



### **METZ METROPOLE**

Commune de Longeville-Lès-Metz

Modification simplifiée n°1 du PLU

Approbation du PLU: 19/12/2017

Procédure de modification engagée par arrêté du Président de Metz Métropole en date du 29/08/2018

Vu pour être annexé à la délibération du bureau délibérant de la Métropole du XXX

Le vice-président délégué Henri HASSER

PLAN
LOCAL
D'URBANISME

Modification simplifiée n°1

# 1 - NOTICE DE PRESENTATION

### **METZ METROPOLE**

# Table des matières

1.	Intr	oduction3
	1.1.	Historique du PLU
	1.2.	Objectifs de la modification simplifiée
	1.3.	Etapes de la procédure
2.	Just	ification de la procédure de modification simplifiée4
3.	Syn	thèse de la modification simplifiée
4.	Les	évolutions apportées au PLU
	4.1	Précision sur la règle de hauteur de la zone Ne
	4.2	Complétude du règlement de la zone N pour l'aspect extérieur des constructions 11
	4.3 aux se	Complétude de l'article 13 de la zone N pour les constructions et installations nécessaires rvices publics ou d'intérêt collectif
	4.4 inscrit	Rectification de limite de la trame contribuant aux continuités écologiques, actuellement e sur les équipements existants
	4.5	Rectification d'une erreur matérielle relative à l'emprise au sol, dans la zone N
	4.6	Corrections de mise en forme du règlement, du PADD et du rapport de présentation 22

### 1. Introduction

### 1.1. Historique du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Longeville-Lès-Metz a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 19 décembre 2017.

Il n'a fait l'objet d'aucune procédure de modification depuis son approbation.

# 1.2. Objectifs de la modification simplifiée

La modification simplifiée n°1 du PLU vise à adapter le règlement écrit et graphique dans le cadre du **projet d'extension du stade Saint-Symphorien.** 

Le projet d'extension du stade est en cohérence avec les objectifs affichés du PADD:

Orientation 1 (Consolider la place de Longeville-Lès-Metz dans l'agglomération), objectif 1.4 (accompagner le développement des équipements supra-communaux) (page 5 du PADD) : "accompagner les besoins supplémentaires (restructuration, extensions,...) pour maintenir les équipements, en particulier les installations sportives telles que le stade ou le complexe de la patinoire".

Le stade Saint-Symphorien est implanté sur le périmètre de la zone Ne (zone naturelle d'équipements) dont le règlement et le zonage sont à modifier afin :

- D'apporter des précisions sur la règle de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- D'adapter l'écriture de l'article 11 (aspect extérieur) pour les services publics ou d'intérêt collectif,
- D'adapter l'écriture de l'article 13 (espaces libres et plantations),
- De rectifier une erreur matérielle relative à la limite de la trame contribuant aux continuités écologiques,
- De rectifier une erreur matérielle relative à l'emprise au sol.

Des corrections de mise en forme sur le règlement, le PADD et le rapport de présentation seront également réalisées. Elles n'auront aucune incidence sur l'application du PLU.

## 1.3. Etapes de la procédure

En application des articles L153-45 à L153-48 du Code de l'urbanisme, les étapes de la présente procédure de modification simplifiée sont les suivantes :

- Arrêté du Président de Metz Métropole du 29/08/2018 lançant la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de Longeville-Lès-Metz,
- Notification du projet de modification simplifiée n°1 aux personnes publiques associées (PPA) prévues par le code de l'urbanisme (L132-7 et L132-9) avant la mise à disposition du public,

- Délibération du bureau de Metz Métropole du 15/10/2018 définissant les modalités de mise à disposition du public,
- Recueil des avis exprimés par les PPA qui sont annexés au dossier de mise à disposition du public,
- Publication de l'avis de mise à disposition du public au minimum 8 jours avant son démarrage dans un journal diffusé dans le Département et affichage de l'avis 8 jours avant la mise à disposition en mairie de Longeville-Lès-Metz et au siège de Metz Métropole. L'avis précise l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures de consultation du dossier,
- Mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°1 du PLU en mairie de Longeville-Lès-Metz et à Metz Métropole du 01/11/2018 au 30/11/2018 inclus,
- Bilan de la mise à disposition du public avec prise en compte et modification éventuelle du projet pour tenir compte des avis du public et/ou des personnes publiques associées (PPA),
- Approbation du bilan de la mise à disposition et approbation de la modification simplifiée n°1
  par le bureau de Metz Métropole.

# 2. Justification de la procédure de modification simplifiée

En vertu de l'article L.153-45 du Code l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut être utilisée lorsque la modification a pour objet :

- La rectification d'une erreur matérielle.
- Des modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification de droit commun, c'està-dire des évolutions qui n'ont pas pour effet :
  - 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,
  - soit de diminuer ces possibilités de construire,
  - soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
- La majoration des possibilités de constructions inscrites à l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme qui indique que le règlement peut prévoir :
  - des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante ;
  - des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération;

- dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration;
- des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 30 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération.

La procédure de modification simplifiée doit également répondre aux conditions de la procédure de modification, ne relevant pas de celles de la révision, définies à l'article L 153-31 du Code de l'urbanisme. Elle ne doit pas :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les changements apportés à travers ce projet de modification entrent dans les champs précédemment cités. De ce fait, le PLU de la Ville de Longeville-Lès-Metz peut faire l'objet d'une procédure de modification simplifiée telle que définie par le Code de l'Urbanisme.

# 3. Synthèse de la modification simplifiée

Modification simplifiée n°1					
Objets	Pièces modifiées dans le PLU opposable				
Précision sur la règle de hauteur de la zone Ne pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Règlement (article 10)				
Complétude de l'article 11 de la zone N pour l'aspect extérieur des constructions pour les services publics ou d'intérêt collectif	Règlement (article 11)				
Complétude de l'article 13 de la zone Ne pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Règlement (article 13)				
Rectification de limite de la trame contribuant aux continuités écologiques, actuellement inscrite sur les équipements existants	Zonage				
Rectification du règlement pour l'emprise au sol de la zone Ne en mettant en cohérence les justifications du rapport de présentation et le règlement pour les projets d'intérêt public en zone Ne	Règlement (article 9)				
Corrections de mise en forme du règlement, du PADD et du rapport de présentation	Règlement PADD Rapport de présentation				

# 4. Les évolutions apportées au PLU

# 4.1 Précision sur la règle de hauteur de la zone Ne

### **Objectif**

La modification simplifiée du PLU a pour objectif de modifier le règlement de la zone Ne dans le cadre de l'extension de la tribune sud du stade Saint-Symphorien à Longeville-Lès-Metz.

Le projet d'extension de la tribune sud a pour objet d'augmenter la capacité du stade afin d'améliorer les conditions et l'accueil du public. La tribune sud du stade est actuellement obsolète et ne répond plus à la réglementation en termes de PMR (personne à mobilité réduite) d'ERP (établissement recevant du public) et de réglementation sportive.

### Justification

Le règlement de la zone N et son article 10 prévoit actuellement une hauteur des constructions limitée à 6,00 m jusqu'à l'égout de toit pour les toitures en pente et 7,00 m à l'acrotère de la construction pour les toitures terrasses, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois, cet article ne prévoit aucune limitation de hauteur pour les constructions ne possédant ni toiture en pente ni toiture terrasse.

Ainsi, il est proposé d'ajouter une règle de hauteur pour **toute modification** d'une construction ou installation **existante** nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif et ne possédant pas une toiture en pente ou une toiture terrasse, tel que le stade Saint-Symphorien.

La hauteur proposée sera limitée à 50,00 m.

# Modification apportée au PLU

La présente modification apporte aux documents du PLU l'ajustement suivant :

• Modification de l'article 10 du règlement en ajoutant une disposition particulière en zone Ne.

PLU opposable	PLU modifié		
ARTICLE 10 : Hauteur des constructions	ARTICLE 10 : Hauteur des constructions		
10.1 Dispositions générales :	10.1 Dispositions générales :		
- La hauteur maximale fait référence à la mesure verticale comptée du point le plus haut de la construction au niveau du terrain naturel avant tout remaniement et l'égout de toiture ou, le cas échéant, l'acrotère de la construction.	- La hauteur maximale fait référence à la mesure verticale comptée du point le plus haut de la construction au niveau du terrain naturel avant tout remaniement et l'égout de toiture ou, le cas échéant, l'acrotère de la construction.		
- Le calcul de la hauteur maximale ne prend pas en compte les éléments ponctuels de faible emprise, tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, etc.	- Le calcul de la hauteur maximale ne prend pas en compte les éléments ponctuels de faible emprise, tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, etc.		
- La hauteur maximale des constructions est de :	- La hauteur maximale des constructions est de :		
<ul> <li>6.00 m jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures en pente,</li> <li>7.00 m à l'acrotère de la construction pour les toitures terrasses,</li> <li>3,50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère de la construction pour les abris de jardins et annexes isolés</li> </ul>	<ul> <li>6.00 m jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures en pente,</li> <li>7.00 m à l'acrotère de la construction pour les toitures terrasses,</li> <li>3,50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère de la construction pour les abris de jardins et annexes isolés</li> </ul>		
10.2 Dispositions particulières :	10.2 Dispositions particulières :		
- Lorsque l'inondabilité totale ou partielle de la zone impose une cote altimétrique à respecter sur tout ou partie de l'unité foncière, pour le premier niveau de plancher habitable des constructions, la hauteur fixée aux alinéas précédents se compte à partir de la cote de référence inondation, elle-même augmentée d'une marge de sécurité règlementaire, au lieu du sol naturel;	- Lorsque l'inondabilité totale ou partielle de la zone impose une cote altimétrique à respecter sur tout ou partie de l'unité foncière, pour le premier niveau de plancher habitable des constructions, la hauteur fixée aux alinéas précédents se compte à partir de la cote de référence inondation, elle-même augmentée d'une marge de sécurité règlementaire, au lieu du sol naturel;		

- Dans les secteurs notés comme Patrimoine Paysager (Jardins à préserver) et | - Dans les secteurs notés comme Patrimoine Paysager (Jardins à préserver) et la

toiture ou à l'acrotère.

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale est de 6.00 m jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures en pente, et 7.00 m à l'acrotère de la construction pour les toitures terrasses.
- Lors d'une modification de construction existante, ne respectant pas les règles de hauteur maximale, la hauteur existante peut être conservée mais en aucun cas augmentée. Les extensions des constructions existantes respecteront la règle générale.

la zone Nv : la hauteur maximale des constructions est de 3,50m à l'égout de zone Nv : la hauteur maximale des constructions est de 3,50m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale est de 6.00 m jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures en pente, et 7.00 m à l'acrotère de la construction pour les toitures terrasses.
- En zone Ne, lors d'une modification d'une construction ou d'une installation existante nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, dont la toiture n'est ni une toiture en pente, ni une toiture terrasse, la hauteur est limitée en tout point à 50,00 m.
- Lors d'une modification de construction existante, ne respectant pas les règles de hauteur maximale, la hauteur existante peut être conservée mais en aucun cas augmentée. Les extensions des constructions existantes respecteront la règle générale.

# 4.2 Complétude du règlement de la zone N pour l'aspect extérieur des constructions

# **Objectif**

La modification simplifiée du PLU a pour objectif de compléter le règlement de la zone N dans le cadre de l'extension de la tribune sud du stade Saint-Symphorien à Longeville-Lès-Metz.

### **Justification**

Le règlement de la zone N et son article 11 (aspect extérieur) prévoit actuellement pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, que l'ensemble des dispositions peuvent faire l'objet d'adaptation, au cas par cas, pour favoriser <u>le fonctionnement</u> des constructions.

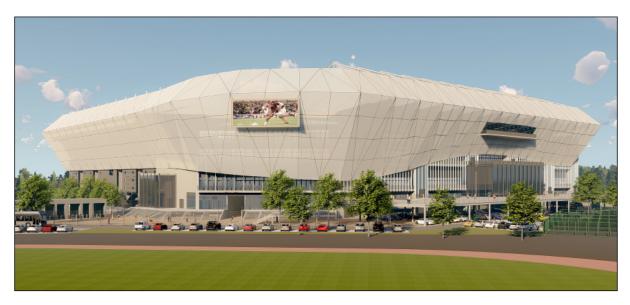
Le stade Saint-Symphorien est un élément architectural emblématique dans le paysage urbain, situé à l'entrée de Metz et de Longeville-lès-Metz. Il constitue un signal fort et un repère visuel marquant, le long de l'autoroute A31.

Ainsi, il est proposé dans le cadre de la modification simplifiée, d'ajouter les termes de **"qualité architectural et d'identité visuelle"**, dans les dispositions générales sur l'aspect extérieur des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



Visualisation 3D du projet de rénovation de la tribune sud du stade du FC Metz

(source : FIEBIGER GMBH, ARCHITEKTEN+INGENIEURE)



Visualisation 3D du projet de rénovation de la tribune sud du stade du FC Metz (source : FIEBIGER GMBH, ARCHITEKTEN+INGENIEURE)

# Modification apportée au PLU

La présente modification apporte au règlement du PLU la modification suivante :

• Complétude de l'article 11 du règlement en ajoutant une disposition pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

# **PLU opposable**

### PLU modifié

### **ARTICLE 11 : Aspect extérieur**

### 11.1 Dispositions générales

- Les projets peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Il doit être garanti une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle du caractère de la région (les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits).
- Pour les constructions repérées par le symbole  $\bigstar$  (ou n° des constructions dans les rues concernées le cas échéant), la démolition des éléments d'architecture repérés est interdite (cf. liste correspondante dans le rapport de présentation du PLU).
- Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, les éléments saillants ou en applique (panneaux solaires, capteurs photovoltaïques, antennes et paraboles satellites) doivent s'intégrer à la façade (mise en peinture, dispositifs adaptés) et être masqués autant que possible.

### 11.2 Services publics ou d'intérêt collectif:

- L'ensemble des dispositions de cet article peuvent faire l'objet d'adaptations, au cas par cas, pour favoriser le fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE 11 : Aspect extérieur**

### 11.1 Dispositions générales

- Les projets peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Il doit être garanti une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle du caractère de la région (les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits).
- Pour les constructions repérées par le symbole  $\star$  (ou n° des constructions dans les rues concernées le cas échéant), la démolition des éléments d'architecture repérés est interdite (cf. liste correspondante dans le rapport de présentation du PLU).
- Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, les éléments saillants ou en applique (panneaux solaires, capteurs photovoltaïques, antennes et paraboles satellites) doivent s'intégrer à la façade (mise en peinture, dispositifs adaptés) et être masqués autant que possible.

# 11.2 Services publics ou d'intérêt collectif:

- L'ensemble des dispositions de cet article peuvent faire l'objet d'adaptations, au cas par cas, pour favoriser le fonctionnement, la qualité architecturale et l'identité visuelle des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

# 4.3 Complétude de l'article 13 de la zone N pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

### **Objectif**

La modification simplifiée a pour objectif de compléter l'article 13 du règlement de la zone N dans le cadre de l'extension de la tribune sud du stade Saint-Symphorien à Longeville-Lès-Metz.

### **Justification**

Le règlement de la zone N et son article 13 (espaces libres et plantations) ne prévoient actuellement pas de disposition particulière pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en zone Ne, zone d'équipements.

Il est proposé dans le cadre de la présente modification, eu égard :

- à la configuration actuelle des unités foncières où sont implantés les équipements sportifs existants en zone Ne, enclavées entre la Moselle et les axes routiers et autoroutiers,
- à la nature même des équipements sportifs présents en zone Ne et les aménagements existants nécessaires au fonctionnement de ces équipements d'intérêt collectif,

### de fixer :

 à 25% la part d'espaces verts aménagés, favorisant l'infiltration des eaux pluviales et de planter les espaces libres à raison d'un arbre de haute tige pour 400m2,

### Modification apportée au PLU

La présente modification apporte au règlement du PLU la modification suivante :

plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 5

emplacements, à partir de 3 places. Les arbres peuvent être groupés ou

Complétude de l'article 13 du règlement en ajoutant une disposition pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en zone Ne :

#### **PLU** opposable PLU modifié **ARTICLE 13: Espaces libres et plantations ARTICLE 13: Espaces libres et plantations** - Les plantations existantes doivent apparaître dans les demandes Les plantations existantes doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenues lorsque cela est possible. d'autorisation et être maintenues lorsque cela est possible. - L'usage d'essences végétales locales (liste en annexe) devra être - L'usage d'essences végétales locales (liste en annexe) devra être privilégié privilégié dans les aménagements paysagers. dans les aménagements paysagers. Espaces libres de toute construction : Espaces libres de toute construction : - 50% au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être - 50% au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être aménagés en aménagés en espaces verts et plantés à raison d'un arbre de haute tige espaces verts et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100m2 d'espace pour 100m2 d'espace libre (pour les jardins des habitations, on libre (pour les jardins des habitations, on privilégiera dans ce cas la plantation privilégiera dans ce cas la plantation d'un arbre fruitier). d'un arbre fruitier). Toutefois : - Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et En zone Ne, lors d'une modification d'une construction ou d'une accès individuels doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi. installation existante nécessaire aux services publics ou d'intérêt 50% au minimum des aménagements doivent utiliser des revêtements collectif, 25% au moins des espaces libres de toute construction, perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, lorsqu'ils sont privés, doivent être aménagés en espaces verts et graviers, pavés drainants, caillebotis, .... plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 400m2 d'espace libre. - Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et - Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration individuels doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, 50% au et limiter son impact visuel. Toute aire de stationnement doit être minimum des aménagements doivent utiliser des revêtements perméables tels

que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés

entourés de plantes arbustives.

- Les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés (cf. : règlement graphique).

drainants, caillebotis, ... .

- Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel. Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 5 emplacements, à partir de 3 places. Les arbres peuvent être groupés ou entourés de plantes arbustives.
- Les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés (cf. : règlement graphique).

# 4.4 Rectification de limite de la trame contribuant aux continuités écologiques, actuellement inscrite sur les équipements existants

### **Objectif**

La modification simplifiée a pour objectif de rectifier l'erreur matérielle de la trame contribuant aux continuités écologiques dessinée lors de l'élaboration du plan de zonage.

### **Justification**

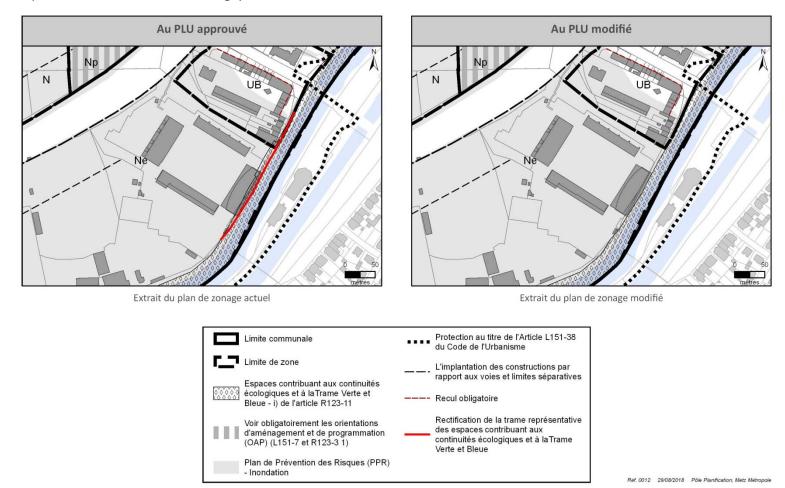
La trame, identifiée au plan de zonage, relative aux espaces contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue (article R123-11 du Code de l'urbanisme), a été dessinée, lors de l'élaboration du plan de zonage, sur des équipements existants, notamment sur la tribune est du stade Saint-Symphorien.

Ainsi, il est proposé dans la présente modification, de corriger le tracé de cette trame, aux abords immédiats du stade Saint-Symphorien.

# Modification apportée au PLU

Ainsi, le zonage du PLU se trouve modifié de la sorte :

La trame représentative des espaces contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue est rectifiée afin de faire coïncider l'urbanisation existante avec la protection des continuités écologiques.



# 4.5 Rectification d'une erreur matérielle relative à l'emprise au sol, dans la zone N

# **Objectif**

La modification simplifiée a pour objectif de rectifier l'erreur matérielle relative à l'emprise au sol, en mettant en cohérence les justifications du rapport de présentation et le règlement pour les projets d'intérêt public en zone Ne.

### **Justification**

Le rapport de présentation (Tome 2 : justifications des dispositions du PLU - page 75) précise que, en zone Ne", l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée pour laisser une certaine souplesse aux projets d'intérêt public".

Or, cette justification n'apparait pas dans le règlement de la zone N.

Ainsi, il est proposé, en cohérence avec les justifications du règlement du PLU, d'ajouter une disposition particulière en zone Ne, pour l'emprise au sol, et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

# Modification apportée au PLU

La présente modification apporte au règlement du PLU la modification suivante :

Complétude de l'article 9 du règlement en ajoutant une disposition particulière pour la zone Ne.

PLU opposable	PLU modifié
ARTICLE 9 : Emprise au sol	ARTICLE 9 : Emprise au sol
- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie totale de l'unité foncière se rapportant à la zone.	- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie totale de l'unité foncière se rapportant à la zone.
	En zone Ne, l'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

# 4.6 Corrections de mise en forme du règlement, du PADD et du rapport de présentation

### **Objectif**

La modification simplifiée a pour objectif de rectifier la mise en forme du règlement, du PADD et du rapport de présentation.

### Justification

Des annotations en couleur ou/et <del>barrées</del> figurent et subsistent dans le document de PLU approuvé, suite aux remarques formulées lors de la consultation des personnes publiques associées.

Afin de rendre lisible la lecture des documents il est proposé de supprimer les annotations barrées et de mettre dans une couleur uniforme les éléments ajoutés/modifiés suite à la concertation.

# Modification apportée au PLU

La présente modification apporte au règlement, au PADD et au rapport de présentation du PLU les modifications suivantes :

PLU opposable		PLU modifié		
REGLE	MENT (sommaire) :	mise à jour du sommaire		
TABLE DES MATIERES 3		TABLE DES MATIERES 3		
TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	4	TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	4	
1.1 Champ d'application territorial du plan	4	1.1 Champ d'application territorial du plan	4	
1.2 Portée du règlement à l'égard d'autres législations	4	1.2 Portée du règlement à l'égard d'autres législations	4	
1.3 Division du territoire en zone	5	1.3 Division du territoire en zone	5	
1.4 Modalités d'application du règlement	6	1.4 Modalités d'application du règlement	6	
1.5 Préservation du patrimoine, des paysages et des continuités éco	logiques 8	1.5 Préservation du patrimoine, des paysages et des continuités écologiques 8		
1.6 Prévention des risques naturels et technologiques	11	1.6 Prévention des risques naturels et technologiques	11	
1.7 Obligations en matière de stationnement	13	1.7 Obligations en matière de stationnement	13	
1.8 Emplacements réservés et servitudes particulières	16	1.8 Emplacements réservés et servitudes particulières	16	
1.9 Programmes de logements definis	17	1.9 Programmes de logements definis	17	
1.10 Lexique 17		1.10 Lexique 17		
TITRE 2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES DES ZONES URBAINES	19	TITRE 2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES DES ZONES URBAINES	19	
2.1 Dispositions applicables à la zone UA	19	2.1 Dispositions applicables à la zone UA	19	
2.2 Dispositions applicables à la zone UB	26	2.2 Dispositions applicables à la zone UB	26	
2.3 Dispositions applicables à la zone UC	34	2.3 Dispositions applicables à la zone UC	34	
2.4 Dispositions applicables à la zone UD	41	2.4 Dispositions applicables à la zone UD	41	
2.1 Dispositions applicables à la zone UE	Erreur! Signet non	2.1 Dispositions applicables à la zone UE	Erreur! Signet non	
défini.		<del>défini.</del>		
2.5 Dispositions applicables à la zone UR	49	2.5 Dispositions applicables à la zone UR	49	
TITRE 3 – DISPOSITIONS PARTICULIERES DES ZONES A URBANISER	56	TITRE 3 – DISPOSITIONS PARTICULIERES DES ZONES A URBANISER	56	
3.1 Dispositions applicables à la zone 1AUH	56	3.1 Dispositions applicables à la zone 1AUH	56	
3.2 Dispositions applicables à la zone 1AUM	64	3.2 Dispositions applicables à la zone 1AUM	64	
3.3 Dispositions applicables à la zone 2AU 72		3.3 Dispositions applicables à la zone 2AU	72	
TITRE 4 – DISPOSITIONS PARTICULIERES DES ZONES AGRICOLES ET N	IATURELLES 79	TITRE 4 – DISPOSITIONS PARTICULIERES DES ZONES AGRICOLES ET N	ATURELLES 79	
4.1 Disposition applicables à la zone N 79		4.1 Disposition applicables à la zone N	79	
ANNEXES 88		ANNEXES 88		
Liste des essences locales	88	Liste des essences locales	88	
Arrêté de zonage archéologique	94	Arrêté de zonage archéologique 94		

# PADD (page 4): suppression des annotations

# ORIENTATION 1 : CONSOLIDER LA PLACE DE LONGEVILLE-LÈS-METZ DANS L'AGGLOMÉRATION

**Thématiques du L151-5 du CU:** aménagement, équipements, transports, déplacements, équipement commercial et loisirs

*Idées fortes :* Cette orientation regroupe tous les projets qui portent l'intérêt d'être envisagé à l'échelon supracommunal, pour des raisons d'efficiences.

Ajustements mineurs suite aux avis des PPA, avant approbation du PLU.

# 1.1 Conforter la place de l'île Saint-Symphorien comme un parc majeur de l'agglomération

Renforcer le lien entre les différents parcs (plan d'eau de Metz, Grand Pâtural et possibilités de parcours de loisirs vers Montigny-lès-Metz).

Développer ce pôle d'équipements de loisirs :

- Avec de nouveaux usages (Golf, parcours de santé, itinéraires de loisirs, aires de jeux, terrains de sport, ...)
- En accompagnant les restructurations et extensions des équipements existants.

# ORIENTATION 1: CONSOLIDER LA PLACE DE LONGEVILLE-LÈS-METZ DANS L'AGGLOMÉRATION

**Thématiques du L151-5 du CU:** aménagement, équipements, transports, déplacements, équipement commercial et loisirs

*Idées fortes :* Cette orientation regroupe tous les projets qui portent l'intérêt d'être envisagé à l'échelon supracommunal, pour des raisons d'efficiences.

Ajustements mineurs suite aux avis des PPA, avant approbation du PLU.

# 1.2 Conforter la place de l'île Saint-Symphorien comme un parc majeur de l'agglomération

Renforcer le lien entre les différents parcs (plan d'eau de Metz, Grand Pâtural et possibilités de parcours de loisirs vers Montigny-lès-Metz).

Développer ce pôle d'équipements de loisirs :

- Avec de nouveaux usages (Golf, parcours de santé, itinéraires de loisirs, aires de jeux, terrains de sport, ...)
- En accompagnant les restructurations et extensions des équipements existants.

# RAPPORT DE PRESENTATION (TOME 1 : page 9, 10, 28, 94, 212) : mise en couleur uniforme du texte

Page 9 : Le périmètre initial du SCoT de l'Agglomération Messine (SCoTAM) a été délimité par un arrêté préfectoral le 31 décembre 2002 et modifié par un récent arrêté du 2 juin 2017. Il s'appuie sur les espaces de projets intéressant l'agglomération messine et sur les solidarités intercommunales en vigueur ou en cours de constitution.

En effet, au moment de l'établissement du périmètre du SCoT, le territoire n'était pas totalement structuré en intercommunalités de projets (communautés de communes ou d'agglomération). Quatre années ont été nécessaires pour y parvenir et conduire à la création de l'établissement public en charge de l'élaboration du SCoT : le Syndicat mixte chargé de l'élaboration et du suivi du

Page 9 : Le périmètre initial du SCoT de l'Agglomération Messine (SCoTAM) a été délimité par un arrêté préfectoral le 31 décembre 2002 et modifié par un récent arrêté du 2 juin 2017. Il s'appuie sur les espaces de projets intéressant l'agglomération messine et sur les solidarités intercommunales en vigueur ou en cours de constitution.

En effet, au moment de l'établissement du périmètre du SCoT, le territoire n'était pas totalement structuré en intercommunalités de projets (communautés de communes ou d'agglomération). Quatre années ont été nécessaires pour y parvenir et conduire à la création de l'établissement public en charge de l'élaboration du SCoT: le Syndicat mixte chargé de l'élaboration et du suivi du

SCoT de l'Agglomération Messine est créé par un arrêté préfectoral du 20 octobre 2006 et installé le 19 mars 2007. En 2017, il est composé de 7 structures intercommunales, 1 Communauté d'Agglomération et 6 Communautés de Communes :

### Metz Métropole,

La Communauté de Communes du Pays Orne-Moselle,

La Communauté de Communes du Haut Chemin-Pays de Pange,

La Communauté de Communes Mad et Moselle.

La Communauté de Communes du Sud Messin.

La Communauté de Communes Rives de Moselle,

La Communauté de Communes de la Houve et du Pays Boulageois.

Page 10 : Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine (SCoTAM) concerne un vaste territoire de 1 762 km², couvre 225 communes regroupées en 7 intercommunalités et concerne 411 598 habitants. Jouxtant la Meuse et la Sarre, il s'étire de Mandres-aux-Quatre-Tours, au sud-ouest, à Berviller-en-Moselle, au nord-est, en passant par l'agglomération messine.

Page 28 : En plus d'accueillir une biodiversité spécifique et d'être support d'activités de loisir, les zones humides jouent un rôle dans la régulation des crues et dans l'épuration de l'eau. Leur préservation est donc particulièrement importante.

Page 94 : (Supprimées selon compte-rendu de l'assemblé départementale du 13/06/2013 et selon délibération du conseil municipal prévue le 19/12/2016)

Page 212 : Notons que la voie Charles-le-Téméraire apparait ici comme « à créer », étant depuis l'édition de ce plan, aujourd'hui réalisée.

SCoT de l'Agglomération Messine est créé par un arrêté préfectoral du 20 octobre 2006 et installé le 19 mars 2007. En 2017, il est composé de 7 structures intercommunales, 1 Communauté d'Agglomération et 6 Communautés de Communes :

### Metz Métropole,

La Communauté de Communes du Pays Orne-Moselle,

La Communauté de Communes du Haut Chemin-Pays de Pange,

La Communauté de Communes Mad et Moselle,

La Communauté de Communes du Sud Messin,

La Communauté de Communes Rives de Moselle,

La Communauté de Communes de la Houve et du Pays Boulageois.

Page 10 : Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine (SCoTAM) concerne un vaste territoire de 1 762 km², couvre 225 communes regroupées en 7 intercommunalités et concerne 411 598 habitants. Jouxtant la Meuse et la Sarre, il s'étire de Mandres-aux-Quatre-Tours, au sud-ouest, à Berviller-en-Moselle, au nord-est, en passant par l'agglomération messine.

Page 28 : En plus d'accueillir une biodiversité spécifique et d'être support d'activités de loisir, les zones humides jouent un rôle dans la régulation des crues et dans l'épuration de l'eau. Leur préservation est donc particulièrement importante.

**Page 94 :** (Supprimées selon compte-rendu de l'assemblé départementale du 13/06/2013 et selon délibération du conseil municipal prévue le 19/12/2016)

**Page 212 :** Notons que la voie Charles-le-Téméraire apparait ici comme « à créer », étant depuis l'édition de ce plan, aujourd'hui réalisée.

# RAPPORT DE PRESENTATION (TOME 2 : page 9, 14, 28, 29, 32, 39, 45, 46, 47, 53,58, 59, 63, 75, 76, 80, 81, 83, 89) : mise en couleur uniforme du texte et suppression des annotations

**Page 9 :** La surface totale des zones ouvertes à l'urbanisation ou faisant l'objet d'une OAP est de 11,6 hectares [...] La répartition des secteurs ouverts à l'urbanisation nous montre que 57% des surfaces se situe en extension de l'enveloppe urbaine, sur les coteaux, compris dans l'OAP n°4. La partie classée en zone 2AU comprend 47% des surfaces.

**Page 14 :** Un bouclage est souhaité entre les rues adjacentes. Cette réserve foncière d'environ 5.4 hectares se situe **sur un parcellaire très complexe**, composé de nombreuses parcelles et parfois de fonds de jardins

Page 28 : L'OAP n°4 sur les coteaux est découpée entre un secteur 1AU en lien avec la rue des Coteaux (1.2ha) et le reste en partie est (5.4ha).

Page 29 : Les quatre Orientations d'Aménagement et de Programmation concernent respectivement les superficies foncières suivantes :

- OAP n°1: Boulevard Saint-Symphorien 5.5 ha
- OAP n°2 : Rue de la Tuilerie 0,9 ha
- OAP n°3: Entre rue des Chenets et rue des Coteaux 0.3 ha
- OAP n°4: Les Coteaux du Saint-Quentin 7.7 ha

### Au total, les OAP concernent une superficie de 14.35 hectares dont :

- **2,4** (0,9 + 0,3 + 1,2 pour les Coteaux) **ha** en extension des tissus urbains (1AU) ;
- 5.4 ha pour les Coteaux en réserve foncière non constructible au PLU (2AU);
- 3,8 ha en mutation des tissus urbains existants (UR et 1AUM).
- Le reste d'espaces naturels

Page 32 : Cette zone d'une superficie de 5.5 hectares, dont 3.8 hectares urbain ou à urbaniser, se trouve le long du boulevard Saint-Symphorien

Page 39: Un phasage à moyen terme est prévu pour la zone 1AU (1.2ha),

**Page 9 :** La surface totale des zones ouvertes à l'urbanisation ou faisant l'objet d'une OAP est de 11,6 hectares [...] La répartition des secteurs ouverts à l'urbanisation nous montre que 57% des surfaces se situe en extension de l'enveloppe urbaine, sur les coteaux, compris dans l'OAP n°4. La partie classée en zone 2AU comprend 47% des surfaces.

**Page 14 :** Un bouclage est souhaité entre les rues adjacentes. Cette réserve foncière d'environ 5.4 hectares se situe **sur un parcellaire très complexe**, composé de nombreuses parcelles et parfois de fonds de jardins

Page 28 : L'OAP n°4 sur les coteaux est découpée entre un secteur 1AU en lien avec la rue des Coteaux (1.2ha) et le reste en partie est (5.4ha).

Page 29 : Les quatre Orientations d'Aménagement et de Programmation concernent respectivement les superficies foncières suivantes :

- OAP n°1: Boulevard Saint-Symphorien 5.5 ha
- OAP n°2: Rue de la Tuilerie 0,9 ha
- OAP n°3: Entre rue des Chenets et rue des Coteaux 0,3 ha
- OAP n°4: Les Coteaux du Saint-Quentin 7.7 ha

### Au total, les OAP concernent une superficie de 14.35 hectares dont :

- **2,4** (0,9 + 0,3 + 1,2 pour les Coteaux) **ha** en extension des tissus urbains (1AU);
- 5.4 ha pour les Coteaux en réserve foncière non constructible au PLU (2AU);
- **3.8 ha** en mutation des tissus urbains existants (UR et 1AUM).
- Le reste d'espaces naturels

Page 32 : Cette zone d'une superficie de 5.5 hectares, dont 3.8 hectares urbain ou à urbaniser, se trouve le long du boulevard Saint-Symphorien

Page 39: Un phasage à moyen terme est prévu pour la zone 1AU (1.2ha),

permettant une première tranche logique dans le prolongement de cette rue existante. Un phasage à long terme est envisagé pour la zone 2AU (5.4ha), limitant les premières constructions, et anticipant l'avenir du quartier pour une réflexion globale maitrisée. Un minimum de 165 logements est demandé sur la zone (approximativement 30 à moyen terme et 135 à long terme), avec un minimum de 30% de logements sociaux. Le reste des surfaces correspond à une bande de vergers à préserver sur le haut du secteur, formant une lisière avec le site classé et les zones rouge du PPRmt.

Page 45 : La zone N3 au PLU de 2007 passe en Ne, pour un statut favorable aux projets de constructions d'équipements

### Page 46:

- Zone UE, nouvellement créée pour correspondre à la vocation de la zone, urbaine mais-réservée aux équipements, en particulier en lien avec les activités de loisirs. Initialement classée en zone N, cette nouvelle zone limite son incidence sur le caractère vert de la zone en ciblant les constructions autorisées uniquement pour les équipements. Cette zone concerne aussi bien le cimetière que les « grands équipements » entre l'A31 et le canal de Jouy.
- Modification avant approbation: La zone Ne, à vocation d'équipements publics, remplace la zone UE Équipements collectifs.

Page 47 : Modification avant approbation : La zone Ne, à vocation d'équipements publics, remplace la zone UE Équipements collectifs. Restant en zone N, selon les préconisations des services de l'État, ces surfaces ne sont pas transférées en zone urbaine.

Page 53: Modification avant approbation: Les EBC au bord des voies d'eau sont remplacés par un sur-zonage TVB, selon avis de VNF.

Page 58: De manière générale, la zone N a perdu 4.40 hectares. La zone UE est supprimée au profit d'une zone Ne, selon avis des services de l'Etat. La zone Ne, à vocation d'équipements publics, remplace la zone N3 Équipements collectifs [...]

Tableaux repris suite aux ajustements de découpage des zones après arrêt du

permettant une première tranche logique dans le prolongement de cette rue existante. Un phasage à long terme est envisagé pour la zone 2AU (5.4ha), limitant les premières constructions, et anticipant l'avenir du quartier pour une réflexion globale maitrisée. Un minimum de 165 logements est demandé sur la zone (approximativement 30 à moyen terme et 135 à long terme), avec un minimum de 30% de logements sociaux. Le reste des surfaces correspond à une bande de vergers à préserver sur le haut du secteur, formant une lisière avec le site classé et les zones rouge du PPRmt.

Page 45 : La zone N3 au PLU de 2007 passe en Ne, pour un statut favorable aux projets de constructions d'équipements

### Page 46:

- **Zone UE, nouvellement créée** pour correspondre à la vocation de la zone, urbaine mais Zone Ne, à vocation d'équipements publics, réservée aux équipements, en particulier en lien avec les activités de loisirs. Initialement classée en zone N, Cette nouvelle zone limite son incidence sur le caractère vert de la zone en ciblant les constructions autorisées uniquement pour les équipements. Cette zone concerne aussi bien le cimetière que les « grands équipements » entre l'A31 et le canal de Jouy.
- Modification avant approbation: La zone Ne, à vocation d'équipements publics, remplace la zone UE Équipements collectifs.

Page 47 : Modification avant approbation : La zone Ne, à vocation d'équipements publics, remplace la zone UE Équipements collectifs. Restant en zone N, selon les préconisations des services de l'État, ces surfaces ne sont pas transférées en zone urbaine.

Page 53: Modification avant approbation: Les EBC au bord des voies d'eau sont remplacés par un sur-zonage TVB, selon avis de VNF.

**Page 58**: De manière générale, la zone N a perdu 4.40 hectares. La zone UE est supprimée au profit d'une zone Ne, selon avis des services de l'Etat. La zone Ne, à vocation d'équipements publics, remplace la zone N3 Équipements collectifs [...]

Tableaux repris suite aux ajustements de découpage des zones après arrêt du

### dossier et avant l'approbation du PLU

Modification avant approbation : La zone Ne, à vocation d'équipements publics, remplace la zone UE Équipements collectifs. Restant en zone N, selon les préconisations des services de l'État, ces surfaces ne sont pas transférées en zone urbaine.

### Page 59:

#### A. Zones urbaines

Les chiffres présentés dans le tableau, ci-dessus, montre une augmentation de la surface classée au sein des zones urbaines entre le PLU modifié de 2016 et le PLU de 2017, ajoutant 4.40 hectares.

La **zone UA** correspondant aux tissus urbains les plus anciens de la commune a été légèrement augmentée du fait de l'insertion de zones de jardin dans le périmètre.

La zone UB et la zone UR sont restreintes au profit de l'augmentation de la zone 1AUM.

Les zones UC et UD sont restées stables.

La zone UE est nouvellement crée et représente une surface de 43.81 hectares.

La zone UE est supprimée au profit d'une zone Ne, selon avis des services de l'État.

#### B. Zones à urbaniser

Les efforts réalisés par la commune pour réduire sa consommation foncière se matérialisent clairement dans cette partie qui traite de la surface des zones à urbaniser. La zone 1AUM, la seule à avoir augmenté, est une zone de renouvellement urbain (secteur du garage chevalier), au sein du tissu existant. Elle occupe des surfaces qui étaient dans des zones UR et UB. La volonté politique est donc bien ici de densifier et de réduire l'étalement urbain, malgré les contraintes fortes que connait la commune. La zone 1AUH a été nouvellement répartie, ainsi que la zone 2AU de réserve foncière.

### dossier et avant l'approbation du PLU

Modification avant approbation : La zone Ne, à vocation d'équipements publics, remplace la zone UE Équipements collectifs. Restant en zone N, selon les préconisations des services de l'État, ces surfaces ne sont pas transférées en zone urbaine.

### Page 59:

Zones urbaines

Les chiffres présentés dans le tableau, ci-dessus, montre une augmentation de la surface classée au sein des zones urbaines entre le PLU modifié de 2016 et le PLU de 2017, ajoutant 4.40 hectares.

La **zone UA** correspondant aux tissus urbains les plus anciens de la commune a été légèrement augmentée du fait de l'insertion de zones de jardin dans le périmètre.

La zone UB et la zone UR sont restreintes au profit de l'augmentation de la zone 1AUM.

Les zones UC et UD sont restées stables.

La zone UE est nouvellement crée et représente une surface de 43.81 hectares.

La zone UE est supprimée au profit d'une zone Ne, selon avis des services de l'État.

Zones à urbaniser

Les efforts réalisés par la commune pour réduire sa consommation foncière se matérialisent clairement dans cette partie qui traite de la surface des zones à urbaniser. La zone 1AUM, la seule à avoir augmenté, est une zone de renouvellement urbain (secteur du garage chevalier), au sein du tissu existant. Elle occupe des surfaces qui étaient dans des zones UR et UB. La volonté politique est donc bien ici de densifier et de réduire l'étalement urbain, malgré les contraintes fortes que connait la commune. La zone 1AUH a été nouvellement répartie, ainsi que la zone 2AU de réserve foncière.

#### C. Zone Naturelle

La surface de la zone naturelle diminue, en raison de la reconfiguration des découpages de zones. La perte de 2.8 hectares est expliquée par la croissance de la commune, lorsqu'elle ne peut plus se faire au sein du tissu urbain existant. La zone naturelle représente près de 65% de la superficie de la commune, contre 66% au précédent PLU.

D. Bilan entre PLU 2016 et PLU 2017

Comme expliqué précédemment, les deux principales évolutions entre le PLU modifié de 2016 et le PLU de 2017 résident dans la diminution de la zone N au profit de la création de la zone UE.

Page 63 : Carte issue de l'avis du Préfet, sur le projet de PLU arrêté. Les zones de nappes sub-affleurantes correspondes aux secteurs ciblés par le PPRi et sont pour la plupart en zone N du PLU, lorsqu'elles sont non-bâties.

### Page 75:

A. La zone Ne (ajustements avant approbation)

La zone Ne se rapporte à un secteur d'équipements, conséquents sur l'île Saint-Symphorien. Elle comprend l'environnement proche du stade et de la patinoire. Ces terrains sont au bord de l'autoroute A31 et de sa bretelle de sortie et sont donc plus propices à l'accueil de futurs équipements et bâtiments de services publics qu'à l'habitat.

Les règles de la zone Ne doivent s'adapter et respecter le PPR inondations qui concerne une large partie de l'île Saint-Symphorien. Cette contrainte et la vocation principale qui est celle d'un secteur d'équipements publics amènent à des règles spécifiques.

Seules certaines occupations et utilisations du sol sont admises, et sous conditions seulement, en raison des risques d'inondation. Pour répondre à la vocation de cette zone, les constructions concernées sont celles en lien avec l'intérêt collectif.

Zone Naturelle

La surface de la **zone naturelle** diminue, en raison de la reconfiguration des découpages de zones. La perte de 2.8 hectares est expliquée par la croissance de la commune, lorsqu'elle ne peut plus se faire au sein du tissu urbain existant. La **zone naturelle représente près de 65%** de la superficie de la commune, contre 66% au précédent PLU.

Bilan entre PLU 2016 et PLU 2017

Comme expliqué précédemment, les deux principales évolutions entre le PLU modifié de 2016 et le PLU de 2017 résident dans la diminution de la zone N au profit de la création de la zone UE.

**Page 63 :** Carte issue de l'avis du Préfet, sur le projet de PLU arrêté. Les zones de nappes sub-affleurantes correspondes aux secteurs ciblés par le PPRi et sont pour la plupart en zone N du PLU, lorsqu'elles sont non-bâties.

### Page 75:

• La zone Ne (ajustements avant approbation)

La zone Ne se rapporte à un secteur d'équipements, conséquents sur l'île Saint-Symphorien. Elle comprend l'environnement proche du stade et de la patinoire. Ces terrains sont au bord de l'autoroute A31 et de sa bretelle de sortie et sont donc plus propices à l'accueil de futurs équipements et bâtiments de services publics qu'à l'habitat.

Les règles de la zone Ne doivent s'adapter et respecter le PPR inondations qui concerne une large partie de l'île Saint-Symphorien. Cette contrainte et la vocation principale qui est celle d'un secteur d'équipements publics amènent à des règles spécifiques.

Seules certaines occupations et utilisations du sol sont admises, et sous conditions seulement, en raison des risques d'inondation. Pour répondre à la vocation de cette zone, les constructions concernées sont celles en lien avec l'intérêt collectif

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée pour laisser une certaine souplesse aux projets d'intérêt public.

Page 76 : Modification avant approbation : La zone Ne, à vocation d'équipements publics, remplace la zone UE Équipements collectifs.

### Page 80:

La consommation foncière pour l'habitat est de 9,1 ha, principalement sur des espaces naturels, et celle pour des activités mixtes est de 2,5 ha, en renouvellement urbain. Aucun espace agricole n'est consommé [...] Illustration revue et ajustée avant approbation [...]

Conformément, à l'orientation n°2 du PADD, intitulée : « Accompagner la densification des tissus urbains et gérer l'intégration des nouveaux quartiers », le projet communal poursuit ses effort d'économie de foncier (0.57ha / an depuis 1980 en projetant de construire 11,6 ha d'ici 2032 (0.77ha / an en moyenne).

### Page 81:

La moyenne obtenue sur les futures opérations projetées est de 38.5 logements par hectare, ce qui répond amplement au seuil du SCoTAM [...]

En retirant de ce compte **l'OAP n°1 qui correspond à une densification / mutation d'espaces**, on obtient une densité moyenne de 25.6 logements par hectare pour les nouvelles constructions, **ce qui est compatible avec les orientations du SCoTAM**, selon une marge de 10%.

### Page 83:

 Enfin, le PLU accompagne les projets en cours dans la commune. C'est le cas pour l'implantation d'un terrain de golf (Golf Compact ou Pitch & Put), dont un permis a été accordé le 28/08/2013. **L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée** pour laisser une certaine souplesse aux projets d'intérêt public.

Page 76 : Modification avant approbation: La zone Ne, à vocation d'équipements publics, remplace la zone UE Équipements collectifs.

### Page 80:

La consommation foncière pour l'habitat est de 9,1 ha, principalement sur des espaces naturels, et celle pour des activités mixtes est de 2,5 ha, en renouvellement urbain. Aucun espace agricole n'est consommé [...] Illustration revue et ajustée avant approbation [...]

**Conformément, à l'orientation n°2 du PADD,** intitulée : « *Accompagner la densification des tissus urbains et gérer l'intégration des nouveaux quartiers »,* le projet communal poursuit ses effort d'économie de foncier (0.57ha / an depuis 1980 en projetant de construire 11,6 ha d'ici 2032 (0.77ha / an en moyenne).

### Page 81:

La moyenne obtenue sur les futures opérations projetées est de 38.5 logements par hectare, ce qui répond amplement au seuil du SCoTAM [...]

En retirant de ce compte l'OAP n°1 qui correspond à une densification / mutation d'espaces, on obtient une densité moyenne de 25.6 logements par hectare pour les nouvelles constructions, ce qui est compatible avec les orientations du SCoTAM, selon une marge de 10%.

### Page 83:

 Enfin, le PLU accompagne les projets en cours dans la commune. C'est le cas pour l'implantation d'un terrain de golf (Golf Compact ou Pitch & Put), dont un permis a été accordé le 28/08/2013.

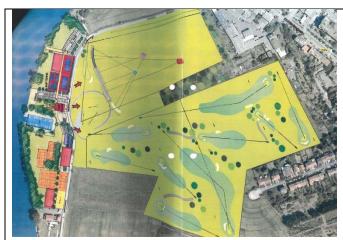


Image hypothétique du projet

Les surfaces allouées sont estimées à 13ha. Les incidences sur l'exploitation actuelle des sols sont minimes puisque les terrains sont entretenus depuis plusieurs années, en attente du projet. L'agriculteur rencontré durant la réunion du 24/06/2016, (Gen Avenir de Plesnois) n'exploitant que 21ha à Longeville, ne voit pas son activité fragilisée.

Le portage foncier a été avancé par l'EPFL. Rappelons que ce site est en zone rouge du PPRi. Aucune construction n'y est envisagée.

Les effets prévisibles sur l'environnement sont :

- une modification de l'occupation du sol, passant d'un terrain cultivé à un terrain enherbé (avec plantations des abords) amenant une fréquentation plus importante du site par le public;
- Une végétation d'accompagnement du practice, modifiant l'aspect champêtre actuel et proposant une modification qualitative des vues depuis le site et depuis les environs;
- Une gestion du risque d'inondations, impliquée par le respect des prescriptions du PPRi.

Rappelons que l'article R111-2 du code de l'urbanisme à savoir « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions

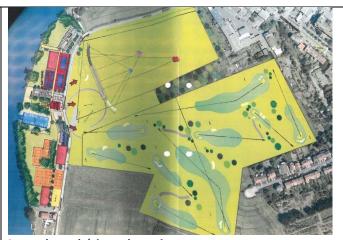


Image hypothétique du projet

Les surfaces allouées sont estimées à 13ha. Les incidences sur l'exploitation actuelle des sols sont minimes puisque les terrains sont entretenus depuis plusieurs années, en attente du projet. L'agriculteur rencontré durant la réunion du 24/06/2016, (Gen Avenir de Plesnois) n'exploitant que 21ha à Longeville, ne voit pas son activité fragilisée.

Le portage foncier a été avancé par l'EPFL. Rappelons que ce site est en zone rouge du PPRi. Aucune construction n'y est envisagée.

Les effets prévisibles sur l'environnement sont :

- une modification de l'occupation du sol, passant d'un terrain cultivé à un terrain enherbé (avec plantations des abords) amenant une fréquentation plus importante du site par le public;
- Une végétation d'accompagnement du practice, modifiant l'aspect champêtre actuel et proposant une modification qualitative des vues depuis le site et depuis les environs;
- Une gestion du risque d'inondations, impliquée par le respect des prescriptions du PPRi.

Rappelons que l'article R111-2 du code de l'urbanisme à savoir « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions

spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations » pourra s'appliquer au projet en cours, lors de la demande d'autorisation.

Afin d'éviter, de compenser ou de réduire les impacts des éventuels projets dans ce site naturel, le règlement du PLU mentionne pour la zone NI, impactée par le projet de golf :

### Sont admises sous conditions dans le secteur NI:

 Les constructions et installations liées à des équipements, sportifs ou de loisirs, de plein air ou touristique, liées à l'activité fluviale, à condition qu'elles ne portent pas atteinte la qualité paysagère du site.

La qualité paysagère du site est donc un élément à conserver pour la conformité du projet déposé.

L'article 11 ajoute : Il doit être garanti une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle du caractère de la région (les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits).

L'article 13 mentionne pour les espaces libres et les plantations : Espaces libres de toute construction :

- 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 100m2 d'espace libre (pour les jardins des habitations, on privilégiera dans ce cas la plantation d'un arbre fruitier).
- 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, ....

spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations » pourra s'appliquer au projet en cours, lors de la demande d'autorisation.

Afin d'éviter, de compenser ou de réduire les impacts des éventuels projets dans ce site naturel, le règlement du PLU mentionne pour la zone NI, impactée par le projet de golf :

Sont admises sous conditions dans le secteur NI:

 Les constructions et installations liées à des équipements, sportifs ou de loisirs, de plein air ou touristique, liées à l'activité fluviale, à condition qu'elles ne portent pas atteinte la qualité paysagère du site.

La qualité paysagère du site est donc un élément à conserver pour la conformité du projet déposé.

L'article 11 ajoute: Il doit être garanti une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle du caractère de la région (les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits).

L'article 13 mentionne pour les espaces libres et les plantations : Espaces libres de toute construction :

- 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 100m2 d'espace libre (pour les jardins des habitations, on privilégiera dans ce cas la plantation d'un arbre fruitier).
- 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, ....

• Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel. Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 5 emplacements, à partir de 3 places. Les arbres peuvent être groupés ou entourés de plantes arbustives.

### Page 89:

 EL7: Servitudes d'alignement: (supprimées selon compte-rendu de l'assemblé départementale du 13/06/2013 et selon délibération du conseil municipal prévue le 19/12/2016) • Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel. Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 5 emplacements, à partir de 3 places. Les arbres peuvent être groupés ou entourés de plantes arbustives.

### Page 89:

EL7 : Servitudes d'alignement : (supprimées selon compte-rendu de l'assemblé départementale du 13/06/2013 et selon délibération du conseil municipal prévue le 19/12/2016)

### RAPPORT DE PRESENTATION (TOME 2 : page 41, 42, 64, 67, 69) : suppression des annotations

### Page 41: Il s'agit de :

- la zone UA : zone urbanisée dans la partie du village ancien ;
- la zone UB : zone urbanisée le long du boulevard Saint-Symphorien ;
- la zone UC : zone urbanisée principalement résidentielle.
- la zone UD : zone urbanisée des anciennes casernes Roques.
- la zone UE : zone urbanisée à vocation d'Équipements.
- la zone UR : zone urbanisée en Renouvellement urbain projeté.

#### Page 42:

#### E. Zone UE du PLU

#### Zone UE - Caractère et délimitation

Cette zone est créée dans le PLU de 2017. Elle vient clarifier la vocation de certains espaces pour les équipements publics, en particulier de loisirs. Ces secteurs trouvait un zonage N dans le PLU de 2007, mais les évolutions règlementaires amène à reconsidérer la pertinence d'un tel classement. Tout en préservant le caractère naturel, le zonage UE garanti la bonne pérennité des activités et équipements en place.

### Page 64:

A. Caractérisation des zones UA, UB, UC, UD, UE et UR [...]

La zone UE se rapporte à un secteur d'équipements, conséquents sur l'île Saint-Symphorien. Elle comprend l'environnement proche du stade et de la patinoire. Ces terrains sont au bord de l'autoroute A31 et de sa bretelle de sortie et sont

### Page 41: Il s'agit de:

- la zone UA : zone urbanisée dans la partie du village ancien ;
- la zone UB : zone urbanisée le long du boulevard Saint-Symphorien ;
- la zone UC : zone urbanisée principalement résidentielle.
- la zone UD : zone urbanisée des anciennes casernes Roques.
- la zone UE: zone urbanisée à vocation d'Équipements.
- la zone UR : zone urbanisée en Renouvellement urbain projeté.

### Page 42:

#### E. Zone UE du PLU

#### Zone UE - Caractère et délimitation

Cette-zone est créée dans le PLU de 2017. Elle vient clarifier la voestion de certains espaces pour les équipements publics, en particulier de loisirs. Ces sectaure trotivait un zonage N dans le PLU de 2007, mais les évolutions règlementaires amène à reconsidérer la pertinence d'un tel classement. Tout en préservant le caractère naturel, le zonage et de faranti la bonne pérennité des activités et équipements en place.

### Page 64:

B. Caractérisation des zones UA, UB, UC, UD, UE et UR [...]

La zone UE se rapporte à un secteur d'équipements, conséquents sur l'île Saint-Symphorien. Elle comprend l'environnement proche du stade et de la patinoire. Ces terrains sont au bord de l'autoroute A31 et de sa bretelle de sortie et sont donc plus propices à l'accueil de futurs équipements et bâtiments de services publics qu'à l'habitat.

Page 67 : Tout comme dans le PLU de 2007, les implantations en limites séparatives (mitoyennes) sont possibles, dans les zones UA, UB, UC, UD, UE. Ceci tient compte du fait que de nombreuses constructions sont mitoyennes et témoignent de la volonté communale de permettre une densification des tissus urbains. Si la construction n'est pas implantée sur la limite séparative, le calcul de l'implantation a été simplifié, en proposant une distance minimale de 4 mètres.

### Page 69:

### A. Dispositions applicables à la zone UE

Les règles de la zone UE doivent s'adapter et respecter le PPR inondations qui concerne une large partie de l'île Saint-Symphorien. Cette contrainte et la vocation principale qui est celle d'un secteur d'équipements publics amènent à des règles spécifiques. Cette zone urbaine nouvellement créée permet plus de possibilités de construction qu'avec le PLU de 2007 qui classait ce secteur en zone N-

Seules certaines occupations et utilisations du sol sont admises, et sous conditions seulement, en raison des risques d'inondation. Pour répondre à la vocation de cette zone, les constructions concernées sont celles en lien avec l'intérêt collectif.

Un retrait de 1.5 mètre minimum est requis en zone UE. Il est inférieur à celui des autres zones pour faciliter l'implantation des équipements.

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée pour laisser une certaine souplesse aux projets d'intérêt public.

Pour les constructions dont la vocation est autre que les équipements, le PLU fixe à 6 mètres la hauteur maximale des constructions dans la zone UE en raison des contraintes liées aux risques d'inondation. Les constructions annexes sont limitées à 3.5 mètres.

donc plus propices à l'accueil de futurs équipements et bâtiments de services publics qu'à l'habitat.

Page 67: Tout comme dans le PLU de 2007, les implantations en limites séparatives (mitoyennes) sont possibles, dans les zones UA, UB, UC, UD, UE. Ceci tient compte du fait que de nombreuses constructions sont mitoyennes et témoignent de la volonté communale de permettre une densification des tissus urbains. Si la construction n'est pas implantée sur la limite séparative, le calcul de l'implantation a été simplifié, en proposant une distance minimale de 4 mètres.

### Page 69:

### C. Dispositions applicables à la zone UE

Les règles de la zone UE doivent s'adapter et respecter le PPR inondations qui concerne une large partie de l'île Saint-Symphorien. Cette contrainte et la vocation principale qui est celle d'un secteur d'équipements publics amènent à des règles spécifiques. Cette zone urbaine nouvellement créée permet plus de possibilités de construction qu'avec le PLU de 2007 qui classait ce secteur en zone N.

Seules certaines occupations et utilisations du sol sont admises, et sous conditions seulement, en raison des risques d'inondation. Pour répondre à la vocation de cette zone, les constructions concernées sont celles en lien avec l'intérêt collectif.

Un retrait de 1.5 mètre minimum est requis en zone UE. Il est inférieur à celui des autres zones pour faciliter l'implantation des équipements.

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée pour laisser une certaine souplesse aux projets d'intérêt public.

Pour les constructions dont la vocation est autre que les équipements, le PLU fixe à 6 mètres la hauteur maximale des constructions dans la zone UE en raison des contraintes liées aux risques d'inondation. Les constructions annexes sont limitées à 3.5 mètres.