



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

VILLE DE ROMBAS

DÉPARTEMENT DE LA MOSELLE

Arrêté n° 59/2023

Prescrivant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Rombas

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu les articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'urbanisme ;

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;

Vu l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil municipal du 23 janvier 2020 approuvant le PLU de la commune de Rombas ;

Vu la délibération du Conseil municipal du 17 décembre 2020 approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Rombas ;

Vu la délibération n°2023/03/14 du Conseil municipal du 23 mars 2023 approuvant l'instauration de la déclaration préalable pour les clôtures et du permis de démolir sur le ban communal de Rombas ;

Considérant qu'il apparaît nécessaire de procéder à la modification du PLU afin :

- De supprimer l'emplacement réservé n°13
- De mettre en cohérence les articles règlementant les usages du sol autorisés et interdits en secteurs UA, UB, 1AU et 1AUZ
- D'ajouter formellement l'interdiction des carrières en secteur UX
- De préciser la méthode de calcul de l'emprise au sol maximale des constructions autorisée en secteur UX
- D'alléger la rédaction du règlement écrit en supprimant les mentions redondantes et les erreurs de mise en page
- D'ajouter une ponctuation à l'alinéa 2.2.5. relatif au secteur UA permettant d'en faciliter la lecture
- De simplifier et d'harmoniser les règles applicables aux clôtures
- De simplifier et d'harmoniser les règles applicables à l'isolation des constructions par l'extérieur
- D'assouplir les règles d'implantation pour les constructions du secteur UA en réduisant l'obligation de joindre les deux façades mitoyennes aux unités foncières dont la largeur est inférieure à 10 mètres
- De reformuler la règle applicable pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

- De supprimer l'obligation pour les constructions nouvelles de s'accoler aux pignons en attente dans les secteurs UA et UB
- De supprimer les règles d'implantation entre constructions sur une même unité foncière en secteurs UA et UB
- De supprimer les dispositions limitant la possibilité de s'implanter en taupinière en zone 1AU
- De réévaluer le pourcentage d'urbanisation maximum autorisé par unité foncière en secteurs UA et UB
- De réévaluer le pourcentage minimum d'aménagements en pleine terre par unité foncière en secteurs UA et UB
- De réorganiser et modifier les prescriptions du paragraphe relatif aux caractéristiques architecturales des toits en secteur UA
- De remplacer l'autorisation des toits-terrasses et monopentes en secteur UAb par une autorisation à maintenir en l'état en cas de travaux
- De réécrire la règle autorisant les toits-terrasses en secteur UAa pour ne les autoriser que dans la mesure où ils ne sont pas visibles depuis la voie publique
- De supprimer la possibilité de créer un étage attique en secteurs UB et 1AU
- De supprimer les dérogations aux règles de hauteurs pour les éléments d'architecture exceptionnels
- De supprimer les critères d'appréciation subjectifs s'agissant de l'insertion des constructions en secteur UB
- D'insérer dans les dispositions générales un rappel sur l'obligation de déposer une déclaration préalable pour les clôtures et un permis en cas de démolition
- De supprimer l'obligation de créer des aires de jeux dans le cadre des opérations de plus de 20 logements en zone 1AU
- De reformuler l'autorisation des constructions à usage d'habitation en zone A
- De supprimer la marge de 30 centimètres ajoutée à la cote légale des zones inondables en secteur UA et en zone N

Considérant qu'en application de l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme, en dehors des cas où une procédure de révision s'impose, le PLU peut faire l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune prévoit de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation de son document d'urbanisme ;

Considérant que l'ensemble des modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure ne sont pas de nature à changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable, à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle ou forestière ou à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou de nature à induire de graves risques de nuisances ;

Considérant qu'en vertu de l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme, la modification est soumise à enquête publique lorsque le projet a pour effet : soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant dans une zone de l'ensemble des règles du plan, soit de diminuer ces possibilités de construire, soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Considérant que les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent du champ d'application de la modification de droit commun ;

Considérant qu'en application de l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié au Préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées visées aux articles L.123-7 à L.123-9 du Code de l'urbanisme avant l'ouverture de l'enquête publique et que, le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier d'enquête ;

Arrêté

Article 1 : Une procédure de modification du PLU de Rombas est engagée en application des articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'urbanisme.

Article 2 : Cette procédure concerne :

- La suppression de l'emplacement réservé n°13
- La mise en cohérence des articles règlementant les usages du sol autorisés et interdits en secteurs UA, UB, 1AU et 1AUZ
- L'ajout d'une interdiction des carrières en secteur UX
- L'apport d'une précision quant à la méthode de calcul de l'emprise au sol maximale des constructions autorisée en secteur UX
- L'allègement de la rédaction du règlement écrit par la suppression des mentions redondantes et des erreurs de mise en page
- L'ajout d'une ponctuation à l'alinéa 2.2.5. relatif au secteur UA permettant d'en faciliter la lecture
- La simplification et l'harmonisation des règles applicables aux clôtures
- La simplification et l'harmonisation des règles applicables à l'isolation des constructions par l'extérieur
- L'assouplissement des règles d'implantation pour les constructions du secteur UA
- La reformulation de la règle applicable pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales
- La suppression de l'obligation pour les constructions nouvelles de s'accoler aux pignons en attente dans les secteurs UA et UB
- La suppression des règles d'implantation entre constructions sur une même unité foncière en secteurs UA et UB
- La suppression des dispositions limitant la possibilité de s'implanter en taupinière en zone 1AU
- La réévaluation du pourcentage d'urbanisation maximum autorisé par unité foncière en secteurs UA et UB
- La réévaluation du pourcentage minimum d'aménagements en pleine terre par unité foncière en secteurs UA et UB
- La réorganisation et la modification des prescriptions du paragraphe relatif aux caractéristiques architecturales des toits en secteur UA
- Le remplacement de l'autorisation des toits-terrasses et monopentes en secteur UAb par une autorisation à maintenir en l'état en cas de travaux
- La réécriture de la règle autorisant les toits-terrasses en secteur UAa
- La suppression de la possibilité de créer un étage attique en secteurs UB et 1AU

- La suppression des dérogations aux règles de hauteurs pour les éléments d'architecture exceptionnels
- La suppression des critères d'appréciation subjectifs s'agissant de l'insertion des constructions en secteur UB
- L'insertion dans les dispositions générales d'un rappel sur l'obligation de déposer une déclaration préalable pour les clôtures et un permis en cas de démolition
- La suppression de l'obligation de créer des aires de jeux dans le cadre des opérations de plus de 20 logements en zone 1AU
- La reformulation de l'autorisation des constructions à usage d'habitation en zone A
- La suppression de la marge de 30 centimètres ajoutée à la cote légale des zones inondables en secteur UA et en zone N

Article 3 : Le projet de modification sera notifié au Préfet de la Moselle et aux personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête publique et pour avis. Le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier de modification soumis à enquête publique.

Article 4 : A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis et observations émis lors de la consultation du Préfet et des personnes publiques associées, dans le cadre de l'enquête publique et dans le rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil municipal.

Article 5 : Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme, le présent arrêté sera affiché en mairie pour une durée continue de 1 mois et publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Fait à Rombas, le 04/04/2023

Lionel FOURNIER,

Maire,
Conseiller Départemental de la Moselle.

