

DIEULOUARD

PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER DE MODIFICATIONS
FEVRIER 2015

Document conforme à celui annexé à la délibération du conseil municipal en date du 27 février 2015.

Approuvant le projet de modifications du Plan Local d'Urbanisme

A Dieulouard
Le 27 février 2015

Le Maire

M. POIRSON

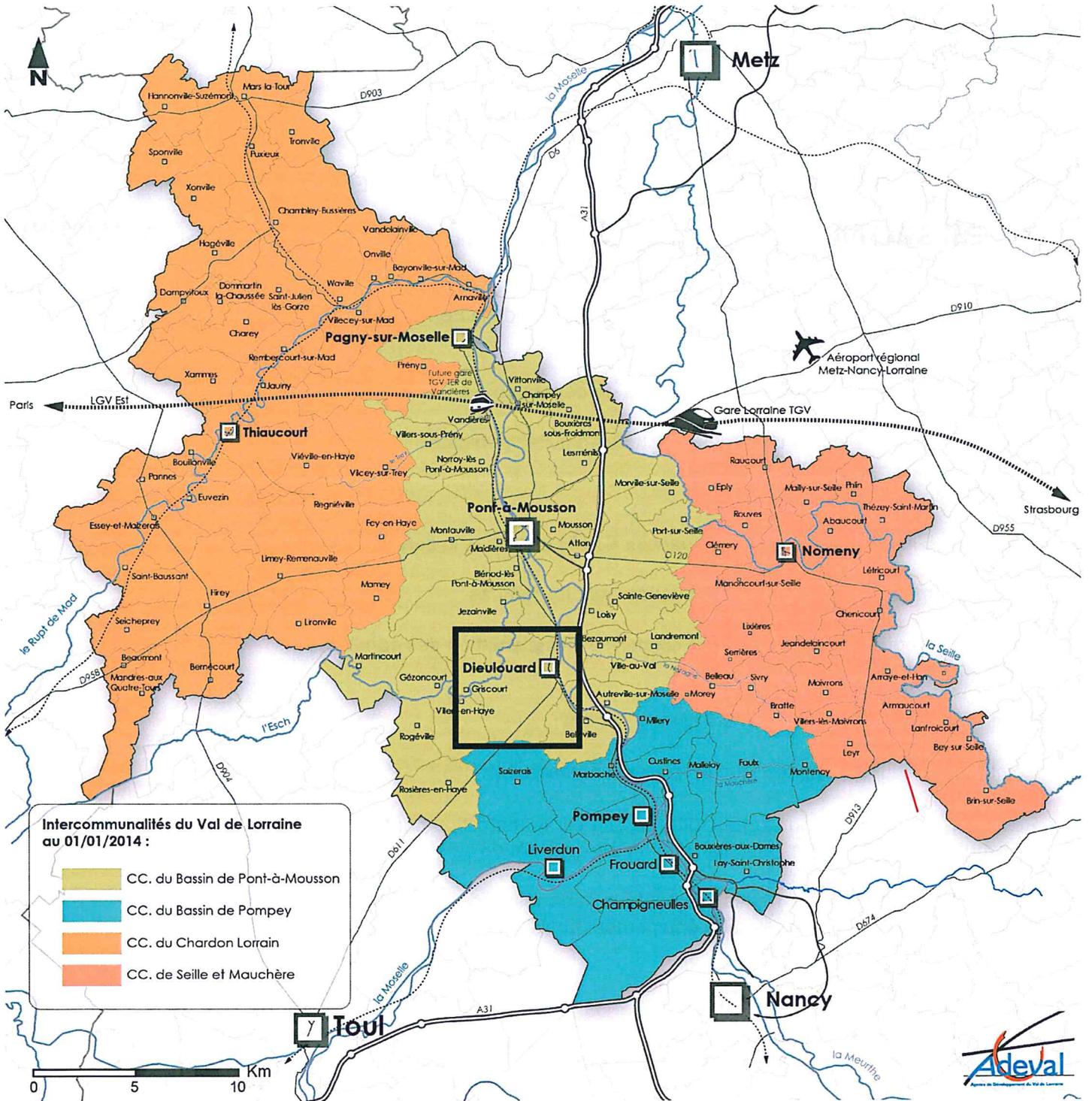


I- CONTEXTE ET OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

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

II- JUSTIFICATIONS ET TRADUCTION DE L'OBJECTIF A TRAVERS LE PLU

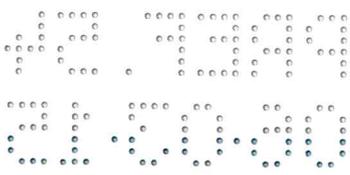
Point n°1 : annexer le Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée au PLU	8
Point n°2 : mettre en conformité le règlement de la ZAC de la Ferrière avec celui de la zone UX du PLU.	10
Point n°3 : préciser les notions d'annexes et de dépendances	12
Point n°4 : mettre à jour la carte des servitudes d'utilités publiques	14
Point n°5 : annexer le PPRI au PLU	15
Point n°6 : n'imposer les coloris du nuancier CAUE que dans la zone UA	16
Point n°7 : modifier la réglementation concernant les toitures	17
Point n°8 : modifier la réglementation concernant l'implantation des constructions principales en recul du domaine public.	18
Point n°9 : ajouter un emplacement réservé (n°19)	19
Point n°10 : réduire l'emprise d'un emplacement réservé (n°12)	20
Point n°11 : créer une sous zone UB1 pour y lever la restriction concernant la surface de plancher afin de permettre l'installation d'un équipement de services	22
Point n°12 : déroger aux règles de hauteur dans les zones UX et UXz en cas d'une construction liée à un service ou un équipement public	24



Dieulouard dans son contexte régional

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

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



Récapitulatif des différentes étapes du PLU

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

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

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

Deux Révisions allégées :

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

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

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

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

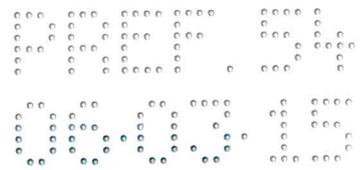
Cette révision est engagée au printemps 2014.

Modifications :

Simultanément à l'arrêt de la révision allégée n°2 la commune a notifié aux PPA le présent dossier de modifications du PLU.

Celui-ci a ensuite fait l'objet d'une enquête publique bien distincte qui s'est déroulée du 15 décembre 2014 au 15 janvier 2015. Mme Françoise MARC, commissaire enquêteur a rendu son rapport le 14 février 2015.

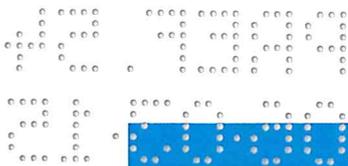
Et le conseil municipal l'a approuvé le 27 février 2015.



Objectifs de la modification du PLU

Les douze points de la modification sont les suivants :

- Le premier point a pour objectif d'**intégrer le Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée en tant qu'annexe** au PLU.
- Le second point a pour objectif de **mettre en conformité le règlement du PLU avec celui de la ZAC concernant le recul minimal à assurer en recul du domaine public**. Pour cela il faudra créer un sous zonage et donc modifier le plan de zonage et le règlement de la zone Ux.
- Le troisième point a pour objectif de **préciser les notions de dépendances et annexes dans tous les articles** du règlement.
- Le quatrième point a pour objectif de **mettre à jour la planche des servitudes d'utilité publiques**.
- Le cinquième point a pour objectif d'**intégrer le plan de zonage et l'arrêté du PPRI approuvé en mars 2013**.
- Le sixième point a pour objectif de **n'appliquer le nuancier CAUE que dans la zone UA** (village ancien).
- Le septième point a pour objectif d'être **moins restrictif concernant les coloris de toiture** sauf pour la zone UA (village ancien).
- Le huitième point a pour objectif de modifier le règlement des zones UB et 1AU afin de **permettre un recul minimal de 3m par rapport au domaine public si celui-ci est un sentier ou un chemin d'exploitation et d'instaurer des zones d'implantation de façades obligatoires**.
- Le neuvième point a pour objectif de **positionner un nouvel emplacement réservé au Nord de la commune** afin de pouvoir acquérir une trame verte présente en entrée de ville (haie arbustive entre la voie ferrée et la RD) et ainsi d'en assurer son entretien.
- Le dixième point a pour objectif de **réduire la taille de l'empalchement réservé n°12** puisque la commune en a acquéri une partie.
- Le onzième point a pour objectif de **créer une sous zone UB1 pour y lever la restriction concernant la surface de plancher maximale** afin de permettre l'installation d'un équipement de services.
- Le douzième point a pour objectif de **déroger aux règles de hauteur dans les zones UX et UXz en cas d'une construction liée à un service ou un équipement public**.



Point n°1 : Annexer le Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée au PLU

Par courrier du 5 février 2014, le Conseil Général de Meurthe et Moselle a informé la commune de Dieulouard de l'adoption du Projet de Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées.

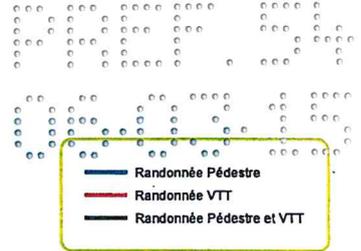
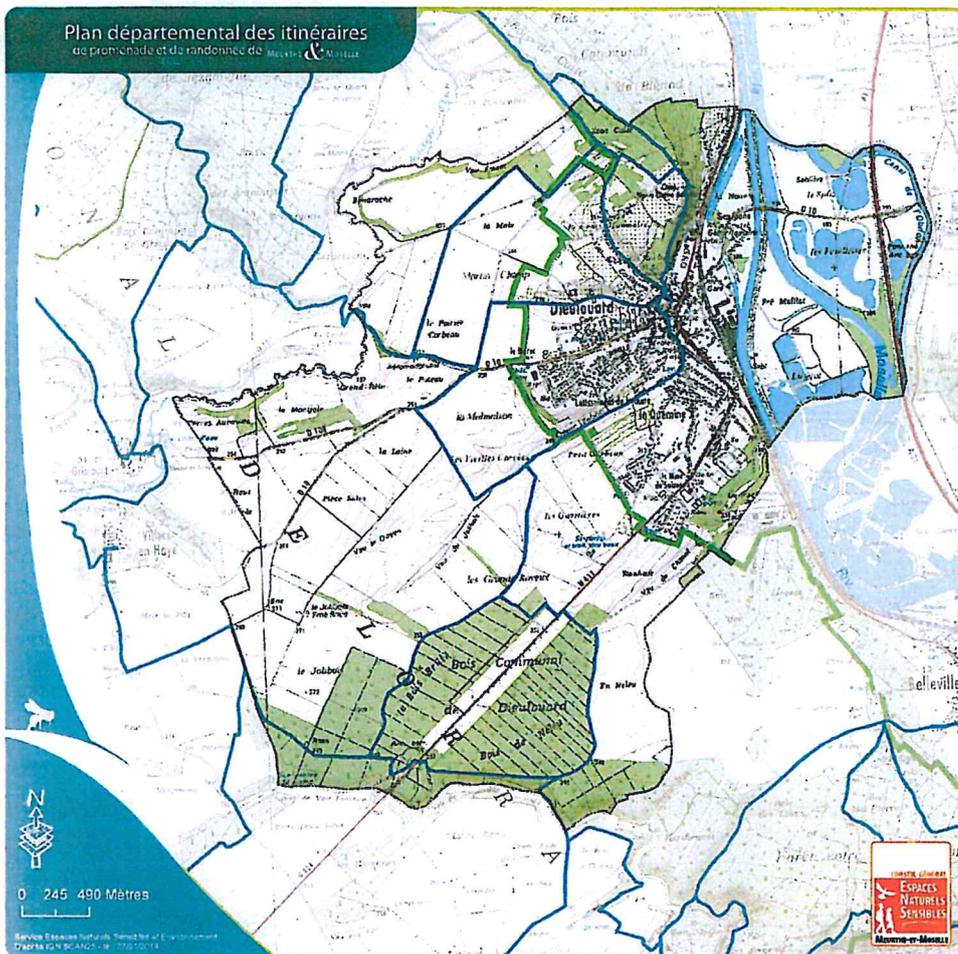
Celui regroupe trois types d'itinéraires traversant le territoire communal : pedestre, VTT, pedestre et VTT. Le territoire de Dieulouard est concerné à 96% par des itinéraires pedestres, dont une partie est protégée dans le cadre du PLU sur les plans de zonage.

La commune ne souhaite pas mettre à jour ses plans de zonage mais intégrer le PDIPR en tant qu'annexe au PLU.

TRADUCTION DANS LE PLU

Une nouvelle annexe sera ajoutée au PLU, celle-ci comprendra les trois documents suivants :

- la carte du PDIPR à l'échelle départementale
- la carte communale des itinéraires inscrits
- trois tableaux d'information générales sur le PDIPR

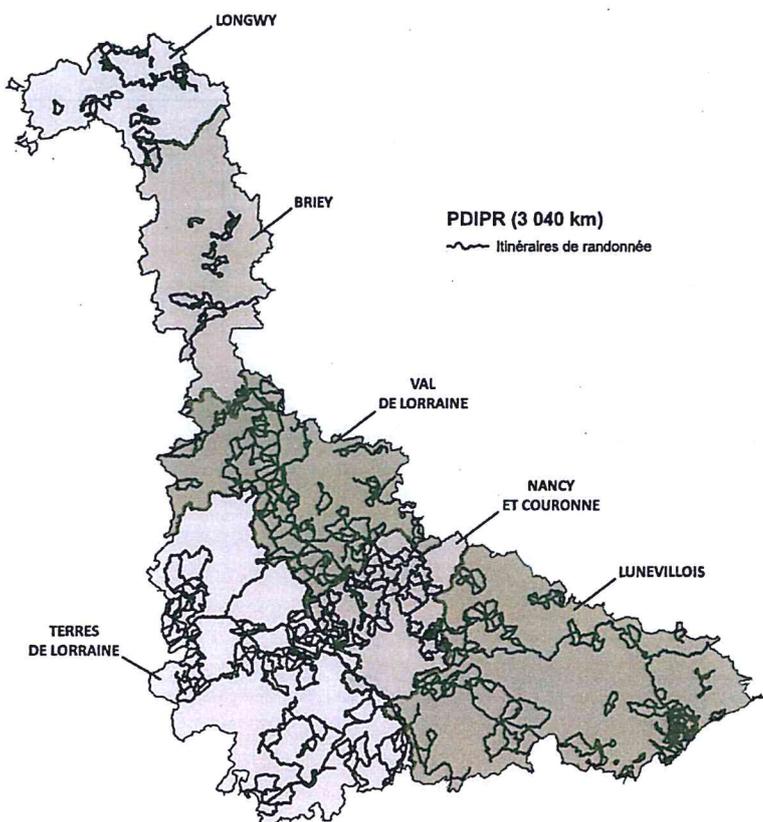


Itinéraires de promenade
et de randonnée

commune de
Dieulouard



Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de randonnée
(P.D.I.P.R.)



Répartition kilométrique par type de randonnée

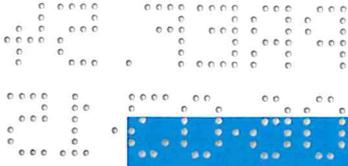
Types de randonnée	Km	Taux
PEDESTRE	2931	96,41%
PEDESTRE - VTT	84	2,76%
VTT	25	0,82%
TOTAL	3040	100,00%

Nombre d'itinéraires par intérêt

Types de randonnée	Départemental	Local	Total
PEDESTRE	103	364	467
PEDESTRE - VTT	1	-	1
VTT	1	6	7
Total	105	370	475

Nombre d'itinéraires par catégorie

Type d'itinéraires	Nombre
Grande Randonnée	7
Grande Randonnée de Pays	2
Petite randonnée	466
TOTAL	475



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

Le second point a pour objectif de mettre en conformité le règlement du PLU avec celui de la ZAC (voir extrait ci-dessous - article 6) concernant le recul minimal à assurer en recul du domaine public.

Pour cela il faut :

- modifier le plan de zonage 1-2000°b en créant une zone Uxz
- modifier la rédaction du règlement de l'article 9 de la zone Ux.
- et mettre à jour le tableau des surfaces du PLU (la zone Uxz ayant une superficie de 10.7ha) (voir page 23 du présent document)

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

Règlement d'aménagement de zone – modifications .novembre 1997

ARTICLE ZA.5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescriptions.

ARTICLE ZA.6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET ESPACES PUBLICS

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

ARTICLE ZA.7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE ZA.8

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

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

ARTICLE ZA.9

EMPRISE AU SOL

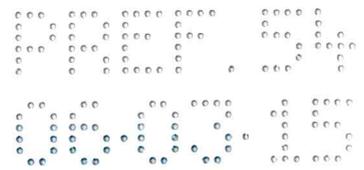
L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50 % de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE ZA.10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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



TRADUCTION DANS LE REGLEMENT DU PLU

Extrait du règlement de la zone Ux article 6 «implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques» :

Zone UX : «Les constructions, installations et dépôts doivent être implantés avec un recul minimal de 5 mètres, depuis l'alignement des autres voies publiques ou depuis la limite des voies privées communes, ou destinées à l'être, ainsi que de toute autre emprise publique.

Seuls les équipements d'infrastructures et de superstructures ou les extensions et adjonctions de bâtiments existants, d'une superficie maximale de 20 m² pourront être implantés à moins de 5 mètres de la limite du domaine public (transformateur, mobilier urbain...)»

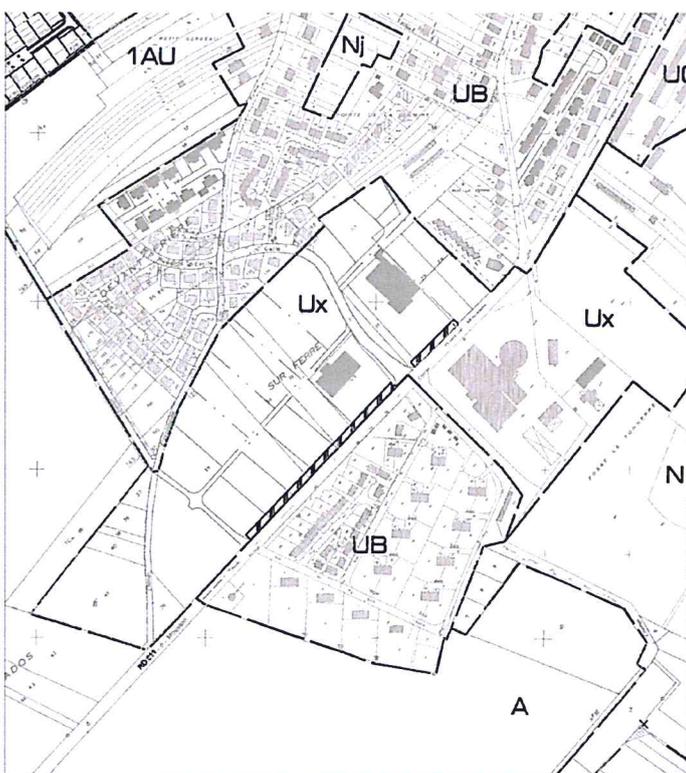
Nouvelle rédaction du règlement zone Ux article 6 :

« En zone Ux les constructions, installations et dépôts doivent être implantés avec un recul minimal de 5 mètres, depuis l'alignement des autres voies publiques ou depuis la limite des voies privées communes, ou destinées à l'être, ainsi que de toute autre emprise publique.

En zone Uxz les constructions, installations et dépôts doivent être implantés avec un recul minimal de 20m par rapport à l'axe de la RD411.

Seuls les équipements d'infrastructures et de superstructures ou les extensions et adjonctions de bâtiments existants, d'une superficie maximale de 20 m² pourront être implantés à moins de 5 mètres (en zone Ux) et 20 mètres (en zone Uxz) de la limite du domaine public (transformateur, mobilier urbain...)»

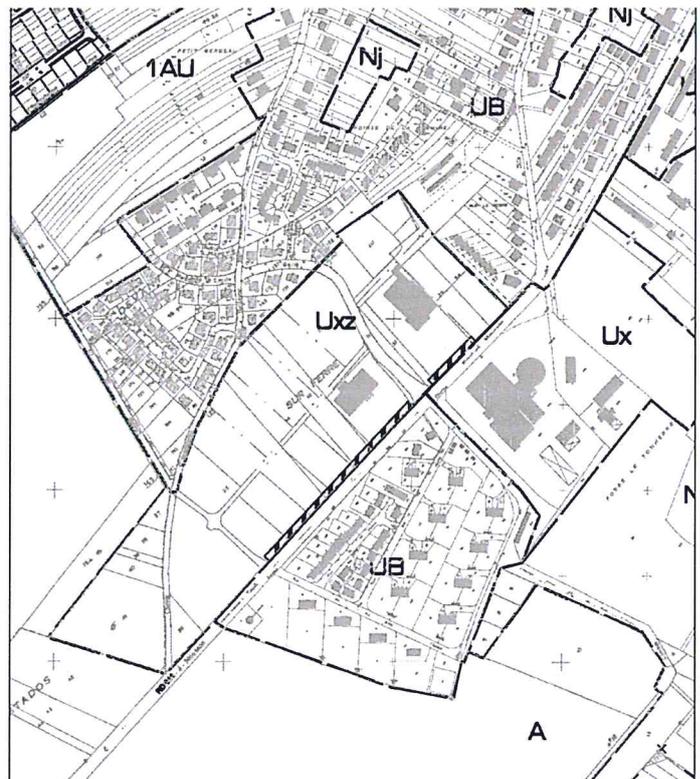
TRADUCTION SUR LE PLAN DE ZONAGE (éch 1/2000 planche b)



Commune de Dieulouard
Plan Local d'Urbanisme

0 50 100 150m

Zonage - extrait planche 1-2000 b
Avant modification

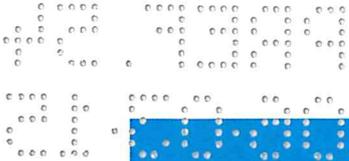


Commune de Dieulouard
Plan Local d'Urbanisme

0 50 100 150m

Zonage - extrait planche 1-2000 b
Après modification





Point n°3 : préciser les notions d'annexes et de dépendances

Le troisième point a pour objectif de **préciser les notions de dépendances et annexes dans tous les articles** du règlement.

En effet la commune souhaite que soit précisé qu'une annexe est une construction accolée à la construction principale alors qu'au contraire une dépendance en est dissociée (non accolée). Cette précision permettra à la commune d'instruire de manière plus règlementée les demandes d'autorisations d'urbanisme et ainsi d'éviter les contentieux.

De plus la commune souhaite que les annexes dépendances et abris de jardin puissent s'implanter librement sur la parcelle.

Cette demande entraîne la modification des articles 6, 7 et 10 des zones UA-UB-UC et 1AU.

Ce qui permet également d'uniformiser la rédaction sur ces 4 zones.

TRADUCTION DANS LE REGLEMENT DU PLU - articles 6 des zones UA UB UC et 1AU

Extrait du règlement des articles 6.2 des zones UA et UB « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » :

« 6.2 Constructions annexes, dépendances et abris de jardins.

Les constructions annexes et dépendances sont implantés librement en arrière de la construction principale. »

Extrait du règlement des articles 6.2 des zones UC et 1AU « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » :

« 6.2 Constructions annexes, dépendances et abris de jardins.

Les constructions annexes, dépendances et abris de jardins peuvent être implantés librement en arrière de la construction principale. »

Nouvelle rédaction du règlement des articles 6.2 dans les zones UA UB UC et 1AU:

« 6.2 Constructions annexes, dépendances et abris de jardins.

Les constructions annexes (accolées à la construction principale), les dépendances (non accolées à la construction principale) et les abris de jardin seront implantés librement. »

TRADUCTION DANS LE REGLEMENT DU PLU - articles 7 des zones UA UB UC et 1AU

Extrait du règlement des articles 7 des zones UA « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » :

« 7.2 Constructions annexes, dépendances et abris de jardins
Les constructions annexes et dépendances sont implantés librement par rapport aux limites séparatives. »

Extrait du règlement des articles 7 des zones UB UC et 1AU « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » :

« 7.2 Constructions annexes, dépendances et abris de jardins
Les constructions annexes, dépendances et abris de jardins peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives. »

Nouvelle rédaction du règlement des articles 7.2 dans les zones UA UB UC et 1AU:

« 7.2 Constructions annexes, dépendances et abris de jardins
Les constructions annexes (accolées à la construction principale), les dépendances (non accolées à la construction principale) et les abris de jardin peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives. »

TRADUCTION DANS LE REGLEMENT DU PLU - articles 10 des zones UA UB UC et 1AU

Extrait du règlement de l'article 10 des zones UA et UB « Hauteur maximale des constructions » :

« 10.3 Hauteur maximale des constructions annexes et dépendances
Pour les constructions annexes et les dépendances, la hauteur de l'égout de toiture est limitée à 3 mètres. »

Nouvelle rédaction du règlement de l'article 10 dans les zones UA et UB :

« 10.3 Hauteur maximale des constructions annexes et dépendances
Pour les constructions annexes (accolées à la construction principale) et les dépendances (non accolées à la construction principale) la hauteur de l'égout de toiture est limitée à 3 mètres. »

Extrait du règlement de l'article 10 de la zone UC « Hauteur maximale des constructions » :

« 10.2 Hauteur maximale des constructions annexes et dépendances
Pour les constructions annexes et les dépendances, la hauteur de l'égout de toiture est limitée à 3 mètres. »

Nouvelle rédaction du règlement de l'article 10 de la zone UC :

« 10.2 Hauteur maximale des constructions annexes et dépendances
Pour les constructions annexes (accolées à la construction principale) et les dépendances (non accolées à la construction principale) la hauteur de l'égout de toiture est limitée à 3 mètres. »

Extrait du règlement de l'article 10 de la zone 1AU « Hauteur maximale des constructions » :

« 10.2 Cas des annexes et dépendances
Pour les constructions annexes et dépendances, la hauteur de l'égout de toiture est limitée à 3 mètres. »

Nouvelle rédaction du règlement de l'article 10 de la zone 1AU :

« 10.2 Cas des annexes et dépendances
Pour les constructions annexes (accolées à la construction principale) et les dépendances (non accolées à la construction principale) la hauteur de l'égout de toiture est limitée à 3 mètres. »

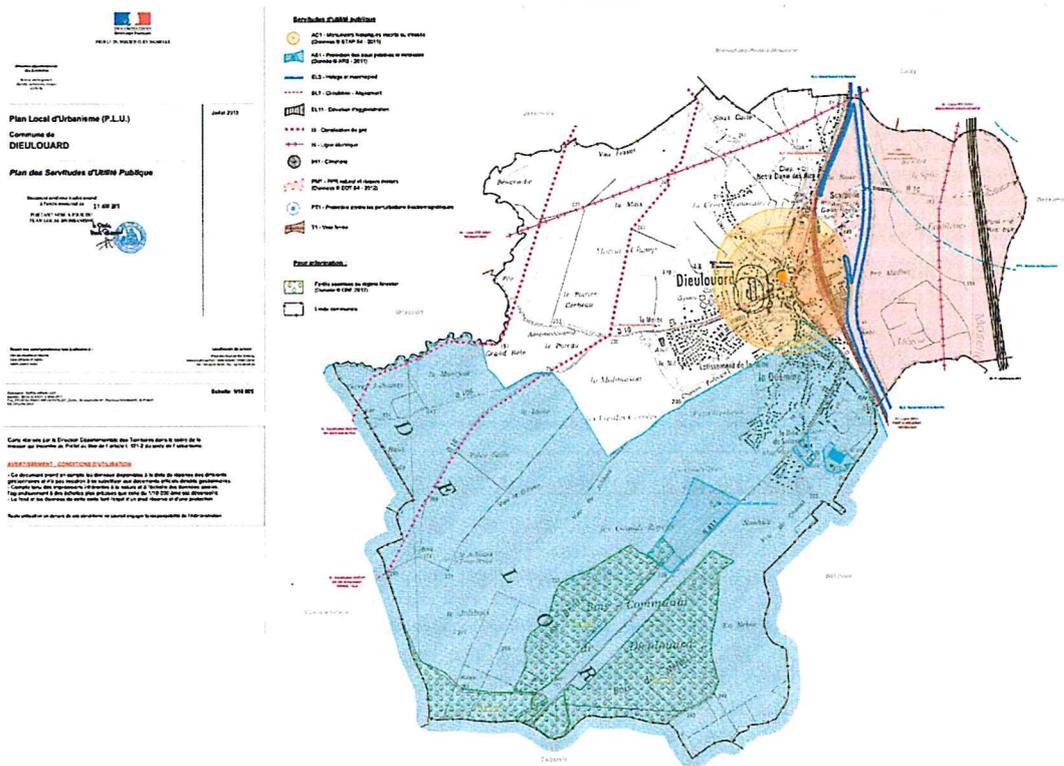
Point n°4 : mettre à jour la carte des servitudes d'utilités publiques

Le quatrième point a pour objectif d'intégrer la nouvelle planche de servitudes au PLU. Celle-ci ayant été approuvée par arrêté municipal le 21 août 2013, elle vient remplacer les 2 planches de Aout 2011 qui figurent dans le dossier PLU approuvé le 11 avril 2013.

Il s'agit donc d'une mise à jour, visant simplement à faire figurer la nouvelle planche de servitudes dans le dossier de PLU.

TRADUCTION DANS LE PLU

Remplacer les 2 planches de servitudes de août 2011, par la nouvelle datée du 21 août 2013.



Point n°5 : annexer le PPRI au PLU

Le cinquième point a pour objectif d'annexer au PLU le Plan de Prévention des Risques d'Inondation qui a été arrêté par arrêté préfectoral le 14 mars 2013.

A noter que le document d'urbanisme en vigueur prend bien en compte ce PPRI puisque les 2 documents ont été élaborés conjointement :

- la commune a validé le PPRI en février 2012
- le préfet l'a approuvé en mars 2013
- puis la commune a approuvé son PLU le 11 avril 2013.

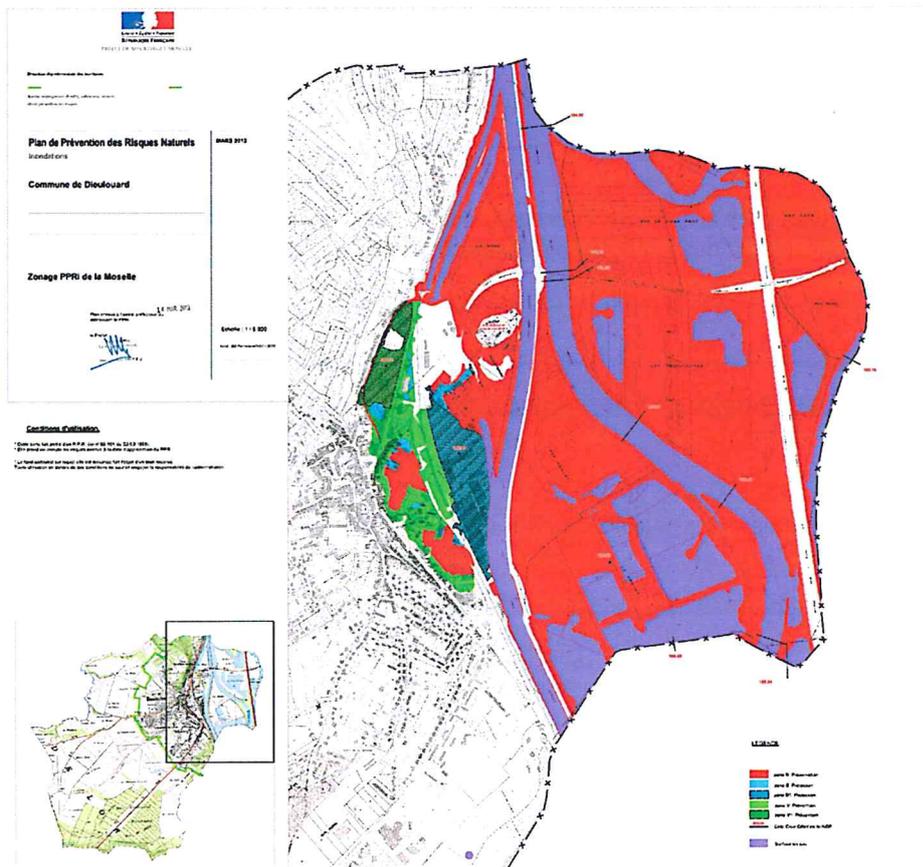
Il s'agit donc d'une régularisation administrative, visant simplement à faire figurer l'arrêté préfectoral et le plan de zonage du PPRI en tant qu'annexe au document d'urbanisme.

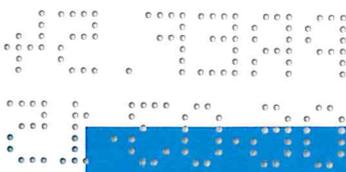
Le règlement, le rapport de présentation et l'annexe du PPRI seront eux consultables en mairie.

TRADUCTION DANS LE PLU

Une annexe supplémentaire sera ajoutée au PLU, celle-ci comprendra les documents suivants du PPRI :

- l'arrêté préfectoral
- le plan de zonage





Point n°6 : n'imposer les coloris du nuancier CAUE que dans la zone UA

Le sixième point a pour objectif de **n'appliquer le nuancier CAUE que dans la zone UA** (village ancien).

En effet, l'application du nuancier ne correspond pas aux styles architecturaux et aux coloris des formes urbaines des autres secteurs (notamment UB). Cela pose ainsi des problèmes pour les nouvelles constructions et pour les nouveaux habitants qui ne comprennent pas cette restriction concernant les couleurs des façades, des huisseries, des menuiseries et des ferronneries.

Ainsi dans le but d'assurer la bonne intégration des futures constructions, la commune souhaite assouplir son règlement sur ce point.

De plus, la commune appuie sa demande sur le fait que depuis le 1er avril 2014 il n'est plus demandé aux particuliers de faire de déclaration préalable pour les ravalements de façade lorsque la construction est en dehors d'un périmètre Monument Historique.

Si la commune souhaite «élargir» la palette de couleur pour les futures constructions elle maintient néanmoins l'interdiction concernant la blanc pur et le gris non teinté (aspect ciment).

Cette demande entraine la modification de l' article 11 des zones UB-UC et 1AU.

TRADUCTION DANS LE REGLEMENT DU PLU article 11 «Aspect extérieur» des zones UB, UC et 1AU

Extrait du règlement de l' article 11.1 des zones UB, UC et 1AU:

« 11.1 Toitures, coloris et matériaux

[...]

- les coloris des façades, des huisseries, des menuiseries et des ferronneries s'approcheront des couleurs indiquées dans le nuancier du CAUE 54, disponible en mairie. Le blanc pur et le gris non teinté (aspect ciment) sont interdits.»

Nouvelle rédaction du règlement de l'article 11.1 des zones UB, UC et 1AU:

« 11.1 Toitures, coloris et matériaux

[...]

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

Point n°7 : modifier la réglementation concernant les toitures

Le septième point à pour objectif de modifier la réglementation concernant les coloris des matériaux de toitures dans les zones UB, UC et 1AU puisque celle-ci ne correspond pas aux constructions existantes.

En effet le règlement de ces zones n'autorise que les matériaux de toiture présentant la coloration de la terre cuite traditionnelle sauf dans le cas de veranda et de panneaux solaires.

Cette prescription sera donc supprimée sur l'ensemble du territoire, sauf dans la zone UA (village ancien).

Cette demande entraine la modification de l'article 11 des zones UB-UC et 1AU.

TRADUCTION DANS LE REGLEMENT DU PLU article 11 «Aspect extérieur» des zones UB, UC et 1AU

Extrait du règlement de l'article 11.1 des zones UB, UC et 1AU:

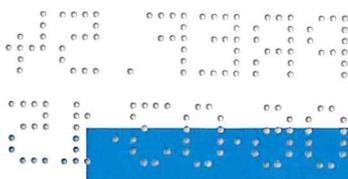
« 11.1 Toitures, coloris et matériaux

[...]

- les matériaux de toiture autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle sauf dans le cas de vérandas et d'installations de panneaux solaires»

Nouvelle rédaction du règlement de l'article 11.1 des zones UB, UC et 1AU:

La phrase est supprimée



Point n° 8 : Modifier la réglementation concernant l'implantation des constructions principales en recul du domaine public.

Le huitième point a pour objectif de modifier la réglementation concernant les règles d'implantation des constructions principales par rapport au domaine public.

En effet, la commune dispose de nombreux sentiers et chemins d'exploitation et plusieurs projets de construction, permettant la densification du tissu urbain existant, se sont vu refusés car le recul des constructions par rapport au domaine public (en limite séparative) était imposé à 5m, or 3m sont suffisant dans le cas d'un sentier ou d'un chemin d'exploitation.

De même dans le cas de sentiers ou chemin, il sera autorisé de s'aligner à l'alignement des constructions voisines existantes.

Et dans le secteur «la quemine» la commune souhaite placer des bandes d'implantation de façades obligatoires pour assurer un front bâti le long du chemin.

Il convient ainsi de revoir la rédaction de l'article 6.1 dans les zones UB et 1AU.

Et de modifier le plan de zonage 1-2000°b

TRADUCTION DANS LE REGLEMENT DU PLU

article 6 «Implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques» des zones UB et 1AU

Extrait du règlement de l'article 6.1 des zones UB et 1AU:

« 6.1 Constructions principales

Les constructions devront s'implanter :

- dans la bande d'implantation lorsqu'elle est indiquée au plan par le symbole ,
- sinon en recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite séparative avec le domaine public.»

Nouvelle rédaction du règlement de l'article 6.1 des zones UB et 1AU:

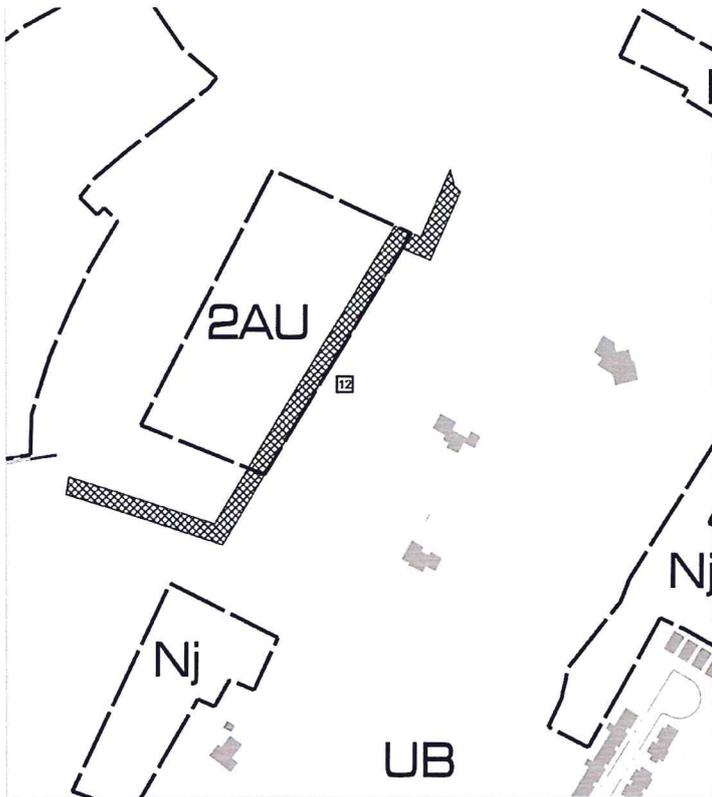
« 6.1 Constructions principales

Les constructions devront s'implanter :

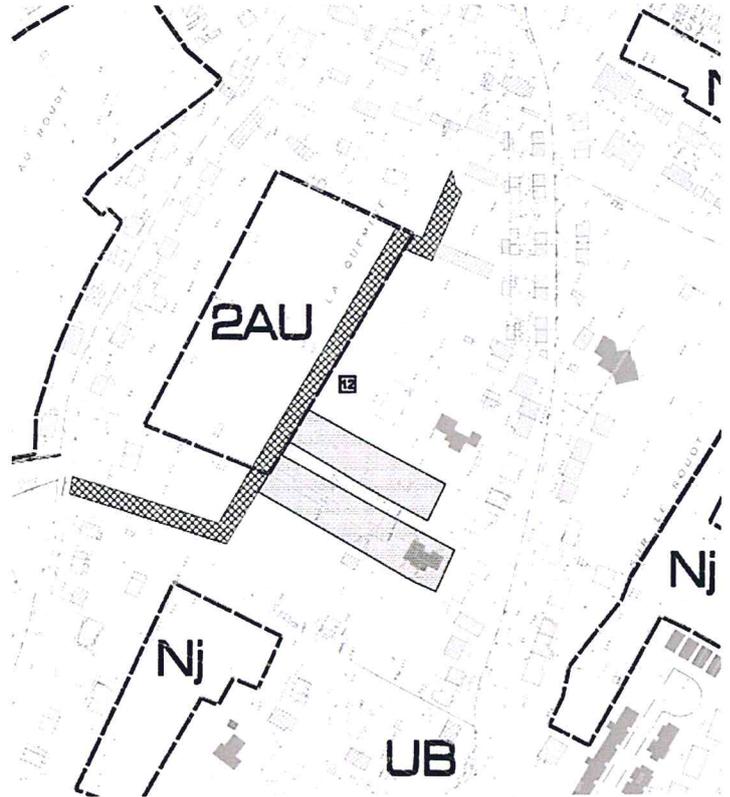
- dans la bande d'implantation lorsqu'elle est indiquée au plan par le symbole ,
 - sinon en recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite séparative avec le domaine public
- Sauf, dans le cas où le domaine public est un sentier ou un chemin d'exploitation il sera autorisé :

- de respecter un recul de 3m minimum
- ou de s'implanter dans l'alignement des constructions existantes situées le long de ce même sentier ou chemin.»

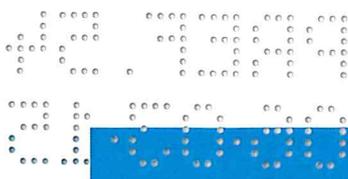
TRADUCTION SUR LE PLAN DE ZONAGE (éch 1/2000 planche b)



Commune de Dieulouard Plan Local d'Urbanisme	0 50 100
Zonage - extrait planche 1-2000 Avant modification	



Commune de Dieulouard Plan Local d'Urbanisme	0 50 100
Zonage - extrait planche 1-2000 Après modification	



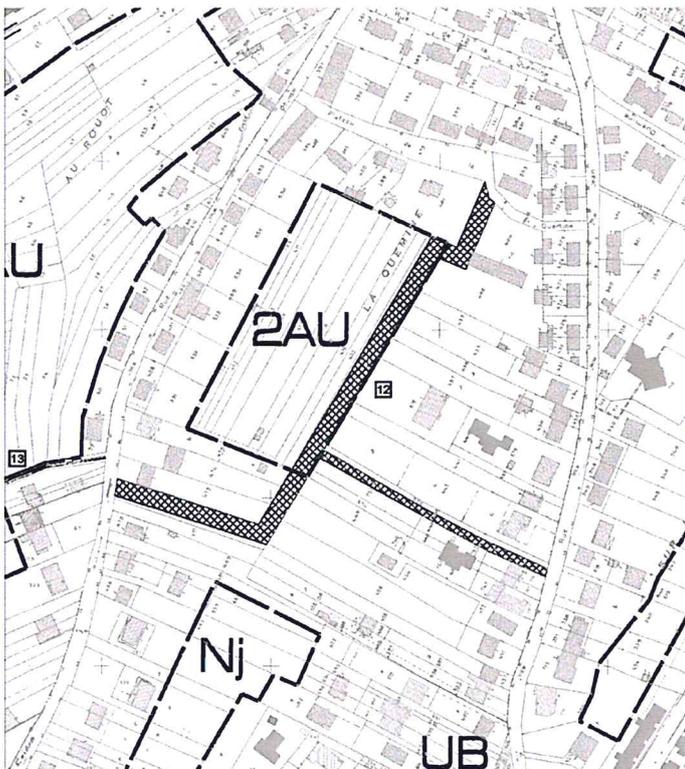
Point n° 10 : Réduire l'emprise d'un emplacement réservé

Le dixième point à pour objectif de **réduire la taille de l'emplacement réservé n°12** puisque la commune vient d'en acquérir 717m². Ainsi la superficie de l'emplacement réservé n°12 passe de 4212m² à 3495 m².

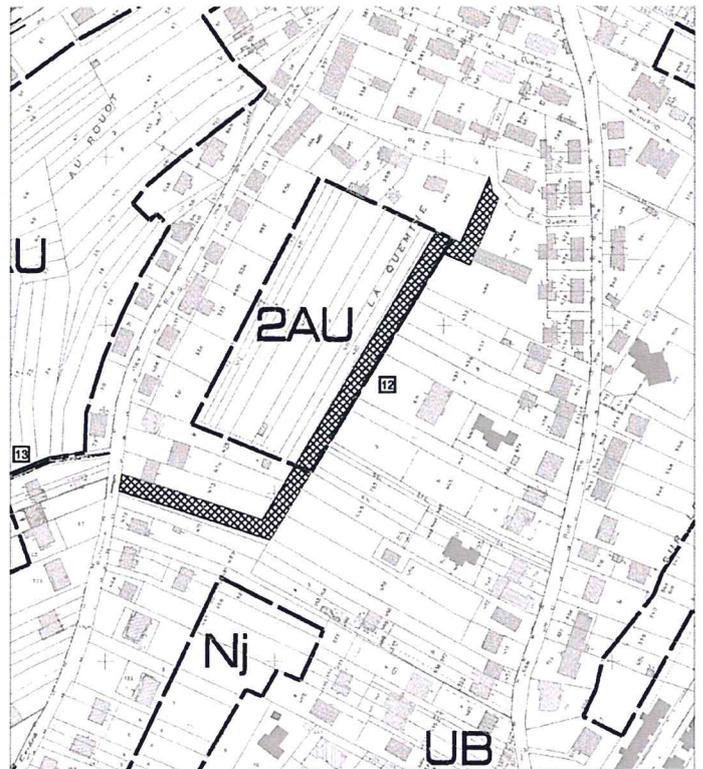
Cette demande entraine de :

- modifier le plan de zonage 1-2000° planche a
- et de mettre à jour le tableau des emplacements réservés en réinscrivant la nouvelle surface de l'ER n°12.

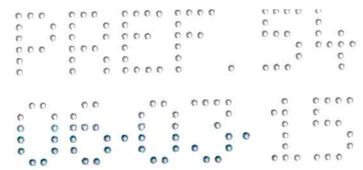
TRADUCTION SUR LE PLAN DE ZONAGE (éch 1/2000 planche b)



Commune de Dieulouard Plan Local d'Urbanisme	0 50 100
Zonage - extrait planche 1-2000 b Avant modification	

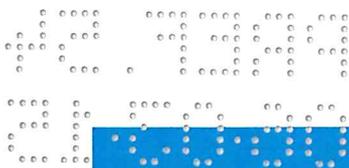


Commune de Dieulouard Plan Local d'Urbanisme	0 50 100
Zonage - extrait planche 1-2000 b Après modification	



Mise à jour du tableau des emplacements réservés (annexes) suite aux modifications n° 9 et 10

N°	OBJET	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (en m ²)
1	Projet de promenade piétonne le long du ruisseau de la Bouillante	Commune	4268
2	Création d'un nouvel accès routier à la gare	Commune	1576
3	Acquisition de la tour Nord du Château	Commune	278
4	Acquisition de logements place de Verdun pour réaménager l'ensemble du secteur	Commune	85
5	Acquisition de logements situés dans le Château pour agrandir le patrimoine communal	Commune	320
6	Acquisition de la tour Sud du Château	Commune	155
7	Aménagement de la Place du Château	Commune	459
8a	Elargissement du chemin de Benarou à 8 m	Commune	25
8b	Elargissement du chemin de Benarou à 8 m	Commune	162
9	Elargissement de la rue des Jardins à 8 m	Commune	153
10	Projet de parking à proximité du Château et du centre-ville	Commune	515
11	Création d'une voirie d'une emprise de 8 m de large	Commune	519
12	Création de voiries pour desservir le cœur d'îlot en zone 2AU	Commune	3495
13	Elargissement du chemin du Petit Gerbeau à 5 m	Commune	38
14	Création d'une nouvelle voirie	Commune	8150
15	Emprise de 8 m de large pour le passage de la Véloroute Voie Verte	Commune	13798
16	Projet de Barreau autoroutier Toul-Dieulouard	Etat	225680
17	Projet de passage à niveau sous terrain	CG 54	2096
18	Aménagement du secteur gare	Commune	218
19	Acquérir une trame verte	Commune	1833



Point n° 11 : Créer une sous zone UB1 pour permettre l'installation d'un équipement de service.

La commune a pour objectif (conformément à son OAP n°3) de permettre l'installation d'un établissement de service (résidence pour personnes âgées) sur un terrain communal situé à proximité du centre ville, en zone UB, au lieu dit au saut Noir.

Pour cela, il faut lever la restriction concernant la surface de plancher (limitée à 500m²) par le biais d'un sous zonage (UB1).

Cette demande entraine de :

- modifier l'article 2.3 du règlement de la zone UB
- modifier le plan de zonage 1-2000° planches a et b
- de mettre à jour le tableau des surfaces du PLU (la zone UB1 ayant une superficie de 0.3ha)

TRADUCTION DANS LE REGLEMENT DU PLU

article 2 « Occupations et utilisations du sol admises sous conditions » de la zone UB

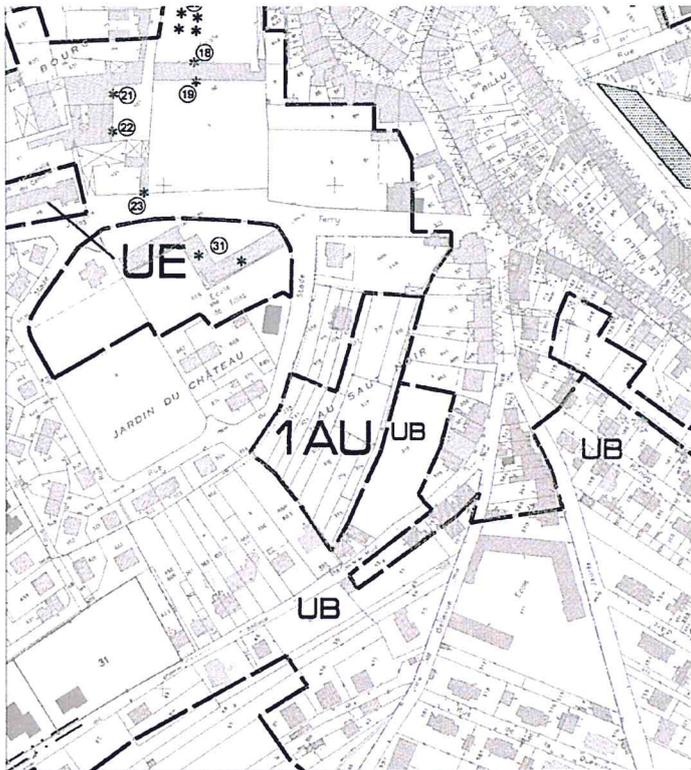
Extrait du règlement de l'article 2.3 de la zone UB :

« 2.3 Les constructions à usage industriel et les installations abritant une activité commerciale, artisanale ou de services dans la limite de 500m² de surface de plancher.»

Nouvelle rédaction du règlement de l'article 2.3 de la zone UB :

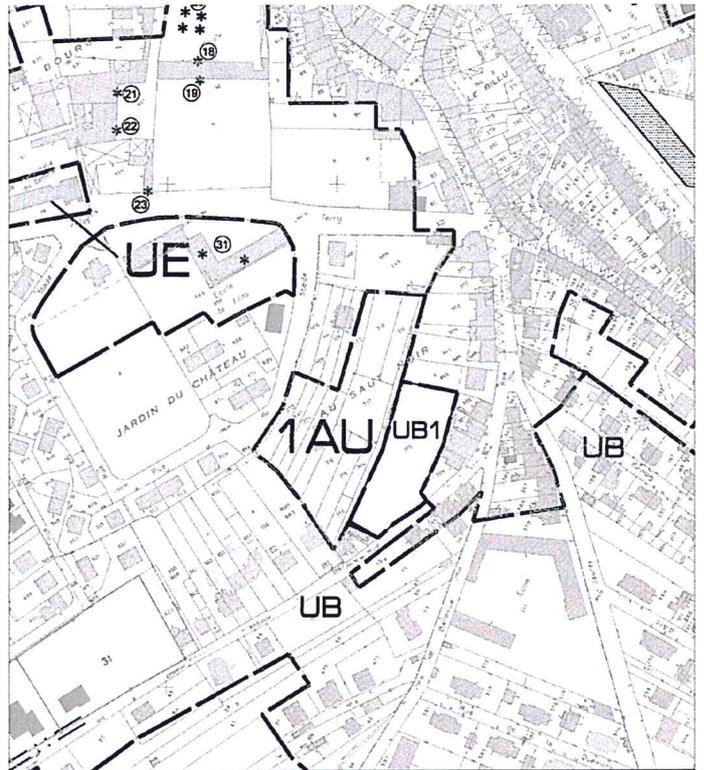
« 2.3 Les constructions à usage industriel et les installations abritant une activité commerciale, artisanale ou de services dans la limite de 500m² de surface de plancher (sauf dans la zone UB1 ou aucune limite de surface de plancher n'est imposée). »

TRADUCTION SUR LE PLAN DE ZONAGE (éch 1/2000 planche a et b)



Commune de Dieulouard
Plan Local d'Urbanisme

Zonage - extrait planche 1-2000
Avant modification

Commune de Dieulouard
Plan Local d'Urbanisme

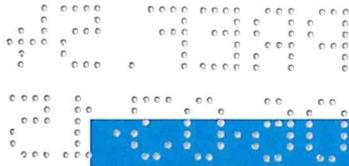
Zonage - extrait planche 1-2000
Après modification



TRADUCTION DANS LE TABLEAU DES SURFACES DU PLU (page 68 du rapport de présentation)

Avant Modifications			
Zone Urbaine	UA	20,1	
	UB	120	
	UC	3,1	
	UE	6,2	
	Ux	30,4	
	Uxg	14,1	
	Sous Total		193,9
Zone d'extension Urbaine	1AU	14,8	
	2AU	10,1	
	2AUc	1,1	
Sous Total		26	
Zone Agricole	A	840,9	
Sous Total		840,9	
Zone Naturelle	N	62,4	
	Ne	21,7	
	Nh	4	
	Nj	3	
	Nv	83,5	
	Nf	248,7	
	Ncee	59,6	
	Nceep	8,4	
	Nceme	135,8	
	Nceml	60,7	
	Ncemc	44,2	
	Sous Total		732
	Total		1792,8

Après Modifications			
Zone Urbaine	UA	20,1	
	UB	119,7	
	UB1	0,3	
	UC	3,1	
	UE	6,2	
	Ux	19,7	
	Uxz	10,7	
	Uxg	14,1	
Sous Total		193,9	
Zone d'extension Urbaine	1AU	14,8	
	2AU	10,1	
	2AUc	1,1	
Sous Total		26	
Zone Agricole	A	840,9	
Sous Total		840,9	
Zone Naturelle	N	62,4	
	Ne	21,7	
	Nh	4	
	Nj	3	
	Nv	83,5	
	Nf	248,7	
	Ncee	59,6	
	Nceep	8,4	
	Nceme	135,8	
	Nceml	60,7	
	Ncemc	44,2	
	Sous Total		732
	Total		1792,8



Point n° 12 : déroger aux règles de hauteur dans les zones UX et UXz en cas d'une construction liée à un service ou un équipement public.

La commune et le SDID ont pour projet de déplacer la caserne de pompier située au coeur du centre ancien de Dieulouard (posant de nombreux problèmes de circulation) en créant un nouveau bâtiment sur la ZAC de la Ferrière.

Dans ce cas, l'article 10 du règlement de la zone UX (et UXz plus particulièrement) pourrait poser problème pour la réalisation d'une tour de séchage des tuyaux qui serait sans doute supérieur à la liite autorisée dans ces zones (10m).

L'objectif de la modification est donc de lever la restriction de hauteur dans le cas d'une construction d'un bâtiment de services ou d'intérêt public.

Cette demande entraine de :

- modifier l'article 10 du règlement de la zone UX

TRADUCTION DANS LE REGLEMENT DU PLU article 10 « Hauteur maximum des constructions » de la zone UX

Extrait du règlement de l'article 10 de la zone UX :

« La hauteur des constructions autorisées, calculée entre le niveau du sol avant travaux et le faitage, ne doit pas excéder :
- 10 mètres en zone UX,
- 18 mètres en zone UXg.»

Nouvelle rédaction du règlement de l'article 10 de la zone UX :

« La hauteur des constructions autorisées, calculée entre le niveau du sol avant travaux et l'égout de toiture, 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 monument (les églises, clochers, réservoirs et autres installations de même nature) ni pour les constructions de services et d'équipements publics.»

AGENCE DE DEVELOPPEMENT DU VAL DE LORRAINE
Square E.HERZOG ZAC Ban la Dame 54390 Frouard
standard : 03 83 49 42 22
fax : 03 83 49 42 24
www.adeval.org

DOSSIER SUIVI PAR SOPHIE BUGADA...

AGENCE DE DEVELOPPEMENT DU VAL DE LORRAINE
Square E.HERZOG ZAC Ban la Dame 54390 Frouard
standard : 03 83 49 42 22
fax : 03 83 49 42 24
www.adeval.org

