

Département de la Meuse (55)

# Ville de COMMERCY

## Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme

### NOTE DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération  
en date du 7 décembre 2015  
approuvant la modification n° 4 du  
Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Commercy

Cachet de la Mairie et  
signature du Maire :



11, rue de la Paroisse  
55200 COMMERCY  
Tel : 03 29 89 02 02  
Fax : 03 29 90 51 86

## 1. Historique du Plan Local d'Urbanisme de Commercy

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Commercy a été approuvé le 19 novembre 2001. Ce Plan Local d'Urbanisme a été révisé entre 2003 et 2006 pour être approuvé le 29 janvier 2007. Ce dernier document a subi une première modification qui a été approuvée le 10 mai 2010, une modification simplifiée approuvée le 25 octobre 2010 ainsi qu'une seconde modification approuvée le 17 septembre 2012. La troisième modification du PLU a quant à elle été adoptée en conseil municipal du 9 décembre 2013.

Cette quatrième modification du document d'urbanisme intervient suite à une volonté communale d'une modification de zonage, avec le transfert d'une zone constructible (UX) vers une autre (UB) ainsi que de quelques adaptations réglementaires.

## 2. Pourquoi une procédure de modification ?

### 2.1 Rappel de la réglementation générale

La procédure de modification du PLU a été modifiée par 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, et plus récemment par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Comme l'indique l'article L. 123-13-1, le Code de l'Urbanisme, sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique.

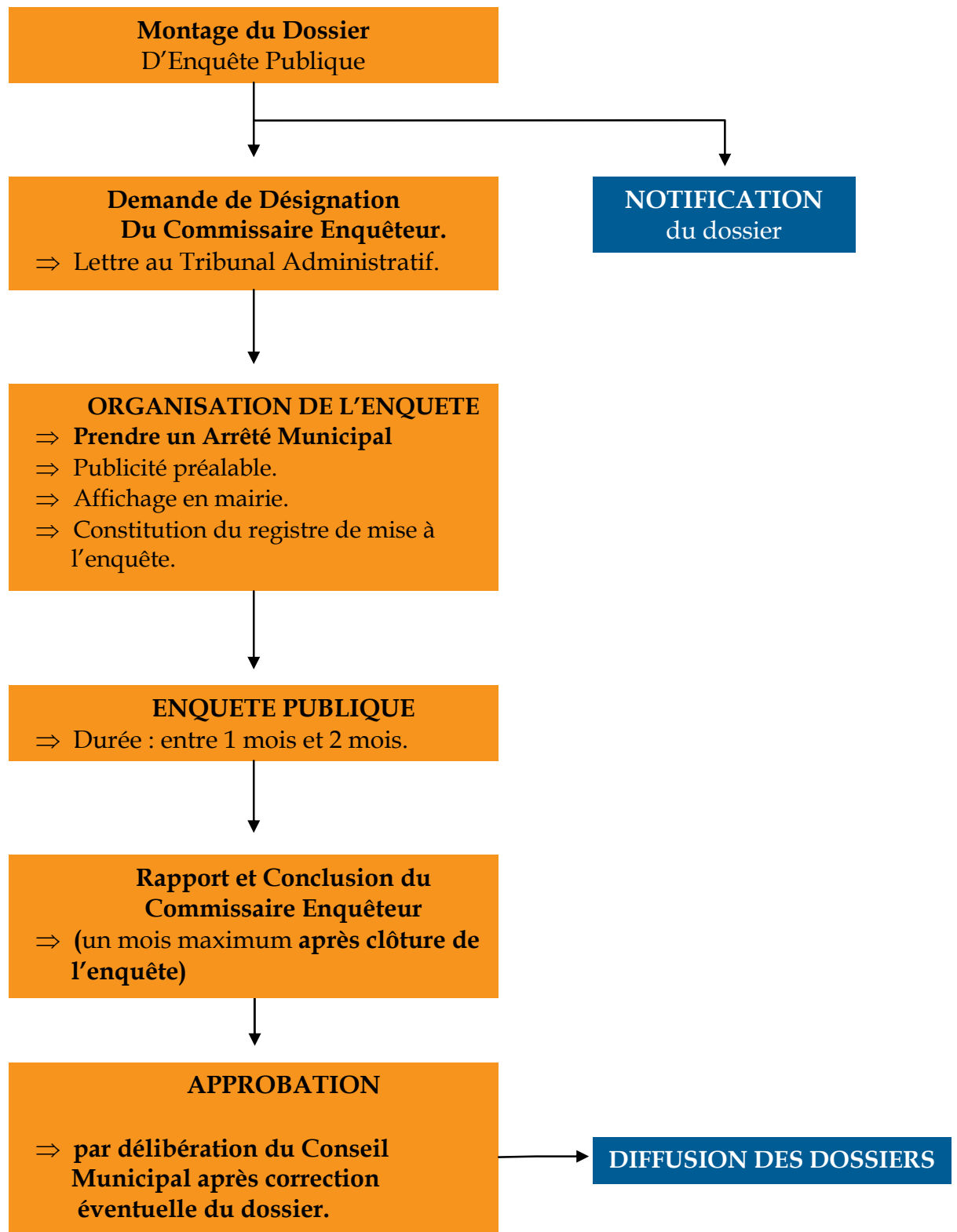
**La reprise du PLU souhaitée par la commune de Commercy entre bien dans le cadre d'une procédure de modification.**

### 2.2 La modification n°4 du P.L.U. de Commercy

La commune engage cette nouvelle procédure de modification de son PLU pour permettre la création de nouveaux projets communaux ou intercommunaux. Ainsi, les modifications suivantes sont réalisées :

- *Le transfert d'une zone urbaine (UX) vers une autre zone urbaine (UB),*
- *L'intégration du périmètre de la ZAC Derrière les Capucins sur le plan de zonage du PLU avec la création d'un secteur UB.zac spécifique, au sein de la zone UB,*
- *La mention d'une spécificité quant à la réglementation des toitures en secteur UB.zac,*
- *La modification de l'article 13 des zones UX et 1AUX,*
- *Corrections d'erreurs de frappes dans le règlement.*

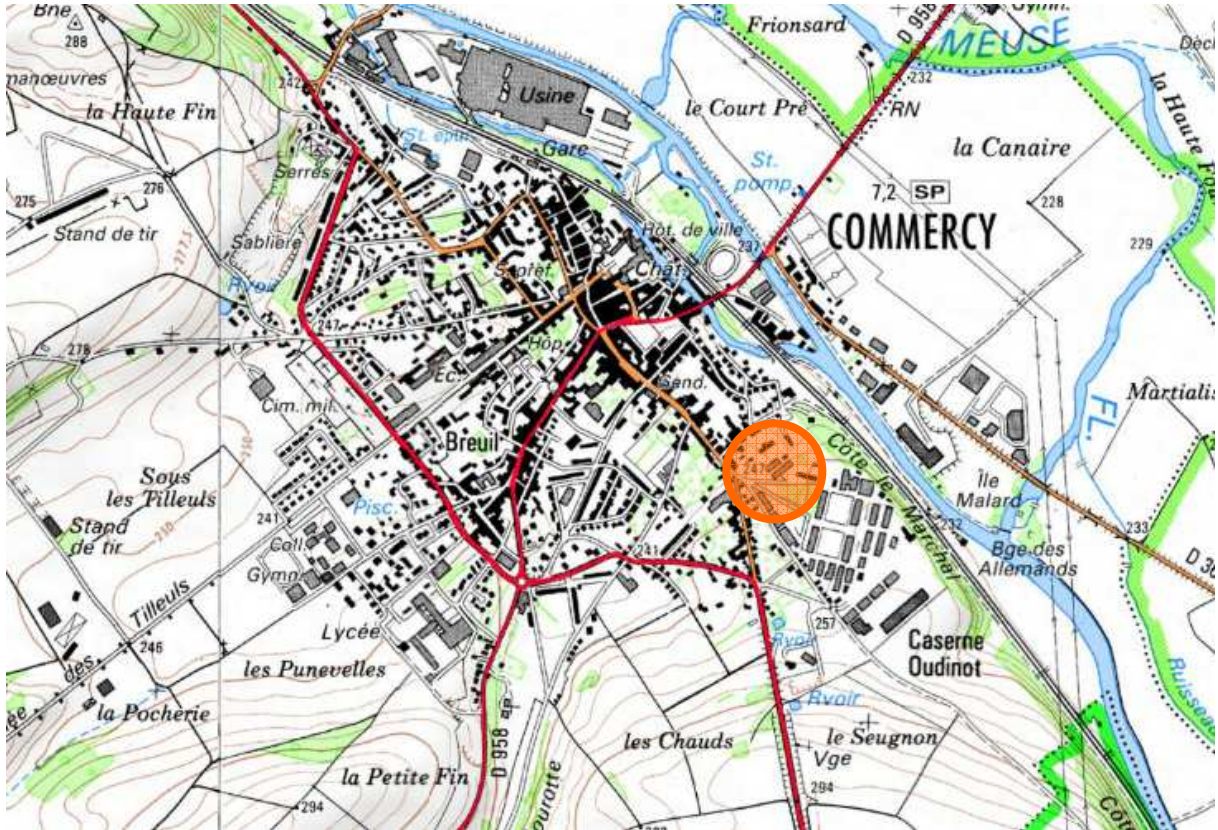
## 2.3 Les étapes de la procédure de modification du PLU



Source : plaquette modification PLU - DDT 55

### 3. Introduction à la modification

#### 3.1 Mise à jour du zonage



Situation géographique – extrait de carte Géoportail

La principale modification du zonage concerne une partie de la zone de la caserne Oudinot, située dans sa partie Nord, et proche de la route départementale 964.

#### 3.2 Mise à jour du règlement

La modification du PLU approuvée en 2013 avait permis d'adapter le règlement aux évolutions législatives de 2012, à savoir :

- 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,
- la circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme.

Les évolutions liées à la loi ALUR (suppression du coefficient d'occupation des sols et des superficies minimales...) ont été prises en compte. Toutefois, le règlement actuel du PLU de Commercy ne nécessite aucune modification pour être conforme à cette loi de 2014.

Les modifications du règlement du PLU ne concernent que des points particuliers liés à la création des toitures en secteur UB.zac de la zone UB, et la création d'espaces verts et de plantations en zone UX et 1AUx.



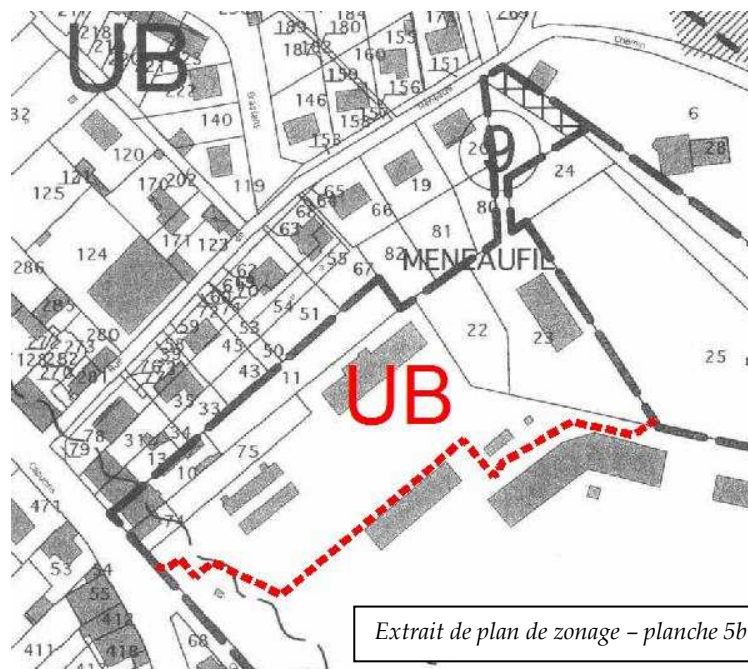
## 4. Objets de la modification

### 4.1 Transfert d'une emprise de zone UX en zone UB

Dans le cadre d'un projet de développement économique, et afin d'apporter une alternative au quartier militaire Oudinot liquidé ces dernières années, la commune a souhaité transférer l'ancienne zone UM en zone UX, objet de la précédente modification du PLU. Cette volonté communale est conforme au Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui a été intégré au PLU lors de sa révision en 2007.

Effectivement, le PADD indique que Commercy dispose de certains atouts pour attirer des investisseurs. Il convient de plus d'encourager le potentiel local de création d'entreprises en offrant des sites d'implantation adaptés aux besoins de ces entreprises.

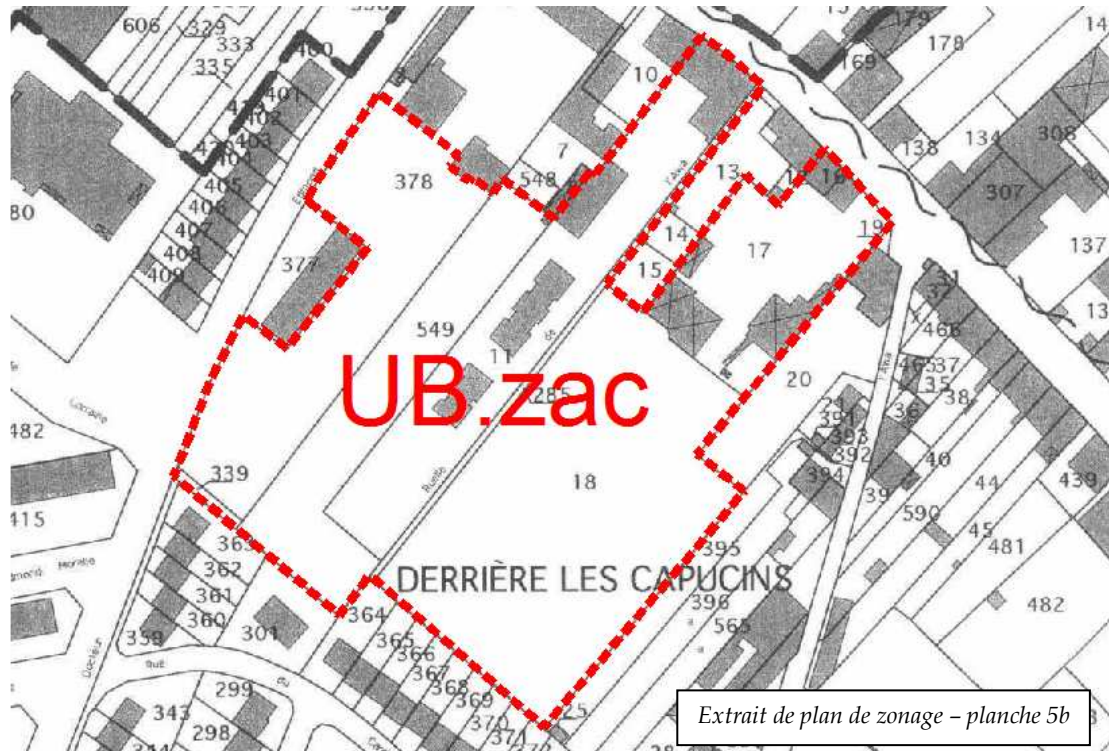
Les projets au sein de cette zone UX n'étaient pas clairement connus des élus lors de la précédente modification et au regard des projets envisagés, le transfert d'une emprise de cette nouvelle zone UX, vers une zone UB, est envisageable. Cette nouvelle zone permettra l'accueil de logements destinés au centre de formation qui prendra place au sein de la zone UX.



Le projet de modification du PLU de Commercy est donc conforme aux orientations du PADD définies lors de sa dernière révision.

### 4.2 Mention du périmètre de la « ZAC Derrière les Capucins » dans le plan de zonage

La commune a créé la « ZAC Derrière les Capucins » sur le territoire communal afin de permettre la réalisation d'un éco quartier. Afin de permettre une lecture plus aisée du périmètre de cette ZAC et de faire le lien avec le PLU, son emprise est rajoutée sur le plan de zonage du PLU, avec la création d'un secteur spécifique de la zone UB : UB.zac.



### 4.3 Modifications du règlement

#### a. Création d'un nouveau secteur UB.zac, dans la zone UB

Le nouveau secteur UB.zac est intégré à la liste des secteurs de la zone UB dans le descriptif introductif du « caractère de la zone ». Le paragraphe est ainsi complété :

« CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone périphérique d'extension à dominante pavillonnaire, elle est destinée aux constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, de bureaux.

Elle comprend les secteurs :

- UB.c correspondant à la zone d'habitat périphérique située en périmètre de protection de captage,
- UB.e correspondant à la zone d'habitat périphérique avec présence d'eau d'infiltration,
- UB.p correspondant à la zone d'habitat périphérique située dans l'axe du château et comprise dans la Z.P.P.A.U.P.
- **UB.zac correspond à la zone délimitée par la ZAC Derrière les Capucins. »**

#### b. La situation des toitures en secteur UB.zac

Si l'ensemble des prescriptions de la zone UB seront applicables au secteur UB.zac, une exception est souhaitée pour les toitures, afin de ne pas imposer des contraintes techniques qui pourraient remettre en cause certains projets architecturaux de l'éco quartier de la ZAC Derrière les Capucins.

A cet effet, le point 2 de l'article UB 11 est ainsi complété :

11.2 Pour les constructions principales situées sur rue, les toitures seront à deux pans et à faitage parallèle à la façade principale sur rue, sauf configuration particulière.

**Les obligations du point 2 de l'article UB11 ne concernent pas le secteur UB.zac.**

### **c. Les espaces libres et plantations en zones UX et 1AUX**

Du fait de l'obligation de la réalisation d'un écran de verdure en bordure des limites de parcelles, pour tout projet situé en zone UX et 1AUX, les points de vue remarquables liés à la présence de la vallée de Meuse et de ses paysages environnants, peuvent être amenés à être dissimulés, partiellement ou globalement, en raison de cette obligation. Afin de permettre une pleine préservation des points de vues remarquables dans l'ensemble des zones UX et 1AUX, l'article 13.1 de ces deux zones doit être complété.

Au lieu de :

13.1 Dans les marges de reculement en bordure des limites de parcelle, il sera exigé l'aménagement de plantations formant écran de verdure.

L'article est remplacé par la règle suivante :

**13.1 Dans les marges de reculement en bordure des limites de parcelle, il sera exigé l'aménagement de plantations formant écran de verdure.**

**Les établissements recevant du public ont la possibilité d'aménager une vue sur la vallée ou les paysages alentours.**

### **d. Autre modification du règlement du PLU**

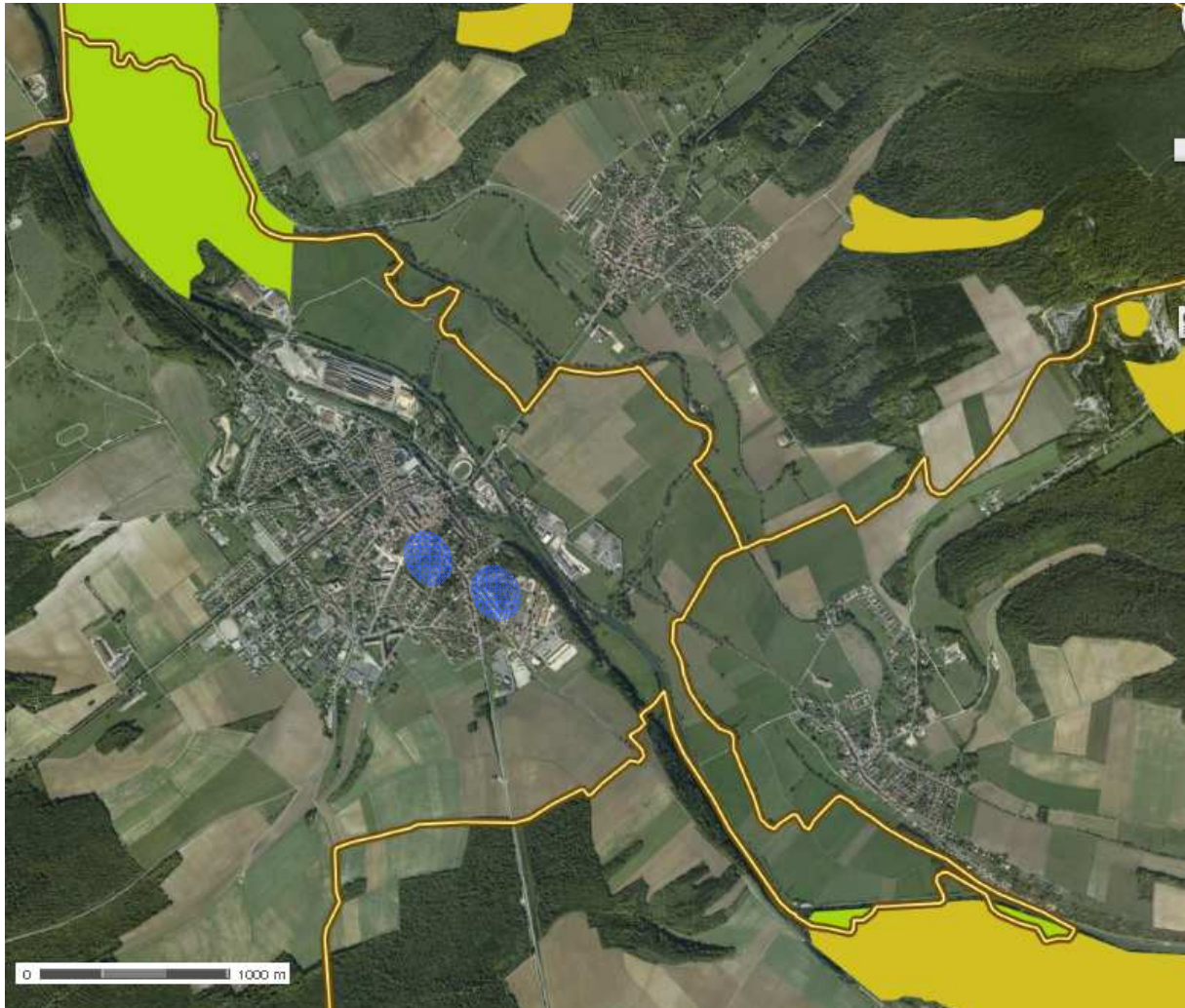
Deux erreurs de frappes dans le règlement ont été corrigées aux articles UA 3 et UB 3 :

Au point 3.2.2 de ces deux articles, au lieu de « Les voies publiques au privées », il convient de lire : « Les voies publiques ou privées ».



## 5. Evaluation des incidences NATURA 2000

L'extrait Geoportail ci-dessous montre l'emprise du projet concerné par le transfert de zone, depuis la zone UX vers la zone UB, ainsi que la création d'un secteur UB.zac, au sein de la zone UB existante. On peut également identifier les différents sites NATURA 2000 existants sur le territoire, ou à proximité. Les zones pastillées en vert représentent la Directive Habitat de la Vallée de la Meuse (au Nord et en limite Sud du territoire communal). Les zones pastillées en jaune, situées à proximité du territoire communal (à l'Est et en son Sud) définissent les emprises des Directives Oiseaux de la Vallée de la Meuse.



La modification du PLU ne crée aucune nouvelle zone à urbaniser et ne modifie donc pas l'emprise des zones destinées à être bâties sur l'ensemble du territoire communal. De plus, les différents sites NATURA 2000 recensés sur le finage ou sur des territoires limitrophes montrent des distances au moins supérieures à un kilomètre par rapport à l'emprise modifiée réglementairement. Par ailleurs, les sites naturels identifiés sont liés à la Vallée de la Meuse. Le projet de modification concerne une zone localisée sur le plateau, la Meuse et sa vallée étant situées à des altitudes d'environ 20 mètres en contrebas.

Par ces faits, le projet de modification du PLU ne montre pas d'impact significatif sur les sites NATURA 2000 existants, notamment de part leur distance avec le projet et la situation topographique de la zone des projets, par rapport à la vallée de la Meuse.



## 6. Conséquences de la modification et mesures pour la préservation et la mise en valeur de l'environnement

Les modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme de Commercy ne créent aucune nouvelle zone d'urbanisation. En effet, l'unique modification de zonage ne concerne qu'un transfert d'une emprise, d'une zone urbanisée (UX) à une autre zone urbanisée (UB). Une partie de la zone UB est quant à elle transférée vers un secteur UB.zac, afin d'acter par le biais du PLU le périmètre de la ZAC Derrière les Capucins. Aucun emplacement réservé n'a été modifié ainsi qu'aucune des Orientations d'Aménagement existantes au sein du document d'urbanisme.

De plus, le règlement du PLU, approuvé en 2007, a connu également quelques petites modifications réglementaires, ainsi que la correction de deux fautes de frappes constatées.

Les modifications apportées au PLU à travers cette procédure ne portent pas atteinte aux zones naturelles et aux zones inondables recensées sur le territoire communal. Le passage de la zone UX en zone UB ne présente pas d'impact significatif sur l'environnement de la zone.

**Au regard des éléments précédemment exposés, le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Commercy ne présente pas d'impact significatif sur l'environnement. La rédaction des articles 13 des zones UX et 1AUX permet également une préservation et une mise en valeur de l'environnement.**