

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE RICHEMONT



*Document prévu à l'article R123-8 du code de  
l'environnement dans le cadre de l'enquête publique.  
Document établi en mars 2020 pour notification*

## NOTE DE PRÉSENTATION DU PROJET DE 1<sup>ère</sup> MODIFICATION DU P.L.U.

APPROBATION DE L'ELABORATION DU P.L.U.  
PAR D.C.M. DU : **10 septembre 2009**

APPROBATION DE LA 1<sup>ère</sup> REVISION DU P.L.U.  
PAR D.C.M. DU : **24 mars 2016**

*Prescription de la 1<sup>ère</sup> modification du  
P.L.U. par arrêté du Maire le 28/02/2020*

Atelier A4 architecture et urbanisme durables  
Noëlle VIX-CHARPENTIER architecte D.P.L.G.  
8 rue du Chanoine Collin – 57000 Metz  
Tél : 03 87 76 02 32 – Fax : 03 87 74 82 31  
Courriel : [nvc@atelier-a4.fr](mailto:nvc@atelier-a4.fr) – Site web : [www.atelier-a4.fr](http://www.atelier-a4.fr)



## Note de présentation

### 1. Historique des procédures et engagement de la 1<sup>ère</sup> modification du PLU

L'élaboration du Plan d'Occupation des Sols de la commune de Richemont a été approuvée le 24 juin 1980.

Une première révision générale du POS a été approuvée le 07 octobre 1983.

Une seconde révision générale du POS valant transformation en Plan Local d'Urbanisme a été approuvée par délibération du Conseil Municipal le 10 septembre 2009.

Une première révision générale du PLU a été approuvée par délibération du Conseil Municipal le 24 mars 2016.

Un arrêté de mise à jour du PLU a été pris le 05 octobre 2018.

Le 18 juin 2019, la première modification du PLU a été prescrite par délibération du Conseil Municipal. Elle a pour objets principaux de :

- Modifier le règlement de la zone N située au Fronholz afin de permettre aux propriétaires de procéder à certains travaux ou extensions d'habitations et de leurs annexes ;
- Passer le lotissement « Berg 6 », actuellement en zone 1AU, en zone Ud ;
- Passer le site de l'EHPAD « Les Opalines », actuellement en zone 1AUe, en zone Ue ;
- Ajouter, modifier ou supprimer certains termes/phrases du règlement écrit (notamment dans les zones U) ;
- Pour la zone A, clarifier le règlement et reprendre dans la définition des zones agricoles, la problématique d'extension des exploitations (nouvellement définie par la loi ELAN) ;
- Ajouter un article en zone Nj permettant de réglementer la hauteur et le type des clôtures ;
- Mettre à jour le règlement et les documents graphiques en fonction des évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis la dernière révision du PLU.

Afin de compléter la liste des objets par l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU du quartier du Berg, un nouvel arrêté municipal de prescription a dû être pris le 28 février 2020, abrogeant et remplaçant la précédente délibération du Conseil Municipal. Par la suite, comme l'exige l'article L153-38 du code de l'urbanisme, une délibération motivée justifiant l'ouverture à l'urbanisation a été prise par le Conseil Municipal le 02 mars 2020 ; c'est-à-dire que cette délibération présente l'évaluation des capacités d'urbanisation résiduelles dans les zones urbaines encore inexploitées, l'objectif étant de s'assurer que le projet n'aurait pas pu être réalisé dans une zone déjà urbanisée.



## 2. Objectif et rappel de la procédure

### Objectifs

La commune de Richemont a souhaité faire évoluer son PLU afin d'atteindre les objectifs cités dans le chapitre précédent, d'une part pour débloquer les projets d'évolution du bâti existant en zones agricole et naturelle (maisons isolées du Fronholz et ferme de Pépinville notamment), d'autre part pour harmoniser certaines prescriptions entre les différentes zones du règlement (par exemple les clôtures).

Ensuite, cette première modification du PLU vise également d'autres modifications sur les règlements écrit et graphique qui relèvent de logiques de mises à jour : intégration des zones AU construites à la zone urbaine, mise à jour des arrêtés préfectoraux concernant les nuisances sonores liées aux infrastructures de transports terrestres, mise à jour des articles cités du code de l'urbanisme, mise en cohérence du lexique du PLU avec le nouveau lexique national, mise à jour des prescriptions liées aux routes départementales (demande du Conseil Départemental de la Moselle), ...

Enfin, la présente modification doit permettre l'ouverture à l'urbanisation partielle d'une zone 2AU dans le but d'atteindre l'objectif démographique du PADD. Par la même occasion l'échéancier de réalisation des zones AU est revu (voir OAP).

### Procédure de modification avec enquête publique

Conformément au code de l'urbanisme, une procédure de Modification a été engagée. En effet, la procédure de Révision du PLU n'est pas nécessaire car le projet d'évolution du PLU :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ne comporte pas de graves risques de nuisance.

De plus, la procédure de Modification ne sera pas simplifiée et comportera donc une enquête publique conformément à l'article L153-41 du code de l'urbanisme, et ce pour deux raisons :

- 1° Le projet engendrera une majoration de plus de 20% des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan :
  - *Suppression de la règle de recul par rapport aux limites séparatives dite du « H/2 »*
  - *Nouvelle possibilité d'implantation à moins de 5 m de l'alignement en zone Ud*
  - *Augmentation de l'emprise au sol maximale pour les terrains > 3,5 a en zones U et 1AU*
  - *Création d'un secteur autorisant les extensions et annexes à l'habitation en zone N.*
- 2° Le projet engendrera une diminution des possibilités de construire :
  - *Suppression des possibilités d'extension pour les constructions non autorisées en zone Uz*
  - *Interdiction des constructions principales en second rideau en zone U*
  - *Limitation de la hauteur des annexes en zone 1AU.*

## Evaluation environnementale de la procédure

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a été saisie par la commune de Richemont en mars 2020 dans le cadre de la demande dite d'examen au cas par cas du projet de modification n°1 du PLU. La décision de la MRAe de soumettre ou non cette procédure à évaluation environnementale est attendue courant mai 2020 au plus tard.

### 3. Justification des modifications du règlement graphique

#### Ouverture à l'urbanisation

*Voir Complément au rapport de présentation (pièce n°1.1) chapitre 1 : « Justification de l'ouverture à l'urbanisation ».*

La commune de Richemont compte 2013 habitants (population municipale, source INSEE 2016). Elle a enregistré une croissance démographique très soutenue sur la période 2011 - 2016 (+ 34 habitants), après une dizaine d'années de stagnation (1879 habitants en 1999, 1869 habitants en 2006, 1879 habitants en 2011). Cette accélération de la croissance est due principalement à la reprise des opérations d'ensemble réalisées sur le quartier du Berg, et au dynamisme des opérations de densification au sein de l'enveloppe urbaine. Toutes ces opérations d'aménagement trouvent preneurs très facilement car la commune est devenue particulièrement attractive grâce à son positionnement géographique sur le Sillon Mosellan d'une part, et à la qualité exceptionnelle de ses équipements et services d'autre part.

De plus la population reste relativement jeune (au dernier recensement, en 2016, 51% de la population avait moins de 45 ans) mais on observe toutefois un réel tassement. En effet, le nombre de personnes âgées augmente très sérieusement avec une croissance marquée de la part des 60 ans et + sur la période 2011-2016 : 406 habitants avaient + de 60 ans en 2011, 508 en 2015, soit une augmentation de 102 personnes âgées. Et ces chiffres ne prennent pas en compte la population de la nouvelle maison de retraite.

Parallèlement, le nombre d'enfants (0-14 ans) est en hausse mais une hausse beaucoup moins prononcée (+ 10 personnes). Ainsi, il semble opportun d'attirer des couples jeunes, tout en apportant une réponse, en termes de logements, pour les couples ayant déjà des enfants, les personnes seules (veufs ou veuves, desserrement des ménages dû au vieillissement de la population, ...) et les personnes âgées.

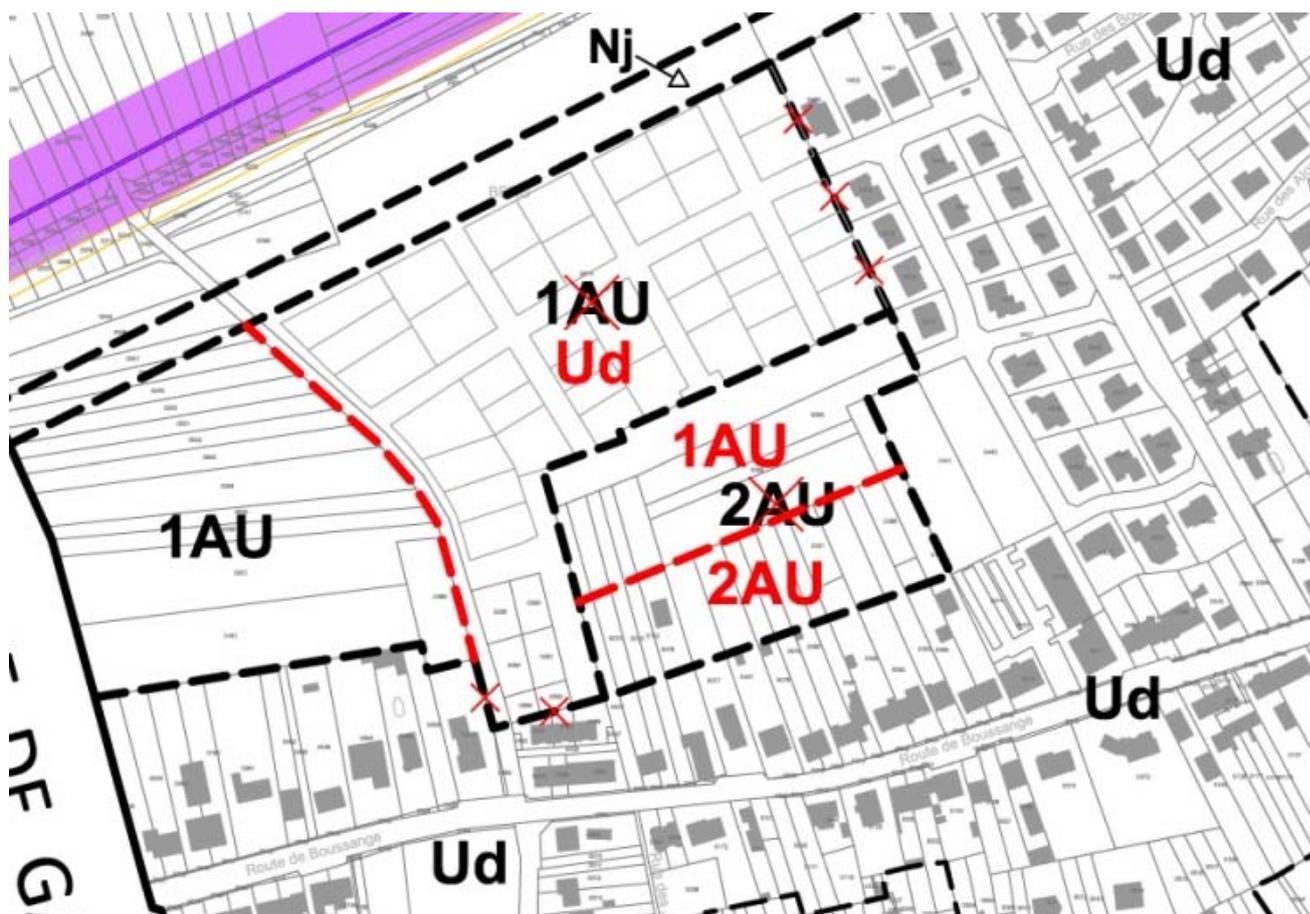
Pour répondre à cette problématique en matière de production de logements et d'attractivité pour la population, la commune souhaite composer sa stratégie à l'aide :

- Des dents creuses qui révèlent un potentiel d'environ 60 logements à court-moyen terme,
- Des logements vacants qui, une fois réhabilités, pourraient permettre de créer environ 5 logements à court-moyen terme,
- D'une zone d'urbanisation 1AU en cours d'aménagement (3,71 ha à l'est de la rue du Fond de Mé) qui voit sortir de terre une quarantaine de logements,
- **De l'ouverture à l'urbanisation de la moitié nord de la zone 2AU du Berg (1,14 ha) qui permettrait la création d'environ 25 logements à court terme,**
- D'une zone d'urbanisation 1AU dont la commune maîtrise le foncier (2,41 ha à l'ouest de la rue du Fond de Mé) et qui permettra de construire à moyen terme un minimum de 60 logements,
- Des autres zones d'urbanisation 2AU (1,75 ha au total) qui pourraient accueillir environ 40 logements à plus long terme (*après 2026*).



Total en renouvellement urbain : environ 65 logements.  
 Total en zones 1AU (avant 2026) : environ 133 logements.  
 Total en zones 2AU (après 2026) : environ 39 logements.

Ainsi, les objectifs « habitat » et « démographie » du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU seront atteints avec l'ouverture à l'urbanisation de 1,14 ha pris sur la zone 2AU du Berg (passage en zone 1AU), pour un gain total de 198 logements environ à échéance 2026 et une augmentation de population d'environ 121 habitants, soit une population estimée à 2134 habitants environ en 2026.

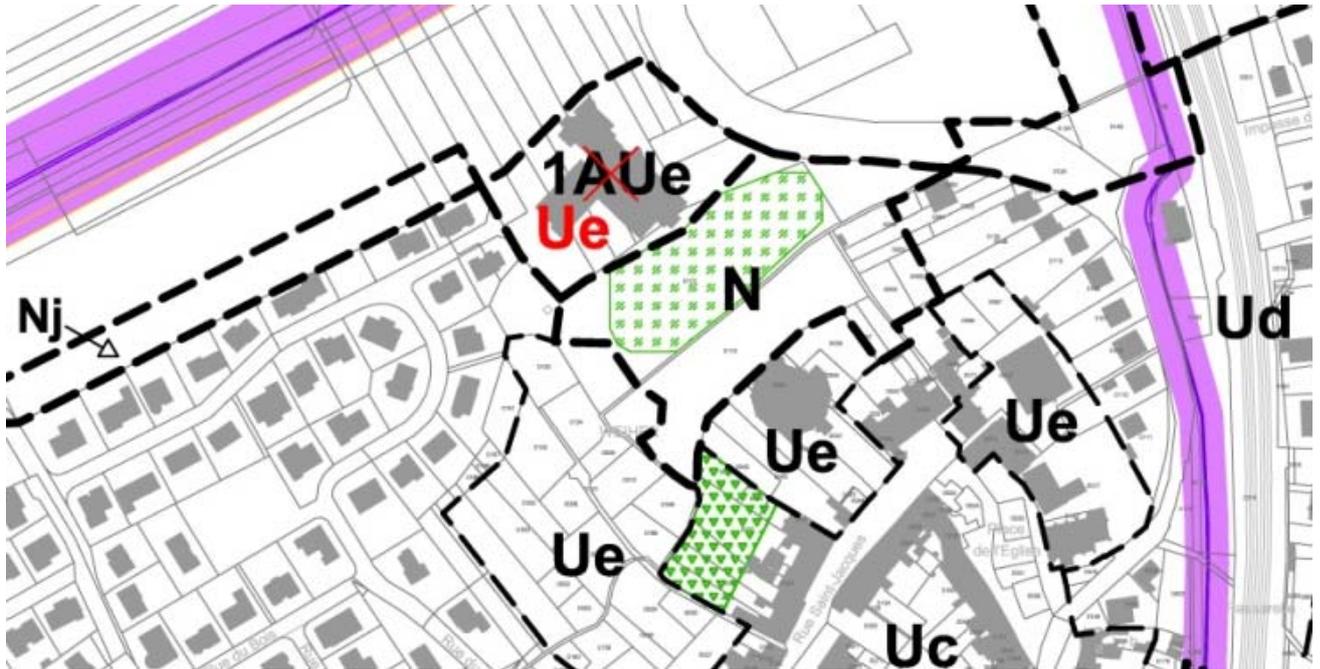


*Extrait du règlement graphique. Projet de modifications en rouge.*

### Mise à jour des zones urbaines

La zone 1AU du Berg qui, en 2020, est déjà viabilisée, est logiquement reclassée en zone urbaine à dominante d'habitat construit en ordre discontinu « Ud ».

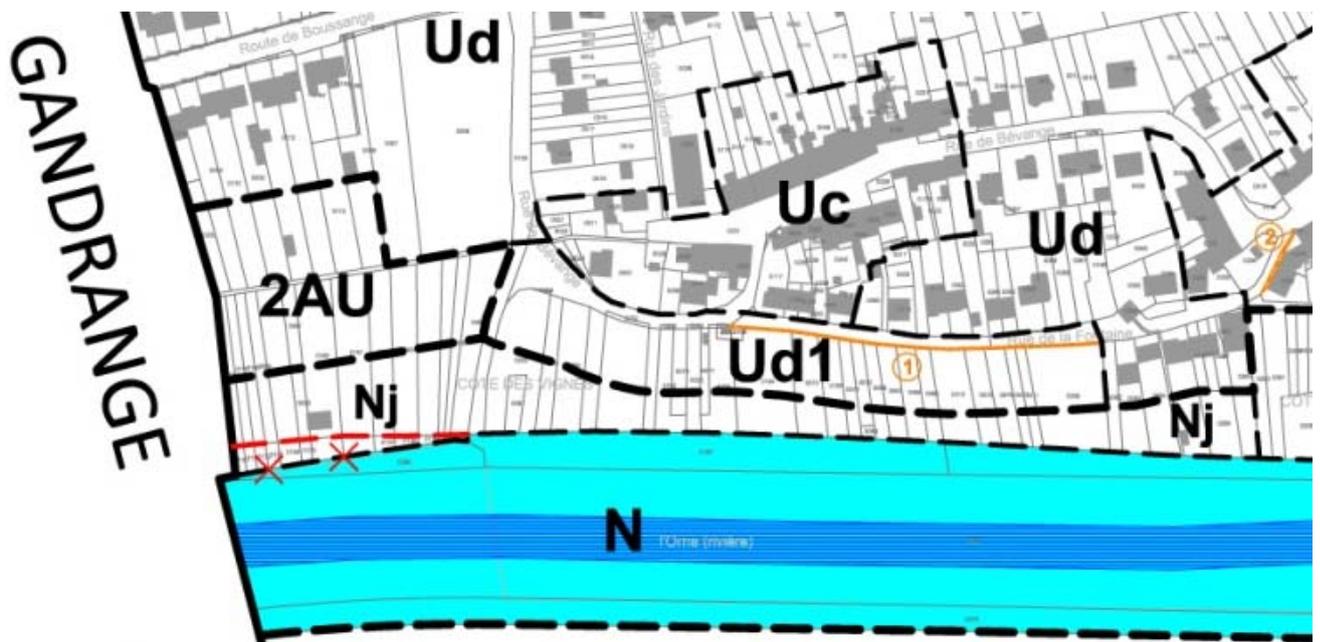
De la même manière, la zone 1AUe du Weiher qui est déjà construite (maison de retraite) est reclassée en zone urbaine d'équipements publics « Ue ».



### Réduction d'une zone naturelle « Nj »

En bordure de l'Orne, la zone de jardins « Nj » est réduite dans sa profondeur afin de permettre la réalisation sans entraves du projet intercommunautaire de véloroute « Le Fil Bleu » qui doit irriguer toute la vallée de l'Orne jusqu'à sa connexion avec la véloroute dite « Charles Le Téméraire » longeant la Moselle de la Bourgogne au Benelux.

En effet, la zone Nj permettant la construction d'abris de jardins, il est indispensable d'éviter l'édification de ce genre d'édicules sur le tracé de la future véloroute.



architecture et urbanisme durables - Noëlle VIX-CHARPENTIER architecte dplg  
 8 rue du Chanoine Collin - 57000 Metz  
 Tél : 03 87 76 02 32 - Fax : 03 87 74 82 31 - Courriel : nvc@atelier-a4.fr

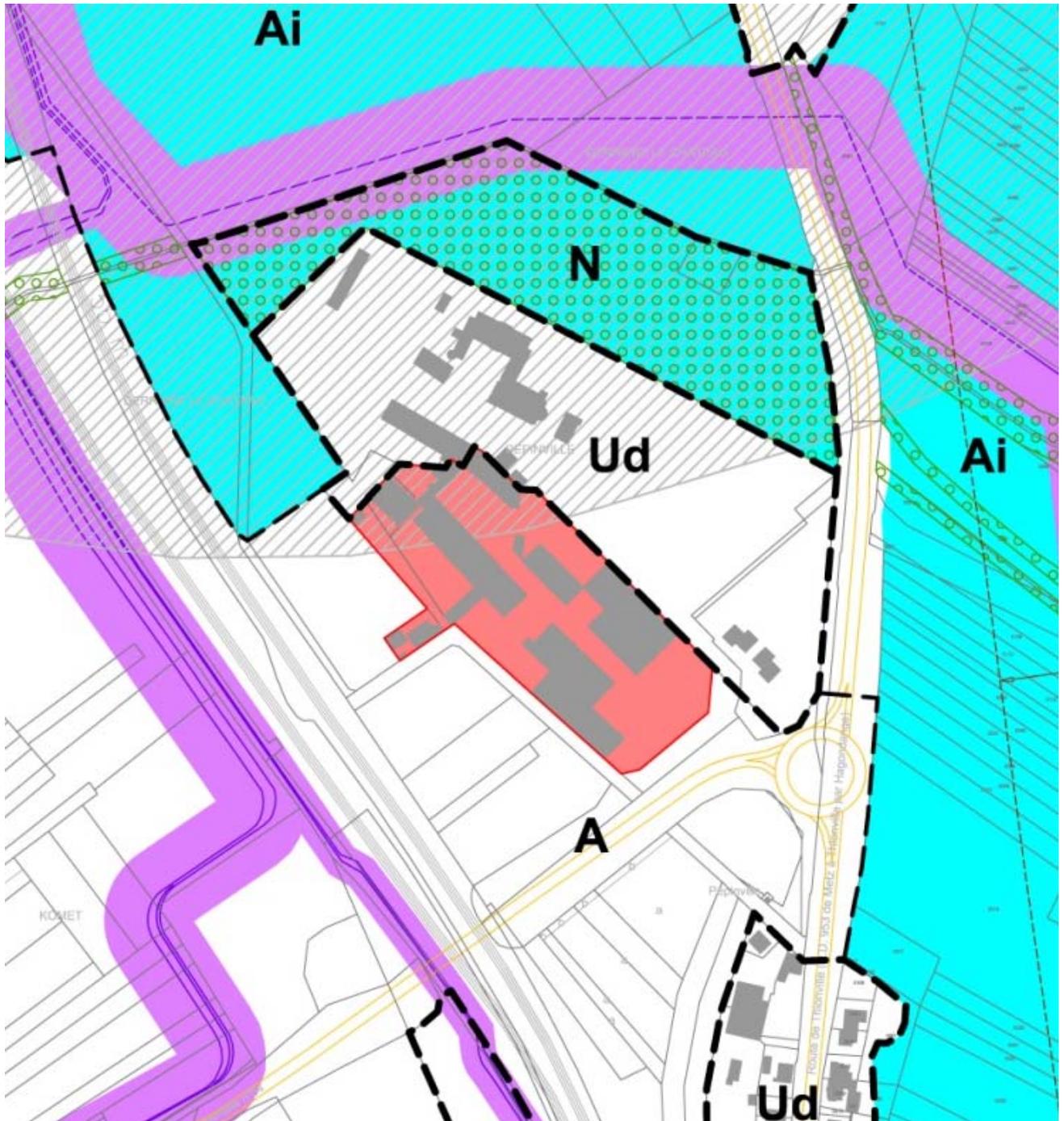
## Création d'un périmètre où le changement de destination des constructions existantes en zone agricole est autorisé, en application de l'article L151-11 du C.U.

En zone agricole, seuls les hébergements de type ferme-auberge ou camping à la ferme peuvent faire l'objet de constructions nouvelles car ils sont directement liés et à une exploitation agricole et s'appuient dessus. Ce qui n'est pas le cas des gîtes ruraux et des chambres d'hôtes qui peuvent être totalement indépendants d'une exploitation agricole ; ces derniers ne peuvent donc trouver leur place en zone A qu'à l'intérieur de bâtiments préexistants, le changement de destination éventuellement nécessaire étant toutefois soumis à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

Ainsi, afin de permettre à la ferme de Pépinville d'aménager des gîtes dans une partie de ses bâtiments existants, il est proposé de créer un périmètre où le changement de destination sera autorisé, qui comprendra les bâtiments de cette ferme. Cette modification réglementaire ne remet pas en cause la destination globale de la zone qui reste agricole, mais facilitera le réemploi des bâtiments qui n'ont plus d'utilité agricole et évitera leur ruine.



*Ferme de Pépinville*



Extrait du règlement graphique. Projet de périmètre L151-11 en rose entouré de rouge.



architecture et urbanisme durables - Noëlle VIX-CHARPENTIER architecte dplg  
 8 rue du Chanoine Collin - 57000 Metz  
 Tél : 03 87 76 02 32 - Fax : 03 87 74 82 31 - Courriel : nvc@atelier-a4.fr

**Création de périmètres où les extensions et les annexes des habitations existantes en zone naturelle sont autorisées, en application de l'article L151-12 du C.U.**

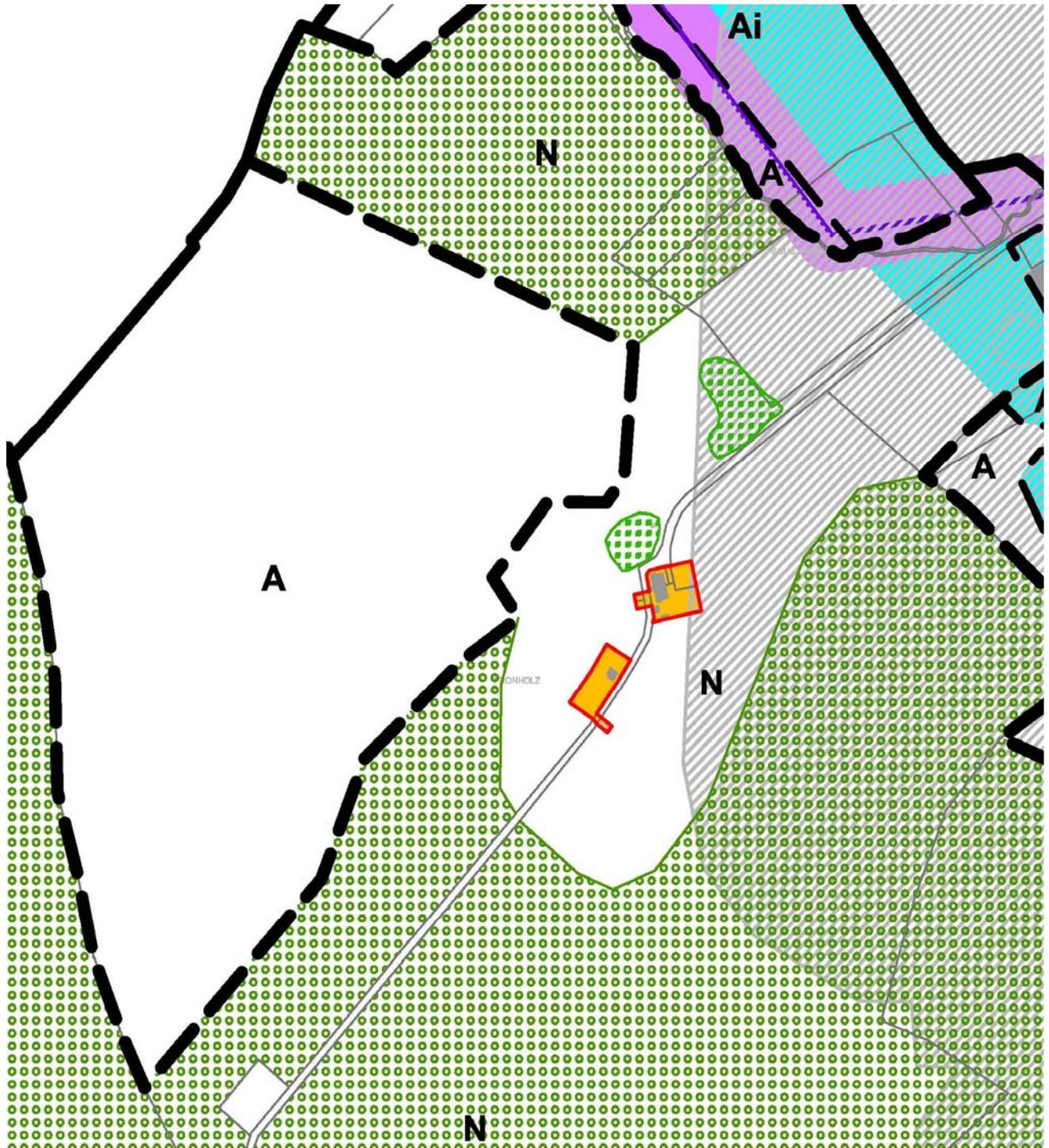
Trois maisons isolées existent en bordure du chemin qui mène au réservoir d'eau potable et au bois du Fronholz. Ces maisons sont situées en zone naturelle N, où les constructions à usage d'habitation ne sont pas autorisées. Cela signifie qu'elles ne peuvent pas faire l'objet d'extensions ni d'annexes, sauf si le PLU délimite des périmètres en application de l'article L151-12 du code de l'urbanisme afin de permettre aux habitations existantes des extensions et des annexes, sous conditions de hauteur et d'emprise au sol limitées (voir règlement écrit). Cette modification réglementaire est donc proposée et sera soumise à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) pour permettre à ces trois maisons d'évoluer normalement, de rester confortables pour ne pas faire l'objet d'un abandon.

Par contre, les changements de destination ne seront toujours pas autorisés car ils ne semblent pas utiles pour les besoins des propriétaires actuels ; de plus, cette évolution réglementaire nécessiterait l'accord d'une seconde instance, la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).



*Maisons chemin du Fronholz : 1 isolée au sud (ci-dessus), 2 jumelées au nord (ci-dessous)*





Extrait du règlement graphique. Projet de périmètre L151-12 en jaune entouré de rouge.

### Bilan des surfaces

Voir pièce n°1.1 « Complément au rapport de présentation ».



architecture et urbanisme durables - Noëlle VIX-CHARPENTIER architecte dplg  
 8 rue du Chanoine Collin - 57000 Metz  
 Tél : 03 87 76 02 32 - Fax : 03 87 74 82 31 - Courriel : nvc@atelier-a4.fr

## 4. Justification de la modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

### Accès

Les connexions viaires (véhicules mais aussi piétonnes) de la zone 1AU du Berg vers le ban communal de Gandrange ne pourront plus être réalisées. En effet le lotissement de Gandrange n'a pas respecté le plan d'aménagement qui avait été réfléchi entre les deux communes, et aucune amorce de rue ni de chemin n'a été prévue en direction de Richemont. L'OAP du PLU de Richemont est donc adaptée à cette nouvelle donne.

### Frangé avec l'espace agricole (zone Nj)

Initialement prévue pour être plantée en un grand verger collectif et assurer la transition paysagère entre le lotissement du Berg et l'espace agricole bordant la RD54, la zone Nj aura finalement plutôt vocation à être redécoupées pour agrandir les jardins privatifs du lotissement (certaines extensions de jardins ont déjà été réalisées). Par conséquent, l'OAP sera modifiée pour que la haie champêtre ne soit pas implantée entre le lotissement et la zone Nj mais entre la zone Nj et la zone A. La plantation d'arbres fruitiers restera toutefois imposée dans cette zone Nj afin que la notion de verger périurbain soit préservée.

### Echéancier

Pour des raisons d'ordre technique, l'aménagement de la zone 2AU du Berg (moitié nord) est devenu prioritaire sur l'aménagement de la grande zone 1AU située entre la rue du Fond de Mé et la limite communale de Gandrange (voir pièce n°1.1 « Complément au rapport de présentation » pour les explications). Les dates prévisionnelles de réalisation des différentes opérations d'aménagement sont donc adaptées en conséquence, mais toujours dans l'optique de réalisations échelonnées dans le temps.



## 5. Justification de la modification du règlement écrit

### Modifications liées à l'évolution du droit des sols :

- Réactualisation des dispositions générales placées en introduction du règlement et des définitions placées en annexe, en fonction des évolutions législatives et réglementaires (références aux articles du code de l'urbanisme recodifié ; nouvelles règles nationales concernant le stationnement ; suppression de la référence au SDAGE car il ne s'agit que d'un document supra-communal parmi d'autres, qui plus est régulièrement révisé ; définition des emplacements réservés ; ...).

### Modifications concernant toutes les zones

- Articles 1 : Il est précisé que la bande inconstructible de 6 m de part et d'autre des cours d'eau doit être mesurée depuis le haut de la berge => *éviter tout problème d'interprétation.*
- Articles 2 : Modification de la date de l'arrêté préfectoral relatif aux voies ferrées bruyantes => *mise à jour réglementaire.*
- Articles 3-I : Il est précisé que les voies réglementées peuvent être ouvertes autant à la circulation publique que privée => *éviter tout problème d'interprétation.*
- Articles 3-II : Suppression de la hiérarchie des voies de circulation pour la réglementation des largeurs de voiries => *trop grande difficulté pour définir avec précision ce qu'est une voie primaire/secondaire/tertiaire.*
- Articles 3-III : Interdiction des accès individuels nouveaux hors agglomération (sauf pour agriculteurs) + nécessité d'autorisation spécifique pour les exceptions => *demande émanant du Conseil Départemental de la Moselle pour des raisons de sécurité routière.*
- Articles 6 : Recul minimal de 10 m par rapport aux routes départementales hors agglomération => *demande émanant du Conseil Départemental de la Moselle pour des raisons de sécurité routière et pour ne pas obérer d'éventuels travaux d'élargissement.*
- Articles 7 : Suppression de la règle de recul dite du « H/2 » (recul = ½ hauteur) pour ne garder que les règles d'éloignement chiffrées => *supprimer une double règle pour la simplifier, d'autant plus qu'elle n'était pas utile au regard des faibles hauteurs autorisées par le PLU de Richemont.*
- Articles 6 & 7 : Exonération pour les travaux de mise en accessibilité pour Personnes à Mobilité Réduite (PMR) => *prendre en compte les contraintes de l'existant pour ne pas empêcher les mises aux normes PMR.*
- Articles 6, 7 & 9 : Il est précisé qu'en cas de division parcellaire, les prescriptions s'appliquent à chaque lot issu de la division et non au terrain d'ensemble originel => *précision indispensable pour que les prescriptions s'appliquent au parcellaire des nouveaux lotissements notamment.*
- Articles 10 : Réduction de la hauteur des annexes => *préserver le paysage et tenir compte d'un précédent qui a engendré des problèmes de voisinage.*

### Modifications des articles de la zone U

- Article U3-I : Choix de la largeur minimale d'une voie : 6,50 m => *permet d'aménager une voie à double sens + 1 trottoir aux normes PMR.*



- Article U6 - secteur Uc : Nouvelles règles précises pour les cas particuliers => *éviter tout problème d'interprétation*. Interdiction des constructions principales en second rideau => *éviter les problèmes de voisinage, d'accès et de réseaux partagés*.
- Article U6 - secteurs Ud-Ud2-Ue : Permettre la construction sur la limite du domaine public, garages exceptés => *Favoriser la densité et dégager de plus grands jardins à l'arrière des maisons, sans toutefois empêcher les voitures de stationner devant le garage*. Nouvelles règles précises pour les cas particuliers => *éviter tout problème d'interprétation*. Réglementation de l'implantation des annexes => *préserver le paysage urbain, notamment la façade sur rue du terrain*.
- Article U7 - secteur Uc : Complément de règle pour les cas particuliers => *éviter tout problème d'interprétation*.
- Article U9 - secteurs Ud-Ud1-Ud2 : Modulation des emprises au sol maximales en fonction de la taille des terrains => *tenir compte du fait que les terrains viabilisés sont de plus en plus petits*.
- Article U10 - secteur Uc : Nouvelle règle pour les cas particuliers => *éviter tout problème d'interprétation*.
- Article U10 - secteur Ud1 : Exception de hauteur maximale autorisée pour les annexes (50 cm + haut que dans les autres secteurs) => *tenir compte du fait que les terrains sont très pentus dans ce secteur*.
- Article U11 (sauf Ue) : remblais interdits en fonds de parcelles => *respecter le terrain naturel, éviter les éboulements et les murs de soutènement des terres de jardins qui engendrent des problèmes de voisinage*.
- Article U11 - secteur Uc : Précisions apportées pour les prescriptions concernant les toitures => *éviter tout problème d'interprétation*. Précisions sur les clôtures => *éviter tout problème d'interprétation*.
- Article U11 - secteurs Ud-Ud1-Ud2 : Interdiction des climatiseurs en façade sur rue et des matériaux bruts non recouverts en façade => *préserver le paysage urbain et la pérennité des bâtiments*. Différentiation des règles sur les clôtures en cas de terrain donnant sur plusieurs voies => *permettre des clôtures latérales opaques pour préserver l'intimité des jardins*.
- Article U12 - secteur Uc : Assouplissement des contraintes de stationnement pour les activités compatibles avec l'habitat => *enrayer la perte d'attractivité des noyaux villageois de la commune en encourageant le développement et l'installation de commerces de proximité et d'activités susceptibles de redynamiser le centre-bourg*.
- Article U12 - secteurs Ud-Ud1-Ud2 : Remise à plat des prescriptions de stationnement => *harmoniser les règles avec celles de la zone 1AU qui, après aménagement, sera rattachée à la zone Ud*.

### Modifications des articles de la zone Ux

- Article Ux3-I : Choix de la largeur minimale d'une voie : 10 m => *permet d'aménager une voie à double sens pour poids-lourds + 1 trottoir aux normes PMR + 1 bande de stationnement ou un 2<sup>d</sup> trottoir*.

### Modifications des articles de la zone Uz

- Article Uz2 : Suppression des possibilités d'extension pour les constructions non autorisées => *ne pas aggraver les conflits d'usage en zone Uz inadaptée à tout autre usage que l'industrielle lourde*.

## Modifications des articles de la zone 1AU

- Suppression de toute référence au secteur 1AUe => *mise en cohérence entre règlement écrit et règlement graphique.*
- Article 1AU2-1 : Revoir les conditions générales d'aménagement et de construction à l'intérieur d'une zone 1AU => *faire le lien avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin que le pétitionnaire n'oublie pas de consulter cette pièce du PLU ; ne plus imposer l'aménagement de la totalité d'une zone 1AU en une seule opération mais au contraire favoriser son échelonnement dans le temps pour une évolution harmonieuse de la commune.*
- Article 1AU3-I : Choix de la largeur minimale d'une voie : 6,50 m => *harmonisation avec la zone U. Pas d'obligation d'aires de retournement pour les petites impasses provisoires (en attente d'aménagement de phase ultérieure) => tenir compte de la spécificité des amorces de rues qui ne sont pas réellement des impasses.*
- Article 1AU6 : Permettre la construction sur la limite du domaine public, garages exceptés + nouvelles règles précises pour les cas particuliers + réglementation de l'implantation des annexes => *harmonisation avec la zone Ud.*
- Article 1AU9 : Modulation des emprises au sol maximales en fonction de la taille des terrains => *harmonisation avec la zone Ud.*
- Article 1AU11 : remblais interdits en fonds de parcelles => *respecter le terrain naturel, éviter les éboulements et les murs de soutènement des terres de jardins qui engendrent des problèmes de voisinage.*
- Article 1AU11 : Précisions pour les prescriptions concernant les toitures, interdiction des climatiseurs en façade sur rue, harmonie des matériaux de façade, différenciation des règles sur les clôtures en cas de terrain donnant sur plusieurs voies => *harmonisation avec la zone Ud.*
- Article 1AU12 : Durcissement des contraintes de stationnement pour les commerces => *éviter les conflits de stationnement dans les nouveaux quartiers à dominante d'habitat.*

## Modifications des articles de la zone 1AUx

- Article 1AUx3-I : Choix de la largeur minimale d'une voie : 10 m => *harmonisation avec la zone Ux.*

## Modifications des articles de la zone A

- Article A1 : Précisions apportées pour plusieurs catégories de constructions interdites => *mise en conformité du règlement avec le code de l'urbanisme.*
- Article A2 : Reformulation des autorisations pour l'adaptation et la réfection des constructions non autorisées + reformulation des autorisations de construction pour les activités para-agricoles et pour les équipements collectifs => *mise en conformité du règlement avec le code de l'urbanisme.*
- Article A2 : Création d'un périmètre autorisant les changements de destination => *permettre à la ferme de Pépinville d'aménager des gîtes dans une partie de ses bâtiments existants (voir §3 « Justification des modifications du règlement graphique »).*
- Article A6 : Modification des numéros d'articles du code de l'urbanisme auxquels font référence les prescriptions de marges de recul par rapport aux voies à grande circulation => *mise à jour réglementaire.*



### Modifications des articles de la zone N

- Article N2 : Reformulation des autorisations pour l'adaptation et la réfection des constructions non autorisées => *mise en conformité du règlement avec le code de l'urbanisme.*
- Article N2 : Création d'un périmètre autorisant les extensions et les annexes à l'habitation => *permettre aux trois maisons isolées du Fronholz d'évoluer normalement, de rester confortables pour ne pas faire l'objet d'un abandon (voir §3 « Justification des modifications du règlement graphique »).*
- Article N6 : Modification des numéros d'articles du code de l'urbanisme auxquels font référence les prescriptions de marges de recul par rapport aux voies à grande circulation => *mise à jour réglementaire.*
- Article N6 : Suppression des règles spécifiques de recul en secteurs Nd et Ns par rapport aux routes départementales (20 m minimum par rapport au bord de la chaussée) => *prescription qui fait doublon avec la nouvelles règle de recul de 10 m minimum par rapport à la limite d'emprise du domaine public routier départemental.*
- Article N9 : Limitation de l'emprise au sol dans les périmètres autorisant les extensions et les annexes à l'habitation => *obligation réglementaire, protéger le paysage naturel.*
- Article N10 : Limitation des hauteurs dans les périmètres autorisant les extensions et les annexes à l'habitation => *obligation réglementaire, protéger le paysage naturel.*
- Article N11 - secteur Nj : remblais > 50 cm interdits + nouvelle réglementation des clôtures => *respecter le terrain naturel, éviter les éboulements et les murs de soutènement des terres de jardins qui engendrent des problèmes de voisinage, respecter le paysage périurbain pour assurer une transition réussie entre espace agricole et zone urbaine.*

### Modifications du lexique du PLU :

- Prise en compte du nouveau lexique national (non opposable mais couramment usité) pour reformuler certaines définitions.
- Ajout de définitions précises de termes utilisés dans le règlement et pouvant porter à interprétation.
- Mise à jour réglementaire de la liste des catégories de constructions reconnues aujourd'hui par le code de l'urbanisme.

## 6. Infrastructures bruyantes

La Préfecture de la Moselle a demandé à la Mairie de Richemont, par courriel en date du 18 décembre 2019, d'annexer à son PLU le nouvel arrêté préfectoral relatif au classement sonore des infrastructures ferroviaires de Moselle, conformément à l'article R123-13 §13 du Code de l'Urbanisme.

Cet arrêté préfectoral en date du 17 décembre 2019 se substitue à l'arrêté préfectoral du 15 janvier 2013. La présente procédure de modification du PLU permettant d'intégrer ce nouvel arrêté préfectoral au document d'urbanisme, une procédure de mise à jour spécifique du PLU n'est donc pas nécessaire pour ce sujet.

## 7. Documents modifiés ou créés

Par le biais de cette procédure de révision allégée, il est donc proposé de modifier ou créer les pièces suivantes du PLU de Richemont :

- pièce n°1.1 correspondant au Complément au rapport de présentation : justifications + tableau des surfaces des zones ; => *pièce créée*
- pièce n°3.0 correspondant au règlement écrit.
- pièce n°3.1 correspondant au plan d'ensemble 1/5000<sup>e</sup> du règlement graphique ;
- pièce n°3.2 correspondant au plan de la zone urbanisée 1/2000<sup>e</sup> du règlement graphique ;
- pièce n°4.8 correspondant aux Infrastructures de transports terrestres affectées par le bruit ;
- pièce n°5.0 correspondant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

## 8. Coordonnées de la personne publique responsable

### Ville de Richemont

Place de l'Eglise - 57270 Richemont

Tél. : 03.87.71.23.70 - Fax. : 03.87.71.95.23

Adresse email : mairie-richemont@wanadoo.fr



architecture et urbanisme durables - Noëlle VIX-CHARPENTIER architecte dplg  
8 rue du Chanoine Collin - 57000 Metz  
Tél : 03 87 76 02 32 - Fax : 03 87 74 82 31 - Courriel : nvc@atelier-a4.fr