

PLU en vigueur : extrait des OAP	PLU <b>modifié</b> : extrait des OAP
<p>Elles seront prioritairement implantées entre les phases de constructions et en liaison avec les cheminements piétons existants. Ces liaisons douces sont majoritairement conservées et parfois complétées pour un maillage complet du site, avec des traversantes vers les coteaux boisés en partie haute.</p> <p>L'aménagement du secteur proposera des aménagements adéquats pour les carrefours et les accès des différentes tranches d'urbanisation.</p> <p>En matière d'offre de stationnement, les contraintes du règlement écrit seront appliquées pour subvenir aux besoins des nouvelles constructions.</p> <p>L'entrée sur la zone depuis la route de Scy sera réalisée en concertation avec la commune de Scy-Chazelles, car le chemin existant pourrait être élargi en partie sur le ban communal de cette commune voisine. Par ailleurs, la zone est partiellement couverte par la canalisation souterraine de l'aqueduc de Gorze, transportant de l'eau potable. Cet aqueduc implique un périmètre de protection, par servitude d'utilité publique. Les constructions seront limités à proximité, mais la voirie d'accès pourra « techniquement » s'en approcher dans la limite des prescriptions de la servitude d'utilité publique.</p>	<p>Elles seront prioritairement implantées entre les phases de constructions et en liaison avec les cheminements piétons existants. Ces liaisons douces sont majoritairement conservées et parfois complétées pour un maillage complet du site, avec des traversantes vers les coteaux boisés en partie haute.</p> <p>L'aménagement du secteur proposera des aménagements adéquats pour les carrefours et les accès des différentes tranches d'urbanisation.</p> <p>En matière d'offre de stationnement, les contraintes du règlement écrit seront appliquées pour subvenir aux besoins des nouvelles constructions.</p> <p>L'entrée sur la zone depuis la route de Scy sera réalisée en concertation avec la commune de Scy-Chazelles, car le chemin existant pourrait être élargi en partie sur le ban communal de cette commune voisine. Par ailleurs, la zone est partiellement couverte par la canalisation souterraine de l'aqueduc de Gorze, transportant de l'eau potable. Cet aqueduc implique un périmètre de protection, par servitude d'utilité publique. Les constructions seront <b>limitées</b> à proximité, mais la voirie d'accès pourra « techniquement » s'en approcher dans la limite des prescriptions de la servitude d'utilité publique.</p>
<p><b>4.4 AMENAGEMENTS ET ENVIRONNEMENT</b></p> <p>Les grands principes de l'intégration dans l'environnement reprennent d'une part l'aménagement des lisières, ménageant des espaces de transition avec les alentours, et d'autre part des coupures vertes structurant des traversantes naturelles.</p> <p>Ainsi, il s'agira de limiter un rapport trop frontal avec les habitations existantes, par des bandes plantées, propices aux jardins des habitations nouvelles. De même, des espaces « tampons » seront ménagés en partie haute, pour une limite épaisse avec les vergers. Ainsi, pour la tranche amont du quartier, l'implantation des constructions sera assurée en partie basse, avec un parcellaire en ligne et une végétalisation des fond de parcelle.</p> <p>Les traversantes végétales perpendiculaires à la pente réduiront l'impact de l'urbanisation sur le fonctionnement des déplacements de la biodiversité entre les coteaux et les îlots urbain. Ces espaces pourront être aménagés en veillant à conserver « l'esprit » des anciens vergers et en proposant des espaces diversifiés (par exemple : aire de jeux champêtre, jardins familiaux, réservoir de biodiversité locale, vergers associatifs, espace permettant une meilleure gestion des eaux pluviales, ...)</p>	<p><b>4.4 AMENAGEMENTS ET ENVIRONNEMENT</b></p> <p>Les grands principes de l'intégration dans l'environnement reprennent d'une part l'aménagement des lisières, ménageant des espaces de transition avec les alentours, et d'autre part des coupures vertes structurant des traversantes naturelles.</p> <p>Ainsi, il s'agira de limiter un rapport trop frontal avec les habitations existantes, par des bandes plantées, propices aux jardins des habitations nouvelles. De même, des espaces « tampons » seront ménagés en partie haute, pour une limite épaisse avec les vergers. Ainsi, pour la tranche amont du quartier, l'implantation des constructions sera assurée en partie basse, avec un parcellaire en ligne et une végétalisation des <b>fonds</b> de parcelle.</p> <p>Les traversantes végétales perpendiculaires à la pente réduiront l'impact de l'urbanisation sur le fonctionnement des déplacements de la biodiversité entre les coteaux et les îlots <b>urbains</b>. Ces espaces pourront être aménagés en veillant à conserver « l'esprit » des anciens vergers et en proposant des espaces diversifiés (par exemple : aire de jeux champêtre, jardins familiaux, réservoir de biodiversité locale, vergers associatifs, espace permettant une meilleure gestion des eaux pluviales, ...)</p>
<p>Un phasage hypothétique est indiqué pour créer plusieurs sous-secteurs. Réparti entre ces « tranches » d'urbanisation, l'aménagement conservera néanmoins la cohérence nécessaire pour un aménagement urbain de qualité.</p> <p>Une attention particulière sera donnée à la réflexion sur l'implantation des constructions <b>dans la pente</b>, ménageant les vues ouvertes pour le plus grand nombre d'habitations tout en limitant les déblais et remblais. Les accès des véhicules aux constructions seront privilégiés en direct par rapport à la voirie.</p> <p>(...)</p>	<p>Un phasage hypothétique est indiqué pour créer plusieurs sous-secteurs (<b>cf. document graphique de l'OAP ci-après</b>). Réparti entre ces « tranches » d'urbanisation, l'aménagement conservera néanmoins la cohérence nécessaire pour un aménagement urbain de qualité.</p> <p>Une attention particulière sera donnée à la réflexion sur l'implantation des constructions <b>dans la pente</b>, ménageant les vues ouvertes pour le plus grand nombre d'habitations tout en limitant les déblais et remblais. Les accès des véhicules aux constructions seront privilégiés en direct par rapport à la voirie.</p> <p>(...)</p>
<p><b>4.5 INDICATIONS PROGRAMMATIQUES</b></p> <p><b>Logements</b> : un minimum de 165 logements est demandé sur la zone (approximativement 30 à moyen terme et 135 à long terme).</p>	<p><b>4.5 INDICATIONS PROGRAMMATIQUES</b></p> <p><b>Logements</b> : un minimum de 165 logements est demandé sur la zone (<b>approximativement 30 à moyen terme et 135</b> à long terme).</p>

PLU en vigueur : extrait des OAP						PLU <b>modifié</b> : extrait des OAP																																																																																																					
<p>Une densité minimum de 25 logements/hectare est attendue sur les zones 1AU ou 2AU futures représentant 6,6 hectares.</p> <p><b>Logements sociaux</b> : un minimum de 30% de logements sociaux est demandé sur la zone. Rappelons que l'ensemble des opérations réalisées doit permettre de répondre aux objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat de Metz Métropole.</p> <p><b>Phasage</b> : moyen terme pour la première phase (1.5ha) et long terme pour la seconde phase (6.1ha).</p>						<p>Une densité minimum de 25 logements/hectare est attendue sur <b>la zone 1AU ou 2AU futures</b> représentant 6,6 hectares.</p> <p><b>Logements sociaux</b> : un minimum de 30% de logements sociaux est demandé sur la zone. Rappelons que l'ensemble des opérations réalisées doit permettre de répondre aux objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat de Metz Métropole.</p> <p><b>Phasage</b> : <b>moyen terme pour la première phase (1.5ha) et long terme pour la seconde phase (6.1ha).</b> <b>long terme (à revoir lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU).</b></p>																																																																																																					
<p><b>5. PHASAGE PREVISIONNEL DES OPERATIONS</b> L'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs concernés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation est le suivant : Court terme : 2020 – CT, Moyen terme : 2025 – MT et Long terme : 2030 – LT.</p>						<p><b>5. PHASAGE PREVISIONNEL DES OPERATIONS</b> L'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs concernés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation est le suivant : Court terme : 2020 – CT, Moyen terme : 2025 – MT et Long terme : 2030 <b>(et plus)</b> – LT.</p>																																																																																																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th>N°</th> <th>Nom de l'OAP</th> <th>Vocation(s) dominante(s)</th> <th>Logements</th> <th colspan="2">Phasage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>11</td> <td>Boulevard Saint-Symphorien</td> <td>Habitat</td> <td>150</td> <td>2020</td> <td>CT</td> </tr> <tr> <td>12</td> <td>Boulevard Saint-Symphorien</td> <td>Commerces, activités</td> <td></td> <td>2020</td> <td>CT</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Rue de la Tuilerie</td> <td>Habitat</td> <td>30</td> <td>2025</td> <td>MT</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Entre rue des Chenets et rue des Coteaux</td> <td>Habitat</td> <td>5</td> <td>2020</td> <td>CT</td> </tr> <tr> <td>41</td> <td>Les coteaux du Saint-Quentin</td> <td>Habitat</td> <td>30</td> <td>2025</td> <td>MT</td> </tr> <tr> <td>42</td> <td>Les coteaux du Saint-Quentin</td> <td>Habitat</td> <td>135</td> <td>2030</td> <td>LT</td> </tr> <tr> <td colspan="3">TOTAL</td> <td>350</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						N°	Nom de l'OAP	Vocation(s) dominante(s)	Logements	Phasage		11	Boulevard Saint-Symphorien	Habitat	150	2020	CT	12	Boulevard Saint-Symphorien	Commerces, activités		2020	CT	2	Rue de la Tuilerie	Habitat	30	2025	MT	3	Entre rue des Chenets et rue des Coteaux	Habitat	5	2020	CT	41	Les coteaux du Saint-Quentin	Habitat	30	2025	MT	42	Les coteaux du Saint-Quentin	Habitat	135	2030	LT	TOTAL			350			<table border="1"> <thead> <tr> <th>N°</th> <th>Nom de l'OAP</th> <th>Vocation(s) dominante(s)</th> <th>Logements</th> <th colspan="2">Phasage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>11</td> <td>Boulevard Saint-Symphorien</td> <td>Habitat</td> <td>150</td> <td>2020</td> <td>CT</td> </tr> <tr> <td>12</td> <td>Boulevard Saint-Symphorien</td> <td>Commerces, activités</td> <td></td> <td>2020</td> <td>CT</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Rue de la Tuilerie</td> <td>Habitat</td> <td>30</td> <td>2025</td> <td>MT</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Entre rue des Chenets et rue des Coteaux</td> <td>Habitat</td> <td>5</td> <td>2020</td> <td>CT</td> </tr> <tr> <td>4.1</td> <td><b>Les coteaux du Saint-Quentin</b></td> <td><b>Habitat</b></td> <td><b>30</b></td> <td><b>2025</b></td> <td><b>MT</b></td> </tr> <tr> <td>4.2</td> <td>Les coteaux du Saint-Quentin</td> <td>Habitat</td> <td>165</td> <td>2030</td> <td>LT</td> </tr> <tr> <td colspan="3">TOTAL</td> <td>350</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						N°	Nom de l'OAP	Vocation(s) dominante(s)	Logements	Phasage		11	Boulevard Saint-Symphorien	Habitat	150	2020	CT	12	Boulevard Saint-Symphorien	Commerces, activités		2020	CT	2	Rue de la Tuilerie	Habitat	30	2025	MT	3	Entre rue des Chenets et rue des Coteaux	Habitat	5	2020	CT	4.1	<b>Les coteaux du Saint-Quentin</b>	<b>Habitat</b>	<b>30</b>	<b>2025</b>	<b>MT</b>	4.2	Les coteaux du Saint-Quentin	Habitat	165	2030	LT	TOTAL			350		
N°	Nom de l'OAP	Vocation(s) dominante(s)	Logements	Phasage																																																																																																							
11	Boulevard Saint-Symphorien	Habitat	150	2020	CT																																																																																																						
12	Boulevard Saint-Symphorien	Commerces, activités		2020	CT																																																																																																						
2	Rue de la Tuilerie	Habitat	30	2025	MT																																																																																																						
3	Entre rue des Chenets et rue des Coteaux	Habitat	5	2020	CT																																																																																																						
41	Les coteaux du Saint-Quentin	Habitat	30	2025	MT																																																																																																						
42	Les coteaux du Saint-Quentin	Habitat	135	2030	LT																																																																																																						
TOTAL			350																																																																																																								
N°	Nom de l'OAP	Vocation(s) dominante(s)	Logements	Phasage																																																																																																							
11	Boulevard Saint-Symphorien	Habitat	150	2020	CT																																																																																																						
12	Boulevard Saint-Symphorien	Commerces, activités		2020	CT																																																																																																						
2	Rue de la Tuilerie	Habitat	30	2025	MT																																																																																																						
3	Entre rue des Chenets et rue des Coteaux	Habitat	5	2020	CT																																																																																																						
4.1	<b>Les coteaux du Saint-Quentin</b>	<b>Habitat</b>	<b>30</b>	<b>2025</b>	<b>MT</b>																																																																																																						
4.2	Les coteaux du Saint-Quentin	Habitat	165	2030	LT																																																																																																						
TOTAL			350																																																																																																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>N°</th> <th>Logements</th> <th colspan="2">Phasage</th> <th>Total</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>11</td> <td>150</td> <td>2020</td> <td>CT</td> <td rowspan="2">155 logements</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>5</td> <td>2020</td> <td>CT</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>30</td> <td>2025</td> <td>MT</td> <td rowspan="2">60 logements</td> </tr> <tr> <td>4.1</td> <td>30</td> <td>2025</td> <td>MT</td> </tr> <tr> <td>42</td> <td>135</td> <td>2032</td> <td>LT</td> <td>135 logements</td> </tr> </tbody> </table>						N°	Logements	Phasage		Total	11	150	2020	CT	155 logements	3	5	2020	CT	2	30	2025	MT	60 logements	4.1	30	2025	MT	42	135	2032	LT	135 logements	<table border="1"> <thead> <tr> <th>N°</th> <th>Logements</th> <th colspan="2">Phasage</th> <th>Total</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>11</td> <td>150</td> <td>2020</td> <td>CT</td> <td rowspan="2">155 logements</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>5</td> <td>2020</td> <td>CT</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>30</td> <td>2025</td> <td>MT</td> <td rowspan="2">30 logements</td> </tr> <tr> <td>4.1</td> <td>30</td> <td>2025</td> <td>MT</td> </tr> <tr> <td>4.2</td> <td>165</td> <td>2032 &gt; 2030</td> <td>LT</td> <td>165 logements</td> </tr> </tbody> </table>						N°	Logements	Phasage		Total	11	150	2020	CT	155 logements	3	5	2020	CT	2	30	2025	MT	30 logements	4.1	30	2025	MT	4.2	165	2032 > 2030	LT	165 logements																																								
N°	Logements	Phasage		Total																																																																																																							
11	150	2020	CT	155 logements																																																																																																							
3	5	2020	CT																																																																																																								
2	30	2025	MT	60 logements																																																																																																							
4.1	30	2025	MT																																																																																																								
42	135	2032	LT	135 logements																																																																																																							
N°	Logements	Phasage		Total																																																																																																							
11	150	2020	CT	155 logements																																																																																																							
3	5	2020	CT																																																																																																								
2	30	2025	MT	30 logements																																																																																																							
4.1	30	2025	MT																																																																																																								
4.2	165	2032 > 2030	LT	165 logements																																																																																																							
<p><b>6. REPARTITION DES LOGEMENTS SOCIAUX</b> La commune de Longeville-lès-Metz est concernée par une obligation légale de présenter au moins 20% de logements relevant du parc locatif social dans l'ensemble de son parc de résidences principales. Ainsi, l'ensemble des opérations réalisées doit permettre de répondre aux obligations légales de la commune, ainsi qu'aux objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat de Metz Métropole.</p> <p>La répartition imposée des logements sociaux dans les futures opérations est la suivante :</p>						<p><b>6. REPARTITION DES LOGEMENTS SOCIAUX</b> La commune de Longeville-lès-Metz est concernée par une obligation légale de présenter au moins 20% de logements relevant du parc locatif social dans l'ensemble de son parc de résidences principales. Ainsi, l'ensemble des opérations réalisées doit permettre de répondre aux obligations légales de la commune, ainsi qu'aux objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat de Metz Métropole.</p> <p>La répartition imposée des logements sociaux dans les futures opérations est la suivante :</p>																																																																																																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th>N°</th> <th>Nom de l'OAP</th> <th>Total logements</th> <th>Dont logements sociaux</th> <th>% logements sociaux</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>11</td> <td>Boulevard Saint-Symphorien / Habitat 2020</td> <td>150</td> <td>30</td> <td>20%</td> </tr> </tbody> </table>						N°	Nom de l'OAP	Total logements	Dont logements sociaux	% logements sociaux	11	Boulevard Saint-Symphorien / Habitat 2020	150	30	20%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>N°</th> <th>Nom de l'OAP</th> <th>Total logements</th> <th>Dont logements sociaux</th> <th>% logements sociaux</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>11</td> <td>Boulevard Saint-Symphorien / Habitat 2020</td> <td>150</td> <td>30</td> <td>20%</td> </tr> </tbody> </table>						N°	Nom de l'OAP	Total logements	Dont logements sociaux	% logements sociaux	11	Boulevard Saint-Symphorien / Habitat 2020	150	30	20%																																																																												
N°	Nom de l'OAP	Total logements	Dont logements sociaux	% logements sociaux																																																																																																							
11	Boulevard Saint-Symphorien / Habitat 2020	150	30	20%																																																																																																							
N°	Nom de l'OAP	Total logements	Dont logements sociaux	% logements sociaux																																																																																																							
11	Boulevard Saint-Symphorien / Habitat 2020	150	30	20%																																																																																																							

PLU en vigueur : extrait des OAP					PLU <b>modifié</b> : extrait des OAP				
1 2	Boulevard Saint-Symphorien / Mixte 2020				1 2	Boulevard Saint-Symphorien / Mixte 2020			
2	Rue de la Tuilerie / Habitat 2025	30	15	50%	2	Rue de la Tuilerie / Habitat 2025	30	15	50%
3	Entre Chenets et Coteaux / Habitat 2020	5		0%	3	Entre Chenets et Coteaux / Habitat 2020	5		0%
4 1	Les coteaux du Saint-Quentin / Habitat 2025	30	9	30%	4 1	Les coteaux du Saint-Quentin / Habitat 2025	30	9	30%
4 2	Les coteaux du Saint-Quentin / Habitat 2030	135	40	30%	4 2	Les coteaux du Saint-Quentin / Habitat 2030	165	49	30%
TOTAL :		350	94	27%	TOTAL :		350	94	27%

### Incidences sur l'environnement et mesures à mettre en œuvre

Le point de la modification présenté précédemment, et qui consiste à reclasser une zone 1AUH de 1,2 ha en zone 2AU et à faire évoluer l'OAP n°4, n'a pas d'impact significatif sur les grandes composantes de l'environnement telles que la consommation de l'espace, la protection de l'activité agricole et forestière, la protection des paysages, la préservation de la biodiversité, la préservation des ressources en eau et la gestion des eaux, l'exposition aux risques naturels ou aux nuisances, la lutte contre l'émission de gaz à effet de serre, ni le développement de la production des énergies renouvelables.

Les impacts sont inexistantes à court terme, puisque l'urbanisation du site est reportée à plus long terme. Il y a donc un report temporel des impacts éventuels.

En outre, des études complémentaires seront réalisées avant tout aménagement de la zone, de manière à bien prendre en compte la configuration et la nature du site et les contraintes existantes (mouvements de terrain, argiles, cavité, ...). Il s'agira aussi de proposer un projet en faveur de la meilleure intégration paysagère possible et prenant en compte la biodiversité.

L'idée est ainsi de réduire les éventuels impacts sur la consommation de l'espace, la protection des paysages, la préservation de la biodiversité, la préservation des ressources en eau et la gestion des eaux, ainsi que l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels ou aux nuisances.

Aucune mesure particulière n'est donc à mettre en œuvre dans le cadre de ce point de modification.

## 4.2. Renforcer les dispositions réglementaires pour assurer la production de logements aidés

### Objectif

La modification du PLU a pour objectif d'inscrire une disposition réglementaire visant à assurer la production de logements aidés dans les futures opérations immobilières engagées à LONGEVILLE-LES-METZ.

### Justification

Face au constat du manque de logements aidés sur la commune, et afin de respecter les dispositions du PLH et les obligations de la commune de produire des logements sociaux, le règlement du PLU est modifié de manière à intégrer une règle exigeant une part minimale de logements aidés pour les programmes immobiliers créant un certain nombre de logements.

De plus, les collectivités (Eurométropole de Metz, commune) souhaitent suppléer au reclassement de la zone 1AUH en zone 2AU dans le cadre de la présente modification du PLU. En effet, ce sont 9 logements aidés qui étaient programmés à court terme dans la zone 1AUH, et qui seront reportés à plus long terme suite au reclassement en zone 2AU.

La commune et la métropole, cherchent aussi à tendre vers les objectifs du nouveau PLH de Metz Métropole, approuvé en février 2020, qui fixe un objectif de production de 100 logements pour la période 2020-2025 (dont 70% doivent être des logements locatifs sociaux), principalement en densification ou en changement de destination. Le PLH fixe aussi un objectif de produire 150 logements locatifs sociaux pour LONGEVILLE-LES-METZ (dont rattrapage de 140 logements manquants – donnée 2018), soit en construction neuve, soit en création dans le parc de logement existant par des bailleurs sociaux, ou encore par conventionnement avec l'Anah (offre locative sociale privée).

La commune est soumise à l'article 55 de la loi SRU qui lui impose de disposer d'au moins 20% de logements sociaux. Mais la commune est déficitaire, c'est pourquoi elle est actuellement concernée par un arrêté de carence pris par le Préfet le 31/12/2020 (*cf. articles L.302-9-1 et L.302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation*) : ainsi, 30% de logements locatifs sociaux (PLUS/PLAI familiaux)<sup>1</sup> sont exigés pour toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Afin de résorber le déficit en logements aidés, un projet de contrat de mixité sociale (CMS) est actuellement à l'étude entre la commune, l'Eurométropole de Metz et l'Etat. Il prévoit d'imposer « un minimum de 50% de logements PLUS/PLAI pour les opérations immobilières de plus de 10 logements ».

Dans le cadre de la présente modification du PLU, il est ainsi proposé d'inscrire cette disposition dans le règlement de toutes les zones U et AU, à l'exception des zones UR et 1AUM (à vocation mixte) formant un secteur de renouvellement urbain en cours d'aménagement, le long du boulevard Saint-Symphorien.

Cette règle est contraignante car elle s'imposera à tout projet sur la commune, mais elle s'envisage à court terme (2-3 ans), puisque le PLUi de Metz Métropole est en cours d'élaboration et devrait entrer en vigueur en 2024. L'idée est de favoriser le maximum la production de logements sociaux dans les 2 à 3 prochaines années, pour réduire le déficit de la commune.

Les zones du PLU concernées par l'ajout de la règle de mixité de logements sont :

- Zone UA : zone urbanisée dans la partie du village ancien,
- Zone UB : zone urbanisée le long du boulevard Saint-Symphorien,
- Zone UC : zone urbanisée principalement résidentielle,

---

<sup>1</sup> LLS : Logement Locatif Social ; PLUS : Prêt Locatif à Usage Social ; PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

- Zone UD : zone urbanisée des anciennes casernes Roques,
- Zone 1AUH : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat.

Ainsi, la règle suivante s'appliquera aux opérations de construction neuve et aux opérations de requalification de friches créant des logements :

**Article 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

(...)

**« 2.2. Dispositions en faveur de la mixité sociale de l'habitat**

*Pour tout projet conduisant à la création de plus de 10 logements, au moins 50% des logements créés seront des logements sociaux. »*

Cette disposition est compatible avec l'emplacement réservé pour mixité sociale inscrit sur la zone 1AUH de la rue de la Tuilerie, et avec les OAP des zones 1AUH.

De plus, il faut préciser que, outre les secteurs couverts par des OAP, la commune a récemment identifié 120 logements aidés réalisés récemment ou programmés à court terme dans le cadre de différentes opérations menées par des bailleurs sociaux. Parmi elles, plus d'une cinquantaine de logements sont prévus dans le cadre du projet de réaménagement des anciennes casernes Roques, dont l'étude urbaine programmatique et de faisabilité est en cours.

Enfin, dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration, la mise en place d'outils permettant à la commune de rattraper son retard au regard des obligations SRU sera étudiée.

### Modifications apportées dans le PLU

La présente modification apporte au règlement écrit les évolutions suivantes :

PLU en vigueur : extrait du règlement écrit	PLU <b>modifié</b> : extrait du règlement écrit
Zones UA, UB, UC, UD, 1AUH	
<p><b>ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS</b></p> <p><b>2.1. Sont admises sous conditions :</b></p> <p>(...)</p>	<p><b>ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS</b></p> <p><b>2.1. Sont admises sous conditions :</b></p> <p>(...)</p> <p><b>2.2. Dispositions en faveur de la mixité sociale de l'habitat</b></p> <p>Pour tout projet conduisant à la création de plus de 10 logements, au moins 50% des logements créés seront des logements sociaux.</p>

### Incidences sur l'environnement et mesures à mettre en œuvre

Le point de la modification présenté précédemment, et qui concerne une disposition imposant une part de logements sociaux à créer pour les opérations de plus de 10 logements n'a pas d'impact sur l'environnement, notamment parce que cette modification ne concerne que des zones urbaines et à urbaniser, déjà aménagées et construites ou sur le point de l'être, et qu'elle ne crée pas directement de nouvelles surfaces constructibles.

Il n'y a donc pas d'impact significatif sur la consommation de l'espace, sur la protection de l'activité agricole et forestière, sur la protection des paysages, sur la préservation de la biodiversité, sur la préservation des ressources en eau et la gestion des eaux, sur l'exposition aux risques naturels ou aux nuisances, sur la lutte contre l'émission de gaz à effet de serre, ni sur le développement de la production des énergies renouvelables. Aucune mesure particulière n'est donc à mettre en œuvre dans le cadre de ce point de modification.

### 4.3. Adaptation et évolution de certaines dispositions réglementaires

#### 4.3.1. Stationnement

##### Objectif

La modification du PLU a pour objectif de faire évoluer certaines dispositions du règlement écrit relatives au stationnement.

##### Justification

La commune a souhaité faire évoluer certaines règles relatives au stationnement, inscrites dans les dispositions générales du règlement du PLU.

Tout d'abord, la grille de stationnement est révisée concernant les logements afin d'être plus cohérente avec les projets : ainsi, l'obligation de créer du stationnement s'imposera uniquement pour les constructions principales à vocation de logements, et dans les cas suivants : soit création de surface de plancher pour un nouveau logement, soit division d'un logement en plusieurs, ou encore changement de destination d'une construction pour créer du logement). Il n'y aura donc plus d'obligation à créer des places de stationnement en cas d'extension d'une construction existante (véranda, etc.), ou d'une annexe.

De plus, l'obligation faite aux constructions à vocation de bureaux est simplifiée, et celle applicable aux commerces fera référence à la surface de vente au lieu de la surface de plancher, pour être mieux adaptée aux besoins.

Il est également précisé que le nombre de places de stationnement est dû en cas de nouvelle construction, extension d'une construction existante, changement de destination d'un bâtiment existant (sauf pour les logements soumis à des dispositions particulières présentées précédemment).

Enfin, seules des raisons techniques seront des raisons acceptables pour justifier l'impossibilité de réaliser des aires de stationnement.

##### Modifications apportées dans le PLU

La présente modification apporte au règlement écrit les évolutions suivantes :

PLU en vigueur : extrait du règlement écrit			PLU <b>modifié</b> : extrait du règlement écrit		
<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>					
<b>1.7. OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT</b> Les dispositions suivantes sont applicables au titre de l'article 12 de chacune des zones du PLU de la commune de Longeville-lès-Metz.			<b>1.7. OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT</b> Les dispositions suivantes sont applicables au titre de l'article 12 de chacune des zones du PLU de la commune de Longeville-lès-Metz.		
A. Stationnement des véhicules automobiles Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en-dehors des voies publiques, soit au minimum :			A. Stationnement des véhicules automobiles Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en-dehors des voies publiques, soit au minimum :		
<b>DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</b>	<b>SURFACE DE PLANCHER</b>	<b>NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT</b>	<b>DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</b>	<b>SURFACE DE PLANCHER (sauf pour commerces : surface de vente)</b>	<b>NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT</b>
Logement :	Par tranche entamée de 50m <sup>2</sup> , à l'occasion de création de surface	1	Logement :	Par tranche entamée de 50m <sup>2</sup> ,	Dans les cas suivants :

PLU en vigueur : extrait du règlement écrit			PLU <b>modifié</b> : extrait du règlement écrit		
<b>Pour toute nouvelle construction</b>  <i>Cette règle s'applique sauf impossibilité technique avérée lors de travaux sur des constructions existantes.</i>	de plancher supplémentaire.		à l'occasion de création de surface de plancher supplémentaire.	- création de surface de plancher pour nouveau logement	
	Emplacements « visiteurs » complémentaires : • à partir de 5 logements et par tranche entamée de 5 logements supplémentaires	1		- division d'un logement en plusieurs logements	
	Foyer et résidence personnes âgées, pour une chambre	0,2		- changement de destination d'un local pour créer du logement	1 place par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup>
	Foyer et résidence pour étudiants, pour une chambre	0,5	Emplacements « visiteurs » complémentaires : • à partir de 5 logements et par tranche entamée de 5 logements supplémentaires		1
<b>Bureaux</b>	surface ouverte au public: Par tranche entamée de 20 m <sup>2</sup>	1	Foyer et résidence personnes âgées, pour une chambre		0,2
	surface non ouverte au public: Par tranche entamée de 40 m <sup>2</sup>	1	Foyer et résidence pour étudiants, pour une chambre		0,5
<b>Commerces</b>	jusqu'à 100 m <sup>2</sup>	1	<b>Bureaux</b>	<del>surface ouverte au public:</del> Par tranche entamée de 30 m <sup>2</sup>	1
	Par tranche entamée de 40 m <sup>2</sup> supplémentaires jusqu'à 500 m <sup>2</sup>	1		<del>surface non ouverte au public:</del> Par tranche entamée de 40 m <sup>2</sup>	
	Par tranche entamée de 20 m <sup>2</sup> supplémentaires au-delà de 500 m <sup>2</sup>	1		<b>Commerces</b>	jusqu'à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente
<b>Hébergement hôtelier</b>	Par chambre	1,2		Par tranche entamée de 40 m <sup>2</sup> supplémentaires jusqu'à 500 m <sup>2</sup> de surface de vente	1
<b>Artisanat</b>	Par tranche entamée de 80 m <sup>2</sup>	1		Par tranche entamée de 20 m <sup>2</sup> supplémentaires au-delà de 500 m <sup>2</sup> de surface de vente	1
<b>Industrie</b>	Par tranche entamée de 80 m <sup>2</sup>	1			
<b>Fonction d'entrepôt</b>	Par tranche entamée de 200 m <sup>2</sup>	1			
<b>Exploitation agricole ou forestière</b>	À définir au cas par cas en fonction des besoins réels	-			
Les surfaces de référence sont <b>des surfaces de plancher</b> et la valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.					

PLU en vigueur : extrait du règlement écrit	PLU <b>modifié</b> : extrait du règlement écrit		
<p><b>Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif</b>, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de leur nature ;</li> <li>• du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li> <li>• de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité ;</li> <li>• de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</li> </ul> <p>En règle générale, les parkings accompagnant les immeubles à construire devront être réalisés sur l'unité foncière concernée par l'opération.</p> <p>Toutefois, en cas d'impossibilité d'ordre technique urbanistique ou architectural, les solutions de remplacement définies au paragraphe suivant doivent être utilisées.</p> <p>B. Impossibilité de réaliser les aires de stationnement prévues au paragraphe 1.2</p> <p>1 Définition de l'impossibilité</p> <p>Il s'agit soit d'une impossibilité réglementaire (non-respect de la grille de stationnement), soit d'une impossibilité objective résultant de raisons techniques, ou de motifs d'architecture ou d'urbanisme, que le constructeur ne peut surmonter.</p> <p>Lorsqu'il constate cette impossibilité de réaliser lui-même sur l'unité foncière de l'opération les capacités en stationnement exigées dans la grille de stationnement, il appartient au constructeur de proposer la solution de remplacement de son choix parmi les quatre possibilités décrites ci-après.</p> <p>L'autorité administrative apprécie la réalité de l'impossibilité ainsi que la solution à retenir, compte tenu notamment des objectifs généraux en matière de circulation et de stationnement.</p> <p>Ses prescriptions figurent dans la décision relative au droit d'occuper ou d'utiliser le sol. Le respect des prescriptions est vérifié dans le cadre des contrôles de conformité.</p> <p>(...)</p>	<b>Hébergement hôtelier</b>	Par chambre	1,2
	<b>Artisanat</b>	Par tranche entamée de 80m <sup>2</sup>	1
	<b>Industrie</b>	Par tranche entamée de 80m <sup>2</sup>	1
	<b>Fonction d'entrepôt</b>	Par tranche entamée de 200 m <sup>2</sup>	1
	<b>Exploitation agricole ou forestière</b>	À définir au cas par cas en fonction des besoins réels	-
	<p>Les surfaces de référence sont <b>des surfaces de plancher</b> et la valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.</p> <p>Les places de stationnement sont dues dans les cas suivants : nouvelle construction, extension d'une construction existante, changement de destination d'un bâtiment existant. Des dispositions particulières sont définies pour les logements (cf. tableau précédent).</p> <p><b>Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif</b>, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de leur nature ;</li> <li>• du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li> <li>• de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité ;</li> <li>• de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</li> </ul> <p>En règle générale, les parkings accompagnant les immeubles à construire devront être réalisés sur l'unité foncière concernée par l'opération.</p> <p>Toutefois, en cas d'impossibilité d'ordre technique urbanistique ou architectural, les solutions de remplacement définies au paragraphe suivant doivent être utilisées.</p> <p>B. Impossibilité de réaliser les aires de stationnement prévues au paragraphe 1.2</p> <p>1 Définition de l'impossibilité</p> <p>Il s'agit <del>soit d'une impossibilité réglementaire (non-respect de la grille de stationnement), soit d'une impossibilité objective</del> résultant de raisons techniques (<del>tenant par exemple à la nature du sous-sol : pente excessive, présence de vestiges archéologiques, etc.</del>), <del>ou de motifs d'architecture ou d'urbanisme, que le constructeur ne peut surmonter.</del></p> <p>Lorsqu'il constate cette impossibilité de réaliser lui-même sur l'unité foncière de l'opération les capacités en stationnement exigées dans la grille de stationnement, il appartient au constructeur de proposer la solution de remplacement de son choix parmi les <b>trois</b> possibilités décrites ci-</p>		

PLU en vigueur : extrait du règlement écrit	PLU <b>modifié</b> : extrait du règlement écrit
	<p>après.  L'autorité administrative apprécie la réalité de l'impossibilité ainsi que la solution à retenir, compte tenu notamment des objectifs généraux en matière de circulation et de stationnement.  Ses prescriptions figurent dans la décision relative au droit d'occuper ou d'utiliser le sol. Le respect des prescriptions est vérifié dans le cadre des contrôles de conformité.  (...)</p>

### **Incidences sur l'environnement et mesures à mettre en œuvre**

Le point de la modification présenté précédemment, et qui concerne l'évolution des obligations de réaliser de aires de stationnement n'a pas d'impact sur l'environnement, notamment parce que ces dispositions s'appliquent principalement dans les zones urbaines et à urbaniser, déjà aménagées et construites ou sur le point de l'être, et qu'elles ne créent pas de nouvelles surfaces constructibles. De plus, l'évolution des règles a pour objectif de mieux adapter la création d'aires de stationnement aux besoins et aux projets.

Il n'y a donc pas d'impact significatif sur la consommation de l'espace, sur la protection de l'activité agricole et forestière, sur la protection des paysages, sur la préservation de la biodiversité, sur la préservation des ressources en eau et la gestion des eaux, sur l'exposition aux risques naturels ou aux nuisances, sur la lutte contre l'émission de gaz à effet de serre, ni sur le développement de la production des énergies renouvelables.

Aucune mesure particulière n'est donc à mettre en œuvre dans le cadre de ce point de modification.

### 4.3.2. Clôtures

#### Objectif

La modification du PLU a pour objectif de préciser certaines dispositions du règlement écrit relatives aux clôtures (définition des clôtures à claire-voie, disposition à préciser sur le grillage).

#### Justification

Les collectivités souhaitent préciser les dispositions qualitatives concernant l'aspect des clôtures. Il est donc proposé de compléter, dans le lexique, la définition de "claire-voie" (cf. dispositions générales, page 18). On ajoute également une définition de « clôtures ».

On propose aussi de préciser une disposition qui pourrait être contradictoire avec une disposition précédente. En effet, à l'article 11 de toutes les zones du PLU (UA, UB, UC, UD, UR, 1AUH, 1AUM, 2AU, N), les clôtures sont admises selon certaines règles. Or, la première règle énoncée (alinéa a) interdit les « grillages rigides ». Mais les dispositions suivantes aux alinéas b) et c) indique que les clôtures sur rue et en limites séparatives peuvent être constituées d'un « élément plein d'une hauteur maximum de 0,60 mètre surmonté ou non d'un grillage ou un dispositif à claire-voie » ou simplement « d'un grillage ou un dispositif à claire-voie ». Il y a une ambiguïté soulevée par le service instructeur de Metz Métropole, que nous proposons de lever en précisant que les grillages autorisés sur rue sont « non rigides ».

#### Modifications apportées dans le PLU

La présente modification apporte au règlement écrit les évolutions suivantes :

PLU en vigueur : extrait du règlement écrit	PLU <b>modifié</b> : extrait du règlement écrit
<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>	
<b>➤ Claire-voie</b> Clôture ou garde-corps formé de barreaux ou lattes espacés et laissant du jour entre eux, afin de permettre une perméabilité visuelle.	<b>➤ Claire-voie (dispositif à)</b> Se dit d'un ouvrage (clôture, garde-corps) composé d'éléments espacés (2 cm minimum) qui laissent passer le jour et permettent une perméabilité visuelle (barreaux, grillage, treillage, ...). La surface occupée par des espaces vides représentera au moins 15% de la surface totale du dispositif à claire-voie. Cela correspond par exemple aux clôtures suivantes, présentées à titre d'illustration :

PLU en vigueur : extrait du règlement écrit	PLU <b>modifié</b> : extrait du règlement écrit
	 <p data-bbox="740 1102 1359 1164">Par contre, la définition ne correspond pas aux clôtures suivantes, qui ne sont pas admises :</p> 
<p data-bbox="226 1563 328 1590">➤ <b>Clôture</b></p> <p data-bbox="226 1626 402 1653"><i>Pas de définition</i></p>	<p data-bbox="740 1563 842 1590">➤ <b>Clôture</b></p> <p data-bbox="740 1594 1359 1720">Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.</p>
<p data-bbox="226 1733 753 1760"><b>ZONES UA, UB, UC, UD, UR, 1AUH, 1AUM, 2AU, N</b></p>	
<p data-bbox="226 1778 504 1805"><b>ARTICLE 11 Aspect extérieur</b></p> <p data-bbox="226 1809 261 1836">(...)</p> <p data-bbox="226 1841 446 1868">11.5 - Pour les clôtures</p> <p data-bbox="226 1872 453 1899">a) De manière générale</p> <ul data-bbox="248 1904 721 1998" style="list-style-type: none"> <li>• Les haies artificielles en plastique quelle que soit la teinte, les panneaux de bois (type claustra, canisses, etc...) ainsi que les grillages rigides sont</li> </ul>	<p data-bbox="740 1778 1018 1805"><b>ARTICLE 11 Aspect extérieur</b></p> <p data-bbox="740 1809 775 1836">(...)</p> <p data-bbox="740 1841 960 1868">11.5 - Pour les clôtures</p> <p data-bbox="740 1872 970 1899">a) De manière générale</p> <ul data-bbox="762 1904 1359 2020" style="list-style-type: none"> <li>• Les haies artificielles en plastique quelle que soit la teinte, les panneaux de bois (type claustra, canisses, etc...) ainsi que les grillages rigides sont interdits sur rue et en retour sur le milieu jusqu'au corps principal d'habitation.</li> </ul>

PLU en vigueur : extrait du règlement écrit	PLU <b>modifié</b> : extrait du règlement écrit
<p>interdits sur rue et en retour sur le mitoyen jusqu'au corps principal d'habitation.</p> <p>b) En front de rue, c'est à dire en limite avec le domaine public</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Elles doivent permettre la dissimulation maximale des coffrets de branchements situés en limite de parcelle.</li> <li>• Les clôtures situées sur rue ne pourront pas dépasser 1,80 mètre de hauteur. Elles seront constituées : <ul style="list-style-type: none"> <li>o soit d'éléments végétaux (de préférence avec des essences végétales variées) ;</li> <li>o soit d'un élément plein d'une hauteur maximum de 0,60 mètre surmonté ou non d'un grillage ou un dispositif à claire-voie, le tout ne dépassant pas 1,80 mètre</li> </ul> </li> </ul> <p>c) Sur les limites séparatives et en fond de parcelle</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les clôtures situées en limites séparatives ne pourront pas dépasser 2.00 mètres de hauteur. Elles seront constituées : <ul style="list-style-type: none"> <li>o soit d'éléments végétaux (de préférence avec des essences végétales variées) ;</li> <li>o soit d'un élément plein d'une hauteur maximum de 0,60 mètre surmonté ou non d'un grillage ou un dispositif à claire-voie, le tout ne dépassant pas 2.00 mètres</li> <li>o soit d'un grillage ou un dispositif à claire-voie, ne dépassant pas 2.00 mètres</li> </ul> </li> </ul> <p>(...)</p>	<p>b) En front de rue, c'est à dire en limite avec le domaine public</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Elles doivent permettre la dissimulation maximale des coffrets de branchements situés en limite de parcelle.</li> <li>• Les clôtures situées sur rue ne pourront pas dépasser 1,80 mètre de hauteur. Elles seront constituées : <ul style="list-style-type: none"> <li>o soit d'éléments végétaux (de préférence avec des essences végétales variées) ;</li> <li>o soit d'un élément plein d'une hauteur maximum de 0,60 mètre surmonté ou non d'un grillage <b>non rigide</b> ou un dispositif à claire-voie, le tout ne dépassant pas 1,80 mètre</li> </ul> </li> </ul> <p>c) Sur les limites séparatives et en fond de parcelle</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les clôtures situées en limites séparatives ne pourront pas dépasser 2.00 mètres de hauteur. Elles seront constituées : <ul style="list-style-type: none"> <li>o soit d'éléments végétaux (de préférence avec des essences végétales variées) ;</li> <li>o soit d'un élément plein d'une hauteur maximum de 0,60 mètre surmonté ou non d'un grillage ou un dispositif à claire-voie, le tout ne dépassant pas 2.00 mètres</li> <li>o soit d'un grillage ou un dispositif à claire-voie, ne dépassant pas 2.00 mètres</li> </ul> </li> </ul> <p>(...)</p>

### Incidences sur l'environnement et mesures à mettre en œuvre

Les points de la modification présentés précédemment, et qui consistent à préciser certaines dispositions concernant l'aspect des clôtures, n'ont pas d'impact significatif sur l'environnement.

Les modifications apportées (définition précise de la clôture et du dispositif à claire-voie, grillage non rigide en clôture sur rue) peuvent apporter une qualité supplémentaire pour les futurs aménagements, et avoir un impact plutôt positif sur le paysage urbain ; mais elles n'ont pas d'impact significatif sur les grandes composantes de l'environnement que sont la consommation de l'espace, la protection de l'activité agricole et forestière, la protection des paysages, la préservation de la biodiversité, la préservation des ressources en eau et la gestion des eaux, l'exposition aux risques naturels ou aux nuisances, la lutte contre l'émission de gaz à effet de serre, et le développement de la production des énergies renouvelables.

Aucune mesure particulière n'est donc à mettre en œuvre dans le cadre de ce point de modification.

### 4.3.3. Espaces libres et plantations

#### Objectif

La modification du PLU a pour objectif de faire évoluer les dispositions du règlement écrit relatives aux « espaces libres et plantations ».

#### Justification

Le règlement du PLU en vigueur impose que 50% des espaces libres de toute construction soient aménagés en espaces verts.

Cette règle est commune à toutes les zones, sans prise en compte de la nature des tissus bâtis existants ; elle n'est donc pas toujours adaptée et ne crée pas toujours l'effet recherché.

C'est pourquoi, il est proposé de revoir la règle, d'introduire la notion « d'espaces perméables » à préserver, et d'appliquer la disposition à l'échelle de l'unité foncière.

De plus, il faut moduler la part d'espaces perméables en fonction des zones, puisque certaines zones sont plus densément bâties que d'autres. Les zones UC, UD et 1AUH limitent l'emprise au sol à 50%, avec une possibilité de majorer à 70% sous certaines conditions ; les zones UB, UR et 1AUM limitent l'emprise au sol à 70%, avec une possibilité de majorer à 85% sous certaines conditions ; et il n'y a pas d'emprise au sol maximum en zone UA.

Ainsi, il s'agit de garantir la présence de surfaces perméables sur chaque emprise foncière des zones urbaines et à urbaniser, de préférence des espaces de pleine terre et végétalisés, tout en tenant compte de la densité bâtie de la zone et des possibilités d'évolution des constructions (extension, etc.).

La part de surface perméable exigée dans les zones moins denses (UC, UD, 1AUH) est donc plus importante (30%) que celle imposée (15%) dans les zones plus denses (UA, UB, UR, 1AUM) où les constructions occupent une plus grande part de l'emprise foncière.

En outre, il est permis que les aires de stationnement et les accès individuels engazonnés ou en matériaux perméables puissent être comptabilisés en surface perméable, mais leur part sera limitée (5% dans les zones denses, 10% dans les zones moins denses). En effet, la priorité reste d'aménager ou de conserver des surfaces de pleine terre, végétalisées.

#### Modifications apportées dans le PLU

La présente modification apporte au règlement écrit les évolutions suivantes :

PLU en vigueur : extrait du règlement écrit	PLU <b>modifié</b> : extrait du règlement écrit
<b>ZONES UC, UD, 1AUH</b>	
<b>ARTICLE 13 Espaces libres et plantations</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Les plantations existantes doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenues lorsque cela est possible.</li><li>L'usage d'essences végétales locales (liste en annexe) devra être privilégié dans les aménagements paysagers.</li></ul> Espaces libres de toute construction : <ul style="list-style-type: none"><li>50% au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être aménagés en espaces verts et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup> d'espace libre (pour les jardins des habitations, on privilégiera dans ce cas la plantation d'un arbre fruitier).</li></ul>	<b>ARTICLE 13 Espaces libres et plantations</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Les plantations existantes doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenues lorsque cela est possible.</li><li>L'usage d'essences végétales locales (liste en annexe) devra être privilégié dans les aménagements paysagers.</li><li>Une superficie au moins égale à 30% de la superficie de l'unité foncière, lorsqu'elle est privée, doit être aménagée en espaces perméables (pleine terre, ...). Ils pourront être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre (pour les jardins des habitations, on privilégiera dans ce cas la plantation d'un arbre fruitier).</li></ul>

PLU en vigueur : extrait du règlement écrit	PLU <b>modifié</b> : extrait du règlement écrit
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, 50% au minimum des aménagements doivent utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants, caillebotis, ... .</li> </ul> <p>(...)</p>	<p>Les aires de stationnement et accès individuels engazonnés ou en matériaux perméables, ainsi que les toitures végétalisées peuvent être comptabilisés comme espaces perméables dans la limite de 10% de la surface de l'unité foncière.</p> <p>Espaces libres de toute construction :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, 50% au minimum des aménagements doivent utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants, caillebotis, ... .</li> </ul> <p>(...)</p>
<b>ZONES UA, UB, UR, 1AUM</b>	
<p><b>ARTICLE 13 Espaces libres et plantations</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les plantations existantes doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenues lorsque cela est possible.</li> <li>L'usage d'essences végétales locales (liste en annexe) devra être privilégié dans les aménagements paysagers.</li> </ul> <p>Espaces libres de toute construction :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>50% au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être aménagés en espaces verts et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup> d'espace libre (pour les jardins des habitations, on privilégiera dans ce cas la plantation d'un arbre fruitier).</li> <li>Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, 50% au minimum des aménagements doivent utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants, caillebotis, ... .</li> </ul> <p>(...)</p>	<p><b>ARTICLE 13 Espaces libres et plantations</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les plantations existantes doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenues lorsque cela est possible.</li> <li>L'usage d'essences végétales locales (liste en annexe) devra être privilégié dans les aménagements paysagers.</li> <li>Une superficie au moins égale à 15% de la superficie de l'unité foncière, lorsqu'elle est privée, doit être aménagée en espaces perméables (pleine terre, ...). Ils pourront être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre (pour les jardins des habitations, on privilégiera dans ce cas la plantation d'un arbre fruitier).</li> </ul> <p>Les aires de stationnement et accès individuels engazonnés ou en matériaux perméables, ainsi que les toitures végétalisées peuvent être comptabilisés comme espaces perméables dans la limite de 5% de la surface de l'unité foncière.</p> <p>Espaces libres de toute construction :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, 50% au minimum des aménagements doivent utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants, caillebotis, ... .</li> </ul> <p>(...)</p>

### Incidences sur l'environnement et mesures à mettre en œuvre

Le point de la modification présenté précédemment, et qui consiste à remplacer la règle imposant que « 50% des espaces libres de toute construction soient aménagés en espaces verts » dans toutes les zones du PLU, par une règle qui impose une part de surface perméable par unité foncière, différente selon la densité bâtie de la zone n'a pas d'impact significatif sur l'environnement.

L'évolution de la règle concerne les zones déjà urbanisées ou sur le point de l'être, programmées dans le PLU en vigueur ; cela ne modifiera pas les droits à construire de manière importante. En garantissant qu'une partie de chaque emprise foncière soit conservée en surface perméable, la règle proposée a un effet positif sur l'infiltration des eaux pluviales. Etant donné que la part des aires de stationnement

et accès individuels engazonnés ou en matériaux perméables prise en compte dans le calcul est réduite, les surfaces perméables seront principalement des espaces de pleine terre, ce qui garantit une végétalisation minimum des parcelles. Le fait de proposer une règle adaptée au tissu urbain de chaque zone permettra une certaine évolution des constructions existantes (extension, ...).

Il n'y a donc pas d'impact significatif sur la consommation de l'espace, sur la protection de l'activité agricole et forestière, sur la protection des paysages, sur la préservation de la biodiversité, sur la préservation des ressources en eau et la gestion des eaux, sur l'exposition aux risques naturels ou aux nuisances, sur la lutte contre l'émission de gaz à effet de serre, ni sur le développement de la production des énergies renouvelables.

Aucune mesure particulière n'est donc à mettre en œuvre dans le cadre de ce point de modification.

#### 4.3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

##### Objectif

La modification du PLU a pour objectif d'ajuster une disposition du règlement écrit relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

##### Justification

Dans toutes les zones du PLU, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7) est soumise à des dispositions identiques, à savoir :

« - soit en limite séparative (latérale et/ou de fond de parcelle),

- soit à 4 mètres minimum de cette limite séparative (distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché). »

Or, la règle de retrait de 4 mètres minimum est très restrictive, car elle s'applique en tout point de la construction. Cela ne permet pas des constructions avec des décrochés de façade, soit dans le cas d'une construction initiale, soit dans le cas de l'évolution d'une construction existante (extension, véranda, ...). C'est problématique dans les zones urbaines (UA, UB, UC, UD, UR,) et à urbaniser (1AUH, 1AUM).

Afin d'accorder un peu plus de souplesse sur les formes bâties, il est proposé de modifier la règle en supprimant la disposition inscrite entre parenthèses : « distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché ».

Ainsi, en cas de retrait, la façade devra majoritairement être située à une distance d'au moins 4 mètres de la limite séparative, mais des décrochés de façades, un peu plus proches de la limite séparative, seront permis à condition qu'ils soient minoritaires sur la façade.

Il est proposé de modifier la règle dans toutes les zones du PLU.

##### Modifications apportées dans le PLU

La présente modification apporte au règlement écrit les évolutions suivantes :

PLU en vigueur : extrait du règlement écrit	PLU <b>modifié</b> : extrait du règlement écrit
<b>Zones UA, UB</b>	
<p><b>ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions <b>principales sur rue</b> doivent être implantées sur l'une au moins des limites latérales.</li> <li>• La construction sera : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ soit en limite séparative (latérale et/ou de fond de parcelle)</li> <li>○ soit à <b>4 mètres minimum</b> de cette limite séparative (distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché).</li> </ul> </li> </ul> <p>(...)</p>	<p><b>ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions <b>principales sur rue</b> doivent être implantées sur l'une au moins des limites latérales.</li> <li>• La construction sera : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ soit en limite séparative (latérale et/ou de fond de parcelle)</li> <li>○ soit à <b>4 mètres minimum</b> de cette limite séparative (distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché).</li> </ul> </li> </ul> <p>(...)</p>
<b>Zones UC, UD, UR, 1AUH, 1AUM, 2AU, N</b>	
<p><b>ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toute construction devra être implantée : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ soit en limite séparative (latérale et/ou de fond de parcelle)</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toute construction devra être implantée : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ soit en limite séparative (latérale et/ou de fond de parcelle)</li> </ul> </li> </ul>

PLU en vigueur : extrait du règlement écrit	PLU <b>modifié</b> : extrait du règlement écrit
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ soit à <b>4 mètres minimum</b> de cette limite séparative (distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ soit à <b>4 mètres minimum</b> de cette limite séparative (<del>distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché</del>).</li> </ul>

### Incidences sur l'environnement et mesures à mettre en œuvre

Le point de la modification présenté précédemment, et qui consiste à ajuster une disposition écrite relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, n'a pas d'impact significatif sur l'environnement.

En effet, le sens de la règle est conservé, celle-ci est seulement amendée : la majorité du linéaire de façade devra toujours être implantée à 4 mètres minimum des limites séparatives. Et la possibilité de créer des décrochés de façade sur les façades latérales et arrières ne modifiera pas les droits à construire de manière importante, car ils seront minoritaires.

Ainsi, l'évolution de la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'aura pas d'impact significatif sur la consommation de l'espace, sur la protection de l'activité agricole et forestière, sur la protection des paysages, sur la préservation de la biodiversité, sur la préservation des ressources en eau et la gestion des eaux, sur l'exposition aux risques naturels ou aux nuisances, sur la lutte contre l'émission de gaz à effet de serre, ni sur le développement de la production des énergies renouvelables.

Aucune mesure particulière n'est donc à mettre en œuvre dans le cadre de ce point de modification.

### 4.3.5. Non-conformité d'une construction existante

#### Objectif

La modification du PLU a pour objectif de préciser les dispositions relatives à la non-conformité d'une construction existante (cohérence entre les dispositions générales et les règles particulières concernant l'implantation des constructions).

#### Justification

Les dispositions générales du règlement écrit du PLU en vigueur définissent un certain nombre de modalités d'application du règlement.

Parmi elles, la gestion des constructions existantes non conformes est définie de la manière suivante :  
« Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions du présent règlement, peuvent faire l'objet de travaux sous réserve que ceux-ci n'aient pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale, ni de créer de nouvelles non-conformités. Toutefois, sont autorisés les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions en toutes hypothèses. »

Or, les articles 6 et 7 de toutes les zones du PLU (UA, UB, UC, UD, UR, 1AUH, 1AUM, 2AU, N) autorisent que des « extensions transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant (c'est-à-dire d'être au maximum dans l'alignement de l'existant et que les travaux projetés ne majorent pas le non-respect aux règles.). »

Il y a une certaine contradiction à la lecture des dispositions générales et de ces articles ; c'est pourquoi, il est proposé de revoir la rédaction des articles 6 et 7 afin de supprimer « et que les travaux projetés ne majorent pas le non-respect aux règles », et de préciser dans les dispositions générales que des dispositions particulières sont inscrites dans le règlement des zones (on vise ici les articles 6 et 7).

#### Modifications apportées dans le PLU

La présente modification apporte au règlement écrit les évolutions suivantes :

PLU en vigueur : extrait du règlement écrit	PLU <b>modifié</b> : extrait du règlement écrit
<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>	
<b>1.4 MODALITES D'APPLICATION DU REGLEMENT</b> (...) B. Dispositions applicables à certains travaux (...) ➤ <b>Gestion des constructions existantes non conformes :</b> Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions du présent règlement, peuvent faire l'objet de travaux sous réserve que ceux-ci n'aient pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale, ni de créer de nouvelles non-conformités. Toutefois, sont autorisés les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions en toutes hypothèses.	<b>1.4 MODALITES D'APPLICATION DU REGLEMENT</b> (...) B. Dispositions applicables à certains travaux (...) ➤ <b>Gestion des constructions existantes non conformes :</b> Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions du présent règlement, peuvent faire l'objet de travaux sous réserve que ceux-ci n'aient pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale, ni de créer de nouvelles non-conformités, <b>sauf dispositions particulières inscrites dans le règlement des zones.</b> Toutefois, sont autorisés les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions en toutes hypothèses.