



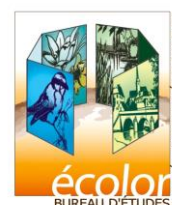
Commune de CHÂTEAU-SALINS

MODIFICATION n°3 du PLU



Notice explicative

Novembre 2022



SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
I. RAPPEL DES DATES DU PLU	2
II. PRESENTATION DE L'OBJET DE LA MODIFICATION	2
III. JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE.....	2
IV. EVOLUTIONS APORTEES AU PLU	3
4.1. OBJECTIFS ET JUSTIFICATIONS	3
4.2. MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT ECRIT	5
V. INCIDENCES DES MODIFICATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT ..	10
VI. INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR LES SITES NATURA 2000.....	12

I. RAPPEL DES DATES DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de CHÂTEAU-SALINS a été approuvé, par Délibération du Conseil Municipal, en date du 17 septembre 2010.

Il a fait l'objet de deux modifications, approuvées par DCM, le 18 juin 2013 et le 30 juin 2017.

II. PRESENTATION DE L'OBJET DE LA MODIFICATION

La commune de CHÂTEAU-SALINS a engagé la présente procédure de modification n°3, le 20 septembre 2022.

Un arrêté municipal engageant la modification du PLU a été pris en vue d'apporter différents ajustements au règlement écrit de la zone IAU.

III. JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE

Les évolutions envisagées dans le PLU n'ayant pas vocation à :

- changer les orientations définies par le PADD,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC),

une procédure de révision du PLU ne s'impose donc pas.

Par conséquent, en vertu des dispositions de l'article L153-36 du Code de l'urbanisme, les évolutions portant sur le règlement graphique et écrit, elles relèvent donc d'une procédure de modification du PLU ; compte-tenu de la nature des évolutions envisagées.

IV. EVOLUTIONS APPORTEES AU PLU

La commune de Château-Salins souhaite modifier des éléments du règlement écrit de la zone IAU du Plan Local d'Urbanisme.

Avec le règlement écrit du PLU en vigueur, le projet d'urbanisation envisagé sur le secteur IAU1 ne peut être réalisé.

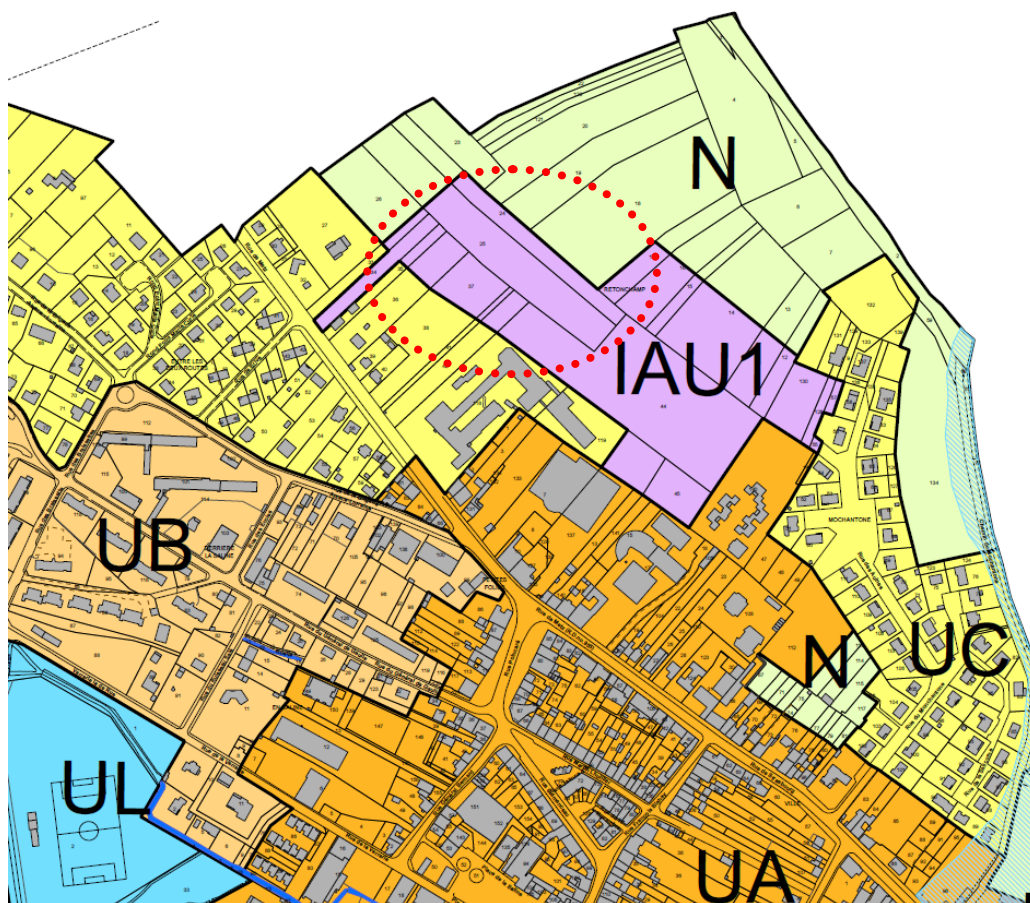
4.1. Objectifs et justifications

LOCALISATION

La commune souhaite ouvrir à l'urbanisation la première tranche de la zone IAU1 (localisation ci-dessous).



Le projet consiste à réaliser à la fois des constructions à usage d'habitat et d'activités : commerces et services.



DESCRIPTION SUCCINCTE DU PROJET

Cette opération doit permettre une urbanisation pour des logements de type intermédiaires, seniors et individuels et également des activités en respectant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui a fait l'objet de la modification n°1.

L'OAP sur ce secteur (zone IAU1) indique que celui-ci sera orienté vers :

- De l'habitat intermédiaire ou collectif
- De l'habitat individuel
- Un secteur à dominante d'activités.

Il devra également comprendre des espaces paysagers et des cheminements doux. Un sens de faitage est prévu.

Aujourd'hui, la commune n'a plus de terrains à bâtir pour de l'habitat, le lotissement du Mochantone étant rempli. Il est donc urgent de pouvoir développer une nouvelle zone afin de répondre à la demande.

De plus, ce secteur répond à une localisation idéale pour des logements seniors avec un hôpital et un supermarché qui sont limitrophes de la zone.

Les logements seniors seront de plain-pied avec des surfaces plus petites adaptées aux besoins.

Le plan d'aménagement pour cette première tranche prévoit ces différents éléments de façon à être compatible avec l'OAP :

- mixité de logements (individuel, intermédiaire ou collectif), logements seniors,
- mixité de fonctions : habitat et activités,
- parcelles dédiées à de l'activité ou à des équipements publics assimilables à de l'activité,
- aménagements paysagers et cheminement doux prévus.

L'installation d'activités type service à la personne / cabinet (para)-médical sera également autorisée au sein des lots dédiés à l'habitat, en veillant toutefois à bien réglementer le stationnement en conséquence. Cette souplesse réglementaire permet la mixité des fonctions et de répondre à l'OAP.

La première tranche couvre environ 1,59 ha sur les 5,84 ha de la zone IAU1.

L'objectif de cette modification est donc de rendre possible l'aménagement de la première tranche du secteur IAU1, en procédant à des ajustements du règlement écrit du PLU.

4.2. Modifications apportées au règlement écrit

L'ensemble des modifications affectant le règlement de la zone IAU est indiqué de la façon suivante : les formules supprimées sont barrées par un ~~trait noir~~ et les formules ajoutées sont en **rouge**.

Articles concernés	Justifications	PLU modifié
Caractère de la zone IAU :	Préciser la mixité du secteur	Le secteur IAU1 est quant à lui destiné à permettre le développement d'une zone mixte associant habitat et activité commerciale activités de commerce et de service au centre de la commune.
Article 2AU1 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Suppression du seuil de superficie minimum	<p>Conditions de l'urbanisation</p> <p>L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement.</p> <p>Il est précisé que l'urbanisation par tranches successives ne pourra être autorisée que si le projet est compatible avec l'aménagement cohérent de chacune des zones conformément aux orientations d'aménagement.</p> <p>La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.</p> <p>Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.</p> <p>Le terrain d'opération doit être contigu à l'espace bâti existant.</p> <p>Conditions particulières par secteur</p> <p>Dans le secteur IAU1, chaque opération doit porter sur un terrain d'une superficie minimale de 0,5 ha et être compatible avec les orientations d'aménagement.</p> <p>Dans le secteur IAU1, chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement.</p>

Articles concernés	Justifications	PLU modifié
ARTICLE IAU-3 ACCES ET VOIRIE	Suppression de l'interdiction d'impasse ou autorisation des impasses avec un certain seuil.	<p>Voirie</p> <p>La largeur des voies ne doit pas excéder 5 mètres sauf en secteur IAU1 où la largeur peut être portée à 8 mètres. Les chaussées mixtes seront privilégiées et associées à la mise en place de "zones 30"</p> <p>Les voies nouvelles en impasse sont interdites sauf si celle-ci ont vocation à être bouclée dans le cadre d'une opération ultérieure.</p> <p>excepté : si elles ont vocation à être bouclées dans le cadre d'une opération ultérieure et dans le secteur IAU1 : où les voies nouvelles en impasse sont autorisées</p>
ARTICLE IAU-6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voiries	Modification du recul de construction : de 6 à 3 mètres par rapport à l'alignement des voiries mais dans le lotissement sera imposé l'aménagement d'entrées à charretières à 5-6 mètres de recul pour le stationnement des véhicules	<p>La construction principale doit être implantée en respectant un recul de 6 mètres par rapport à l'alignement des voies.</p> <p>Excepté dans le secteur IAU1 : où la construction principale doit être implantée en respectant un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique automobile.</p>
ARTICLE IAU-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Suppression de la règle de H/2 trop contraignante par rapport au projet en IAU1	<p>Dispositions générales</p> <p>Les constructions devront être édifiées</p> <ul style="list-style-type: none"> . soit sur la limite séparative : . soit en respectant un recul par rapport à la limite séparative de H/2 minimum 3 mètres (H étant la hauteur du bâtiment au faîtage ou au sommet de l'acrotère). <p>Excepté dans le secteur IAU1 : où les constructions devront être édifiées</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit sur la limite séparative : - soit en respectant un recul par rapport à la limite séparative de 3 mètres minimum

Articles concernés	Justifications	PLU modifié
ARTICLE IAU-10 Hauteur des constructions	Modification de la hauteur maximale : à 7 mètres à l'égout du toit pour les toitures à pans, à 7,5 mètres au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasse, les deux étant définis selon le niveau du terrain fini	<p>I Dispositions générales</p> <p>La hauteur maximale est mesurée au faîtage de la toiture ou au sommet de l'acrotère et est fixée à 8 mètres.</p> <p>Excepté dans le secteur IAU1, où la hauteur maximale de toutes les constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture ou 7,50 mètres à l'acrotère pour des toitures terrasses.</p> <p>Cette hauteur sera prise au niveau du terrain fini.</p>
ARTICLE IAU-11 Aspect des constructions Toitures	Modification de la pente nécessaire : fourchette de 25 à 30°.	<p>Cas des toitures en pente</p> <p>Les toitures des volumes principaux à usage d'habitation devront avoir des pentes minimales de 30° :</p> <p>Excepté dans le secteur IAU1 : où les toitures des volumes principaux à usage d'habitation devront avoir des pentes comprises entre 25° et 30°</p>
Clôtures	Ne plus parler de hauteur maximale des clôtures le long du domaine public mais de la rue. Les autres clôtures (en retrait par rapport à la rue, le long des autres espaces publics ou en limites séparatives) seront réglementées dans le cahier de prescriptions du lotissement.	<p>Clôtures</p> <p>La hauteur maximale des clôtures le long du domaine public est fixée à 1,20 mètres, sauf s'il s'agit de murs de soutènement nécessités par la configuration du terrain.</p> <p>La hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 1,20 mètres, sauf s'il s'agit de murs de soutènement nécessités par la configuration du terrain.</p>

Articles concernés	Justifications	PLU modifié
ARTICLE IAU-12 STATIONNEMENT VEHICULES	DES Remplacer les notions de SHON par la Surface De Plancher et modifier les critères de surface. Imposer des places de stationnement à l'extérieur.	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.</p> <p>Pour l'habitat, il est exigé une place de stationnement pour 50 m² de SHON, avec un maximum de trois places par logement. Chaque tranche de 50 m² entamée donne lieu à la mise en œuvre d'une place de stationnement.</p> <p>Pour les activités commerciales, chaque unité foncière disposera de 2 places par 50 m² de surface de vente jusqu'à 1 000 m² puis 1,5 places par 50 m² au delà de 1 000 m².</p> <p>- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé par logement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place de stationnement jusqu'à 65m² de surface de plancher (située à l'extérieur pour les habitations individuelles) • 2 places de stationnement entre 65 et 100 m² de surface de plancher (les deux étant situées à l'extérieur pour les habitations individuelles) ; • 3 places de stationnement au-delà de 100 m² de surface de plancher, dont 2 places situées à l'extérieur pour les habitations individuelles <p>Ces dispositions ne s'appliqueront pas aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ; logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ; établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;</p> <p>- Pour les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement touristique, de bureaux relevant des secteurs secondaires et tertiaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2 emplacements par tranche de 80m² de surface de plancher entamée de surface ouverte au public ; • 1 emplacement par tranche de 50m² de surface de plancher entamée pour le reste de la construction (cuisines, ateliers techniques...).

Articles concernés	Justifications	PLU modifié
ARTICLE IAU-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	La moitié au moins de l'emprise foncière disponible (hors construction) doit être maintenue non imperméabilisée et en pleine terre, pour permettre une densification des constructions avec des parcelles plus petites.	<p>La moitié au moins de l'emprise foncière doit être maintenue non imperméabilisée et en pleine terre.</p> <p>Excepté dans le secteur IAU1 où les surfaces libres de toutes constructions seront aménagées et convenablement entretenues et un minimum de 50% de ces surfaces libres sera aménagé en espaces non imperméabilisés.</p> <p>Les essences locales seront à favoriser, leur choix peut se faire en se référant à la liste des essences du parc naturel régional de Lorraine annexée au PLU.</p>

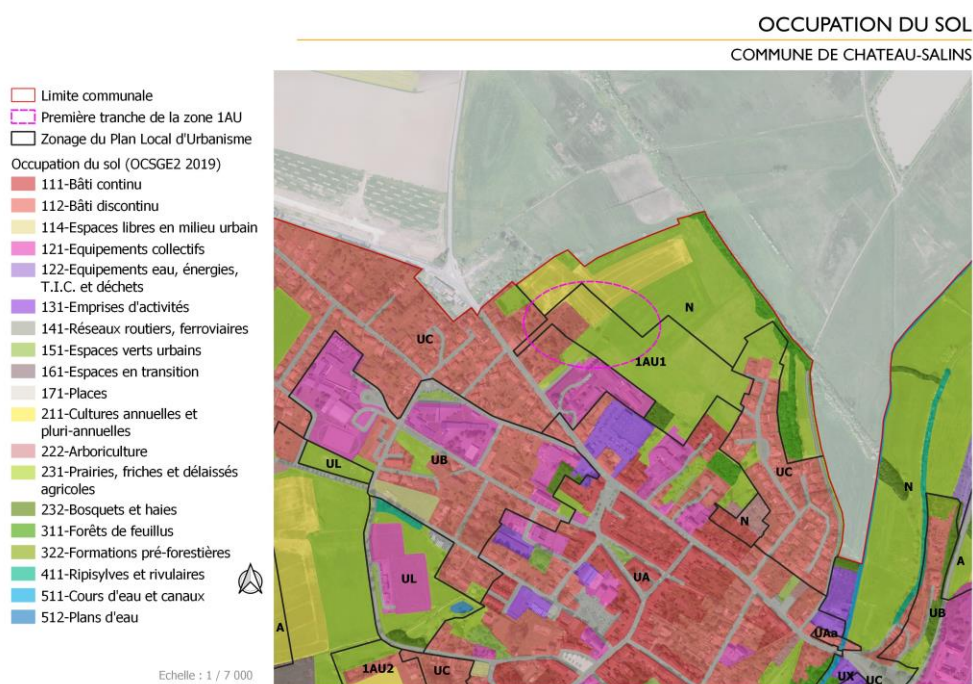
V. INCIDENCES DES MODIFICATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT

Le projet de modification n°3 du PLU de CHÂTEAU-SALINS consiste à modifier quelques règles du règlement écrit de la zone IAU.

Il n'aura pas d'incidence particulière sur l'environnement.

A noter un aspect positif concernant l'aménagement paysager car dans le secteur IAU1 : les essences locales seront à favoriser, leur choix peut se faire en se référant à la liste des essences du parc naturel régional de Lorraine annexée au PLU.

Le secteur de la zone IAU1, concerné par la modification, abrite des cultures et des prairies.



Selon le Recensement Parcelaire Graphique de 2019, les parcelles abritent des cultures et des prairies permanentes.

REGISTRE PARCELLAIRE GRAPHIQUE
COMMUNE DE CHATEAU-SALINS



En septembre 2022, la partie cultivée abrite du maïs et la partie prairie correspond à une prairie qui n'est plus naturelle, une prairie de type améliorée partiellement sursemée en luzerne.



Le secteur de prairie, vue depuis l'accès parking vers l'Est

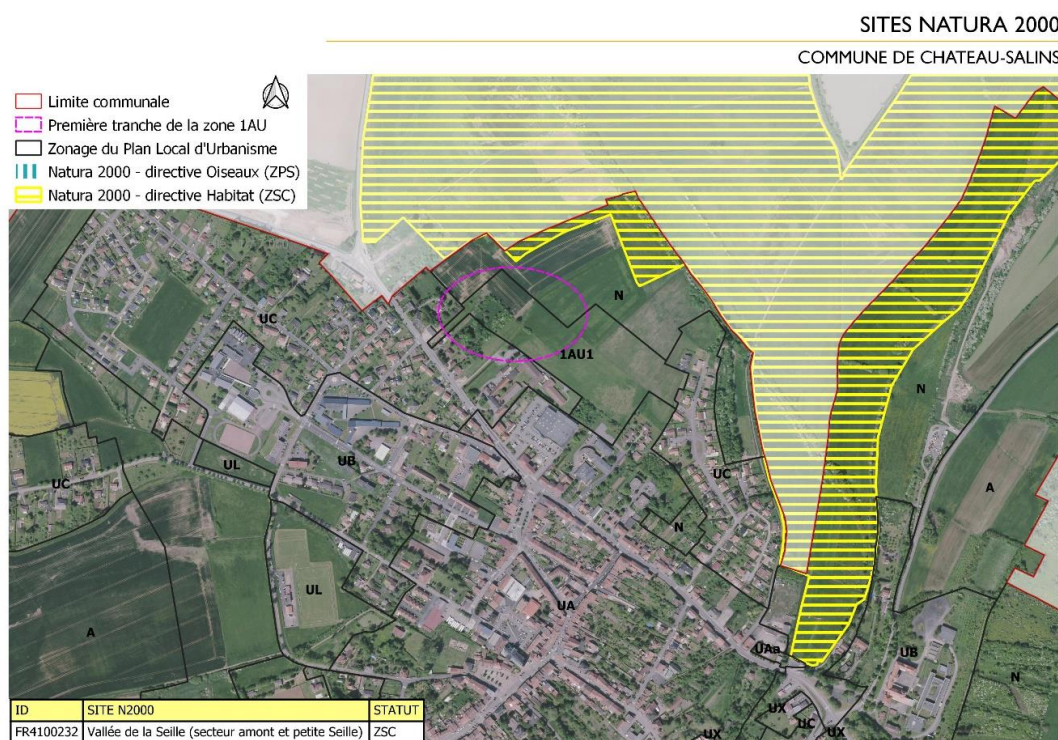
VI. INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR LES SITES NATURA 2000

La commune de **CHÂTEAU-SALINS** possède une partie d'un site Natura 2000 sur son territoire.

Le site est présent notamment sur la commune voisine d'Amélecourt en limite de territoire et une partie empiète sur la commune de Château -Salins.

Il s'agit du site Natura 2000, issu de la directive habitat : ZSC FR 4100232 Vallée de la Seille, secteur amont de la Petite Seille.

Au plus proche, la zone 1AU1 est située à environ 25 mètres de distance du site et au plus loin à environ 220 mètres.



LOCALISATION ET DESCRIPTION

FR4100232 VALLEE DE LA SEILLE, SECTEUR AMONT ET PETITE SEILLE

Distance au projet : 25 à 220m

Ce site recouvre une superficie totale de 1477 ha. Il se situe au Sud-Est du département de la Moselle dans la partie amont du bassin de la Seille. Il s'étend de part et d'autre de la Seille entre Dieuze et Salornes, le long du ruisseau du Nard (affluent en rive gauche de la Seille) et le long de la Petite Seille (affluent de la rive droite de la Seille).

L'originalité de la vallée de la Seille est de renfermer dans son sous-sol une importante couche de sel qui permet, grâce à des remontées en surface d'eau salée, l'installation d'une flore très particulière. On y trouve des prés salés continentaux, milieux extrêmement rares en France comme en Europe. La vallée de la Seille constitue avec la vallée de la Nied les seuls cas de vallées alluviales halophiles en France continentale.

Habitats ayant justifié la désignation du site Natura 2000 :

- 1310 Végétations pionnières à Salicornia et autres espèces annuelles des zones boueuses et sableuses ;
- **1340 Prés-salés intérieurs ;**
- 3620 Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du Ranunculion fluitantis et du Callitriche-Batrachion ;
- 6510 Prairies maigres de fauche de basse altitude (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*).

Espèces ayant justifié la désignation du site :

Insectes :

- Agrion de mercure (*Coenagrion mercuriale*).

Poissons :

- Chabot commun (*Cottus gobio*) ;
- Bouvière (*Rhodeus amarus*).

Herpétofaune :

- Sonneur à ventre jaune (*Bombina variegata*) ;

Mammifères :

- Murin à oreilles échanquées (*Myotis emarginatus*) ;
- Grand murin (*Myotis myotis*) ;

ENJEUX PAR RAPPORT AU PROJET

Impacts directs

Le secteur de la modification du règlement du PLU de Château-Salins n'abrite pas d'habitat halophile ni de zone humide. Il s'agit de cultures et de prairies.

Il n'y aura pas d'impact direct.

Impacts indirects

Et en ce qui concerne les futurs rejets d'eaux usées et d'eaux pluviales.

Les eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées non domestiques

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Les eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les aménagements sur le terrain doivent

- permettre l'infiltration des eaux pluviales vers le sous-sol
- en cas d'impossibilité technique ou réglementaire, garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

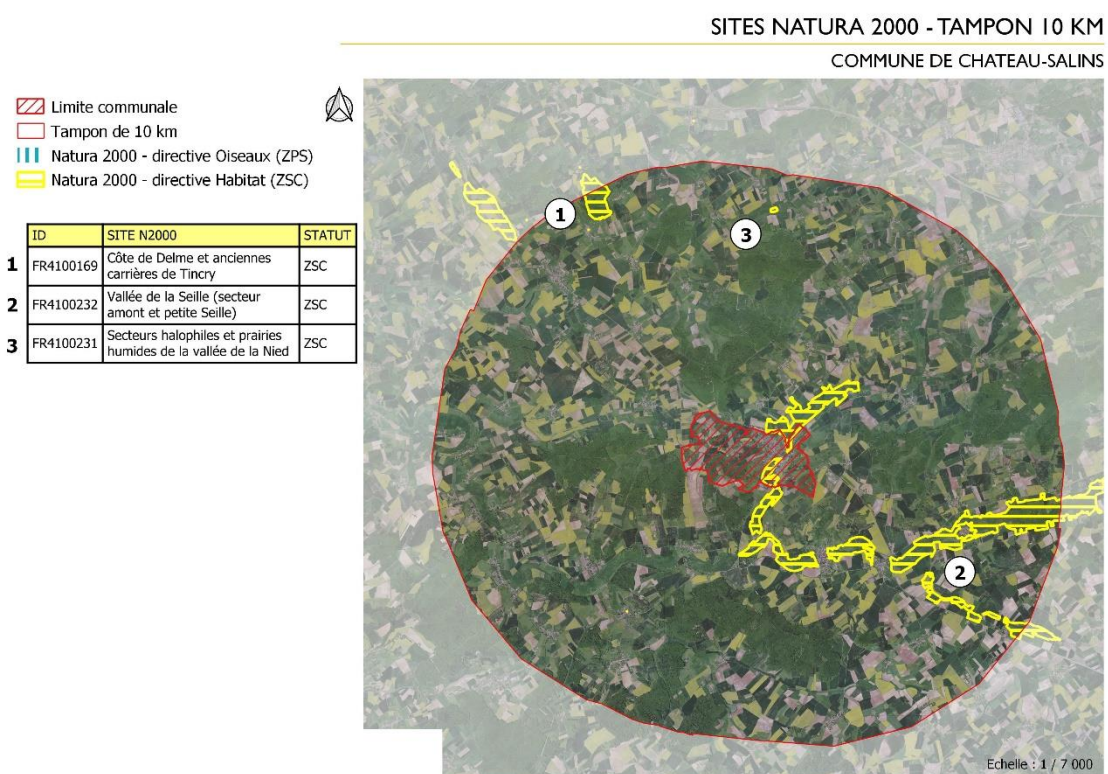
Des aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété peuvent être imposés et sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

De plus avec la modification du règlement : les surfaces libres de toutes constructions seront aménagées et convenablement entretenues et un minimum de 50% de ces surfaces libres sera aménagé en **espaces non imperméabilisés**.

Aucun rejet de la zone IAUI vers le site Natura 2000.

Les modifications apportées au règlement écrit de la zone IAUI du PLU de Château-Salins n'auront pas d'incidence sur ce site Natura 2000.

Dans un rayon de 10 km des limites communales, trois sites Natura 2000 sont présents.




Les modifications apportées au règlement écrit de la zone IAUI du PLU de Château-Salins n'auront pas d'incidence sur ces sites Natura 2000.

ANNEXES

Arrêté municipal

Intégralité du règlement de la zone IAU

Avis MRAe

Envoyé en préfecture le 20/09/2022
 Reçu en préfecture le 20/09/2022
 Affiché le 21/09/2022 
 ID : 057-215701327-20220920-CHSARDIV22009-AR

COMMUNE DE
 CHÂTEAU-SALINS
 CHSARDIV22009 –

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
 DÉPARTEMENT de la MOSELLE

ARRÊTÉ DU MAIRE
Engageant la modification du PLU

Le Maire de Château-Salins,

VU les articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme,

VU le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune approuvé le 17 septembre 2010.

VU la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune approuvé le 18 juin 2013.

VU la modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune approuvé le 30 juin 2017.

Le Maire de Château-Salins (Moselle),

ARRETE

Article 1: la mise en œuvre de la procédure de modification n°3 du PLU.

Article 2: le présent arrêté et le projet de modification seront notifiés avant l'ouverture de l'enquête publique aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme:

- le Préfet;
- les Présidents du Conseil Régional et du Conseil Départemental;
- le Président de la Communauté de Communes du Saulnois
- les Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie Territoriale, de la Chambre des Métiers, de la Chambre d'Agriculture ;

Article 3 : Monsieur le Maire est chargé de la bonne exécution du présent arrêté.

Château-Salins, le 20 septembre 2022

Le Maire,

Le Maire



Gaétan BENIMEDDOURENE

Modific:

L'ensemble des modifications affectant le règlement de la zone IAU est indiqué de la façon suivante : les formules supprimées sont barrées par un ~~trait noir~~ et les formules ajoutées sont en **rouge**.

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE LA ZONE IAU

Caractère de la zone IAU :

La zone IAU correspond à des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone comprend trois secteurs notés respectivement IAU1, IAU2 et IAU3.

Les secteurs IAU2 et IAU3 sont destinés à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec le caractère de la zone.

Le secteur IAU1 est quant à lui destiné à permettre le développement d'une zone mixte associant habitat et ~~activité commerciale~~ **activités de commerce et de service** au centre de la commune.

Extrait du rapport de présentation

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent à chaque unité foncière issue de la division des terrains lors d'une opération d'aménagement.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article IIAU : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage d'activité agricole ou industrielle,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles de contenir au moins deux unités,
- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets,
- le camping

Article 2IAU : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des voies publiques et des réseaux d'intérêt public ne sont pas soumises aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.

Conditions de l'urbanisation

L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement.

~~Il est précisé que l'urbanisation par tranches successives ne pourra être autorisée que si le projet est compatible avec l'aménagement cohérent de chacune des zones conformément aux orientations d'aménagement.~~

La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.

Le terrain d'opération doit être contigu à l'espace bâti existant.

Conditions particulières par secteur

~~Dans le secteur IAU1, chaque opération doit porter sur un terrain d'une superficie minimale de 0,5 ha et être compatible avec les orientations d'aménagement.~~

Dans le secteur IAU1, chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement.

Dans les secteurs IAU2 et IAU3, chaque opération doit porter sur un terrain d'une superficie minimale de 0,8 ha et être compatible avec les orientations d'aménagement.

Lorsqu'un reliquat de telles opérations a une superficie inférieure au minimum exigé, il pourra être urbanisé à condition de faire l'objet d'une seule opération couvrant la totalité des terrains de ce reliquat.

En cas de reliquats multiples, chacun est traité de la même manière en application de la règle indiquée ci-dessus.

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales

Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et aux fouilles archéologiques

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article 3IAU : Accès et voirie

I Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II Voirie

- La largeur des voies ne doit pas excéder 5 mètres sauf en secteur IAUI où la largeur peut être portée à 8 mètres.
- Les chaussées mixtes seront privilégiées et associées à la mise en place de "zones 30"
- Les voies nouvelles en impasse sont interdites ~~sauf si celle-ci ont vocation à être bouclée dans le cadre d'une opération ultérieure.~~
- **excepté :**
si elles ont vocation à être bouclées dans le cadre d'une opération ultérieure et dans le secteur IAUI : où les voies nouvelles en impasse sont autorisées

Article 4IAU : Desserte par les réseaux

I Réseaux de distribution d'eau

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il sera réalisé conformément au règlement du service public de l'eau en vigueur.

II Assainissement

Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation.

Eaux usées non domestiques

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les aménagements sur le terrain doivent

- permettre l'infiltration des eaux pluviales vers le sous-sol
- en cas d'impossibilité technique ou réglementaire, garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Des aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété peuvent être imposés et sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5IAU : Caractéristiques des terrains

Les nivellements de terrain portant préjudice à la topographie actuelle du terrain sont interdits et les constructions projetées devront s'intégrer à la pente.

Article 6IAU : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voiries

La construction principale doit être implantée en respectant un recul de 6 mètres par rapport à l'alignement des voies.

- **Excepté dans le secteur IAUI :** où la construction principale doit être implantée en respectant un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique automobile.

L'implantation à l'alignement des voies est autorisée pour des constructions annexes à condition que

- la hauteur totale n'excède pas 3 mètres
- la façade sur rue n'excède pas 50% de la façade sur rue de l'unité foncière

Article 7IAU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

I Dispositions générales

Les constructions devront être édifiées

- soit sur la limite séparative :
- soit en respectant un recul par rapport à la limite séparative de H/2 minimum 3 mètres (H étant la hauteur du bâtiment au faîtage ou au sommet de l'acrotère).
 - **Excepté dans le secteur IAUI : où les constructions devront être édifiées**
 - **soit sur la limite séparative :**
 - **soit en respectant un recul par rapport à la limite séparative de 3 mètres minimum**

II Cas des cours d'eau

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau.

III Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui peuvent s'implanter avec un recul maximal de 0,80 mètres des limites séparatives.
- aux constructions annexes non contiguës à la construction principale et dont la hauteur n'excède pas 3 mètres au point le plus haut de la construction ; elles peuvent être implantées sans être soumises aux règles de prospect.

Article 8IAU : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9IAU : Emprise au sol

Non réglementé

Article I0IAU : Hauteur maximale des constructions

II Dispositions générales

La hauteur maximale est mesurée au faîtiage de la toiture ou au sommet de l'acrotère et est fixée à 8 mètres.

Excepté dans le secteur IAUJ, où la hauteur maximale de toutes les constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture ou 7,50 mètres à l'acrotère pour des toitures terrasses.

Cette hauteur sera prise au niveau du terrain fini.

III Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, silos, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée mais leur implantation est conditionnée à une insertion fine dans le site.

Article I1IAU : Aspect extérieur des constructions

I Dispositions générales

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

II Dispositions particulières

Toitures

Les matériaux réfléchissants sont interdits en toiture.

L'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques est cependant admise par dérogation à cette règle.

Cas des toitures en pente

Les toitures des volumes principaux à usage d'habitation devront avoir des pentes minimales de 30° :

Excepté dans le secteur IAUJ : où les toitures des volumes principaux à usage d'habitation devront avoir des pentes comprises entre 25° et 30°

Cas des toitures terrasses

Les toitures terrasses pourront être végétalisées.

Architecture

Les couleurs vives employées et le blanc pur en façade sont interdits.

Clôtures

~~La hauteur maximale des clôtures le long du domaine public est fixée à 1,20 mètres, sauf s'il s'agit de murs de soutènement nécessités par la configuration du terrain.~~

La hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 1,20 mètres, sauf s'il s'agit de murs de soutènement nécessités par la configuration du terrain.

Article 12IAU : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

~~Pour l'habitat, il est exigé une place de stationnement pour 50 m² de SHON, avec un maximum de trois places par logement. Chaque tranche de 50 m² entamée donne lieu à la mise en œuvre d'une place de stationnement.~~

~~Pour les activités commerciales, chaque unité foncière disposera de 2 places par 50 m² de surface de vente jusqu'à 1 000 m² puis 1,5 places par 50 m² au-delà de 1 000 m².~~

- Pour les **constructions à usage d'habitation**, il est exigé par logement :
 - 1 place de stationnement jusqu'à 65m² de surface de plancher (située à l'extérieur pour les habitations individuelles)
 - 2 places de stationnement entre 65 et 100 m² de surface de plancher (les deux étant situées à l'extérieur pour les habitations individuelles) ;
 - 3 places de stationnement au-delà de 100 m² de surface de plancher, dont 2 places situées à l'extérieur pour les habitations individuelles

Ces dispositions ne s'appliqueront pas aux
logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ;
établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;

- Pour les **constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail**, de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement touristique, de bureaux relevant des secteurs secondaires et tertiaires :
 - 2 emplacements par tranche de 80m² de surface de plancher entamée de surface ouverte au public ;
 - 1 emplacement par tranche de 50m² de surface de plancher entamée pour le reste de la construction (cuisines, ateliers techniques...).

Article 13IAU : Espaces libres et plantations

La moitié au moins de l'emprise foncière doit être maintenue non imperméabilisée et en pleine terre.

Excepté dans le secteur IAU1 où les surfaces libres de toutes constructions seront aménagées et convenablement entretenues et un minimum de 50% de ces surfaces libres sera aménagé en espaces non imperméabilisés.

Les essences locales seront à favoriser, leur choix peut se faire en se référant à la liste des essences du parc naturel régional de Lorraine annexée au PLU.

Section III - Possibilité maximale d'occupation du sol

Article 14IAU : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé



MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
Grand Est

**Avis conforme rendu en application du deuxième alinéa de l'article
R.104-33 du code de l'urbanisme pour
la modification du Plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Château-Salins (57)**

n°MRAe 2022ACGE8

La Mission régionale d'autorité environnementale Grand Est

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil Général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ; notamment son article 11 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu les arrêtés ministériels des 11 août et 21 septembre 2020, ainsi que des 11 mars et 23 novembre 2021 portant nomination des membres des Missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté ministériel du 22 septembre 2020 portant désignation du président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Grand Est ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe Grand Est, et notamment son article 6, relatif à l'intérim de son président ;

Vu la décision délibérée de la MRAe Grand Est du 1^{er} octobre 2020 fixant les critères de collégialité pour les dossiers ;

Vu la demande d'avis conforme réceptionnée le 6 octobre 2022 et déposée par la commune de Château-Salins (57), relative à la modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de ladite commune, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;

Par délégation de la MRAe, son président a rendu l'avis qui suit ;

Considérant que le projet de modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Château-Salins (57) consiste à modifier :

- le règlement de la zone à urbaniser 1AU1 afin d'autoriser, en plus de l'habitat, des constructions à usage de commerces et de services (et non plus seulement d'activités commerciales comme dans le PLU approuvé) ;
- huit articles du règlement de la zone 1AU, afin de réaliser un projet de construction de logements de type intermédiaire, seniors et individuels en zone 1AU1 ;

Observant que :

- les modifications apportées assouplissent le règlement en vigueur sur certains points afin de permettre une densification des constructions au sein de la zone 1AU1 tout en exigeant de conserver 50 % des surfaces libres en espaces non imperméabilisés et en incitant à utiliser les essences de plantations locales listées dans les documents du Parc naturel régional de Lorraine annexés au PLU ; une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) encadre par ailleurs l'aménagement de cette zone ;

- la zone 1AU1 qui sera ouverte par la présente modification s'étend sur une superficie de 5,84 hectares (ha) et la présente modification doit permettre l'aménagement de la première tranche de cette zone, sur une superficie d'environ 1,6 ha ;
- le dossier indique que l'ouverture de cette zone 1AU1 est envisagée du fait de l'absence de terrains à bâtir au sein de l'enveloppe urbaine et de la localisation de cette zone à proximité de l'hôpital et d'un supermarché, ce qui en fait un atout pour les logements seniors à réaliser ;
- cette zone 1AU1 est située à proximité immédiate mais hors des zonages remarquables répertoriés sur la commune (site Natura 2000 de la vallée de la Seille, secteur amont de la Petite Seille, Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type 2 sur la même aire) ; la zone 1AU1 sera raccordée au réseau d'assainissement collectif communal et les effluents n'affecteront pas les zones remarquables situées à proximité ;

Rappelant qu'il conviendra, lors de la révision du PLU en cours, d'appliquer la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 qui prévoit la division par 2 pour les 10 prochaines années du rythme de consommation d'espaces et vise le «zéro artificialisation nette » en 2050 ;

AVIS CONFORME

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la commune de Château-Salins, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente demande d'avis :

- **la modification du Plan local d'urbanisme (PLU) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine** au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
- **et il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale** par la personne publique responsable, la commune de Château-Salins ;
- l'Ae attire cependant l'attention de ladite commune sur son **rappel formulé ci-avant**.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la commune de Château-Salins rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public par voie électronique..

L'avis est mis en ligne sur le site internet de la MRAe Grand Est.

Fait à Metz, le 15 novembre 2022

Le président de la Mission régionale d'autorité
environnementale,
par délégation,

Jean-Philippe MORETAU

Mission Régionale d'Autorité environnementale Grand Est

page 3 sur 3