

2. Justifications de la modification simplifiée du PLU

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

■ ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Zone UB

La règle initiale en zone pavillonnaire UB imposait une implantation des constructions en limite du domaine public ou en alignement avec les façades des constructions voisines, ce qui avait pour conséquence, dans la majeure partie des cas, d'empêcher le maintien d'un espace libre sur l'avant.

En zone pavillonnaire à MORFONTAINE comme ailleurs, les habitations sont généralement implantées en retrait de la voirie, au milieu de leur parcelle, entourées d'un jardin d'agrément. Par expérience, il est intéressant de conserver un recul minimal de 5 mètres à compter de l'alignement du domaine public pour toute future construction. Ce recul permet traditionnellement de garantir le maintien d'un espace libre devant la construction dévolu principalement au stationnement automobile.



A MORFONTAINE, une telle règle a pourtant été mise en place dans la zone 1AU mais elle n'a pas été reportée en UB alors que le style d'architecture attendu est généralement le même : il s'agit dans les deux zones résidentielles d'habitat pavillonnaire isolé répondant peu ou prou à la même configuration. En zone 1AU, le règlement stipule que : « *Les constructions devront être édifiées en recul de l'alignement des voies automobiles, ce recul sera de 6 mètres au minimum à 9 mètres au maximum.* ». Il est donc proposé de retranscrire cette règle en UB.

Cette prescription revient à déterminer in fine une zone d'implantation obligatoire des constructions le long des rues afin de structurer l'ancrage des constructions et de créer un relatif front bâti. Les futures constructions devront obligatoirement s'y implanter en recul de 6 mètres minimum par rapport à la voie publique. Ce recul permettra, en cas de nouvelles constructions, de donner une harmonie globale, de structurer le front bâti de façon cohérente avec l'existant et d'anticiper les problèmes de stationnement : un recul de 5 mètres correspondant à la profondeur nécessaire pour stationner un véhicule perpendiculairement à la voie. De plus, les zones d'implantation obligatoire permettront de prolonger l'idée du front bâti sur les parcelles non bâties afin de conserver l'esprit du village par une urbanisation maîtrisée. Avec cette règle, la façade principale de la construction devra obligatoirement être implantée entre 6 et 9 mètres par rapport à l'alignement des voies automobiles.



Ainsi, la profondeur définie de 3 mètres permettra d'accueillir des constructions à l'architecture contemporaine avec décrochements de façades par exemple. Ces mesures empêcheront aussi la construction d'habitation en 2^{ème} rideau. Cette nouvelle rédaction répond à la volonté communale qui était de conserver une possibilité de stationnement automobile devant les maisons.

Zone UC

A MORFONTAINE, la zone UC correspond aux zones d'extension des Cités qui se caractérisent par des formes urbaines et architecturales particulières (maisons jumelées, habitat individuel groupé, villas de sous-officiers,...). Historiquement, ce camp militaire édifié en 1934 avait pour mission d'assurer en arrière de la ligne Maginot une structure de casernement pour les troupes françaises. Loué dès 1946 à l'Union des Mines et de la Métallurgie afin d'y loger les ouvriers des aciéries de Longwy, il devait passer dès 1975 dans le domaine communal suite à diverses conventions avec Usinor. Depuis la fin des années 1990, la commune y a mené une politique de construction de lotissements et d'expansion à l'emplacement d'anciens bâtiments militaires.



La règle initiale imposait que dans les secteurs UCa et UCc, les dépendances de type garage soient édifiées en recul de l'alignement des voies automobiles et soient alignées sur la façade du bâtiment principal. Or dans ces secteurs où l'on trouve typiquement les maisons jumelées et les villas de sous-officiers, cette disposition contrevient à l'esprit des cités ouvrières dans le sens où la dépendance se trouve dissociée du bâti principal et localisée devant l'habitation, accessible directement depuis le domaine public, notamment dans le cas des maisons jumelées du secteur UCa.

Aussi, il devient nécessaire de déroger à la règle pour permettre aux dépendances de type garage de se mettre à l'aplomb du domaine public, sans marge de recul, comme cela a été fait par le passé dans la configuration des cités ouvrières. Cette nouvelle rédaction répond à la volonté communale qui était de préserver les cités ouvrières dans leur morphologie architecturale d'origine.

■ ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Zone UB

La règle initiale en zone pavillonnaire UB imposait une mitoyenneté obligatoire des constructions et une implantation contrainte, en façade sur rue, soit de limite séparative à limite séparative sur une parcelle qui touche une voie, soit sur une seule limite séparative, de préférence sur la limite où se présente une construction avec pignon en attente. La zone UB étant une zone pavillonnaire où, comme vu précédemment, les habitations sont généralement implantées en retrait de la voirie, au milieu de leur parcelle, entourées d'un jardin d'agrément, cette règle ne correspond pas à la réalité de l'occupation des sols et contrevient même à celle-ci en imposant une contiguïté bâtie à l'opposé des souhaits des pétitionnaires contemporains en matière d'habitat.

Dans une optique de faciliter la construction et de répondre aux aspirations des résidents de la zone UB, il est proposé de donner pour consigne désormais que l'implantation se fasse en mitoyenneté ou en recul de 3 mètres. En application de l'article R111-18 du Code de l'Urbanisme, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres. Pour préserver l'intimité de chacun, le Code Civil impose en plus des règles de distances minimales pour créer des ouvertures donnant vue chez le voisin.

Cette règle certes basique permet de conserver de l'espace libre autour de chaque propriété au besoin, de rendre plus confortable l'édification de la bâtisse afin de vivre à distance des nuisances de la rue et à proximité de la nature, ou au contraire de s'accoler au voisin sans gaspiller d'espace sur le terrain d'agrément, voire même de l'optimiser. Avec cette nouvelle rédaction, les deux options sont tolérées et les règles sont assouplies, de manière à laisser libre choix aux porteurs de projets en fonction de leurs envies.

Zone 1AU

La zone d'urbanisation 1AU qui s'étend le long du chemin de Corbey est un secteur en phase de développement urbain sur lequel s'est implantée récemment la nouvelle mairie de MORFONTAINE. Elle est susceptible d'accueillir à court ou moyen terme des constructions pavillonnaires modernes comme on en trouve déjà en zone UB. Or le règlement de la zone 1AU impose lui aussi une mitoyenneté obligatoire et une implantation de limite séparative à limite séparative. Cette contrainte nuit fortement à l'urbanisation du secteur et le parcellaire large ne facilite pas l'édification de pavillons isolés.

Comme pour la zone UB précédemment citée, il est proposé de donner pour nouvelle règle d'implantation une possibilité de mitoyenneté ou un retrait de 3 mètres par rapport aux limites latérales. Dans les zones pavillonnaires (UB et 1AU), l'implantation en limite de propriété obéit ainsi à une règle alternative : soit en limite, soit en retrait de 3 mètres, ce qui semble correspondre aux attentes des habitants. En effet, même si elle est permise par le règlement, l'implantation en limite de propriété est peu fréquente car les acquéreurs veulent pouvoir faire le tour de leur maison. C'est notamment pour cette raison qu'est supprimée l'obligation d'implantation stricte sur l'une ou l'autre des limites séparatives. Dans les zones pavillonnaires, il est préférable que ce soit la règle alternative qui prévale pour le confort des résidents et les règles de bon voisinage.

Zones UA, UB, UC, 1AU, 2AU

Sur conseil de l'instructeur du droit des sols et du CAUE 54, il est ajouté une mention permettant de déroger à la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans toutes les zones urbaines et à urbaniser, pour les volumes réalisés en dehors de l'enveloppe de la toiture (cheminés, lucarnes, ...). Cette résolution permet de ne pas obliger les ouvrages en adjonction par rapport au plan de toiture à se mettre soit en limite séparative, soit en recul minimum de 3 mètres comme le prévoit la réglementation propre de ces zones. Une souplesse est donc donnée à ce sujet.

■ ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Zone 1AU

Sur la trame urbaine de MORFONTAINE, l'emprise au sol des abris de jardin a été fixée à 12 m², extension comprise et par unité foncière, sauf dans la zone 1AU étonnamment où les abris de jardin peuvent monter jusqu'à 15 m² d'emprise au sol. Il semble qu'il y ait une coquille méritant simplement d'être rectifiée pour garantir la cohérence et l'harmonie sur tout le village. Il est donc proposé de ramener l'emprise au sol maximale à 12 m² pour les abris de jardins en zone 1AU comme dans les autres zones du PLU.

■ ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Zones UA, UB, UC, 1AU

1. Toitures

• Dans le PLU de 2013, seul le règlement de la zone UC donnait des prescriptions en matière d'aspect extérieur des annexes, et notamment sur la pente des toitures, à savoir : « *Pour les annexes, la pente des toitures devra être identique à la construction principale. La coloration des toitures devra être identique à celle du volume bâti principal.* ». Cela peut amener à poser problème car, sans règle concrète, les pétitionnaires peuvent imaginer des pentes de toitures variées pour chaque bâtiment sur une même unité foncière, et ainsi engendrer des troubles inesthétiques et disharmonieux.

Il est alors proposé d'étendre la règle judicieuse de la zone UC à toutes les zones urbaines UA, UB et 1AU afin de maintenir une concordance dans chaque quartier et de lier plus fortement bâti principal et bâti annexe sous la même forme architecturale et le même style constructif.

• De plus, seule la zone UA prévoyait la possibilité d'édifier des toitures présentant la coloration de la terre cuite traditionnelle et des toitures ayant l'aspect de l'ardoise. Les zones UB et 1AU se trouvant dans la continuité de la zone UA du centre ancien, il n'y a pas de raison de cantonner les toitures dans ces zones d'habitat pavillonnaire aux couvertures d'aspect terre cuite (tuiles). Les toitures présentant l'aspect et la coloration de l'ardoise traditionnelle sont à autoriser dans les zones UB et 1AU afin de garantir une harmonie sur l'ensemble de la zone agglomérée et une cohérence d'ensemble.

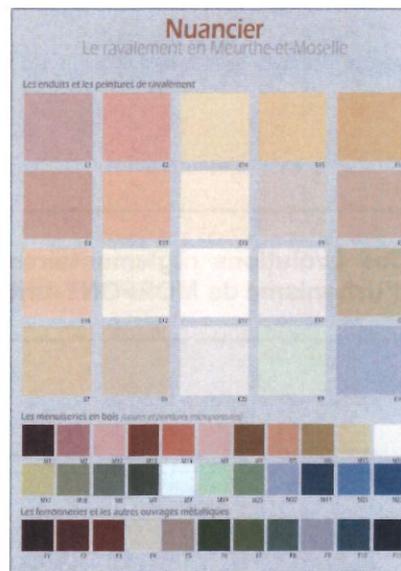
Il est donc proposé d'étendre la disposition figurant en UA aux zones UB et 1AU quant à l'emploi de toitures en ardoise.

2. Façades

Dans les zones UA, UB, UC, 1AU, il est dit que le ton général des façades du village est donné par le nuancier de couleur du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) disponible en mairie. Or le nuancier du CAUE 54 n'est pas un document opposable.

Composé à partir de relevés de teintes existantes dans les paysages du département, le nuancier du CAUE 54 édition 2007 est une brochure d'information qui propose un panel de nuances, utilisables lors d'un ravalement, en accord avec les tonalités de l'environnement paysager et bâti. Le nuancier se décline en trois rubriques : enduits et peintures, menuiseries bois, ferronneries et ouvrages métalliques.

Ce document est une publication mise à disposition des collectivités adhérentes au CAUE 54. Il ne doit pas être pris comme un outil pour contraindre les particuliers. Il peut être simplement mis à disposition des pétitionnaires en quête de couleurs d'enduits et de volets en mairie.



Y faire référence dans le règlement du PLU oblige cette palette colorimétrique à devenir le document-cadre pour tout ravalement sur la commune, ce qui n'est plus souhaitée aujourd'hui par la commune. En effet, la municipalité voit dans les dépôts récents de permis de construire des propositions plus audacieuses et plus dans l'air du temps par les pétitionnaires au niveau des couleurs d'enduits qui ne sont pas forcément conformes au nuancier du CAUE 54. La municipalité souhaite à l'heure actuelle pouvoir disposer d'une souplesse dans l'instruction des demandes de travaux (DP, PC) pour les couleurs de façades et ne plus être liée avec cette palette colorimétrique dans le PLU.

Le nuancier restera toutefois consultable en mairie et il reprendra ainsi son rôle initial de brochure-conseil mis à disposition. Toute mention de ce nuancier sera ôtée du règlement du PLU.

3. Clôtures

Dans les zones UA, UB, UC, 1AU, la question des hauteurs de clôtures pose problème car la hauteur du mur bahut qui a été fixée dans le PLU de 2013 a été sous-estimée par rapport aux pratiques habituellement réalisées par les riverains qui veulent clore leur terrain. Pour délimiter une propriété et en sécuriser l'accès, un muret de clôture en parpaing est souvent utilisé par facilité car c'est une solution aisée, abordable, robuste, dissuasive et durable. Or la hauteur maximale de 50 cm pour le muret de clôture fixée dans le PLU est inférieure à la hauteur constituée de 3 parpaings superposés (sachant qu'un parpaing standard a généralement des dimensions de 50 x 20 cm). Cela ne permet donc pas aux riverains de clore leur propriété à leur convenance.



Il est donc proposé de rehausser cette hauteur maximale du muret en tenant compte de cette pratique constructive de 3 parpaings superposés : $3 \times 20 \text{ cm} = 60 \text{ cm}$ minimum (en raison du mortier de jointoiement). Cela sera plus pratique pour les résidents dans la mise en œuvre technique du chantier.

Ainsi, dans la nouvelle mouture règlementaire, les clôtures seront constituées d'un muret en maçonnerie ou béton d'une hauteur de 0,70 mètre maximum surmontée d'une claire-voie constituée d'une grille, d'éléments en bois ou d'un écran végétal. La hauteur totale (piliers compris) ne devra pas excéder 1,80 mètre au maximum par rapport au terrain naturel.

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