanisables dans des proportions supérieures (zones ouvertes à l'urbanisation : 3,2 ha / zones fermées à l'urbanisation : 5,6 ha). Les modifications prévues intègrent également des principes d'aménagement ou dispositions réglementaires ayant pour objet de réduire les impacts sur le paysages, l'imperméabilisation des sols et les émissions des GES.

De plus, les autres points de cette modification ne semblent pas générer d'incidences nouvelles en matière d'environnement et de santé humaine au vu du PLU actuel mais de procéder à des demandes issues de l'évolution et de l'observation des pratiques de la commune.