



Commune de VIGNEULLES (54)

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Notice de Présentation

Dossier Diffusion

Document conforme à la délibération du Conseil Municipal portant approbation de la modification simplifiée n°2 du PLU en date du 24 / 09 / 2021.

Le Maire :



ESpace &
TERRitoires

Etudes et conseils en urbanisme et aménagement

2, place des Tricoteries
54230 CHALIGNY

Tél : 03 83 50 53 87
Fax : 03 83 50 53 78
Mail : contact@esterr.fr

SOMMAIRE

Introduction.....	2
Titre 1 : Rappel du contexte local.....	3
Titre 2 : Contenu et justification des points objets de la modification simplifiée du PLU.....	6

Introduction

La commune de VIGNEULLES dispose d'un **Plan Local d'Urbanisme** approuvé le 14 / 12 / 2017 et modifié de manière simplifiée une première fois le 21 / 01 / 2019.

Par l'entrée en vigueur de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme, **la modification simplifiée** est désormais régie par les **articles L153-45, L153-46, L153-47, L153-48 du Code de l'Urbanisme**.

L'article L153-45 (créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015) précise dans sa nouvelle rédaction dispose ainsi que :

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ».

L'article L153-46 (créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015) précise dans sa nouvelle rédaction dispose ainsi que :

« Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée. »

L'article L153-47 (créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015) précise dans sa nouvelle rédaction dispose ainsi que :

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée »

L'article L153-48 (créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015) précise dans sa nouvelle rédaction dispose ainsi que :

« L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. »

Le présent projet de modification simplifiée du PLU de VIGNEULLES, de par la nature des modifications engagées visant à modifier plusieurs articles en zones urbaines et à urbaniser, (et notamment les articles 6, 8, 9, 10 11 et 12), répond ainsi au champ d'application articles L153-45, L153-46, L153-47, L153-48 du Code de l'Urbanisme, relatifs à la procédure de **modification simplifiée**.

Titre 1 : RAPPEL DU CONTEXTE LOCAL

1. Rappel du contexte local

La commune de VIGNEULLES est située dans le département de la Meurthe-et-Moselle, à 23 km au sud de Nancy. Elle se trouve aux portes de la **2^{ème} couronne de l'agglomération nancéenne** et compte 238 habitants.

Le village de VIGNEULLES est situé à 16 km à l'ouest de Lunéville et à 23 km au sud-est de Nancy. Il est distant de 5 km de l'échangeur autoroutier de l'A33. Le territoire communal est réduit : il couvre 5,6 km².

Le village de VIGNEULLES se situe au creux du **plateau de Saffais**. La commune peut être divisée en deux parties :

- une partie plane sur la **plaine alluvionnaire de la Meurthe**. Elle est occupée par une partie du triage de la gare de Blainville-sur-l'Eau, les bassins de décantation de l'usine Solvay de Dombasle et l'agriculture (céréales et pâturages),
- une partie plus vallonnée qui constitue le **contrefort du plateau de Saffais**. Elle est occupée par le village, l'**arboriculture** (principalement des mirabelliers), des bois et quelques pâturages.

VIGNEULLES fut jusqu'au début du XX^{ème} siècle un **village de vignerons** jusqu'à la découverte d'une maladie au sein des vignes qui les décimera (phylloxéra de la vigne). La **culture de la mirabelle** l'a progressivement remplacé, le village a même le plus grand champ de culture de mirabelles en Meurthe-et-Moselle. Le village servit de base arrière lors de la Première Guerre Mondiale, notamment avec un camp de repos et l'installation de batteries d'artillerie.

Au niveau du **patrimoine**, VIGNEULLES accueille l'église Saint-Blaise datant du XIX^{ème} siècle de style néo-gothique, et le monument dédié au Groupe Lorraine 42 sur les hauteurs de VIGNEULLES (le GL42 était un groupe de résistants de la Seconde Guerre Mondiale). Le village dispose d'un **caractère architectural typique lorrain**.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la commune appartient à la **Communauté de Communes Meurthe, Mortagne, Moselle (CC3M)** composée de 37 communes et 17 131 habitants en 2017 pour répondre à l'obligation d'un minimum de 15 000 habitants (loi NOTRÉ).



2. Enjeux de la modification simplifiée du PLU

La commune de VIGNEULLES dispose d'un **Plan Local d'Urbanisme** approuvé le 14 / 12 / 2017 et modifié de manière simplifiée une première fois le 21 / 01 / 2019.

S'apercevant de difficultés de mise en œuvre de certaines règles issues de ce PLU depuis son entrée en vigueur, la commune souhaite modifier son règlement littéral par le biais d'une procédure de **Modification Simplifiée**.

Les points à modifier reposent sur des adaptations mineures du règlement littéral en zones UA, UB et 1AU (implantation, hauteur, formes et pentes de toitures en cas d'extension de l'existant, terminologie et vocabulaire,...) afin de parfaire l'application du droit des sols. Ces modifications porteront uniquement sur le règlement littéral. Ceci n'aura aucun impact sur les plans.

Une clarification des dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Grande rue » sera également à l'ordre du jour pour en faciliter l'instruction (parties littéraire et graphique).

Titre 2 : CONTENU ET JUSTIFICATIONS DES POINTS OBJETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

1. Modifications proposées et justifications

■ Modification de préconisations graphiques et littérales d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (secteur « Grande Rue »)

Dans le PLU approuvé en 2017 figurent deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont une qui, après dépôts de permis de construire successifs et refus, s'avère problématique au niveau de l'instruction du droit des sols en raison de quelques préconisations données. Cette OAP concerne les dispositions mises en place dans les dents creuses de la Grande Rue. Son illustration s'étend sur 4 propriétés non contiguës.

Au niveau de l'instruction du droit des sols sur ces propriétés, l'application de certaines préconisations est parfois complexe en raison d'une terminologie inadaptée et d'une illustration peu claire. Il est donc prévu de procéder à quelques améliorations pour permettre une application optimale des souhaits communaux pour ces dents creuses. Ces ajustements portent à la fois sur le graphisme de l'OAP et sur son texte d'accompagnement normalement destiné à parfaire la compréhension des préconisations de l'OAP.

L'OAP « Grande Rue » est modifié sur les points suivants :

- On rappelle l'esprit de l'OAP en page 9 pour expliquer **le contexte et les enjeux majeurs** de celle-ci : préservation de « l'effet cour », volonté d'aération de la trame urbaine, conservation de l'irrégularité du front bâti traditionnel, solution pour le stationnement des véhicules automobiles...
→ Ceci permettra aux pétitionnaires et aux instructeurs de bien connaître les raisons qui ont conduit la commune à se doter d'une OAP sur les dents creuses de la Grande Rue, et à appliquer de la meilleure manière qui soit les dispositions retenues dans cette OAP.
- Quelques enjeux sont clarifiés en page 7. En effet, **le vocabulaire** employé pouvait parfois prêter à confusion lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme sur ces parcelles, et notamment sur deux thèmes :
 - **l'implantation imposée de la construction en fond de cour** : l'ancienne notion d'implantation du « bâti en enfilade en fond de cour » est remplacée au profit d'une notion plus simple et plus intelligible qui parle d'implantation obligatoire en fond de cour pour les parcelles identifiées sur le schéma joint à l'OAP.
 - **l'implantation contiguë au pignon voisin dans le cas de parcelles voisines occupées par du bâti mitoyen** : cette notion complexe et peu claire faisant intervenir la référence équivoque à un « pignon » ou au « bâti mitoyen » est remplacée par une préconisation simplifiée d'implantation sur la limite séparative pour les parcelles identifiées sur le schéma joint à l'OAP.
- Le schéma est corrigé pour tenir compte des **bonnes limites parcellaires** au n°29 de la Grande Rue et la **légende** de l'OAP a été simplifiée pour une meilleure application pratique. L'adossement imposé sur le pignon voisin est par exemple remplacé par une référence à la limite séparative et les flèches figurant sur le schéma pour figurer cette préconisation sont inversées pour mieux faire comprendre leur sens d'application.
- La possibilité de **réutilisation du mur existant** sur les parcelles n° 503 et 504 est supprimée.
→ Après mûre réflexion, la commune a choisi d'abroger cette option sur ces deux parcelles précisément, considérant que ce mur existant n'était pas un vestige d'une bâtisse démolie mais un simple mur de clôture sans grand intérêt architectural. Son éventuelle réutilisation dans le cas d'un projet contemporain n'apporterait aucune plus-value architecturale ou patrimoniale. Il a donc été retenu de supprimer cette possibilité dans la réédition de l'OAP.

AVANT MODIFICATION DE L'OAP



APRES MODIFICATION DE L'OAP



■ Modification de règles dans le règlement littéral

A la lecture du règlement du PLU de 2017 modifié en 2019 et au regard de son application pratique, la commune et son service instructeur se sont rendus compte de l'existence de difficultés dans les prescriptions et de dispositions règlementaires incompatibles avec certains projets portés par des pétitionnaires privés, générant ainsi des restrictions de construction injustifiées qu'il était nécessaire de corriger ou de lever.

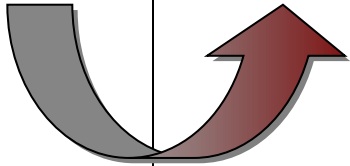
En effet, le service instructeur de la CCTLB sis à Lunéville qui suit les demandes d'autorisation d'urbanisme de la commune a été amené à prononcer des avis défavorables concernant des demandes de déclarations préalables de travaux ou des permis de construire au motif que les règles étaient ambiguës ou inopérantes. Il convient donc par le biais de cette procédure de remanier le règlement littéral afin de clarifier certaines dispositions.

Le règlement littéral est corrigé sur les points suivants :

- Le **nuancier de couleurs** pour les enduits, les peintures de ravalement, les encadrements de baies et/ou soubassements, les menuiseries et les ferronneries, qui est annexé au règlement du PLU, contient désormais les **références RAL** (système standard de classification des peintures utilisées dans la construction notamment) de chaque couleur préconisée afin de donner aux pétitionnaires et aux instructeurs un référentiel précis permettant de désigner plus finement les coloris.
- Quelques **définitions du glossaire** final sont modifiées afin de préciser les définitions des principaux termes utilisés dans le règlement du PLU et faire référence au lexique national d'urbanisme issu de la recodification du Code de l'Urbanisme suite au décret du 28 décembre 2015.
- Les notions de « **dépendances** » sont remplacées par « **annexes** » dont la définition a été également remaniée dans le glossaire. Cette modification intervient dans toutes les zones.
- La notion « **d'enfilade** » est supprimée au profit soit « **d'alignement** » ou de « **construction** » selon la phrase et son contexte dans le règlement de la zone UA.
- Le renvoi à l'OAP a été ajouté pour la réutilisation possible du mur existant (article UA6), idem pour l'appui obligatoire sur le pignon voisin / la limite séparative (article UA7).
→ *Cette disposition permet de renforcer la corrélation entre le règlement et l'OAP.*
- Une nouvelle proposition de rédaction est faite pour l'article relatif aux **hauteurs des égouts de toiture** concernés par le symbole $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$ (article UA10), accompagné d'un schéma illustratif. La règle dit désormais qu'on s'alignera à la hauteur des égouts voisins. Entre deux constructions d'inégale hauteur et quelle que soit la hauteur des égouts voisins, on placera l'égout de toiture soit à égale hauteur d'un des égouts voisins, soit en dessous de l'égout le plus haut, mais au-dessus de l'égout le plus bas. Une dérogation est donnée entre deux constructions préexistantes dont la hauteur à l'égout de toiture est inférieure à 5 mètres.
→ *Cette modification substantielle vient résoudre un problème d'interprétation récurrent pour le service instructeur et permet en outre de faciliter l'application pratique dans le cas de constructions mitoyennes de part et d'autre dans le centre ancien du village.*
- Une proposition de rédaction est faite pour l'article relatif aux **pentés de toitures**. Sont introduites notamment la notion d'une pente minimale et maximale, l'interdiction des toits à plus de 2 pans plutôt que « multi pans » difficilement compréhensible, l'interdiction des toits plats pour les abris de jardin et la suppression des règles de parallélisme des façades pour les annexes et les extensions en zones UA, UB, 1AU, A et N.
- Le règlement actuel du PLU exige que la construction soit implantée en recul strict de 5 mètres par rapport à l'alignement du domaine public en zone UB (hors zones d'implantation obligatoire des façades dessinées au plan) et en zone 1AU. Or en zone 1AU, cette disposition peut contrevenir aux principes permettant **l'alignement relatif** et **l'habitat bioclimatique** que souhaite encourager la commune. Un amendement est donc effectué pour l'article 1AU6.

Les changements de rédaction interviennent majoritairement en zone UA.

Suivent ici les ~~mentions à amender~~ et les propositions d'adaptation du règlement :

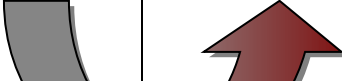
AVANT MODIFICATION DU REGLEMENT		APRES MODIFICATION DU REGLEMENT	
ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES			
Zone UA	<p>6.2.2. Dans les enfilades présentant des décrochements, la façade principale sera implantée : - à l'existant, ou - au même nu ou en retrait de la maison la plus en saillie et au même nu ou en saillie de la maison la plus éloignée de la voie.</p> <p>6.4.1. Un recul minimal de 12 mètres à compter de l'alignement du domaine public sera observé pour l'implantation de toute nouvelle construction. Cette disposition ne s'applique pas en cas de rénovation et de réutilisation de ruines ou de murs existants.</p>	<p>6.2.2. Dans les alignements présentant des décrochements, la façade principale sera implantée : . à l'existant, ou . au même nu ou en retrait de la maison la plus en saillie et au même nu ou en saillie de la maison la plus éloignée de la voie.</p> <p>6.3.1. Un recul minimal de 12 mètres à compter de l'alignement du domaine public sera observé pour l'implantation de toute nouvelle construction. Cette disposition ne s'applique pas en cas de rénovation et de réutilisation du mur existant cartographié comme tel dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.</p>	
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES			
Zone UA	<p>7.3.1. La construction contiguë à une limite séparative de l'unité foncière est obligatoire. La construction nouvelle prendra place à l'appui du pignon en attente voisin s'il existe.</p>	<p>7.3.1. La construction contiguë à une limite séparative de l'unité foncière est obligatoire. La construction nouvelle prendra place totalement ou partiellement à l'appui du pignon en attente voisin s'il existe, sur les parcelles identifiées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.</p>	

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Zone UA	<p>10.1.1. Dans une enfilade remarquable où les égouts de toiture sur rue sont alignés et repérés au plan par le symbole ΔΔΔΔΔΔΔΔ, on s'alignera à la hauteur des égouts voisins.</p> <p>Entre deux constructions d'inégale hauteur et quelle que soit la hauteur des égouts voisins, on placera l'égout de toiture soit :</p> <ul style="list-style-type: none">.- à l'existantou.- à égale hauteur de l'égout voisin le plus proche et en dessous de l'égout voisin le plus haut, mais au-dessus de l'égout voisin le plus bas.	<p>10.1.1. Dans les alignements de façades en ordre continu où les égouts de toiture sur rue sont alignés et repérés au plan par le symbole : ΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔ, on s'alignera à la hauteur des égouts voisins.</p> <p>Entre deux constructions d'inégale hauteur et quelle que soit la hauteur des égouts voisins, on placera l'égout de toiture soit à égale hauteur d'un des égouts voisins, soit en dessous de l'égout le plus haut, mais au-dessus de l'égout le plus bas. Cette règle ne s'applique pas aux constructions édifiées entre deux constructions préexistantes dont la hauteur à l'égout de toiture est inférieure à 5 mètres, pour autant la hauteur à la faitière ne pourra pas dépasser les 9 mètres.</p>
---------	--	--

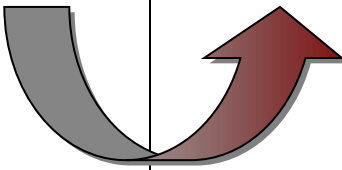
ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Zone UA	<p>11.2.3. La toiture du volume principal de la construction devra respecter une pente maximale de 35°. Cependant, une pente différente pourra être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener son faitage dans l'alignement général.</p> <p>11.2.4. Les toitures plates, arrondies et multi pans sont interdites pour toutes les constructions. Le faitage des dépendances et des extensions devra être traité dans la continuité longitudinale du faitage du volume principal.</p> <p>11.8.3. La toiture des abris de jardin sera obligatoirement pentue, à un pan ou à deux pans.</p>	<p>11.2.3. La toiture du volume principal de la construction devra respecter une pente comprise entre 20° et 35° (soit entre 36,5% et 70%). Cependant, une pente différente pourra être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener son faitage dans l'alignement général.</p> <p>11.2.4. Les toitures plates, arrondies et à plus de 2 pans sont interdites pour toutes les constructions, à l'exception des reconstructions à l'identique suite à sinistre.</p> <p>11.8.3. La toiture des abris de jardin sera obligatoirement pentue, à un pan ou à deux pans. Les toits plats sont prohibés pour les abris de jardin.</p>
---------	---	--

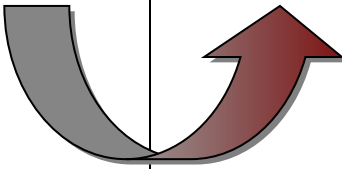


Un amendement est également effectué en zone 1AU.

Suivent ici les ~~mentions à amender~~ et les propositions d'adaptation du règlement :

AVANT MODIFICATION DU REGLEMENT		APRES MODIFICATION DU REGLEMENT	
ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES			
Zone 1AU	6.1. Les constructions devront être édifiées en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement du domaine public.	6.1. La façade principale des constructions à usage d'habitation seront implantées dans une bande comprise entre 5 et 10 mètres, comptée depuis l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique. Toute construction principale à vocation d'habitation en second rideau est interdite.	

Par souci d'homogénéité et de cohérence d'ensemble, les dispositions propres à la zone 1AU sont reprises en zone 2AU.

AVANT MODIFICATION DU REGLEMENT		APRES MODIFICATION DU REGLEMENT	
ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES			
Zone 2AU	6.1. Les constructions devront être édifiées en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement du domaine public.	6.1. La façade principale des constructions à usage d'habitation seront implantées dans une bande comprise entre 5 et 10 mètres, comptée depuis l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique. Toute construction principale à vocation d'habitation en second rideau est interdite.	
	6.2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.	6.2. Il est interdit d'implanter des abris de jardin, des annexes et des piscines entre la rue et la façade principale donnant sur rue. Les abris de jardin devront obligatoirement être édifiés sur l'arrière de la maison. 6.3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.	

La modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de VIGNEULLES permettra de clarifier certaines règles d'implantation et de construction afin de permettre la réalisation d'un plus grand nombre de projets.

Ces évolutions réglementaires ne portent pas atteinte à l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme de VIGNEULLES. Il est donc possible de procéder à sa modification simplifiée.