

DEPARTEMENT DE LA
MEURTHE-ET-MOSELLE



Modification n°1 du PLU de BOUXIERES-SOUS-FROIDMONT

DOSSIER

Vu pour être annexé à l'arrêté
en date du XX/XX/2024

Soumettant à enquête publique
le projet de modification n°1 du
PLU de la commune de
BOUXIERES-SOUS-FROIDMONT

Le Maire
Robert PETIT



1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION DU PLU

1.1. CONTEXTE COMMUNAL

Situé à la frange est du département de la Meurthe-et-Moselle, à proximité immédiate de la ville de Pont-à-Mousson, le territoire de Bouxières-sous-Froidmont, 410 habitants en 2021, est rattaché à la Communauté de communes du Bassin de Pont-à-Mousson, regroupant 31 communes et près de 41 000 habitants.

Le ban communal de Bouxières-sous-Froidmont est limitrophe avec les communes :

- ✓ de Champey-sur-Moselle et Pont-à-Mousson à l'ouest ;
- ✓ de Lorry-Mardigny et Vittonville au nord ;
- ✓ de Cheminot à l'est ;
- ✓ de Lesmenils au sud.

D'une superficie de 770 hectares, le territoire communal est traversé selon un axe est/ouest par le ruisseau de la Corvée. La zone urbaine qui s'étend principalement sur le versant oriental de la cote de Froidmont, est entourée par une large ceinture agricole. En effet, les zones agricoles couvrent une majeure partie du territoire avec près de 80 % de sa surface. La pointe nord du territoire est, elle, occupée par le couvert forestier.

Il faut noter enfin que la commune de Bouxières-sous-Froidmont dispose d'un milieu naturel remarquable. En effet, au vu de la richesse et de l'intérêt des milieux présents, certains biotopes ont fait l'objet d'inventaires ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique ZNIEFF). Ainsi, le nord du territoire communal est concerné par le périmètre d'une ZNIEFF de type 2, résultant d'un inventaire national des richesses naturelles du département :

- ✓ Coteaux calcaires de la Moselle en aval de Pont-à-Mousson (ZNIEFF de type 2 n° 410010376) : cette ZNIEFF s'étend sur 3 935 ha et a été désignée en raison de la présence d'éboulis calcaires et de carrières. Elle abrite ponctuellement des pelouses calcaires et de prairies sèches ainsi que des milieux humides dans le fond de vallée de la Moselle. Ces milieux comptabilisent ainsi une douzaine de fleurs remarquables. Ils sont favorables à une faune thermophile, en particulier les reptiles (Vipère aspic, Coronelle lisse), l'avifaune (Alouette lulu) et surtout les insectes (Flambé, Oedipode rouge, Damier de la Succise, Mélitée du plantain,...). À l'inverse, les milieux humides possèdent également une richesse écologique : Lézard vivipare, Couleuvre à collier, Castor d'Europe, Cuivré des marais. L'ensemble de la vallée et des coteaux constitue un territoire vital pour de nombreuses espèces de chauves-souris (13 espèces recensées).

1.2. HISTORIQUE DU PLU DE BOUXIERES-SOUS-FROIDMONT

La commune de Bouxières-sous-Froidmont est couverte par un PLU approuvé le 25 février 2010. À ce jour, il a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée en date du 04 novembre 2010 et d'une révision allégée approuvée le 02 mai 2013.

Après avoir constaté certains dysfonctionnements dans son document d'urbanisme et des points d'amélioration à mettre en place, la commune a décidé de prescrire la modification n°1 de son PLU.

1.3. PRESENTATION DETAILLEE

Les modifications souhaitées par la commune de Bouxières-sous-Froidmont consistent en un ajustement réglementaire portant sur le règlement graphique du PLU. L'ensemble des modifications concernent la portion de village « les Vignes des Seigneurs », à l'est du territoire communal :

- ✓ Reclassement de la zone 1AU actuellement urbanisée, induisant :
 - Reclassement de la totalité de la parcelle cadastrée ZM 161 ainsi qu'une partie de la parcelle 212 en zone A ;
 - Reclassement de la totalité des parcelles cadastrées ZM 40, ZM 48, ZM 49, ZM 230, ZM 231 et ZM 232, ainsi qu'une partie des parcelles ZM 43, ZM 47 et ZM 50 en zone UA ;
 - Reclassement de l'ensemble des parcelles restantes concernées par l'actuel zonage 1AU, en zone UB.

1.4. JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE

1.4.1. Rappel réglementaire sur la procédure de modification

- ✓ Dispositions générales

Article L.153-36 du Code de l'Urbanisme :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31*, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque (...) la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

*Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de 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.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six 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.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

✓ Principe : procédure de droit commun

Article L.153-41 du Code de l'Urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

✓ Exception : procédure de modification simplifiée

Article L.153-45 du Code de l'Urbanisme

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

TYPE DE PROCÉDURE D'ÉVOLUTION DU PLU	OBSERVATIONS			
	Autres dispositions prévues par le CU	Oui	Non	
Procédure de Révision Art. L.153-31 et suivants du CU	Relève des cas mentionnés à l'article L.153-31, autrement dit du champ de la révision :		X	
	Changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;		X	
	Réduction d'un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;		X	
	Réduction 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		X	
	Ouverture à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six 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.		X	
	Création des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté		X	
Procédure de Modification Art. L.153-36 et suivants du CU	Relève des cas mentionnés à l'article L.153-41, autrement dit du champ de la modification de droit commun :	X		Compte tenu des éléments ci-indiqués la procédure relève de la procédure de modification de droit commun
	Majoration de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;	X		
	Diminution des possibilités de construire ;		X	
	Réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser	X		
	Application de l'article L. 131-9 du Code de l'Urbanisme.		X	
	Relève des autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, autrement dit du champ de la modification simplifiée étant entendu que la procédure de modification simplifiée peut être mise en œuvre dans tous les cas où une modification de droit commun n'est pas requise :		X	
	Permet une majoration, dans la limite de 20 %, des possibilités de constructions pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation dans une zone urbaine.		X	
	Permet une majoration du volume constructible jusqu'à 50%, dans les secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comporte des logements locatifs sociaux.		X	

<i>Permet une majoration du volume constructible qui ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive, dans les zones urbaines ou à urbaniser.</i>		X
<i>Permet la majoration du volume constructible jusqu'à 30%, dans des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportent des logements conventionnés (à l'exclusion des logements locatifs sociaux)</i>		X
<i>Uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle</i>		X

2. PRÉSENTATION DES OBJETS ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU

2.1. PRESENTATION DE L'OBJET DE LA MODIFICATION

Par le biais de la présente procédure, la commune de Bouxières-sous-Froidmont souhaite supprimer la zone 1AU, urbanisée pour partie, présente sur la portion de village « les Vignes des Seigneurs ».



Localisation du secteur concerné par la modification, source AdT

2.1.1. Modification zonage 1AU en UB

La commune souhaite reclasser l'ensemble des parcelles actuellement situées en zone 1AU en zone UB (à l'exception des parcelles concernées par les modifications explicitées dans les paragraphes 2.1.2. *Modification zonage 1AU en UA* et 2.1.3. *Modification zonage 1AU en A*).

Ce secteur, initialement destiné à l'urbanisation future à court terme, a fait l'objet d'un aménagement avec la construction d'un quartier d'habitation pavillonnaire composé de maisons individuelles ou mitoyennes. L'urbanisation étant désormais achevée, cette requalification en zone UB s'inscrit dans une logique de cohérence avec la réalité du territoire.

Ce zonage permettra d'appliquer des règles adaptées à un secteur résidentiel achevé, consolidant ainsi le cadre réglementaire en lien avec son caractère résidentiel en proximité du centre-village.



Localisation de la zone à reclasser, source AdT

2.1.2. Modification zonage 1AU en UA

Les parcelles cadastrées ZM 40, ZM 48, ZM 49, ZM 230, ZM 231 et ZM 232, ainsi qu'une partie des parcelles ZM 43, ZM 47 et ZM 50, actuellement classées en zone 1AU, sont situées en fond de propriété ou fond de jardin de bâtiments déjà intégrés dans la zone UA.

De plus, ces parcelles se trouvent désormais à l'arrière du quartier pavillonnaire construit à la suite d'une opération d'ensemble, aujourd'hui classé en zone 1AU et, à la suite de ladite modification, classé en zone UB (Cf. 2.1.1. *Modification zonage 1AU en UB*).

Afin d'assurer une cohérence dans l'occupation des sols, tout en tenant compte des évolutions récentes du tissu urbain, il est proposé de rattacher ces parcelles au zonage UA.



Localisation de la zone à reclasser, source AdT

2.1.3. Modification zonage 1AU en A

Actuellement classées en zone 1AU du PLU en vigueur, la municipalité souhaite reclasser la totalité de la parcelle cadastrée ZM 161 ainsi qu'une partie de la parcelle 212 en zone A. Cette modification s'appuie sur le fait que le projet d'ensemble dans cette zone a été entièrement réalisé, et qu'aucun nouveau projet d'urbanisation n'est prévu sur ces parcelles.

Par ailleurs, la nature actuelle de l'occupation des sols, qui correspond à des usages agricoles ou assimilés, justifie pleinement leur reclassement en zone A.



Localisation de la zone à reclasser, source AdT

3. ÉVOLUTION DES PIÈCES DU PLU

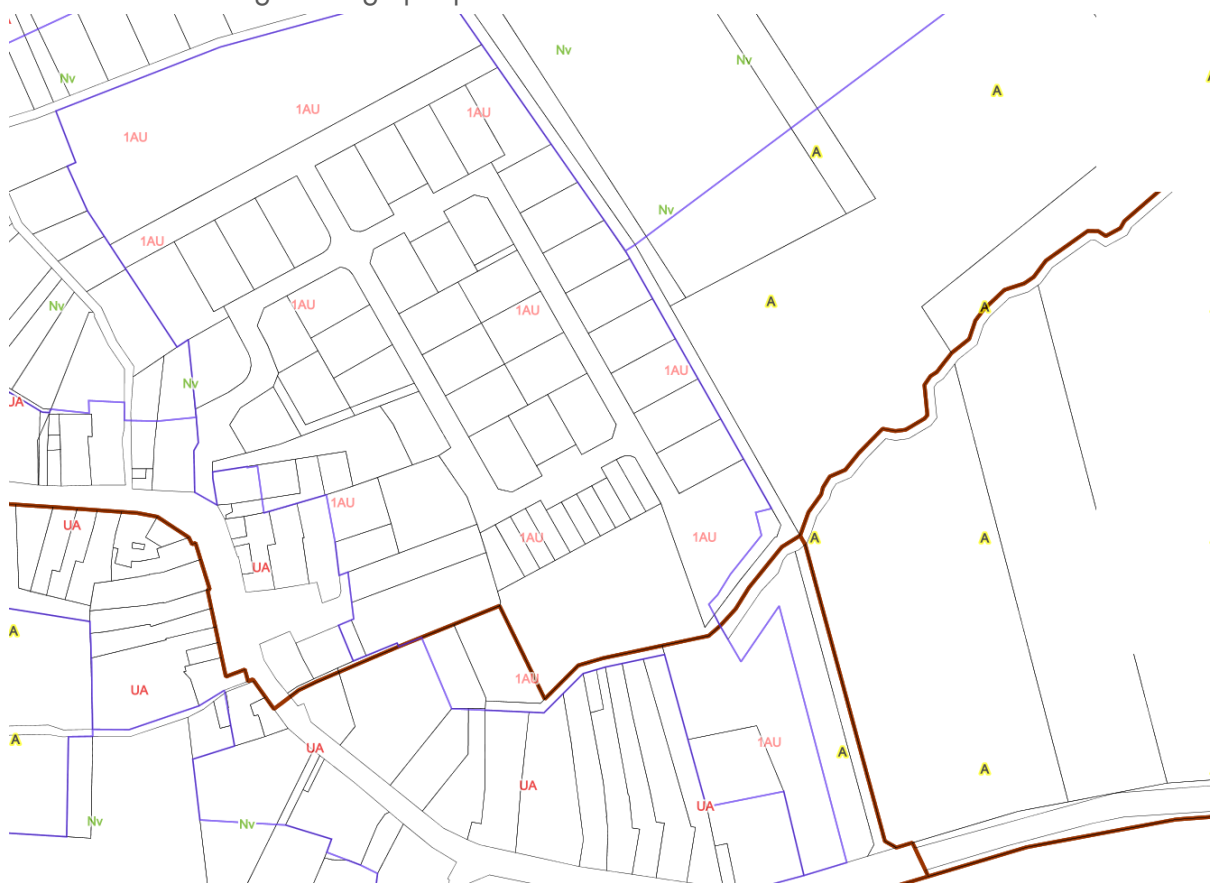
3.1. LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE (PLANCHES AU 1/2000 ET 1/5000^e)

Le règlement graphique évolue de façon à reclasser l'intégralité de la zone 1AU en vigueur, induisant :

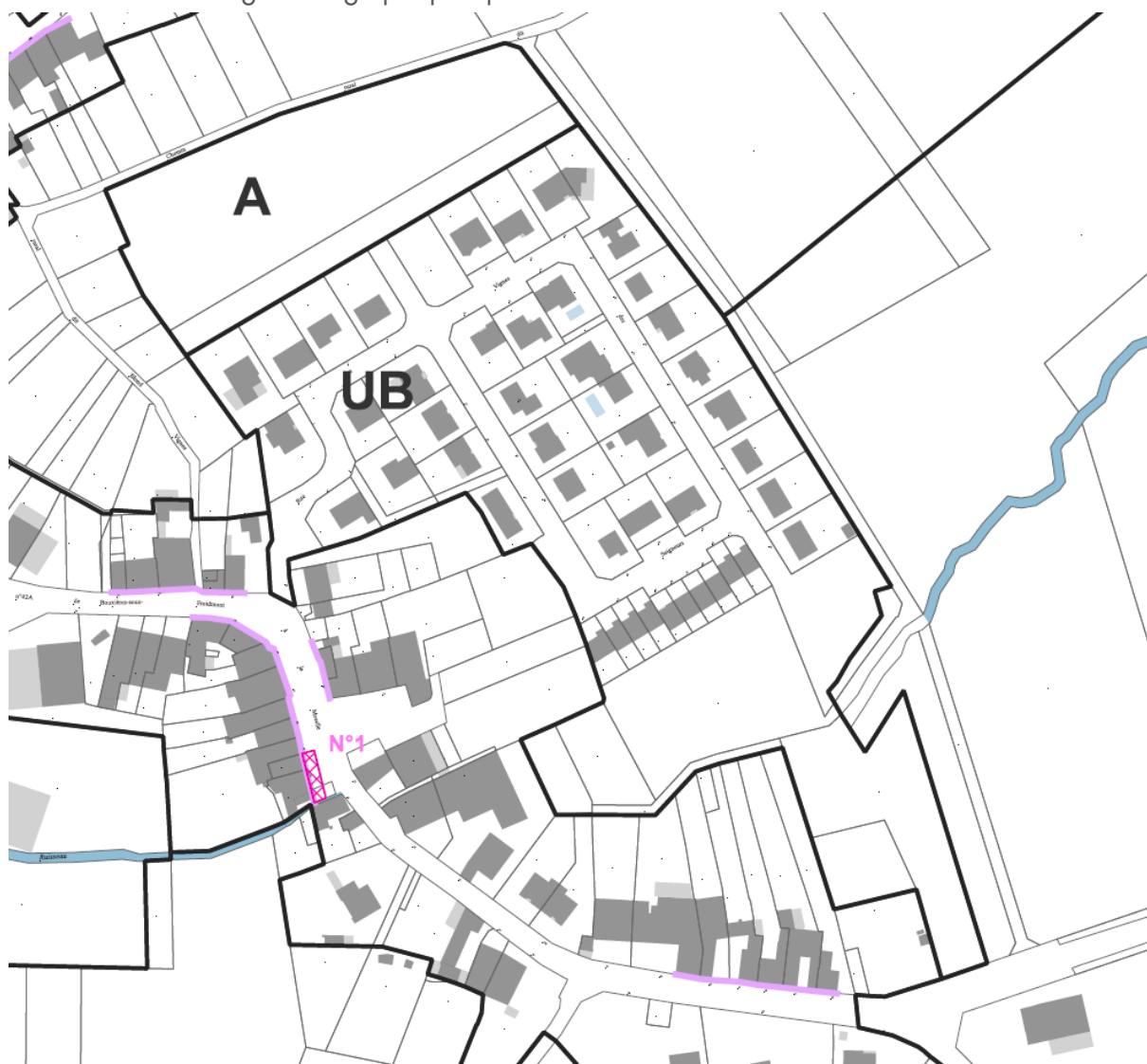
- La création d'une nouvelle zone UB ;
- L'augmentation de l'emprise de la zone UA ;
- L'augmentation de l'emprise de la zone A.

3.1.1. Augmentation l'emprise de la zone UB

✓ Extrait du règlement graphique avant modification

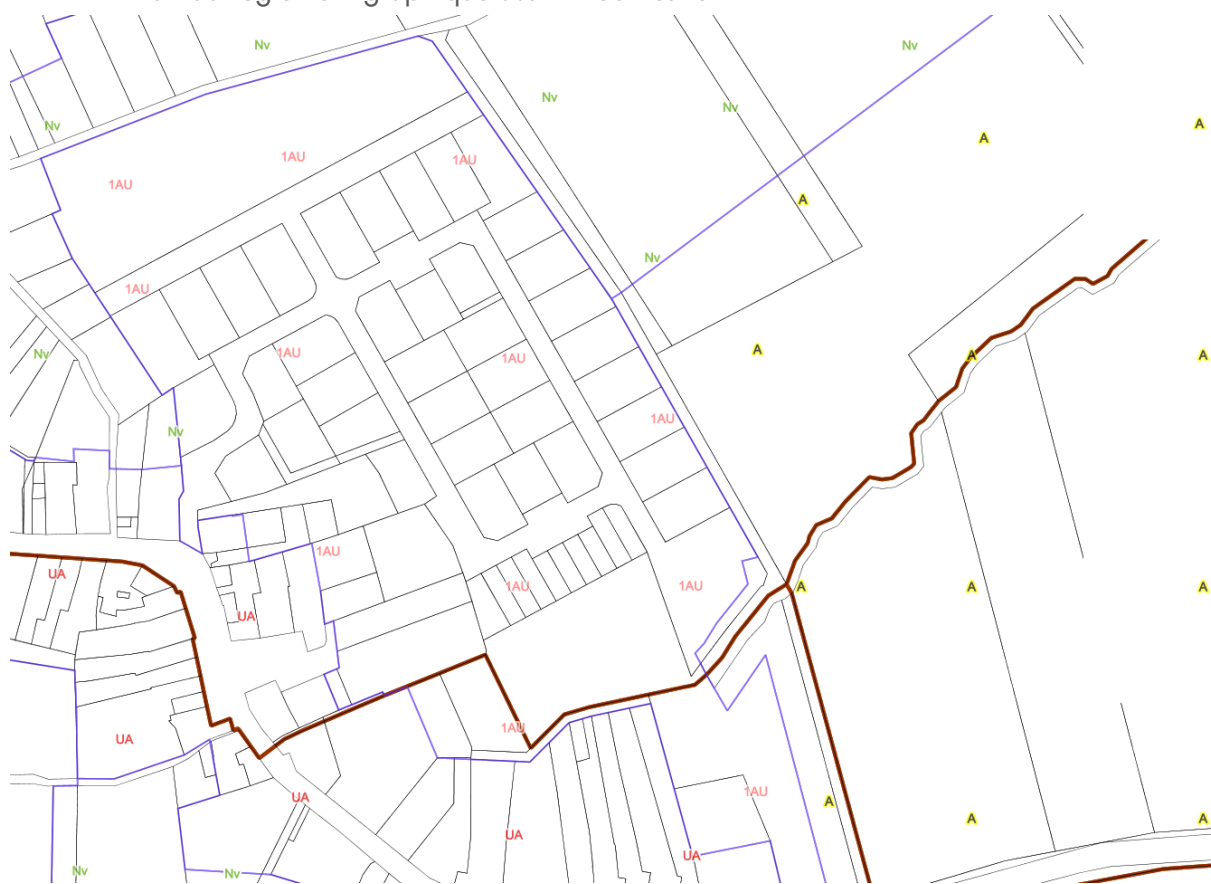


✓ Extrait du règlement graphique après modification

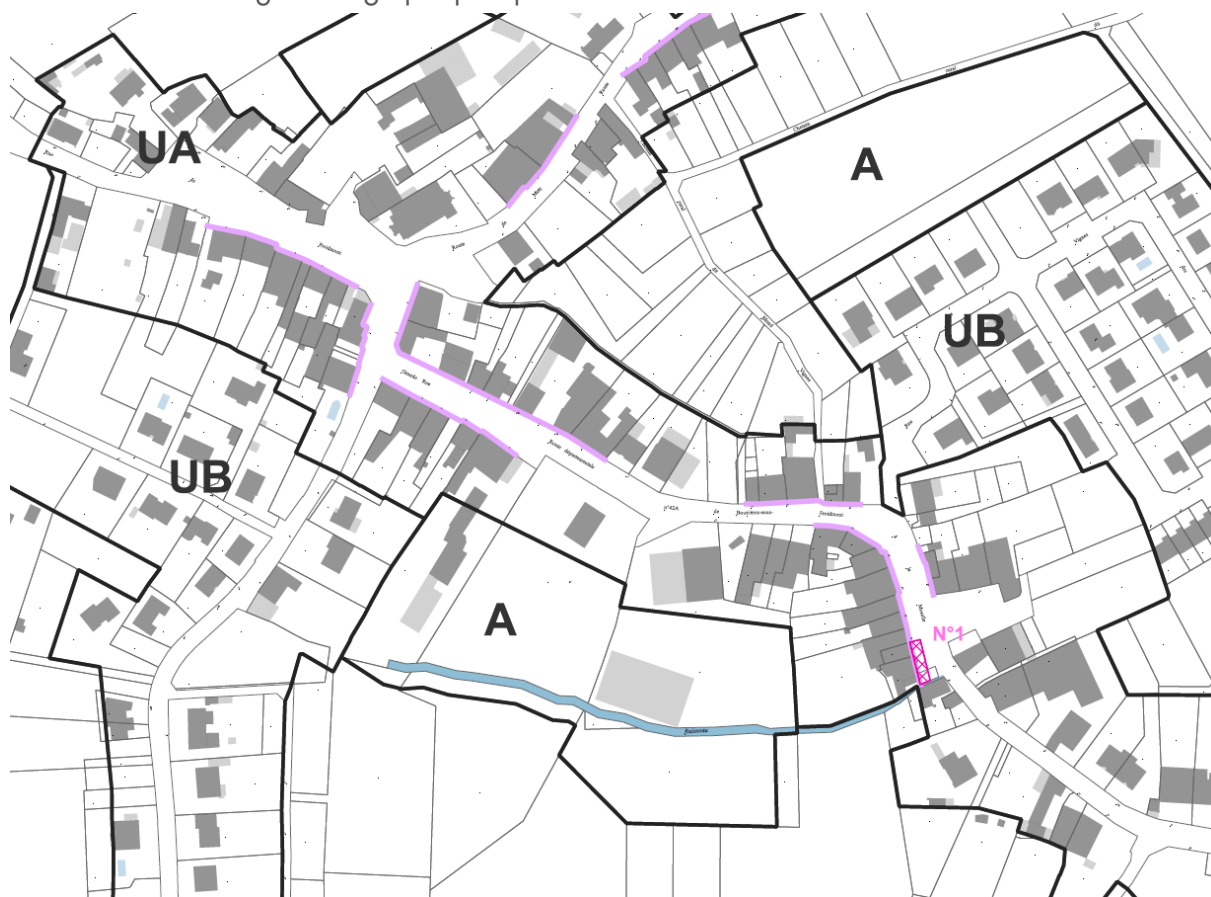


3.1.2. Création d'une nouvelle zone UA

✓ Extrait du règlement graphique avant modification

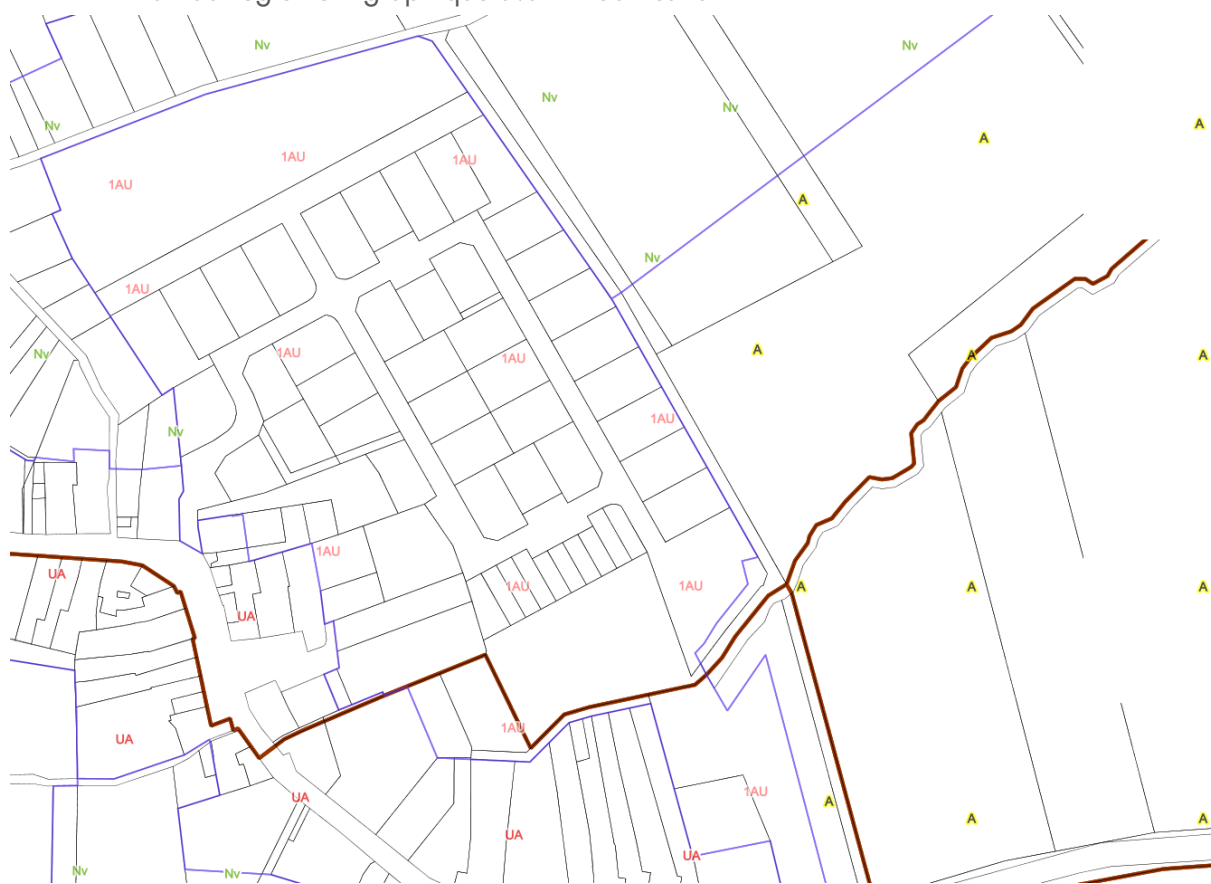


✓ Extrait du règlement graphique après modification

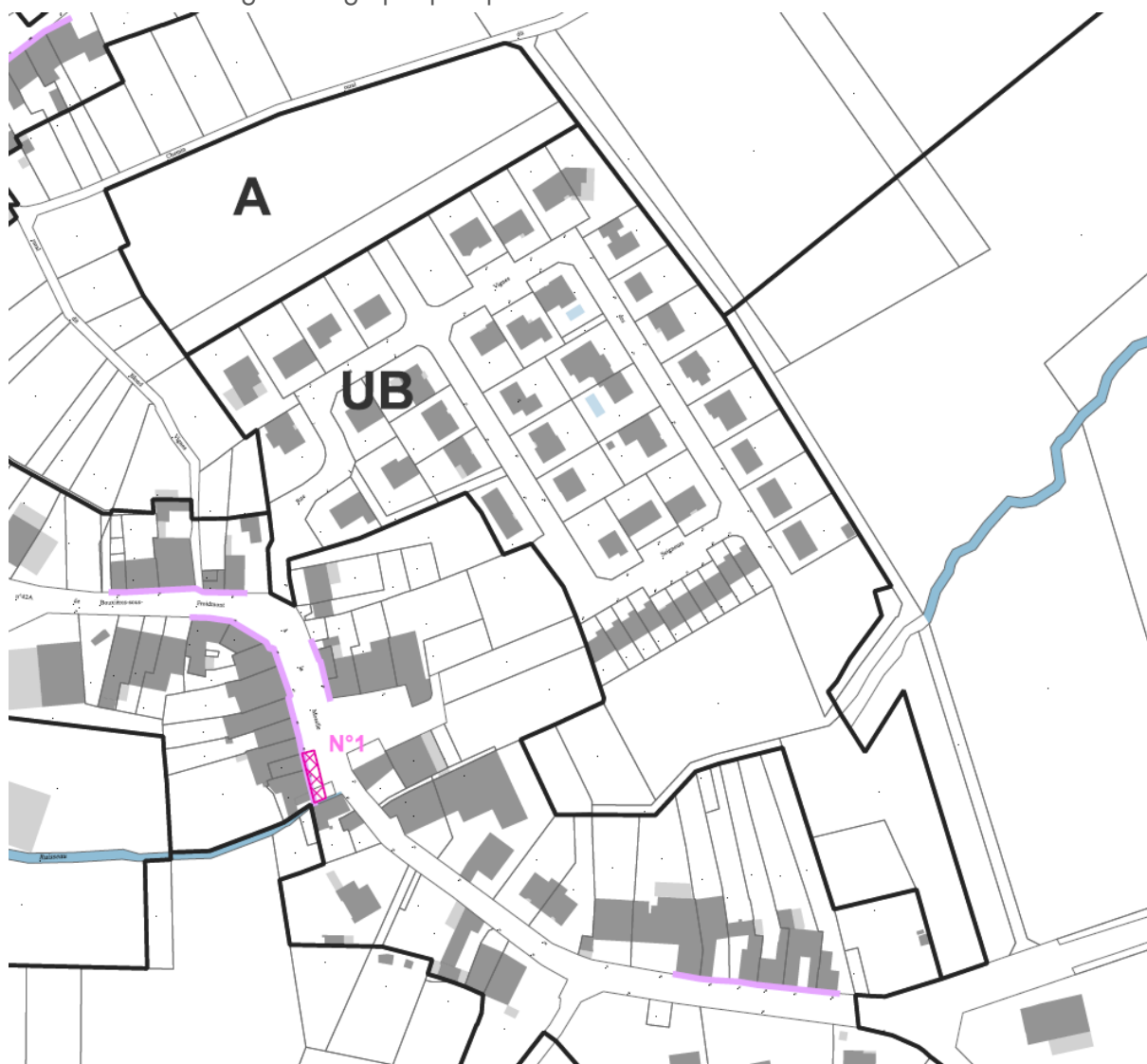


3.1.3. Augmentation de l'emprise de la zone A

✓ Extrait du règlement graphique avant modification



✓ Extrait du règlement graphique après modification



3.2. LE RAPPORT DE PRESENTATION

Le tableau des surfaces de zones a été ajusté :

PLU en vigueur				Projet de PLU modifié							
Total de la zone U en Ha		Superficie en Ha		Secteurs		Superficie en Ha		Total de la zone U en Ha		Evolution en Ha	
15,03		10,07		UA		10,70		20,00		4,97	
		4,96		UB		9,30					
Total des zones AU en Ha		Superficie en Ha		Secteurs		Superficie en Ha		Total des zones AU en Ha		Evolution en Ha	
43,87		6,07		1AU		0,00		37,80		-6,07	
		37,80		1AUx		37,80					
Total de la zone A en Ha		Superficie en Ha		Secteurs		Superficie en Ha		Total de la zone A en Ha		Evolution en Ha	
512,70		512,70		A		513,80		513,80		1,10	
Total dela zone N en Ha		Superficie en Ha		Secteurs		Superficie en Ha		Total de la zone N en Ha		Evolution en Ha	
203,80		62,40		N		62,40		203,80		0,00	
		77,90		Nf		77,90					
		42,20		Nv		42,20					
		20,30		Nc		20,30					
		1,00		Ni		1,00					
Superficie totale en Ha		775,4		Superficie totale en Ha		775,4					