

Commune de
**LONGEVILLE-
LÈS-METZ**

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRÉSENTATION Tome 2 : Justifications des dispositions du PLU

Approbation initiale du PLU :
19/12/2017

**DOCUMENT EN VIGUEUR :
Modification simplifiée n°1
DBM 17/12/2018**



/ Tableau récapitulatif des procédures d'urbanisme de la commune de Longeville-lès-Metz

Approbation initiale POS	DCM	14-10-1986
---------------------------------	------------	-------------------

Révision générale POS, Transformation en PLU Approbation	DCM	27-06-2007
---	------------	-------------------

Modification 1	DCM	23-06-2009
-----------------------	------------	-------------------

Modification 2	DCM	01-10-2013
-----------------------	------------	-------------------

Modification 3	DCM	05-04-2016
-----------------------	------------	-------------------

Modification 4	DCM	20-09-2016
-----------------------	------------	-------------------

Modification simplifiée 1	DBM	17-12-2018
----------------------------------	------------	-------------------

Prescription révision générale du PLU	DCM	01-12-2015
--	------------	-------------------

Approbation du PLU	DCM	19-12-2017
---------------------------	------------	-------------------

* DCM : Délibération du Conseil Municipal
DBM : Délibération du Bureau Métropolitain



SOMMAIRE

I – JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU	5
1. L'ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES.....	5
2. LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PARTI D'AMÉNAGEMENT DU PADD.....	6
2.1 La compatibilité avec le SCoTAM et le contexte intercommunal	6
2.2 Le positionnement de Longeville-lès-Metz dans l'armature urbaine	7
2.3 La limitation de la consommation de l'espace.....	8
2.4 Les objectifs de production de logements.....	10
2.5 Le dynamisme communal de Longeville-lès-Metz.....	15
2.6 La prise en compte de l'armature écologique du SCoTAM.....	16
2.7 Les politiques de transports et déplacements.....	17
2.8 Les justifications des orientations du PADD	18
3. LES CHOIX RÉALISÉS POUR ÉTABLIR LES OAP.....	26
3.1 Les principes généraux applicables aux nouvelles opérations	26
3.2 Les secteurs retenus et leur programmation.....	28
3.3 Les justifications de l'OAP n°1 : Boulevard Saint-Symphorien.....	32
3.4 Les justifications de l'OAP n°2 : rue de la Tuilerie.....	35
3.5 Les justifications de l'OAP n°3 : entre la rue des Chenets et la rue des Coteaux.....	36
3.6 Les justifications de l'OAP n°4 : les coteaux du Saint-Quentin	37
4. LES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE	41
4.1 La délimitation des zones urbaines.....	41
4.2 La délimitation des zones à urbaniser	43
4.3 La délimitation de la zone naturelle	44
4.4 Principales évolutions entre le PLU de 2007 et le PLU de 2017.....	46
4.5 Plan de zonage du PLU de 2007 (suite à la modification n°4 de 2016).....	48
4.6 Plan de zonage du PLU de 2017.....	49
4.7 Les espaces particuliers	50
4.8 Les emplacements réservés.....	56
4.9 Le bilan des surfaces entre PLU modifié de 2016 et le PLU révisé de 2017.....	58
5. LES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT.....	60
5.1 Les dispositions générales du règlement.....	60
5.2 Le règlement des zones urbaines	63



5.3	Le règlement des zones à urbaniser	69
5.4	Le règlement de la zone naturelle	72
5.5	Récapitulatif des destinations autorisées dans le règlement	76
5.6	Récapitulatif du règlement de PLU en vigueur en 2016	77
5.7	Synthèse du règlement de PLU 2017	78
II – INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT		79
1.	LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	79
1.1	La consommation d'espaces naturel et agricole.....	79
1.2	L'environnement naturel et paysager	81
1.3	Les activités économiques	84
1.4	Les risques et les nuisances	84
1.5	Les déchets et l'énergie	87
1.6	Les transports et les équipements.....	87
1.7	Les réseaux et servitudes.....	88
1.8	Le patrimoine.....	89
2.	LA PRÉSERVATION ET VALORISATION DE L'ENVIRONNEMENT.....	90
2.1	Dans le projet d'aménagement et de développement durables.....	90
2.2	Dans les orientations d'aménagement et de programmation.....	91
2.3	Dans les règlements graphiques et écrits	91
III – MISE EN OEUVRE ET EVALUATION DU PLAN		92
1.	LA MISE EN CEUVRE DU PLAN LOCAL D'URBANISME	92
1.1	Consolider la place de Longeville-lès-Metz dans l'agglomération	92
1.2	Accompagner la densification des tissus urbains et gérer l'intégration des nouveaux quartiers	92
1.3	Soutenir et améliorer le dynamisme communal	93
1.4	Préserver l'environnement et les secteurs à risques.....	93
2.	LES ÉVALUATIONS POUR L'HABITAT ET LES TRANSPORTS.....	94
2.1	Le Programme Local de l'Habitat.....	94
2.2	Le Plan de Déplacements Urbains	95
ANNEXES.....		96
1	Glossaire	96
2	Tableau de correspondance des articles du Code de l'urbanisme	96



I – JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU

1. L'ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES

Ce chapitre propose une présentation de l'articulation du document avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte. La description de l'articulation consiste en la définition du lien existant entre le PLU et les plans, schémas et programmes, et l'exposé des orientations importantes pour le territoire.

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et la loi d'Accès au logement et la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ont affirmé le rôle intégrateur du SCoT, en supprimant le lien juridique des PLU avec certains documents de rang supérieur au SCoT lorsque le PLU est couvert par un SCoT. **Concernant le PLU de Longeville-lès-Metz, le SCoTAM joue un rôle intégrateur.**

Le PLU n'a donc plus de lien juridique direct avec les autres documents de rang supérieur déjà intégrés dans le SCoTAM. Cependant, certains schémas et plans non existants à la date d'approbation du SCoTAM (20 novembre 2014) ou ayant été révisés depuis, seront présentés dans les paragraphes qui suivent.

Concernant le SCoTAM, l'article L131-1 du code de l'urbanisme indique que les schémas de cohérence territoriale (SCoT) sont compatibles notamment avec :

- Les chartes des parcs naturels régionaux prévues à l'article L. 333-1 du code de l'environnement (Longeville-lès-Metz fait pas partie du périmètre du PNR Lorraine),
- Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) prévus à l'article L. 212-1 du code de l'environnement (Longeville-lès-Metz fait partie du périmètre du SDAGE Rhin-Meuse) ;
- Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) prévus à l'article L. 212-3 du code de l'environnement (Longeville-lès-Metz ne fait pas partie du périmètre d'un SAGE) ;
- Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation (PGRI) pris en application de l'article L. 566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article L. 566-7 (Longeville-lès-Metz appartient au périmètre du PGRI du district Rhin) ;
- Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes prévues à l'article L. 112-4.

Par ailleurs, l'article L131-21 du code de l'urbanisme précise que les SCoT prennent en compte :

- Les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales (le SRADDET de la région Grand Est, à laquelle Longeville-lès-Metz appartient, n'est pas encore établi) ;
- Les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE) prévus à l'article L. 371-3 du code de l'environnement (Longeville-lès-Metz fait partie du périmètre de SRCE de Lorraine);
- Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L. 515-3 du code de l'environnement.

Concernant les PLU, l'article L131-4 du code de l'urbanisme indique qu'ils sont compatibles avec :

- Les SCoT ;
- Les plans de déplacements urbains (PDU) et les programmes locaux de l'habitat (PLH) (Longeville-lès-Metz fait partie du périmètre du PDU et du PLH de Metz Métropole) ;
- Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4.



Par ailleurs, les PLU doivent également prendre en compte (article L131-5 du code de l'urbanisme) le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement (Longeville-lès-Metz fait partie du périmètre du PCAET de Metz Métropole).

2. LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PARTI D'AMÉNAGEMENT DU PADD

2.1 La compatibilité avec le SCoTAM et le contexte intercommunal

A. Cadre réglementaire

La loi du **2 Juillet 2010** portant **Engagement National pour l'Environnement (ENE)** dite « Grenelle II » a défini le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) comme l'instrument privilégié de **l'approche supra-communale des politiques d'aménagement** et de développement durables.

Cela se traduit par la mise en œuvre de **plusieurs grands objectifs** :

- **Limitier la consommation de l'espace**, stopper l'étalement urbain, lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles ;
- Créer un lien entre **la densité de logements** et la desserte opérée via **les transports en commun** de manière à réduire les besoins de déplacements ;
- Assurer **une répartition géographiquement équilibrée** et économe en espace de l'emploi, l'habitat, des commerces et services ;
- **Préserver la biodiversité** ; conservation, restauration, remise en bon état des continuités écologiques ;
- Intégration des enjeux liés aux effets de serre, **la maîtrise de l'énergie** et de la production énergétique propre et sûre à partir de sources renouvelables.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) doivent être compatibles avec les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT). Pour **Longeville-lès-Metz**, le **Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine (SCoTAM)** a été approuvé le **20 Novembre 2014**.

Le **SCoTAM** a pour ambition majeure **d'inscrire son projet territorial au sein de l'aire métropolitaine lorraine et de la Grande Région**. Pour cela, il définit **trois axes** : développer l'attractivité du territoire en affirmant son identité, promouvoir un urbanisme et un aménagement durables et faciliter l'accueil, la mobilité et la vie quotidienne des habitants tout en renforçant la cohésion sociale. Les dispositions du Code de l'Urbanisme précisent également que les **PLU sont compatibles** avec les dispositions **du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)** des SCoT.

B. Compatibilité générale avec le SCoTAM

Les orientations du PLU de Longeville-lès-Metz **sont compatibles** avec **les dispositions du SCoTAM** notamment sur les points suivants :

- Le respect de l'armature urbaine du SCoTAM ;
- La limitation de la consommation de l'espace et le renouvellement urbain ;
- La mise en adéquation de la production de logements avec les objectifs du SCoTAM ;
- Le respect des équilibres économiques ;
- La politique des transports et des déplacements ;
- La prise en compte de l'armature écologique et des paysages du territoire ;

Le **PLU de Longeville-lès-Metz** assure également **une cohérence** avec la mise en œuvre des politiques de Metz Métropole en matière **d'habitat** et **de déplacements**.



2.2 Le positionnement de Longeville-lès-Metz dans l'armature urbaine

Le SCoTAM définit une **armature urbaine** qui vise à proposer une organisation du territoire permettant de limiter les besoins de déplacements des populations. Pour cela, il comprend une hiérarchisation des communes, notamment selon leur niveau d'équipements, l'existence de commerces ou encore la qualité de leur desserte via les transports en commun. **À ce titre, la commune de Longeville-lès-Metz est définie comme « Pôle Relais ».**

Située en limite de la ville centre de Metz, Longeville-lès-Metz a pour rôle de demeurer une commune active proposant une offre scolaire complète du premier degré, une offre commerciale, des services médicaux et publics.

Ce positionnement attractif de la commune est traduit dans l'Orientation n°1 du PADD, qui s'intitule : « Conforter la place de Longeville-lès-Metz dans l'agglomération ».

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Longeville-lès-Metz		
Compatibilité entre le projet communal et l'armature urbaine du SCoTAM		
Orientation et Objectif du PADD	Actions visées	Compatibilité cibles SCoTAM
<p><i>Orientation 1 – Objectif n°1.1</i></p> <p>Conforter la place de l'île Saint-Symphorien comme un parc majeur de l'agglomération</p>	<p>Renforcer le lien entre les différents parcs</p> <p>Développer un pôle d'équipements de loisir</p>	<p><i>Section 2 - Cible 2.3</i></p> <p>Couverture du territoire en équipements de niveau intermédiaire</p>
<p><i>Orientation 1 – Objectif n°1.2</i></p> <p>Profiter des espaces non urbanisés de l'île Saint-Symphorien et y proposer une cohérence générale des aménagements</p>	<p>Profiter et valoriser cet espace enclavé dans l'agglomération, qui joue un rôle paysager et agricole et aussi de récréation</p> <p>Exploiter les secteurs enrichés (loisirs, culture du sol,...) et valoriser l'image végétale de la commune</p>	<p><i>Section 6 - Cible 6.18</i></p> <p>Couplage des enjeux de valorisation paysagère avec ceux de protection de la biodiversité</p>
<p><i>Orientation 1 – Objectif n°1.3</i></p> <p>Favoriser les liens physiques et visuels avec les bras de la Moselle</p>	<p>Renaturer et restaurer la Moselle et préserver les points de vue et les secteurs d'accès aux berges</p>	<p><i>Section 6 - Cible 6.18</i></p> <p>Couplage des enjeux de valorisation paysagère avec ceux de protection de la biodiversité</p> <p><i>Section 8 – Cible 8.5 et 8.6</i></p> <p>Orientations paysagères relatives aux côtes de Moselle et aux buttes-témoins et à la vallée de la Moselle</p>
<p><i>Orientation 1 – Objectif n°1.4</i></p> <p>Accompagner le développement des équipements supra-communaux</p>	<p>Maintenir les équipements et accompagner les besoins supplémentaires</p> <p>Maîtriser l'impact des futurs projets et contenir les problématiques de déplacement</p>	<p><i>Section 2 – Cible 2.3</i></p> <p>Couverture du territoire en équipements de niveau intermédiaire</p>
<p><i>Orientation 1 – Objectif n°1.5</i></p> <p>Améliorer les conditions de circulation et les liens avec les communes voisines</p>	<p>Requalifier les entrées de ville et le Pont de Verdun</p> <p>Ne pas aggraver les dysfonctionnements aux points de blocage</p> <p>Réfléchir à des liaisons complémentaires avec les communes voisines</p>	<p><i>Section 10 - Cible 10.3</i></p> <p>Développement du caractère multimodal de certaines voies</p>
<p><i>Orientation 1 – Objectif n°1.6</i></p> <p>Proposer une composition urbaine cohérente et améliorer la qualité des secteurs aux abords de l'autoroute</p>	<p>Promouvoir la qualité urbaine pour le développement de l'attractivité de la commune</p>	<p><i>Section 1 - Cible 1.7</i></p> <p>Accueil de nouveaux habitants en fonction du niveau de services qui peut leur être fournis</p>



2.3 La limitation de la consommation de l'espace

À travers son PADD, la commune s'inscrit dans une démarche de développement durable de son territoire. Pour cela, elle a défini plusieurs orientations et objectifs de développement qui viennent s'inscrire en cohérence avec les objectifs du SCoTAM en matière de consommation de l'espace.

Les différents objectifs liés à la limitation de la consommation de l'espace ressortent principalement dans l'Orientation n°2 du PADD qui s'intitule : « *Accompagner la densification des tissus urbains et gérer l'intégration des nouveaux quartiers* ». Cependant, des objectifs transversaux et liés à cette thématique se trouvent dans d'autres orientations.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Longeville-lès-Metz		
Compatibilité entre le projet communal et la limitation de la consommation de l'espace		
Orientations et Objectifs du PADD	Actions visées	Compatibilité cibles SCoTAM
<p><i>Orientation 2 – Objectif n°2.1</i></p> <p>Limiter la consommation foncière</p>	<p>Donner la priorité au renouvellement urbain</p> <p>Limiter les secteurs d'extension aux seuils actuels</p>	<p><i>Section 2 - Cible 2.5</i></p> <p>Optimisation des possibilités de construire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine</p>
<p><i>Orientation 2 – Objectif n°2.2</i></p> <p>Orienter l'aménagement des secteurs à enjeux</p>	<p>Insérer les nouvelles opérations en lien avec les volumes bâtis voisins et en cohérence avec les caractéristiques du site</p>	<p><i>Section 4 - Cible 4.1</i></p> <p>Insertion des projets dans leur site et leur environnement</p>
<p><i>Orientation 2 – Objectif n°2.3</i></p> <p>Conserver des espaces de respiration dans les tissus urbains</p>	<p>Conserver la qualité naturelle des cœurs d'ilots (jardins à l'arrière des parcelles)</p>	<p><i>Section 6 - Cibles 6.11</i></p> <p>Pénétration de la biodiversité en milieu urbain</p>
<p><i>Orientation 2 – Objectif n°2.4</i></p> <p>Mettre en valeur les patrimoines de la commune</p>	<p>Mise en valeur des ensembles architecturaux, préservation de l'identité des deux quartiers (Longeville-village et Saint-Symphorien) dans les réhabilitations et ravalements de façades</p>	<p><i>Section 4 - Cible 4.1</i></p> <p>Insertion des projets dans leur site et leur environnement</p> <p><i>Section 8 – Cible 8.2</i></p> <p>Mise en valeur du patrimoine bâti</p>
<p><i>Orientation 2 – Objectif n°2.5</i></p> <p>Agir en faveur de la résorption des situations de mal-logement</p>	<p>Résorber les logements inconfortables</p> <p>Agir en faveur des réhabilitations qualitatives en proposant des contraintes architecturales cohérentes avec les besoins modernes des usagers</p>	<p><i>Section 2 - Cible 2.19</i></p> <p>Lutte contre l'habitat dégradé, indigne ou non décent</p>

Les élus s'inscrivent pleinement dans l'esprit du cadre réglementaire en vigueur avec des objectifs qui favorisent prioritairement le renouvellement urbain et la densification de l'enveloppe urbaine de la commune de Longeville-lès-Metz.



N°	Nom de l'OAP	Enveloppe urbaine	Extension urbaine	Superficie totale en Ha	dont espaces naturels	dont espaces agricoles	dont Enveloppe urbaine
1 1	Boulevard Saint-Symphorien / Habitat 2020	1,3		1,3	0,0	0,0	1,3
1 2	Boulevard Saint-Symphorien / Mixte 2020	2,5		2,5	0,8	0,0	1,7
2	Rue de la Tuilerie / Habitat 2025	0,9		0,9	0,0	0,0	0,9
3	Entre Chenets et Coteaux / Habitat 2020	0,3		0,3	0,3	0,0	0,0
4 1	Les coteaux du Saint-Quentin / Habitat 2025		1,2	1,2	1,2	0,0	0,0
4 2	Les coteaux du Saint-Quentin / Habitat 2030		5,4	5,4	5,4	0,0	0,0
	TOTAL	5,00	6,60	11,60	7,7	0,0	3,9

Tableau modifié avant approbation

La surface totale des zones ouvertes à l'urbanisation ou faisant l'objet d'une OAP est de 11,6 hectares.

Cette surface se répartit entre :

- 5 ha dans l'enveloppe urbaine (que ce soit en renouvellement urbain ou en densification de secteurs naturels)
- 6.6 ha en extension urbaine (principalement pour le secteur des coteaux du Mont Saint-Quentin)

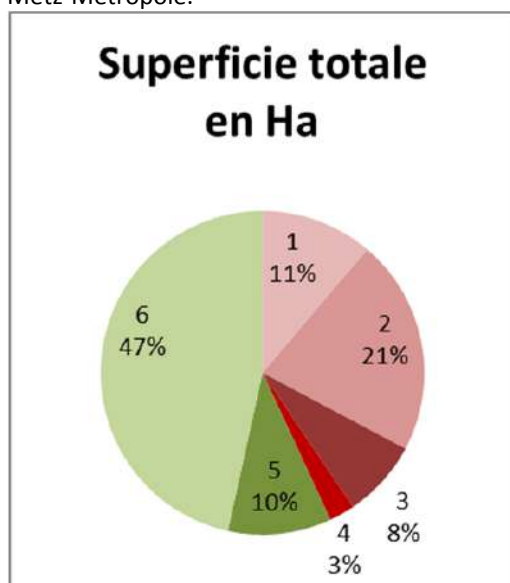
La suite du tableau ci-dessus nous indique la différenciation entre l'occupation actuelle des sites de projet, soit :

- 7.7 ha aujourd'hui considéré comme des surfaces naturelles (dont 0.8 ha pour la partie inondable intégrée à l'OAP du boulevard Saint-Symphorien, restant naturelle et inconstructible)
- Aucun espace agricole consommé
- 3.9 ha faisant partie de l'enveloppe urbaine (ou Partie Actuellement Urbanisée)

La consommation réelle de terres naturelles ou agricoles s'élève donc à **6.9 ha** (7.7ha-0.8ha), toutes situées sur les coteaux du Mont Saint-Quentin, ce qui représente 68% des 12.6 hectares à construire.

Ce sont donc 2/3 des opérations qui s'effectuent en extension urbaine et 1/3 en renouvellement urbain.

Par ailleurs, la partie « mixte » de l'OAP du boulevard Saint-Symphorien ne pourrait être considérée comme une zone d'activité pure, car elle comprend déjà des logements existants et regroupe des commerces ou activités présentes en renouvellement. Ces surfaces ne seront donc pas considérées comme appartenant à l'enveloppe allouée aux activités, enveloppe complémentaire aux zones identifiées dans le rapport du SCoTAM, et répartie entre les communes de Metz-Métropole.



- 1 Boulevard Saint-Symphorien / Habitat 2020
- 2 Boulevard Saint-Symphorien / Mixte 2020
- 3 Rue de la Tuilerie / Habitat 2025
- 4 Entre Chenets et Coteaux / Habitat 2020
- 5 Les coteaux du Saint-Quentin / Habitat 2025
- 6 Les coteaux du Saint-Quentin / Habitat 2030

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.

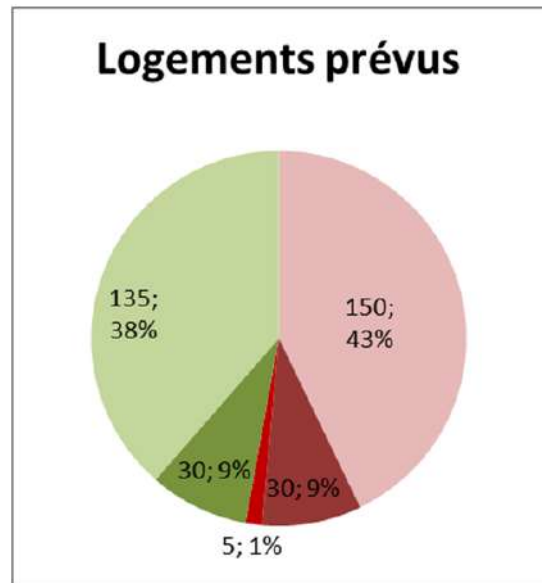
La partie classée en zone 2AU comprend 47% des surfaces.

Illustration modifiée avant approbation



- 1 Boulevard Saint-Symphorien / Habitat 2020
- 2 Boulevard Saint-Symphorien / Mixte 2020
- 3 Rue de la Tuilerie / Habitat 2025
- 4 Entre Chenets et Coteaux / Habitat 2020
- 5 Les coteaux du Saint-Quentin / Habitat 2025
- 6 Les coteaux du Saint-Quentin / Habitat 2030

Par ailleurs, la répartition du nombre de logements ajuste les capacités des différents sites en matière de constructions et de densité. Ainsi, les sites de renouvellement accueillent proportionnellement plus de logements, au regard des infrastructures, des offres de commerces/services à proximité (principalement pour l'opération du boulevard Saint-Symphorien).



2.4 Les objectifs de production de logements

A. Compatibilité avec le SCoTAM en matière de production de logements

En vue de couvrir les besoins démographiques du territoire, le SCoTAM définit un objectif de production d'environ **30 000 logements neufs à l'horizon 2032**. Ce volume global est réparti sur les territoires des 7 intercommunalités composant le SCoTAM, mais également selon les différentes polarités définies dans l'armature urbaine. Cette production doit être répartie de manière à assurer un **développement maîtrisé de l'urbanisation** et à maintenir, le mieux possible, **les équilibres existants** sur le territoire du SCoTAM.

Ces objectifs sont destinés à être traduits au niveau **des stratégies intercommunales de l'habitat** : Programmes Locaux de l'Habitat, PLU communaux et intercommunaux. Dans le cadre de ces réflexions stratégiques, les intercommunalités bénéficient de certaines latitudes pour décliner, voire adapter les objectifs proposés par le SCoTAM, **dans la mesure où les principes suivants sont respectés** :

- la répartition de la production de logements doit permettre à chaque commune qui le souhaite et qui en a la possibilité de maintenir, au minimum, sa population ;
- la répartition de la production de logements se fait, en priorité, à l'intérieur des strates ou groupes de strates de l'armature urbaine. Elle ne peut pas avoir pour conséquence d'affaiblir les pôles les mieux dotés en équipements et services ;
- la répartition de la production de logements tient compte de la qualité de desserte des communes par les transports en commun et doit être en cohérence avec les investissements programmés en la matière, dans les années à venir ;
- la répartition de la production de logements tient compte des objectifs assignés aux communes déficitaires en logements aidés, au sens légal du terme ;
- des adaptations peuvent être étudiées, au cas par cas, lorsque des contraintes particulières compromettent la mise en œuvre des objectifs du SCoT sur certaines parties du territoire : communes soumises à des aléas ou à des risques forts, existence d'enjeux exceptionnels de préservation du patrimoine naturel ou culturel, absence de foncier.

Sur la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole, le volume de production de logements neufs défini par le SCoTAM s'élève à **19 180 unités**. La commune de Longeville-lès-Metz, positionnée dans l'armature urbaine comme « *Pôle relais et de proximité* », dispose **avec les 30 autres communes de ces deux catégories**, d'un volume de logements neufs compris entre **2100 et 2650 unités à l'horizon 2032**. Par conséquent, **la commune de Longeville-lès-Metz** a choisi de déterminer ses objectifs de développement démographique et de production de logements dans un souci de cohérence avec les orientations définies par le SCoTAM et son positionnement dans l'armature urbaine. Une



enveloppe logements prévisionnelle de l'ordre de 350 à 400 unités est affectée à la commune d'ici 2032 dans le rapport de présentation du SCoTAM.

Le PLU de Longeville-lès-Metz intègre les orientations du Programme Local de l'Habitat de Metz Métropole établi pour la période 2011-2017, principalement à travers la seconde orientation du PADD qui s'intitule : « *Accompagner la densification des tissus urbains et gérer l'intégration des nouveaux quartiers* ». Le PLH de Metz Métropole se traduit, au niveau de la commune de Longeville-lès-Metz, par un objectif de production globale de 126 logements (dont 50 logements aidés souhaités) sur la période 2011-2017, correspondant à une moyenne de 21 logements par an sur 6 ans en offre nouvelle.

En prorogeant ce chiffre sur une projection PLU à 2032, la production atteindrait environ :

- 210 logements à l'horizon 2025 ;
- 357 logements à l'horizon 2032.

Le PLH précise que les chiffres de production de logements sont à considérer comme des minimums et que les communes restent libres d'en produire plus. Ainsi, l'objectif fixé par les élus est légèrement supérieur à celui du PLH, de manière à tenir compte au mieux du rôle de pôle relais de Longeville-lès-Metz au sein de l'armature urbaine du SCoTAM.

B. Objectifs de production de logements du PLU de Longeville-lès-Metz

La production de logements neufs à Longeville-lès-Metz poursuivra un objectif tant quantitatif que qualitatif. Pour atteindre un taux de croissance annuel de 0.9% de la population de Longeville-lès-Metz d'ici 2032 conformément aux objectifs de l'Orientation 2 et 3 du PADD, il sera nécessaire de construire environ 450 logements.

	COMMUNE DE LONGEVILLE-LES-METZ	RECENSEMENT DE LA POPULATION						PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES					
		Croissance démographique sur les périodes précédentes 1990-1999 // 1999-2013						Période 2015-2032					
		1990		1999	-3%	2013	-4%	0,0%		16,5%		33,0%	
A	Nombre d'habitants <i>(population municipale : décret n°2003-485)</i>	4134		4012		3845		3845		4479		5114	
B	Nombre de résidences principales <i>(selon le dernier recensement INSEE)</i>	1862		1901		1986		92	2078	435	2421	778	2764
C	Nombre de logements vacants <i>(selon le dernier recensement INSEE)</i>	93	4,7%	112	5,5%	210	9,4%						
D	Nombre d'occupants par logement <i>(taille moyenne des ménages = A/D)</i>	2,22		2,11		1,94		1,85		1,85		1,85	
E	Besoin en logements strictement lié au desserrement des ménages - (A/D)-B							92		92		92	
F	Besoin en logements strictement lié à la croissance démographique - (E-B)									343		686	
G	Taux de croissance annuel moyen	Périodes		1990 - 1999	1999-2011	Pour la période 2015-2032							
				-0,80%		0,00%	0,90%		1,69%				

La ligne A montre que la population de Longeville-lès-Metz a baissé entre 1990 et 2013 sans apport conséquent de population, qui aurait permis à la commune de se maintenir dans un développement. Ainsi, sur cette période de 23 ans, la population a connu une décroissance annuelle moyenne de l'ordre de -0,8%.

En optant pour une croissance annuelle de l'ordre de 0.9% (ligne G) entre l'approbation du PLU et 2032, les élus font un choix de croissance dynamique de la population, tenant compte de l'attrait de Longeville-lès-Metz et du statut communal de pôle relais au sein de l'armature urbaine. Cette volonté est liée à la bonne desserte communale en matière d'équipements, de commerces et de services. La proximité immédiate avec la ville centre de Metz explique notamment l'attractivité de Longeville-lès-Metz. Il est rappelé que la commune ne maîtrise pas le foncier des terrains ciblés pour l'urbanisation, aussi bien en densification qu'en extension. Ainsi, la croissance annuelle de 0.9%



se place ici comme un scénario médian. Le scénario plus ambitieux aurait été la construction de 778 logements pour une croissance annuelle de 1.69%, permettant à la commune de « rattraper son retard » de développement par rapport aux communes voisines.

L'objectif quantitatif, en terme de population, est d'atteindre environ 4600 à 4750 habitants environ d'ici 2032. Pour cela, la ligne B montre que ce sont environ **435 nouvelles résidences principales** qui sont nécessaires pour porter le parc de logements communal à environ 2421 unités d'ici 2032.

La ligne C est restée vide, car le nombre de **logements vacants, bien qu'important, ne semble pas être relevé comme problématique.** En effet, il correspond au turn-over très important pour les opérations de « petits logements », et d'autre part aux logements libres en vente dans les immeubles récemment construits (principalement boulevard Saint-Symphorien). Ce chiffre est donc relativisé à la lecture des caractéristiques communales au moment du relevé INSEE et du diagnostic pour l'élaboration du PLU.

Le taux de vacance réel serait de l'ordre de 4 à 5% (comme dans les années passées), témoignant d'un parc immobilier au sein duquel le parcours résidentiel fonctionne normalement selon **la loi de l'offre et la demande.**

La ligne D montre que les ménages de Longeville-lès-Metz comprennent en moyenne **1.94 occupant par logement en 2013.** Les projections démographiques à 2032 sont réalisées sur **l'hypothèse d'un desserrement des ménages de l'ordre de 0,09, soit environ 1.85 occupant par ménage** sur la commune en 2032. En comparaison avec les communes voisines, le desserrement des ménages de Longeville-lès-Metz suit une tendance généralisée :

- Le Ban Saint-Martin et Scy-Chazelle : 2.1 personnes par foyer
- Metz : 2.0 personnes par foyer (arrondi au-dessus)
- Longeville-lès-Metz et Montigny-lès-Metz : 1.9 personne par foyer

Cette hypothèse semble pertinente car :

- Elle table sur un **desserrement plus faible que ceux observés** entre 1990 et 2013 (-0,28) ;
- Elle suit le **ralentissement tel que l'estiment les prévisions de l'INSEE concernant le SCoTAM** en 2030 qui indiquent que, si la tendance observée entre 1990 et 2008 se poursuit, les ménages du SCoTAM compteront en moyenne 2,2 personnes en 2020 et 2,1 personnes en 2030.

Enfin, les lignes E et F montrent que le projet démographique retenu nécessite environ 435 logements à décomposer de la manière suivante :

- Environ **92 logements pour combler le desserrement des ménages** estimé sur la période 2017-2032 (sans nouvelles constructions, la population déclinerait en raison de ce phénomène) ;
- Environ **343 logements** pour répondre au **projet démographique communal.**



Le projet communal s'avère légèrement supérieur à l'enveloppe indicative de 395 logements qui figure dans le rapport de présentation du SCoTAM. Cependant, l'objectif de 435 logements supplémentaires à Longeville-lès-Metz ne vient pas remettre en cause les orientations et objectifs du document supérieur, puisqu'ils permettent pleinement de répartir la production de logement à l'intérieur des strates de l'armature urbaine, **sans venir affaiblir les pôles les mieux dotés en équipements et services.**

Sur les 435 logements prévus 235 se situent dans l'enveloppe urbaine :

- 29 potentiels de réhabilitation ou de constructions en dents creuses ont été identifiés dans le diagnostic.
- 26 ont déjà été construits ou autorisés entre janvier 2015 et juin 2017 (date d'arrêt du PLU) ;
- 150 sont compris dans l'opération de renouvellement de l'ancien garage chevalier, en projet ;
- 30 sont aujourd'hui en projet ou en réflexion de faisabilité opérationnelle

Le PLU projette en réalité **200 logements supplémentaires de 2017 à 2032**, complétant dans le moyen et long termes, les opérations réalisées ou en cours dans la commune (prévues pour le court terme).

Ce chiffre renforce la compatibilité des estimations du PLU avec l'enveloppe mentionnée dans le SCoTAM.



C. Justifications du foncier à mobiliser pour répondre au projet et des densités attendues

L'analyse qui précède permet de comprendre comment le foncier est mobilisé pour atteindre l'objectif de 435 logements supplémentaires dans le cadre d'une démarche globale de réduction de la consommation foncière.

29 logements sont **potentiellement réalisables en densification** à l'intérieur des tissus urbains, d'ici l'échéance du PLU. Il s'agit du chiffre relevé dans l'évaluation du potentiel de densification qui figure dans le **Tome 1 (Diagnostic) pages 225 à 230, retenant 75% des potentiels maximum estimés.**

Cela permet de prendre en compte de manière estimative, le fait que **tous les terrains recensés ne seront pas construits d'ici 2032**. Certaines disponibilités foncières **nécessitent des remaniements parcellaires**, tels que des accords entre deux propriétaires différents pour créer un terrain constructible.

Carte de situation dans le Tome 1 (Diagnostic) pages 224

Il est fait état de **26 logements accordés** après le 01/2015 qui contribuent à atteindre les objectifs communaux en matière de production de logements d'ici 2032.

Il s'agit de :

- 4 lots à bâtir, rue du souvenir français
- 20 logements rue du Lavoir (logements aidés)
- 1 construction de maison individuelle 15 rue des Chenets
- 1 réhabilitation 5 place Hennocque

A ces derniers, **s'ajoutent les 150 logements** compris dans l'opération de renouvellement de l'ancien garage chevalier, opération autorisée depuis la délivrance du permis de construire le 30 octobre 2016

De plus, **30 logements ont été répertoriés comme en cours de projet ou de réflexion**. La démarche de calibrage du PLU les prend en compte pour une meilleure cohérence des études et des potentiels réels connus. Il s'agit aussi de montrer la transparence des décomptes, même si ces projets ne sont pas autorisés à l'heure de l'arrêt du dossier de PLU.

Il s'agit de :

- 5 logements pour un immeuble comblant une dent creuse rue du Chanvé
- 25 logements hypothétiques sur les terrains du garage Mansuy, récemment désaffecté.

Ils viennent se déduire des besoins en logements en extension des tissus urbains existants.

Il est donc fait **une déduction totale de 235 logements sur les 435 estimés nécessaires pour un apport de population conséquent aux ambitions communales**. Ainsi, on peut compter **200 logements en extension des tissus urbains**.

Le foncier à mobiliser pour réaliser ces 200 logements en extension des tissus urbains, tout en respectant la densité moyenne de **25 logements par hectare** imposée par le SCoTAM à Longeville-lès-Metz, représenterait 8ha.

Néanmoins, les densités sont réparties entre les différentes zones, au regard de leur potentiels réels, la forme des terrains, les pentes et le contexte de chaque site.

Première démonstration, prenant en compte les 150 logements en renouvellement urbain (ancien garage Chevalier), inscrit dans l'OAP n°1.1 :



N°	Nom de l'OAP	Superficie totale (ha) Habitat	Logements prévus	Densité logements/ha
1 1	Boulevard Saint-Symphorien / Habitat 2020	1,3	150	115
1 2	Boulevard Saint-Symphorien / Mixte 2020			
2	Rue de la Tuilerie / Habitat 2025	0,9	30	33
3	Entre Chenets et Coteaux / Habitat 2020	0,3	5	17
4 1	Les coteaux du Saint-Quentin / Habitat 2025	1,2	30	25
4 2	Les coteaux du Saint-Quentin / Habitat 2030	5,4	135	25
TOTAL		9,1	350	38,5

Tableau modifié avant approbation

Deuxième démonstration, prenant uniquement en compte les secteurs en extension urbaine (OAP 2, 3 et 4) :

N°	Nom de l'OAP	Superficie totale (ha) Habitat	Logements prévus	Densité logements/ha
1 1	Boulevard Saint-Symphorien / Habitat 2020			
1 2	Boulevard Saint-Symphorien / Mixte 2020			
2	Rue de la Tuilerie / Habitat 2025	0,9	30	33
3	Entre Chenets et Coteaux / Habitat 2020	0,3	5	17
4 1	Les coteaux du Saint-Quentin / Habitat 2025	1,2	30	25
4 2	Les coteaux du Saint-Quentin / Habitat 2030	5,4	135	25
TOTAL		7,8	200	25,6

Tableau modifié avant approbation

Le projet communal prévoit donc une densité de construction attendue à presque 25 logements/hectare si on considère uniquement les nouvelles zones calibrées (marge acceptable de 10% appliquée dans la compatibilité avec les prescriptions du SCoTAM), mais aussi une densité globale dans les nouvelles opérations d'environ 35 logements/hectare, considérant cette moyenne sur la totalité des nouveaux projets en cours ou à venir.

D. Mixité sociale et diversification du parc

Au titre de l'Objectif 2 de la troisième orientation du PADD, (3.2 continuer de proposer un parc immobilier accessible à tous) les élus s'engagent à **respecter le Programme Local de l'Habitat (PLH)** de Metz Métropole en matière de production de **logements aidés**. L'objectif a pour but de **faciliter le parcours résidentiel**, via une future offre en logement mixte tant du point de vue type (collectif, intermédiaire, individuel), que du statut (social, locatif, accession).

E. Réserve foncière prospective sur les coteaux (secteur 2AU)

Les élus ont souhaité créer une réserve foncière dans la continuité immédiate des tissus urbains et en prolongation de la zone 1AU de la rue des Coteaux. Nous pouvons considérer cette zone comme une réserve foncière car elle n'est pas immédiatement urbanisable. 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. Par ailleurs, des accès sont à créer pour mieux desservir cette future zone. Ils sont matérialisés par des emplacements réservés, pour élargissement des chemins ou rues existantes.

Cette réserve foncière est prise en compte dans les calculs de l'évolution démographique, ainsi que dans les potentiels de développement urbain en matière de production de logements.



En application de la loi ALUR, une révision générale du PLU est nécessaire pour l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU de plus de 9 années en l'absence d'acquisitions significatives en vue de la réalisation d'une opération.

Au global, cette réserve foncière démontre la volonté communale de voir l'avenir de l'urbanisation des coteaux de manière cohérente et complétée logiquement, en projetant à long termes les potentiels d'urbanisation de ce secteur contraint (mouvements de terrains, canalisation, ...), complexe (parcellaire morcelé, pente, ...) et précieux (site ouvert sur le paysage de la vallée de la Moselle, anciens vergers, qualité du sol, ...).

2.5 Le dynamisme communal de Longeville-lès-Metz

Dans le SCoTAM, le soutien du dynamisme local est régi par trois grands principes :

- Accompagner la croissance de pôles relais qui proposent des services, des équipements et commerces de qualité et diversifiés pour les habitants et en fonction de la croissance démographique
- Proposer une offre variée et qualitative de logements pour tous
- Favoriser l'accessibilité de la commune par divers moyens de transport et par des voies apaisées

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Longeville-lès-Metz		
<i>Compatibilité entre le projet communal et l'armature écologique du SCoTAM</i>		
Orientation et Objectif du PADD	Actions visées	Compatibilité cibles SCoTAM
<i>Orientation 3 – Objectif n°3.1</i> Poursuivre la requalification urbaine des grands axes	Embellir les espaces publics rue du Général de Gaulle Restructurer la place boulevard Saint-Symphorien	<i>Section 4 - Cible 4.2</i> Optimisation du fonctionnement urbain des villes, des villages et des quartiers
<i>Orientation 3 – Objectif n°3.2</i> Continuer de proposer un parc immobilier accessible à tous	Construire des logements aidés, proposer une variété de types de logements	<i>Section 2 - Cible 2.12 et 2.13</i> Diversification de l'offre pour couvrir les besoins liés aux différents parcours de vie Développer le parc de logements locatifs aidés
<i>Orientation 3 – Objectif 3.3</i> Poursuivre un développement démographique régulier	Conserver et accroître le poids démographique de la commune	<i>Section 1 – Cible 1.7</i> Accueil de nouveaux habitants en fonction du niveau de service qui peut leur être fourni
<i>Orientation 3 – Objectif 3.4</i> Pérenniser et favoriser l'attractivité commerciale et artisanale	Maintenir les emplois qui existent, la multifonctionnalité des quartiers, les commerces, les services et des stationnements	<i>Section 1 – Cible 1.12</i> Stimuler l'emploi dans les communes
<i>Orientation 3 – Objectif 3.5</i> Maintenir un niveau d'équipements communaux en corrélation avec les besoins des habitants	Permettre l'adaptation des équipements à la croissance de la population, prévoir l'implantation de nouveaux équipements Accompagner la desserte en communications numériques	<i>Section 1 – Cible 1.4</i> Assurer un maillage de services au plus près des habitants, à travers les pôles relais et les pôles de proximité <i>Section 2 – Cible 2.1</i> Déploiement du réseau de communications numériques
<i>Orientation 3 – Objectif 3.6</i> Améliorer les connexions possibles entre les quartiers, avec les espaces de nature et avec les itinéraires touristiques	Profiter des itinéraires de balade, protéger les cheminements doux, favoriser les accès aux espaces de nature, améliorer la signalétique (itinéraires piétons, espaces de loisir, sites touristiques)	<i>Section 9 – Cible 9.7</i> Continuité des itinéraires piétons-vélos fonctionnels



L'orientation n°3 du PADD intitulée « **Soutenir et améliorer le dynamisme communal** » va pleinement dans ce sens, car ses objectifs sont :

- Proposer des équipements et des commerces adaptés aux besoins des habitants
- Offrir un parc immobilier varié tout en suivant un développement démographique positif
- Requalifier les grands axes et améliorer les connexions principales et secondaires

Le projet communal, au niveau économique, **respecte pleinement la position de pôle relais de Longeville-lès-Metz au sein de l'armature urbaine du SCoTAM.**

2.6 La prise en compte de l'armature écologique du SCoTAM

La commune de Longeville-lès-Metz a pleinement intégré **la préservation des milieux naturels et agricoles**, participant ou non à des continuités écologiques supra-communales dans son projet en lien avec l'armature écologique définie par le SCoTAM. Ceci se traduit principalement dans l'Orientation n°4 PADD, intitulée : « **Préserver l'environnement et les secteurs à risques** ». L'orientation n°1 préserve aussi les secteurs naturels au regard de leur valeur paysagère ou en considérant ces espaces comme potentiels de zones de loisirs.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Longeville-lès-Metz		
Compatibilité entre le projet communal et l'armature écologique du SCoTAM		
Orientation et Objectif du PADD	Actions visées	Compatibilité cibles SCoTAM
<p><i>Orientation 4 – Objectif n°4.1</i></p> <p>Conserver les continuités écologiques supra-communales</p>	<p>Conserver les éléments majeurs de la trame verte et bleue</p> <p>Maintenir un lien de paysage avec les communes voisines</p>	<p><i>Section 6 - Cible 6.7 et 6.8</i></p> <p>Préservation et gestion des milieux ouverts de manière à maintenir leurs intérêts écologiques</p> <p>Conservation des continuités aquatiques et de la qualité des lits des cours d'eau</p>
<p><i>Orientation 4 – Objectif n°4.2</i></p> <p>Valoriser le Mont Saint-Quentin et pérenniser les sentiers qui le desservent</p>	<p>Soutenir les préconisations du plan de gestion de ce site</p> <p>Défricher les anciens jardins pour un accès facilité, un meilleur entretien d'une « nature productive » et des ouvertures visuelles</p>	<p><i>Section 8 - Cible 8.1</i></p> <p>Révélation de l'héritage culturel de la région dans ses différentes composantes</p>
<p><i>Orientation 4 – Objectif n°4.3</i></p> <p>Préserver les milieux naturels reconnus</p>	<p>Rouvrir les milieux enfrichés pour restaurer une continuité des milieux thermophiles ouverts.</p> <p>Protéger strictement la richesse écologique des espaces protégés</p>	<p><i>Section 8 – 8.5 et carte B7</i></p> <p>Orientations paysagères relatives aux côtes de Moselle et aux buttes-témoins</p> <p><i>Section 6 – Orientation 6.7 et carte B2</i></p> <p>Préservation et gestion des milieux thermophiles ouverts de manière à maintenir leurs intérêts écologiques</p>
<p><i>Orientation 4 – Objectif n°4.4</i></p> <p>Conserver et mettre en valeur les éléments de nature en ville</p>	<p>Référencer et protéger les éléments de nature urbaine</p>	<p><i>Section 6 - Cible 6.11</i></p> <p>Pénétration de la biodiversité en milieu urbain</p>
<p><i>Orientation 4 – Objectif n°4.5</i></p> <p>Intégrer les risques naturels au projet communal</p>	<p>Tenir compte des risques et contraintes naturelles ou anthropiques (inondations, mouvements de terrain, nuisances diverses, ressources, sols pollués)</p>	<p><i>Section 3 - Cible 3.2, 3.3 et 3.7</i></p> <p>Prévention des risques d'inondations et de mouvements de terrain</p> <p>Limitation de l'exposition des</p>



		populations aux nuisances sonores
<p><i>Orientation 4 – Objectif n°4.5</i></p> <p>Maintenir des cônes de vue sur les points de force du paysage ou depuis le cœur de ville</p>	<p>Préserver les ouvertures visuelles et aménager éventuellement des belvédères</p>	<p><i>Section 8 – Cible 8.5 et 8.6</i></p> <p>Orientations paysagères relatives aux côtes de Moselle et aux buttes-témoins</p>

Via ses objectifs, le **PADD de Longeville-lès-Metz vise à maintenir l'équilibre entre les espaces urbanisés et les espaces naturels**. Pour cela, La priorité sera donnée aux opérations de renouvellement urbain. La consommation des espaces naturel, dans le cadre du développement futur de la commune, sera limitée et justifiée au regard des enjeux environnementaux. Les extensions de l'enveloppe urbaine sont programmées dans sa continuité immédiate, **principalement sur les coteaux du Mont Saint-Quentin**.

2.7 Les politiques de transports et déplacements

A. Compatibilité du PADD avec le SCoTAM

Le PADD s'inscrit en **cohérence avec les orientations du SCoTAM** en matière de politique de transports et déplacements via **ses orientations 1 et 3** :

- 1.5 Améliorer les conditions de circulation et les liens avec les communes voisines 5
- 3.6 Améliorer les connexions possibles entre les quartiers, avec les espaces de nature et avec les itinéraires touristiques

En matière **de transports et déplacements**, le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoTAM comporte **plusieurs objectifs** qui concernent la ville:

- **Continuité des itinéraires piétons-vélos fonctionnels** (cible 9.7) : la vélo-route Charles le Téméraire passe dans la commune au bord de la Moselle.
- **Organisation du covoiturage** (cible 9.9) : la commune n'est pas concernée par des aires de covoiturage à aménager mais elle se situe à proximité de plusieurs d'entre elles.

Une problématique de type «entrée de ville » a été identifiée au niveau du pont de Verdun et les abords des casernes Roques. L'objectif du PLU est d'accompagner la mutation de ce pont vers un traitement plus urbain et plus qualitatif pour tous les types d'usagers. Il prévoit aussi des réflexions autour de liaisons supplémentaires avec les communes voisines.

Le PADD s'inscrit en **cohérence avec les orientations du SCoTAM** en matière de politiques de transports et déplacements via **les objectifs du DOO suivants** :

- 4.7 : Principes de mise en valeur des entrées de ville
- 9.8 : Encouragement du recours aux modes doux pour la mobilité quotidienne
- 10.3 : Développement du caractère multimodal de certaines voies

B. Compatibilité avec les orientations du PDU de Metz Métropole

Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de Metz Métropole, approuvé en avril 2006 et mis en révision le 14 octobre 2013, définit notamment :

- les principes de la hiérarchie du réseau viaire ;
- les infrastructures de voirie en projet ;
- les orientations relatives au réseau ferré ;
- la création d'axes de transports collectifs en site propre ;
- le principe de restructuration du réseau urbain ;



- le principe d'un accompagnement du développement urbain ;
- l'organisation de l'intermodalité : identification et conditions de fonctionnement des pôles d'échanges de l'agglomération ;
- des objectifs en matière de stationnement ;
- un schéma directeur vélos et un schéma directeur piétons.

Le **PLU de Longeville-lès-Metz intègre ces orientations** pour ce qui relève de la compétence de la commune. Les objectifs en matière de déplacements et de mobilité sont traités dans les orientations 1, 2 et 3. **La question du stationnement** - qu'il s'agisse du stationnement des véhicules motorisés ou du stationnement vélo - est abordée plus particulièrement au niveau du règlement du PLU (article 12).

2.8 Les justifications des orientations du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du **PLU de Longeville-lès-Metz est composé de quatre orientations** :

- Orientation 1 : consolider la place de Longeville-lès-Metz dans l'agglomération
- Orientation 2 : accompagner la densification des tissus urbains et gérer l'intégration des nouveaux quartiers
- Orientation 3 : soutenir et améliorer le dynamisme communal
- Orientation 4 : préserver l'environnement et les secteurs à risques

Chaque orientation du PADD **se décline en plusieurs objectifs** pour répondre aux différents **enjeux de développement** identifiés sur la commune (cf. : Rapport de Présentation Tome 1, synthèse du diagnostic territorial).

A. Orientation 1 : consolider la place de Longeville-lès-Metz dans l'agglomération

Cette orientation regroupe tous les projets qui portent l'intérêt d'être envisagés à l'échelon supra communal, pour des raisons d'efficience.

L'objectif communal à travers cette orientation est aussi d'affirmer le rôle identifié de Longeville-lès-Metz comme pôle relais, au sein de l'armature urbaine du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine (SCoTAM). Pour cela, les élus souhaitent conserver les atouts qui permettent à la commune de disposer de ce statut et développer ses potentiels.

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

- Conforter la place de l'île Saint-Symphorien comme un parc majeur de l'agglomération
- Profiter des espaces non urbanisés de l'île Saint-Symphorien et y proposer une cohérence générale des aménagements
- Favoriser les liens physiques et visuels avec les bras de la Moselle
- Accompagner le développement des équipements supra-communaux
- Améliorer les conditions de circulation et les liens avec les communes voisines
- Proposer une composition urbaine cohérente et améliorer la qualité des secteurs aux abords de l'autoroute

Dispositions retenues :

Pour cette orientation, le projet communal repose principalement sur les équipements, les espaces publics et la qualité urbaine.

Longeville-lès-Metz bénéficie sur l'île Saint-Symphorien d'équipements supra-communaux qui en font son attractivité et son dynamisme au sein de l'agglomération (patinoire, stade). Ces équipements sont de véritables atouts pour la commune qu'elle souhaite accompagner dans leurs évolutions. Les futurs besoins de ces structures ne dépendent pas que de la commune mais elle souhaite pouvoir garder la main sur leur développement en posant des conditions pour les prochains projets ou extensions (des parkings supplémentaires pourraient entacher la qualité paysagère, ce que la commune refuse.)

L'autoroute constitue une véritable coupure urbaine au sein de la commune qu'elle aimerait déclasser en boulevard urbain. Cette voie est en effet classée en catégorie 1 par l'arrêté préfectoral N°2013-DDT-OBS-2 du 21 mars 2013.

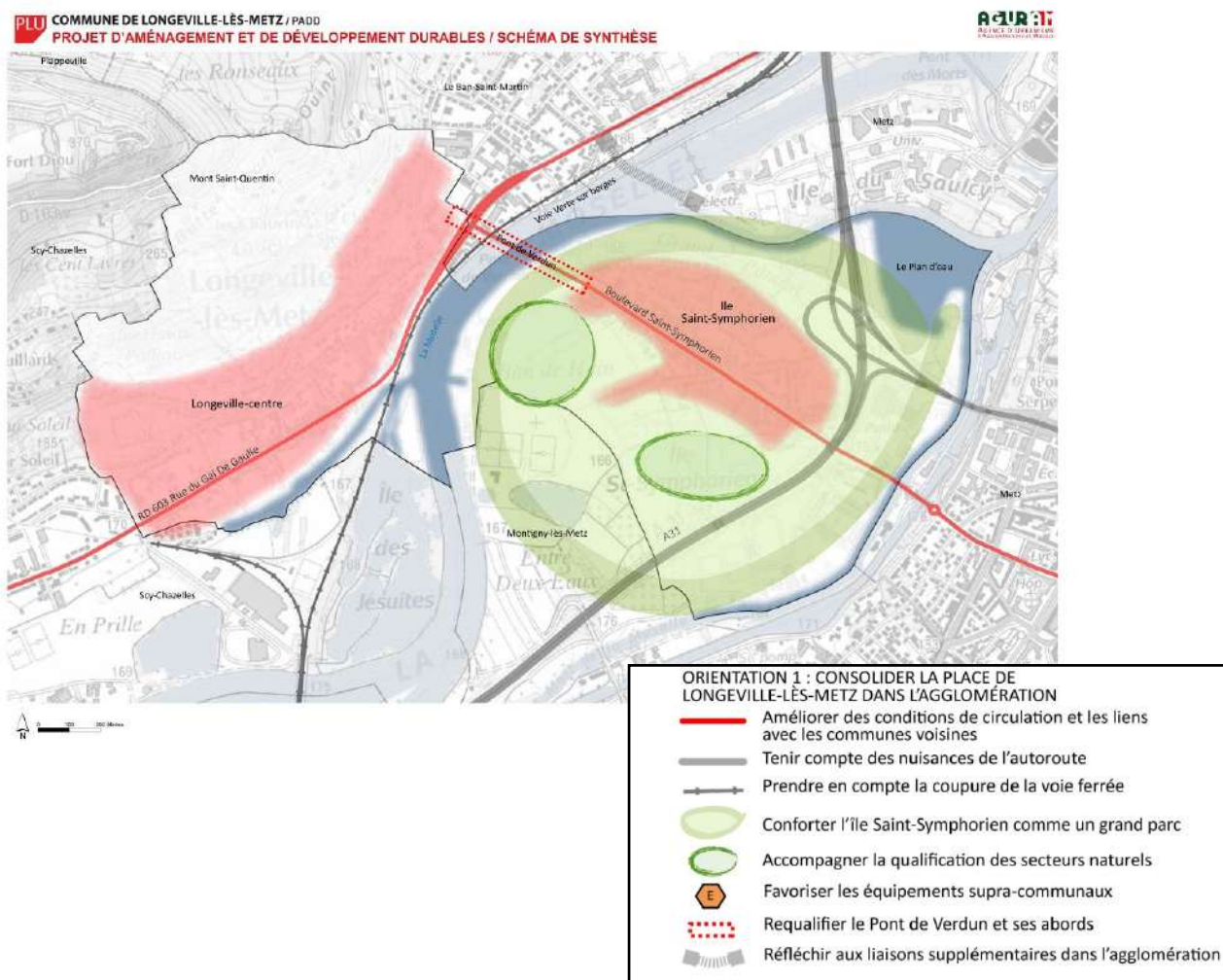


L'île Saint-Symphorien est séparée du reste de la commune et enclavée par les infrastructures de transport. Elle subit de plus le déclin de l'activité agricole qui conduit à laisser plusieurs terrains en friche. La commune souhaite anticiper cette mutation et projette l'évolution et l'amélioration paysagère de l'île. Pour ce faire, si l'activité agricole est à maintenir principalement à destination de circuits courts, la valorisation des terrains passe surtout par des espaces publics insérés dans le paysage (parcs, liaisons douces, équipements de loisir). Le choix est porté sur ces aménagements qui laissent le terrain « naturel » pour limiter l'imperméabilisation des sols et l'urbanisation de ces secteurs à risques. Sur l'île Saint-Symphorien persistent des espaces agricoles cultivés, malgré le déclin de cette activité, notamment en raison de la pression urbaine. Une partie de ces cultures céréalières sont actuellement en jachère et un projet de golf est envisagé. Ce nouvel équipement contribue à l'ambition communale, de faire de l'île Saint-Symphorien un parc majeur de l'agglomération, tant en termes d'équipements de loisirs que d'espaces verts aménagés le long des berges en particulier.

Le cœur historique de la commune tourne le dos à la Moselle qui, de fait, est peu valorisée et visible. La commune a l'intention de renouer avec cet espace naturel grâce à des opérations de revalorisation de points de vue et d'accès à la Moselle.

Située dans une conurbation dense entre les communes de Scy-Chazelles et du Ban-Saint-Martin et étant aux portes de Metz, la commune projette de requalifier ses entrées de villes. Leur amélioration passe par la valorisation des espaces limitrophes et leur meilleure intégration dans le paysage (pour le pont de Verdun notamment).

Il est envisagé de rendre les conditions de déplacement plus agréables et de donner plus de confort aux piétons et cyclistes. Ce processus de « pacification » des grands axes (pont de Verdun et boulevard Saint-Symphorien en particulier) ne doit toutefois pas aggraver les dysfonctionnements déjà conséquents sur l'itinéraire vers Metz. Pour rendre le trafic plus pratique pour les habitants et compte tenu de leurs impératifs de mobilité, des réflexions autour de liaisons supplémentaires vers l'île du Saulcy et vers le collège du Ban-Saint-Martin pourront être menées.





B. Orientation 2 : accompagner la densification des tissus urbains et gérer l'intégration des nouveaux quartiers

Cette orientation porte l'ambition majeure du projet communal, qui œuvre prioritairement pour la densification des quartiers, avant de proposer des secteurs en extension urbaine. Le souhait est aussi de structurer réglementairement les nouvelles opérations, pour assurer une qualité aux futurs développements de la ville.

ORIENTATION 2 : ACCOMPAGNER LA DENSIFICATION DES TISSUS URBAINS ET GÉRER L'INTÉGRATION DES NOUVEAUX QUARTIERS

- 2.1 Limiter la consommation foncière
- 2.2 Orienter l'aménagement des secteurs à enjeux
- 2.3 Conserver des espaces de respiration dans les tissus urbains
- 2.4 Mettre en valeur les patrimoines de la commune
- 2.5 Agir en faveur de la résorption des situations de mal-logement

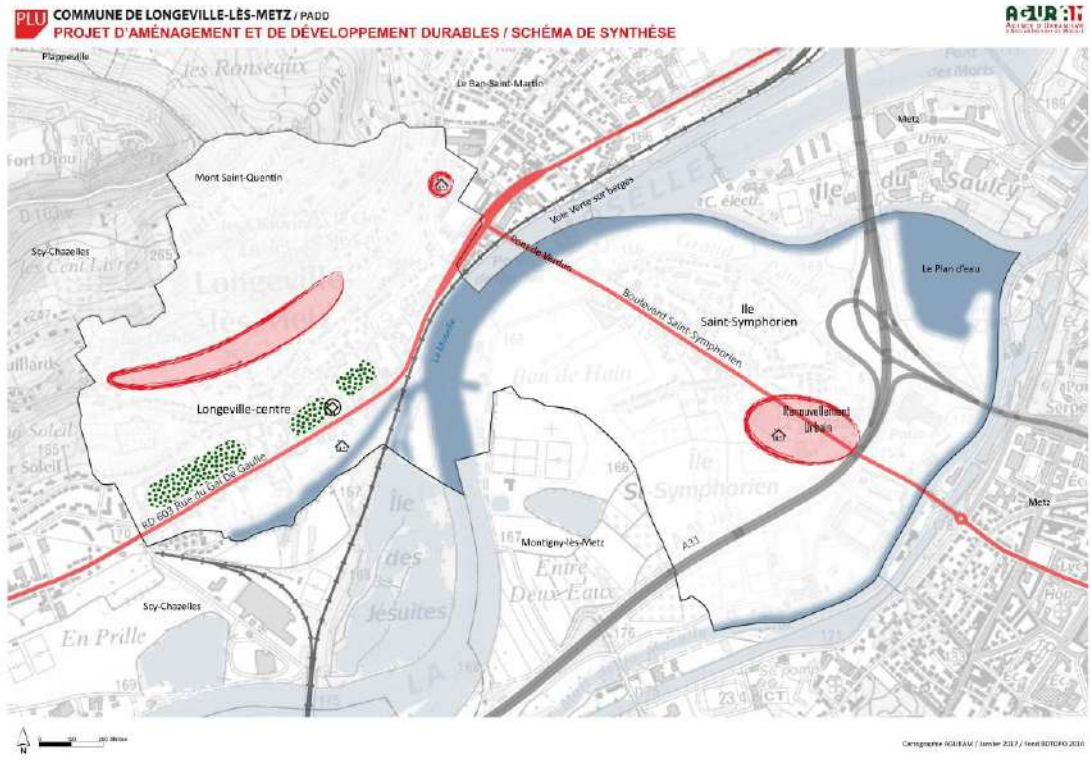
Dispositions retenues :

La commune de Longeville-lès-Metz présente des contraintes qui ont structuré son urbanisation. L'initial village-rue s'est développé le long des bords de la Moselle sur des terres inondables et sur les pentes du Mont-Saint-Quentin sujettes aux mouvements de terrain. Ces contraintes physiques sont à prendre en compte dans les futurs projets de développement urbain. Outre les motivations liées aux contraintes et aux risques qu'elles induisent, ce sont des enjeux de limitation de consommation d'espaces naturels qui poussent les élus à mettre la priorité sur le renouvellement urbain et sur la densification des quartiers existants. Cet objectif concorde avec celui de la préservation des espaces naturels, en limitant les secteurs d'extension sur les coteaux et dans les zones à risque d'inondations.





Les élus souhaitent orienter l'aménagement des secteurs à enjeux et ainsi maîtriser le développement urbain de la commune. Les caractéristiques naturelles (relief, risques) et patrimoniales (type de bâti) demandent une attention particulière dans le cadre des projets. Le renouvellement urbain, moteur de densification et de requalification du tissu urbain existant, est le point fort des projets. Il concerne des espaces actuellement délaissés ou vieillissant (garage « Chevalier », secteur de l'éperon messin, boulevard Saint-Symphorien). Les sites en extension urbaines sont choisis avec précaution pour ne pas être soumis à de contraintes trop fortes. L'un se situe sur les coteaux dont le projet devra s'intégrer dans le paysage (anciens vergers) et s'adapter à la pente. L'autre se rapporte au secteur à l'arrière du cimetière pour lier Longeville-lès-Metz à la commune voisine de Scy-Chazelles.

Si la densification est un objectif admis, la commune souhaite néanmoins préserver les espaces de respiration au cœur des îlots que sont les jardins à l'arrière des parcelles en longueur. Ces jardins contribuent au bon état des continuités écologiques et à l'amélioration du cadre de vie urbain.

Les édifices patrimoniaux sont aussi des éléments à valoriser dans la commune. L'ancien Donjon des Gournay, inscrit aux Monuments Historiques, et les autres ensembles architecturaux participent de l'identité communale à préserver et à mettre en valeur. Pour ce faire, la commune préconise des ravalements de façade respectueuse de la structure initiale et qui améliore l'image générale de la commune. Mais cet atout ne doit pas entrer en contradiction avec le souci d'augmentation du confort dans les logements qui est inférieur à celui de l'agglomération messine (22% du parc est considéré comme inconfortable contre 13% sur Metz-Métropole). La commune envisage donc de mettre l'accent sur les réhabilitations qualitatives tant en termes de confort et de performances énergétiques que de préservation patrimoniale.



ORIENTATION 2 : ACCOMPAGNER LA DENSIFICATION DES TISSUS URBAINS ET GERER L'INTEGRATION DES NOUVEAUX QUARTIERS

-  Limiter la consommation foncière
-  Orienter l'aménagement des secteurs à enjeux
-  Conserver des espaces de respiration dans les quartiers
-  Préserver les édifices patrimoniaux

C. Orientation 3 : soutenir et améliorer le dynamisme communal

Cette orientation regroupe les projets clés de la collectivité pour les années futures et comprend la volonté à minima de maintenir la population.

ORIENTATION 3 : SOUTENIR ET AMÉLIORER LE DYNAMISME COMMUNAL

- 3.1 Poursuivre la requalification urbaine des grands axes
- 3.2 Continuer de proposer un parc immobilier accessible à tous
- 3.3 Poursuivre un développement démographique régulier
- 3.4 Pérenniser et favoriser l'attractivité commerciale et artisanale
- 3.5 Maintenir un niveau d'équipements communaux en corrélation avec les besoins des habitants
- 3.6 Améliorer les connexions possibles entre les quartiers, avec les espaces de nature et avec les itinéraires touristiques

Dispositions retenues :

La commune dispose d'un statut de pôle-relais dans l'agglomération qui témoigne d'un bon niveau d'équipements et donc d'un potentiel de développement démographique. Elle propose environ 60 emplois pour 100 actifs résidant sur son territoire. Il s'agit d'une concentration d'emplois élevée qui montre que la commune ne manque pas d'activités en journée. Cependant, la concentration d'emplois ne cesse de diminuer depuis 1999 même si les entreprises présentes sont toutes considérées comme pérennes. Les commerces sont également en quantité satisfaisante pour la commune et ils profitent du passage et des grands axes très fréquentés. Ces emplois et commerces participent de l'attractivité de la commune et font donc partie des éléments à conserver pour maintenir son dynamisme. Leur implantation est cependant aussi à diriger vers les autres quartiers plus résidentiels, notamment pour les commerces de proximité pour faciliter les usages des habitants.



Au regard des équipements, ils sont bien dimensionnés pour le nombre d'habitants de Longeville-lès-Metz et bien répartis sur la commune (écoles, lieux de culte, terrains de sport...). Leur envergure est à conserver et à adapter aux futures évolutions démographiques.

L'offre de service ADSL est restreinte pour les foyers de Longeville-lès-Metz en raison de l'éloignement des nœuds de raccordement. Pour offrir un meilleur confort de vie aux habitants, la commune prévoit de s'engager pour la desserte de ces moyens de communication, notamment pour le Très Haut Débit via la fibre optique.

Pour se rendre attractive, Longeville-lès-Metz projette de poursuivre la requalification de ses grands axes (rue du Général de Gaulle et boulevard Saint-Symphorien). Par ailleurs, c'est sur ces axes qu'on peut repérer des taux de vacance plus important d'ailleurs.

Pour pouvoir accueillir tout type de populations et disposer d'une offre de logements large, le parc immobilier va tendre à se diversifier. La mixité sociale que promeuvent les élus est en concordance avec les ambitions de la loi SRU qui instaure un seuil de 20% de logements sociaux sur l'ensemble de la commune. Si ce taux n'est pas encore atteint sur la commune, les futurs projets veilleront à intégrer cette réglementation.

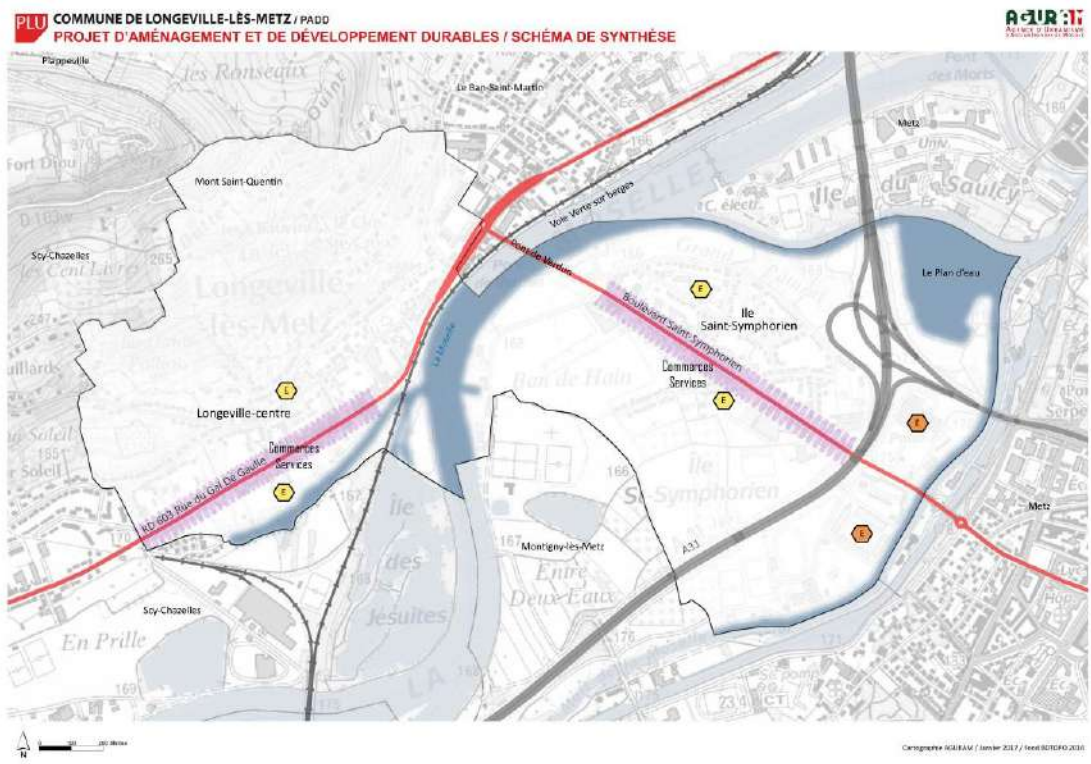
La structure de la population est en mutation (les ménages sont plus petits et le nombre de personnes âgées augmente), ce qui implique de repenser le parc immobilier. Les besoins des grands et des petits ménages et les différentes trajectoires individuelles devront pouvoir être entendus. La forte progression du nombre d'appartements à Longeville-lès-Metz démontre que ce type de produits répond aux besoins d'une catégorie importante de la population.

La commune prend acte du desserrement de la population et en tient compte pour ses ambitions de croissance démographique. Celles-ci se chiffrent entre 610 et 670 habitants supplémentaires d'ici 10-15 ans. Dans ces circonstances de desserrement, l'absence de constructions signifierait une perte de population. Pour cette raison, on peut estimer que l'apport d'une centaine de nouveaux logements serait nécessaire uniquement pour combler ce phénomène.

Les habitants sont aujourd'hui très mobiles et peuvent changer facilement de commune s'ils ne trouvent pas d'offre correspondante à leurs attentes dans la commune initiale. Les liaisons avec les communes voisines sont un moyen d'améliorer la qualité urbaine et de faciliter les mobilités quotidiennes des habitants des communes. À ce titre, les itinéraires de balades tels que la vélo-route Charles le Téméraire, l'itinéraire de Grande Randonnée et les chemins sur les coteaux sont des cheminements à promouvoir et à mieux indiquer pour une mobilité régulière plus agréable.

ORIENTATION 3 : RENFORCER LE DYNAMISME ET L'ATTRACTIVITE DE LA VILLE

-  Pérenniser et favoriser les commerces et services
-  Maintenir les équipements communaux nécessaires
-  Créer de la mixité sociale et prévoir des logements aidés





D. Orientation 4 : préserver l'environnement et les secteurs à risques

Cette orientation regroupe les enjeux environnementaux identifiés sur la commune et les risques qui limitent les possibilités de construire.

L'objectif communal à travers cette orientation est de préserver les continuités écologiques à l'échelle du grand territoire. Cela passe en particulier par la valorisation des éléments de nature, tels que les pourtours de l'île Saint-Symphorien et la partie haute des coteaux du Mont Saint-Quentin.

ORIENTATION 4 : PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT ET LES SECTEURS A RISQUES

- 4.1 Conserver les continuités écologiques supra-communales
- 4.2 Valoriser le Mont Saint-Quentin et pérenniser les sentiers qui le desservent
- 4.3 Préserver les milieux naturels reconnus
- 4.4 conserver et mettre en valeur les éléments de nature en ville
- 4.5 Intégrer les risques naturels au projet communal
- 4.6 Maintenir des cônes de vues sur les points de force du paysage ou depuis le cœur de ville

Dispositions retenues :

Les continuités écologiques contribuent au maillage d'un réseau écologique qui se mesure à l'échelle supra-communale. La Moselle et ses abords ainsi que les coteaux sont des éléments majeurs de ces continuités. Pour conserver leur cohérence, les liens avec les communes voisines doivent être favorisés, tant d'un point de vue réglementaire que paysager. Cet objectif s'intègre également dans les ambitions du SRCE dans le cadre des trames vertes et bleues pour des motivations tant écologiques que sociales grâce aux services rendus par la biodiversité (cadre de vie, îlots de fraîcheur...).

Le Mont Saint-Quentin est un site classé soumis à un plan de gestion qui prévoit des aménagements majeurs, notamment pour dégager des points de vue et valoriser le site. Le plan de gestion intègre différents enjeux dont la préservation environnementale, le développement agricole, la gestion des itinéraires de randonnées, la gestion du foncier, la sécurisation et la valorisation. L'objectif de cette orientation est, de fait, de préconiser l'accompagnement de ce plan de gestion à l'échelle communale. Il projette aussi de pérenniser les chemins qui traversent les vergers pour relier le bas des pentes au haut du Mont.

D'autres sites sont concernés par des périmètres de protection ou d'inventaire dont le site inscrit de l'île Saint-Symphorien, deux ZNIEFF sur les coteaux, un site Natura 2000 à proximité, sur le Mont Saint-Quentin. Ils renferment une richesse écologique importante et font l'objet de mesures de sauvegarde. Les espaces en friches dans ces secteurs (vergers, viticulture,...) sont voués à évoluer spontanément vers des petits îlots forestiers où la diversité spécifique est susceptible de décliner. La richesse de leur biodiversité incite donc les élus à vouloir maintenir des activités de vergers et à rouvrir les milieux de vergers abandonnés.

Les espaces urbanisés sont aussi au cœur des préoccupations de la préservation de la nature. Cet objectif est aussi bien recherché en arborisant les bords du boulevard Saint-Symphorien, en promouvant les continuités écologiques des cœurs d'îlots qu'en laissant des bandes enherbées le long des cours d'eau et en diversifiant la biodiversité dans les parcs. Ces dispositifs sont cohérents avec la loi Grenelle II de 2010 et le SRCE de Lorraine.

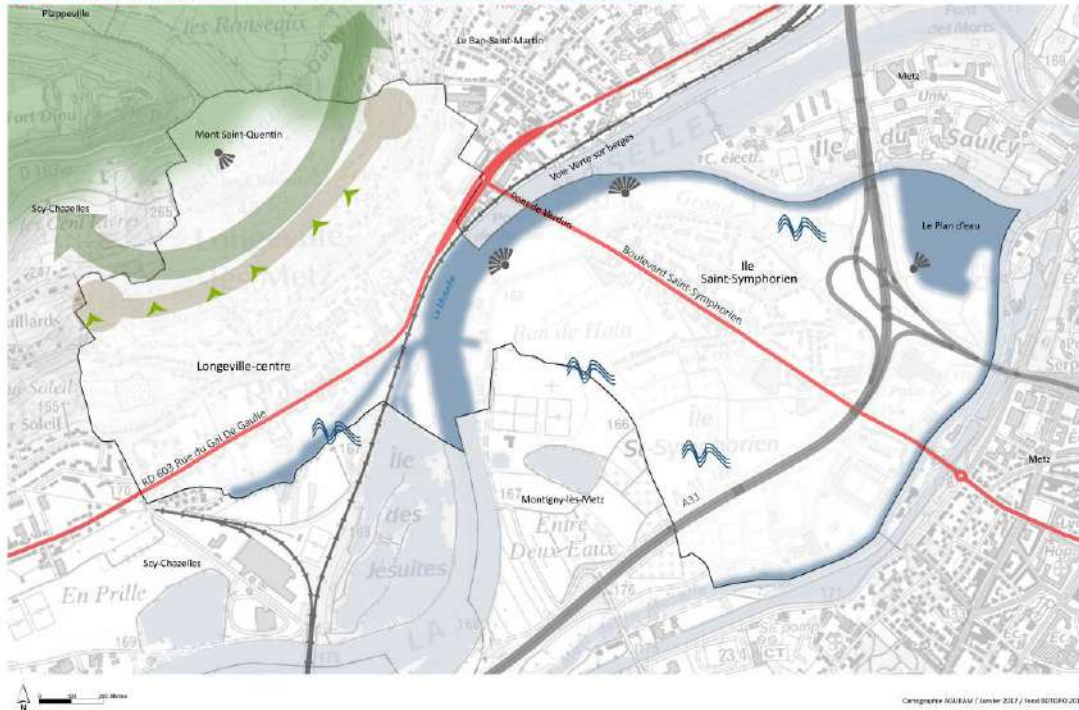
La commune est soumise à des risques à prendre en compte dans ses projets. Deux Plans de Prévention sont en vigueur pour le risque d'inondation et le risque de mouvements de terrain, ce qui limite l'urbanisation de ces zones. Les nuisances liées au bruit des grandes infrastructures ferroviaires et routières est le sujet du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement. Dans le cadre de ce plan, des actions pourraient être engagées pour améliorer les situations critiques, préserver les endroits remarquables et prévenir les évolutions prévisibles du bruit. Les ressources d'eau potables sont à préserver en veillant aux périmètres de protections rapprochée et éloignée concernant l'Aqueduc de Gorze. Dans ces périmètres les installations pouvant nuire à la qualité des eaux sont interdites. Enfin, ce sont les sites et sols pollués qui nécessitent une attention particulière dans les projets des élus. 27 sites sont recensés dans la base BASIAS qui dénombre les anciens sites industriels et activités de services pouvant avoir occasionné une pollution des sols. Tout projet sur ces sites feront l'objet d'études préalables et les précautions nécessaires de dépollution seront mises en œuvre.

La valorisation des éléments de nature est un point important des ambitions du PADD qui souhaite faire ressortir ce patrimoine naturel grâce à des cônes de vue. Les vues hautes sont en effet souvent masquées par les boisements malgré les coteaux. Depuis les hauteurs, un belvédère permettrait de mieux percevoir les paysages alentours et les monuments remarquables tels que la cathédrale de Metz. Le plan de gestion du Mont Saint-Quentin situe des aménagements de points de vue majeurs, depuis la tour hertzienne et depuis la tour Bismarck, hors de la commune de Longeville-lès-Metz, mais impliquant un déboisement des parties en aval, afin de libérer des vues.



PLU COMMUNE DE LONGEVILLE-LÈS-METZ / PADD
PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES / SCHEMA DE SYNTHÈSE

AGUR
AGENCE D'URBANISME
DE LONGEVILLE-LÈS-METZ



ORIENTATION 4 : CONSIDERER LES MILIEUX NATURELS ET RISQUES ASSOCIES

- Conserver les continuités écologiques supracommunales des coteaux et suivant les cours d'eau
- Préserver les milieux naturels reconnus
- Maintenir les sentiers vers les coteaux
- Intégrer les risques de mouvements de terrain
- Intégrer les risques d'inondations
- Maintenir les points de vues sur le paysage

E. Schéma de synthèse

LEGENDE

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

- Améliorer des conditions de circulation et les liens avec les communes voisines
- Tenir compte des nuisances de l'autoroute
- Prendre en compte la coupure de la voie ferrée
- Conforter l'île Saint-Symphorien comme un grand parc
- Accompagner la qualification des secteurs naturels
- Favoriser les équipements supra-communaux
- Requalifier le Pont de Verdun et ses abords
- Réfléchir aux liaisons supplémentaires dans l'agglomération

ORIENTATION 2 : ACCOMPAGNER LA DENSIFICATION DES TISSUS URBAINS ET GERER L'INTEGRATION DES NOUVEAUX QUARTIERS

- Limiter la consommation foncière
- Orienter l'aménagement des secteurs à enjeux
- Conserver des espaces de respiration dans les quartiers
- Préserver les édifices patrimoniaux

ORIENTATION 3 : RENFORCER LE DYNAMISME ET L'ATTRACTIVITE DE LA VILLE

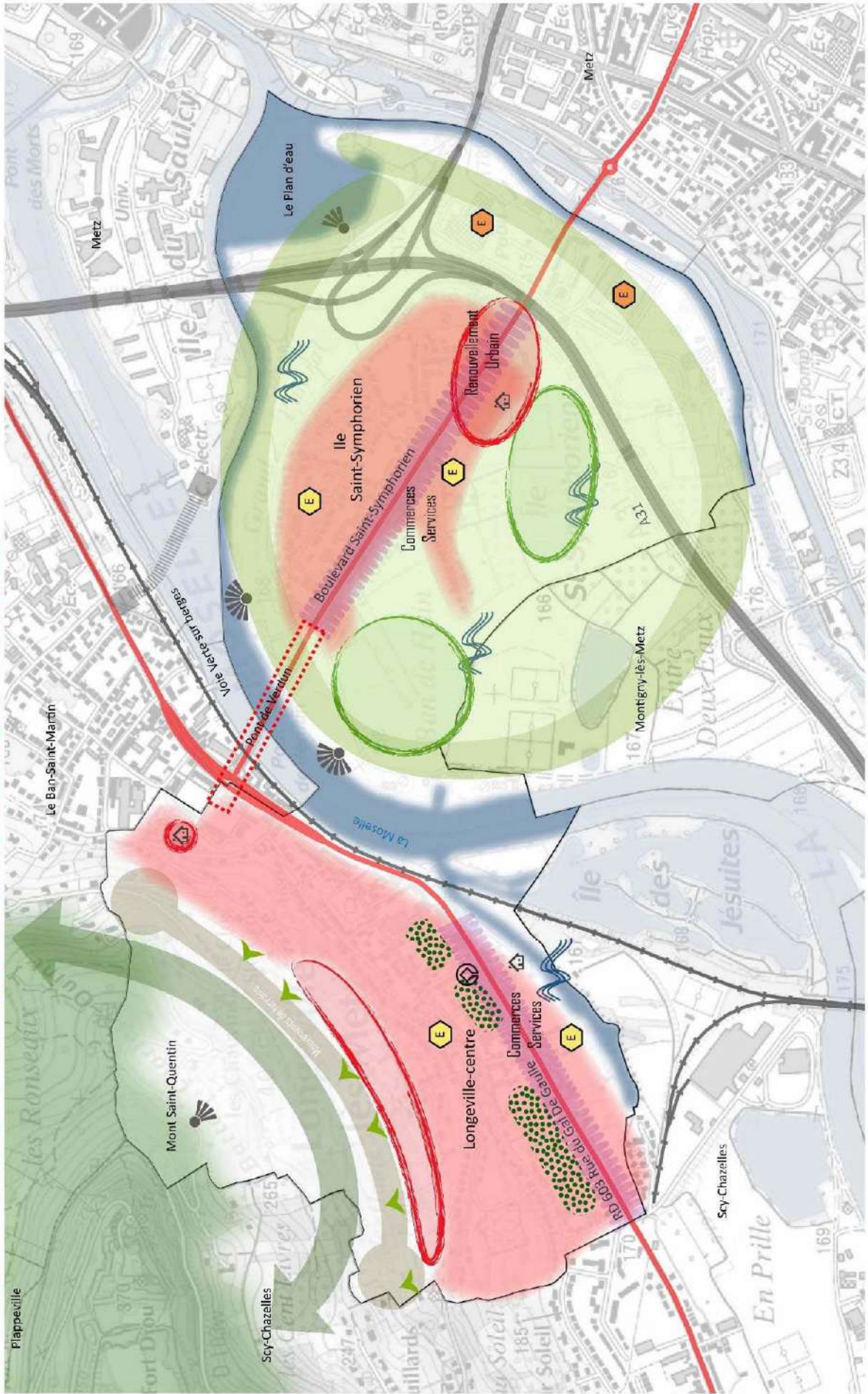
- Pérenniser et favoriser les commerces et services
- Maintenir les équipements communaux nécessaires
- Créer de la mixité sociale et prévoir des logements aidés

ORIENTATION 4 : CONSIDERER LES MILIEUX NATURELS ET RISQUES ASSOCIES

- Conserver les continuités écologiques supracommunales des coteaux et suivant les cours d'eau
- Préserver les milieux naturels reconnus
- Maintenir les sentiers vers les coteaux
- Intégrer les risques de mouvements de terrain
- Intégrer les risques d'inondations
- Maintenir les points de vues sur le paysage



**PLU COMMUNE DE LONGEVILLE-LÈS-METZ / PADD
PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES / SCHEMA DE SYNTHÈSE**





3. LES CHOIX RÉALISÉS POUR ÉTABLIR LES OAP

3.1 Les principes généraux applicables aux nouvelles opérations

Les principes généraux applicables aux nouvelles opérations réalisées en zones urbaines et à urbaniser visent à assurer un **développement qualitatif des nouveaux quartiers dans le cadre du PLU**. Ces principes déclinent différents objectifs définis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune en matière de limitation de la consommation d'espace, de densité et de diversité des formes bâties, mais également de mixité sociale et urbaine, d'accessibilité et de desserte interne ou encore de qualité environnementale et paysagère des opérations.

Les principaux critères applicables à l'ensemble des nouvelles opérations d'aménagement ont pour objectif **de guider la conception et l'aménagement urbain, mais n'apportent pas de réponse systématique**. Il appartient aux aménageurs intervenant sur les sites de déterminer la manière de décliner au mieux les principes exposés.

Les OAP correspondent à la **traduction opérationnelle des objectifs énoncés par le PADD** :

	PADD Orientation n°1 : Consolider la place de Longeville-lès-Metz dans l'agglomération	PADD Orientation n°2 : Accompagner la densification des tissus urbains et gérer l'intégration des nouveaux quartiers	PADD Orientation n°3 : Soutenir et améliorer le dynamisme communal	PADD Orientation n°4 : Préserver l'environnement et les secteurs à risques
OAP n°1 : Boulevard Saint-Symphorien	1.6 Proposer une composition urbaine cohérente et améliorer la qualité des secteurs aux abords de l'autoroute : <i>se propose de renouveler le tissu urbain existant pour une meilleure qualité urbaine</i>	2.1 Limiter la consommation foncière : <i>opération de renouvellement urbain</i> 2.2 Orienter l'aménagement des secteurs à enjeux : <i>le secteur de l'éperon messin en fait partie et sa requalification est à poursuivre</i>	3.1 Poursuivre la requalification des grands axes : <i>le boulevard Saint-Symphorien en fait partie</i> 3.4 Pérenniser et favoriser l'attractivité commerciale et artisanale : <i>de nouveaux commerces viendront conforter les commerces existants sur le boulevard</i>	4.4 Conserver et mettre en valeur les éléments de nature en ville : <i>un travail sur les plantations (Ginkgo) le long du boulevard est envisagé ainsi qu'un traitement paysager sur l'ensemble du périmètre</i>
OAP n°2 : Rue de la Tuilerie		2.1 Limiter la consommation foncière : <i>opération de densification</i> 2.2 Orienter l'aménagement des secteurs à enjeux : <i>les constructions prendront en compte les caractéristiques du site (pente)</i>		4.5 Intégrer les risques naturels au projet communal : <i>le risque de mouvements de terrain devra être pris en compte dans les constructions</i>
OAP n°3 : Entre Chenets et Coteaux		2.1 Limiter la consommation foncière : <i>opération de densification</i> 2.2 Orienter l'aménagement des secteurs à enjeux : <i>les constructions prendront en compte les caractéristiques du site (pente), une</i>	3.6 Améliorer les connexions possibles entre les quartiers, avec les espaces de nature et avec les itinéraires touristiques : <i>les sentiers piétons existants seront conservés pour garantir des liaisons douces</i>	4.5 Intégrer les risques naturels au projet communal : <i>le risque de mouvements de terrain devra être pris en compte dans les constructions</i>



	<i>orientation bioclimatique constructions préconisée et l'insertion paysagère travaillée</i>	<i>avec les quartiers des voisins est sera</i>	
OAP n°4 : / Les Coteaux	2.2 Orienter l'aménagement des secteurs à enjeux : <i>les constructions prendront en compte les caractéristiques du site (pente) et les constructions s'inséreront à la haute qualité paysagère et environnementale du site</i>	3.6 Améliorer les connexions possibles entre les quartiers, avec les espaces de nature et avec les itinéraires touristiques : <i>L'accès aux coteaux sera préservé et les cheminements doux seront privilégiés</i>	4.2 Valoriser le Mont Saint-Quentin et pérenniser les sentiers qui le desservent : <i>les liaisons douces existantes seront conservées et parfois complétées</i> 4.3 Préserver les milieux naturels reconnus : <i>le périmètre de l'OAP n'empiète pas sur la zone N mais veillera à accompagner la bonne gestion du site, des traversantes végétales participeront de la conservation des continuités écologiques</i> 4.5 Intégrer les risques naturels au projet communal : <i>le risque de mouvements de terrain devra être pris en compte dans les constructions</i>

Toutes les OAP correspondent également aux objectifs suivants de **l'orientation n°3** du PADD :

- **3.2** Continuer de proposer un parc immobilier accessible à tous : *un minimum de 20% de logements sociaux est prévu sur l'ensemble des opérations, dont 20% sur l'OAP n°1, 50% sur l'OAP n°2, 30% sur l'OAP n°4.*
- **3.3** « Poursuivre un développement démographique régulier » : *les OAP sont calibrées pour répondre à l'ambition de croissance démographique de 0.9%/an.*

A. Objectifs de densité et de diversité des formes urbaines

Ils visent à assurer **une diversification de l'offre d'habitat** qui permettra de répondre qualitativement aux besoins en logements des habitants et à l'évolution de la structure des ménages (célibat, concubinage, monoparentalité, personnes âgées isolées, ...). Les objectifs de densité, résultant du PADD et établis en cohérence avec les orientations du SCoTAM, permettent de répondre à la nécessité de **lutter contre la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers**. L'objectif de diversité des formes urbaines est assorti de dispositions visant à **assurer une bonne insertion urbaine et paysagère des nouveaux secteurs urbanisés** dans leur environnement. La réalisation de nouvelles opérations a des conséquences directes sur les paysages et le cadre de vie des habitants riverains. Il est indispensable de tenir compte **des incidences prévisibles** en recherchant un **maximum de cohérence** dans l'insertion de nouvelles opérations urbaines.

B. Accessibilité et desserte des zones

Les principes relatifs à l'accessibilité et à la desserte interne répondent également à **un souci de cohérence de l'insertion des nouvelles opérations dans les tissus urbains existants**.



Le cas échéant, les voies de dessertes principales doivent être facilement identifiables par rapport aux voies de dessertes secondaires et ne pas favoriser le trafic automobile de transit. Ceci, dans le but de limiter les nuisances pour les riverains.

Le **maillage des quartiers par des cheminements doux** (piétons-vélos) vise principalement à promouvoir des mobilités qui ne soient pas totalement dépendantes de l'usage de l'automobile et à participer à la mise en valeur du cadre de vie des habitants. Pour cette raison, les zones de développement de l'urbanisation se situent toutes à **proximité des arrêts de bus de Longeville-lès-Metz**. Les aménagements réalisés devront rechercher un maximum de perméabilité avec les tissus urbains environnants de manière à compléter le maillage d'ensemble du territoire communal. Ces aménagements devront également prendre en compte l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

C. Environnement et paysage

La prise en compte de la **qualité environnementale et paysagère** dans les aménagements vise à valoriser les potentialités offertes par l'environnement dans une perspective de développement durable du territoire communal. Une attention particulière sera portée **pour éviter d'introduire des espèces invasives**. Les concepteurs sont amenés à privilégier, dans les plans de composition d'ensemble des opérations, **l'orientation bioclimatique des constructions**, qui auront le plus à en bénéficier.

Les opérations doivent tenir compte **des sensibilités paysagères** des secteurs voués à l'urbanisation, en particulier concernant les perspectives lointaines qu'ils sont susceptibles d'offrir.

D. Aménagement des espaces libres de constructions

Ces espaces concourent à **une mise en valeur de l'environnement**, que ce soit sur le plan de la biodiversité ou de la prévention des nuisances. Les aménagements effectués doivent favoriser le maintien, voire la restauration de la diversité biologique des espaces concernés.

Les plantations réalisées devront privilégier **des essences locales et diversifiées**. Par ailleurs, l'imperméabilisation des sols doit être limitée au strict nécessaire et **la gestion des ruissellements de surface prise en compte dans les aménagements**.

3.2 Les secteurs retenus et leur programmation

A. Localisation des extensions urbaines

Le PLU comprend, au total, **quatre Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**.

L'OAP n°1 concerne un terrain qui se situe à l'intérieur de la Partie Actuellement Urbanisée de la commune. Il s'agit d'une OAP **en mutation** des tissus urbains existants.

Les **OAP n°2 et 3** concernent **des extensions des tissus urbains à court et moyen termes**. Elles font l'objet d'un zonage 1AU au règlement graphique.

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).

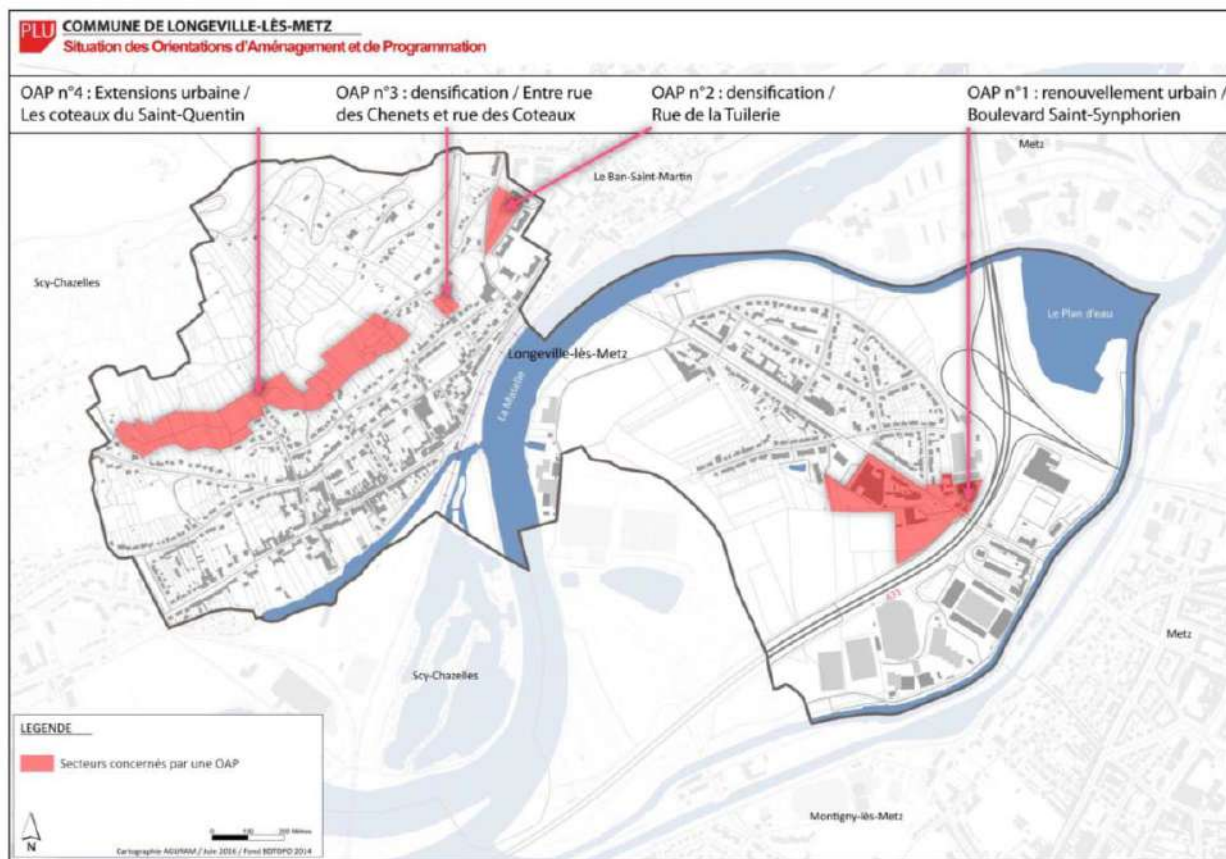
De manière générale, le schéma présenté, ci-dessus, montre bien que **les différentes zones d'extensions des tissus urbains** se situent dans **la continuité de celles qui existent**.

L'OAP n°4, qui concerne la plus grande superficie, se trouve en continuité de l'urbanisation existante sur les pentes du mont Saint-Quentin des communes voisines. N'empiétant pas sur le périmètre classé du Mont Saint-Quentin, la zone à urbaniser en est néanmoins voisine et veillera à accompagner la bonne gestion du site.

L'OAP n°2, se situe sur une parcelle triangulaire entre la rue de la Tuilerie et les anciennes casernes Roques. Il s'agit de densifier la zone à destination principale de logements et notamment de logements sociaux (15 logements minimum prévus).



L'OAP n°3 a pour objectif de densifier le tissu urbain adjacent, compris dans les jardins, en prolongation de la rue du Dr Barthélémy accessible par un chemin existant entre la rue des Chenets et la rue des Coteaux. Situé dans un secteur résidentiel, sa vocation principale de cette OAP est la construction de logements.



B. Superficie des secteurs concernés par des OAP

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**

Ces différentes zones, cumulées au potentiel de densification et opérations accordées, **permettent de répondre au projet démographique communal** défini dans le PADD : une croissance annuelle de la population de **0,9% annuel** d'ici 2032 (cf. : 1.D – l'objectif de production de logements). Les OAP n°2, 3 et 4 en extension imposent une densité de 25 logements/ha conformément aux prescriptions du SCoTAM pour **les pôles relais de son armature urbaine**.

C. Principes de programmation

La commune de Longeville-lès-Metz ne possède pas la maîtrise foncière des terrains ciblés pour une urbanisation future. Quelques principes généraux peuvent être dégagés des intentions communales dans la définition des OAP :



- Une volonté de varier l'offre en logements sur les secteurs. Pour cette raison, les OAP n'indiquent pas les formes de logements attendues (entre individuel, intermédiaire ou collectif). L'intérêt est de ne pas limiter les possibilités de mixité de construction dans les secteurs.
- Une nécessité d'opter pour des formes d'aménagements qui permettront de ne pas aggraver le fonctionnement viaire de la commune
 - en évitant (à long termes) la création de nouvelles impasses par la conservation ou la mise en place de liaison piétonne ;
 - en ciblant les carrefours à aménager dans le cadre des futurs projets
- Une prospective du développement urbain avec un phasage indicatif de futures opérations à vocation de logements.

Le phasage indicatif des opérations :

- **OAP n°1** : Boulevard Saint-Symphorien – **court terme**
- **OAP n°2** : Rue de la Tuilerie – **moyen terme**
- **OAP n°3** : Entre la rue des Chenets et la rue des Coteaux – **court terme**
- **OAP n°4** : Les coteaux du Saint-Quentin – **moyen et long terme**

L'OAP n°1 ne fait pas l'objet d'un phasage interne, car il s'agit d'une opération de renouvellement urbain.

L'OAP n°3 ne fait pas l'objet d'un phasage interne, car il s'agit d'une opération de faible surface.

D. Schéma des OAP et légende justifiée

Une légende unique est composée pour l'ensemble des schémas d'OAP.

Elle reprend le périmètre de l'OAP et les grands principes d'urbanisation (vocation de la zone, organisation des voiries et des constructions, insertion urbaine et paysagère, prise en compte des risques et nuisances, ...)

LEGENDE

	Limite communale
	Périmètre de l'OAP
	Vocation mixte
	Vocation principale d'habitat
	Espaces verts et/ou stationnements paysagers
	Indication de la plage d'emprise au sol possible pour les constructions
	Limite d'implantation obligatoire et
	Recul minimum obligatoire des constructions par rapport aux voies
	Principe de localisation des parkings avec traitement paysager et possibilité de mutualisation
	Nouvelle rue structurante
	Voie de desserte vers les coeurs d'îlots
	Cheminements piétons existants
	Cheminement piétons à créer
	Phasage indicatif des opérations
	Alignement d'arbre existant
	Alignement d'arbre à planter
	Intégration paysagère à réaliser
	Végétation à maintenir ou renforcer / coupure verte
	Courbes de niveau à considérer pour l'intégration
	Carrefour à aménager
	Placette de retournement
	Accès à privilégier
	Traitement architectural à soigner
	Prise en compte du risque d'inondations
	Prise en compte du risque de mouvements de terrain
	Prise en compte de la servitude liée à l'aqueduc
	Protection du site classé du Mont Saint-Quentin



Cette légende unique permet de pouvoir comparer les schémas entre eux, avec une grille de lecture commune.

Les vocations sont affirmées au regard des projets en cours et du contexte de l'opération. Les secteurs mixtes intègrent des habitations existantes et proposent une composition urbaine laissant une libre part aux différentes destinations selon le règlement de la zone (habitat et activité de commerce pourront s'y côtoyer).

La vocation principale d'habitat pourra aussi accueillir quelques locaux de bureau par exemple, pour ne pas trop zoner les quartiers et permettre une vie favorisée, tout en considérant la gêne à éviter entre les destinations connexes et les habitations.

Certains espaces sont réservés aux aménagements naturels ou paysagers. Il s'agit de noter dans les OAP les lieux ou les principes de bonnes continuités écologiques d'une part et d'autre part les espaces attenants aux opérations mais faisant l'objet de protections strictes sur les constructions.

Les indications de la plage d'emprise au sol possible des constructions orientent la composition des futurs quartiers, dans un souci de bonne insertion urbaine avec les constructions voisines. Ces préconisations sont accompagnées de limites d'implantation ou de recul obligatoire, en fonction du contexte bâti.

La localisation des espaces de stationnement permet aussi d'insister sur la bonne intégration paysagère demandée. Les secteurs existants seront privilégiés pour ne pas augmenter les surfaces imperméabilisées à cet effet.

La structure des nouveaux quartiers est cadrée par les principes de voirie. Il s'agit de « grands principes », différenciant les voies structurantes (plus larges) et les voies de desserte locale (pouvant être plus petites).

Les cheminements existants sont à préserver et à intégrer dans les liaisons de la nouvelle opération, tandis que certains chemins nouveaux sont à créer, dans le but d'une bonne desserte avec les quartiers voisins ou avec les espaces de nature à proximité.

Un phasage indicatif permet de découper sans contraintes réglementaires, les propositions d'avancement des opérations. Ce phasage indique aussi les éventualités de placettes de retournement nécessaires, lorsqu'au fil des tranches réalisées, des impasses sont présentes. A long terme, les impasses se relieront entre elles et les placettes permettront une bonne articulation entre les différentes tranches des quartiers.

L'insertion paysagère est cadrée avec plusieurs principes. Les alignements existants seront poursuivis dans la limite de leur faisabilité. D'autres alignements d'arbres pourront être instaurés. Des espaces appelés « intégration paysagère à réaliser » sont notés pour permettre un recul traité de manière naturelle, souvent en lisière du nouveau quartier, soit avec des habitations ou des constructions existantes, soit en limite avec des espaces naturels voisins.

Des coupures vertes sont disposées pour permettre des aérations du tissu urbain et favoriser la circulation de la biodiversité.

Une attention particulière sera portée pour éviter d'introduire des espèces invasives dans les aménagements paysagers. Cette prescription reprend des indications du SCOT, pour la lutte contre les espèces invasives.

La bonne insertion des constructions de fait aussi par le respect des courbes de niveau, limitant les déblais et remblais et considérant le terrain naturel comme base importante du projet architectural. Les courbes de niveau figurent donc de manière indicative sur les schémas d'OAP.

Les carrefours et placettes de retournement ciblent les articulations de voiries à prendre en compte dans l'intervention urbaine globale et la bonne gestion des flux sur l'espace public.

Les accès à privilégier indiquent, la position des entrées sur les parcelles, conseillées de manière groupée, évitant la multiplication des adaptations de l'espace public. Ainsi groupées, l'aménagement des traversées de trottoir, ou les branchements nécessaires seront avantagés.

Les prescriptions en matière de qualité architecturale renforcent les mentions du règlement écrit et insistent sur le traitement des façades les plus visibles. Ainsi, la toiture sera parfois considérée comme « une cinquième façade », à traiter avec le même soin du fait de son impact visuel important dans l'ambiance urbaine du quartier.



Enfin, la prise en compte des risques, des servitudes concernées et des protections est rappelée pour une bonne information. Les périmètres sont reportés sur les schémas d'OAP pour une bonne cohérence des opérations envisagées avec la faisabilité concrète applicable aux sites.

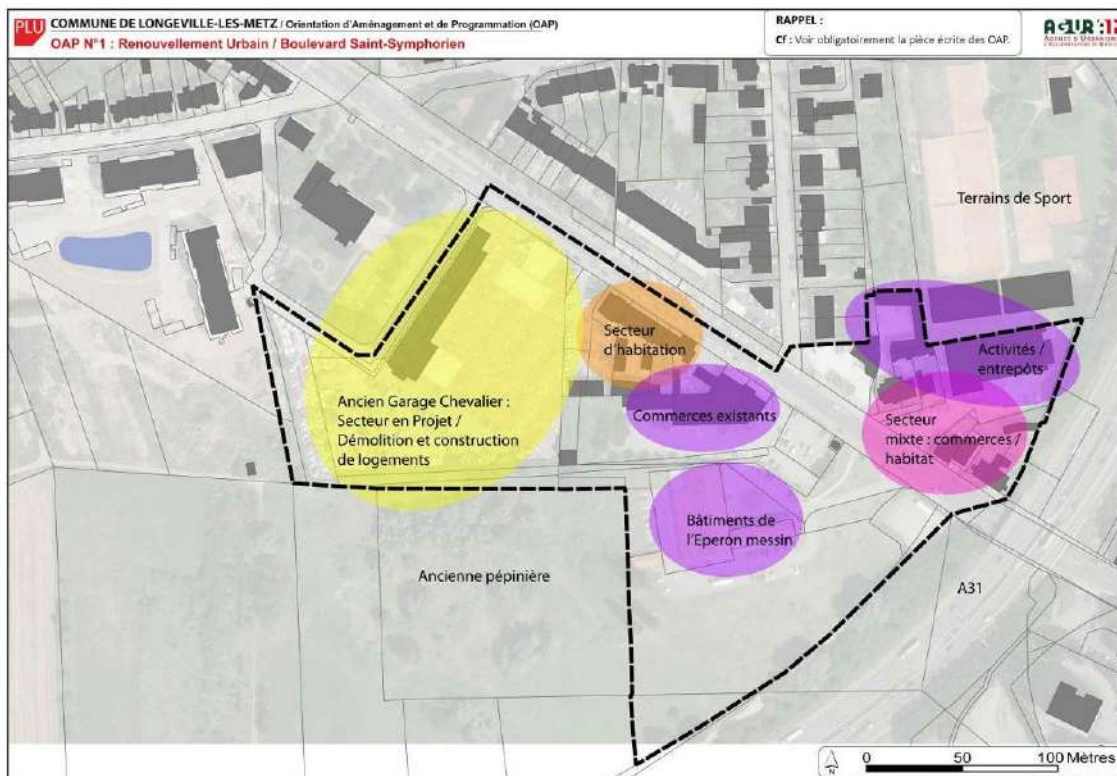
3.3 Les justifications de l'OAP n°1 : Boulevard Saint-Symphorien

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**. Il s'agit d'un secteur de renouvellement urbain complexe, comprenant l'ancien garage-auto Chevalier (déjà en projet, pour 1,3 ha), les bâtiments de l'Éperon messin (anciens locaux de presse, actuellement sous-occupés), ainsi que des entrepôts proches de l'A31 (entreprise LANG). Un grand nombre de ces bâtiments est amené à évoluer pour accueillir d'autres fonctions ou faire l'objet de démolition-reconstruction. Plusieurs habitations sont présentes le long du boulevard (la vocation mixte est donc déjà présente sur le site). Le boulevard constitue le liant de ces multiples sites, principal accès.

La **proximité** immédiate **de l'A31** constitue une contrainte à la construction de logements, mais favorise l'implantation commerciale.

L'objectif de l'urbanisation de ce secteur est de profiter des nombreuses possibilités de renouvellement d'un site à enjeux, desservi par une voie structurante pour l'agglomération. La vocation résidentielle est confortée par la présence de services et commerces de proximité le long du boulevard et par la desserte en transport en commun. La visibilité depuis l'autoroute apporte un intérêt supplémentaire pour des commerces ou des services qui profiteraient de l'effet « vitrine ».

La vocation de la zone est donc **mixte** composée de commerces, d'activités et de logements majoritairement collectifs. L'ancien garage Chevalier est classé UR sur le plan de zonage (pour 1,3 ha), soulignant le renouvellement urbain du site. Le reste des sites est regroupé en 1AUM, pour une vocation « Mixte ».



Situation des bâtis existants et périmètre de l'OAP

Le développement s'appuiera sur le boulevard Saint-Symphorien en proposant des aménagements adéquats pour les carrefours et les accès des différents sites. (Une bonne cohérence des aménagements de la voirie devra être cadrée par la commune, pour ne pas multiplier inutilement les interventions sur l'espace public, au gré des projets s'y connectant). En matière d'offre de stationnement, **les opérations pourront mutualiser les parkings**, pour minimiser



l'impact des surfaces allouées, en bonne répartition, entre l'habitat et les commerces, qui n'utilisent pas les stationnements aux mêmes heures de la journée.

Dans la partie **de l'ancien garage Chevalier, un bouclage** par une nouvelle voirie structurante permettra la liaison entre l'arrière de la place de l'Église et le boulevard Saint-Symphorien. Un marquage des alignements et des reculs permettra de structurer cette nouvelle rue. **Les stationnements seront répartis** dans le secteur pour subvenir aux besoins des nouvelles constructions. Ce secteur fait déjà l'objet d'un projet abouti, mais reste cadré par l'OAP, pour une vision globale des principes.

Dans la partie **de l'Éperon messin, un cheminement doux** trouvera sa position en fonction de l'implantation des futurs bâtiments (il reste donc libre dans le tracé, mais devra être présent pour une bonne liaison avec l'arrière du site). Il permettra des pénétrantes piétonnes depuis le boulevard Saint-Symphorien. **Les emplacements des parkings actuels** seront repris de manière privilégiée (pour éviter une trop grande imperméabilisation des sols).

Les concepteurs sont amenés à privilégier, dans les plans de composition d'ensemble des opérations, l'orientation bioclimatique des constructions, qui auront le plus à en bénéficier.

Dans la partie **de l'ancien garage Chevalier. L'intérieur de l'îlot créé** pourra être aménagé en stationnement avec une intégration paysagère de ces parkings aérien. **Des plantations sont prévues** le long du boulevard et en accompagnement de la rue desservant le secteur.

Dans la partie **de l'Éperon messin, la limite de secteur traité en espaces verts** correspond approximativement à la délimitation des **zones rouge inondables soumises au PPRi. Un traitement architectural soigné** sera demandé pour les façades les plus visibles, afin de valoriser l'ambiance urbaine du quartier. La toiture sera considéré comme cinquième façade, participant masquer les dispositifs techniques disgracieux. **Une intégration paysagère avec l'arrière du site** sera conçue pour une bonne insertion des nouvelles constructions, en limite avec les terrains de l'ancienne pépinière.

Dans la partie **Nord / anciens entrepôts Lang**, une attention particulière sera portée aux façades des nouvelles constructions qui s'implanteront sur le boulevard et le long de l'A31. **Un traitement architectural soigné** sera demandé pour les façades les plus visibles, afin de valoriser l'ambiance urbaine du quartier. La toiture sera considéré comme cinquième façade, participant masquer les dispositifs techniques disgracieux. **L'alignement d'arbres** le long du boulevard Saint-Symphorien sera prolongé pour un accompagnement végétal renforcé (alignement de Ginko complété au fil du renouvellement urbain).

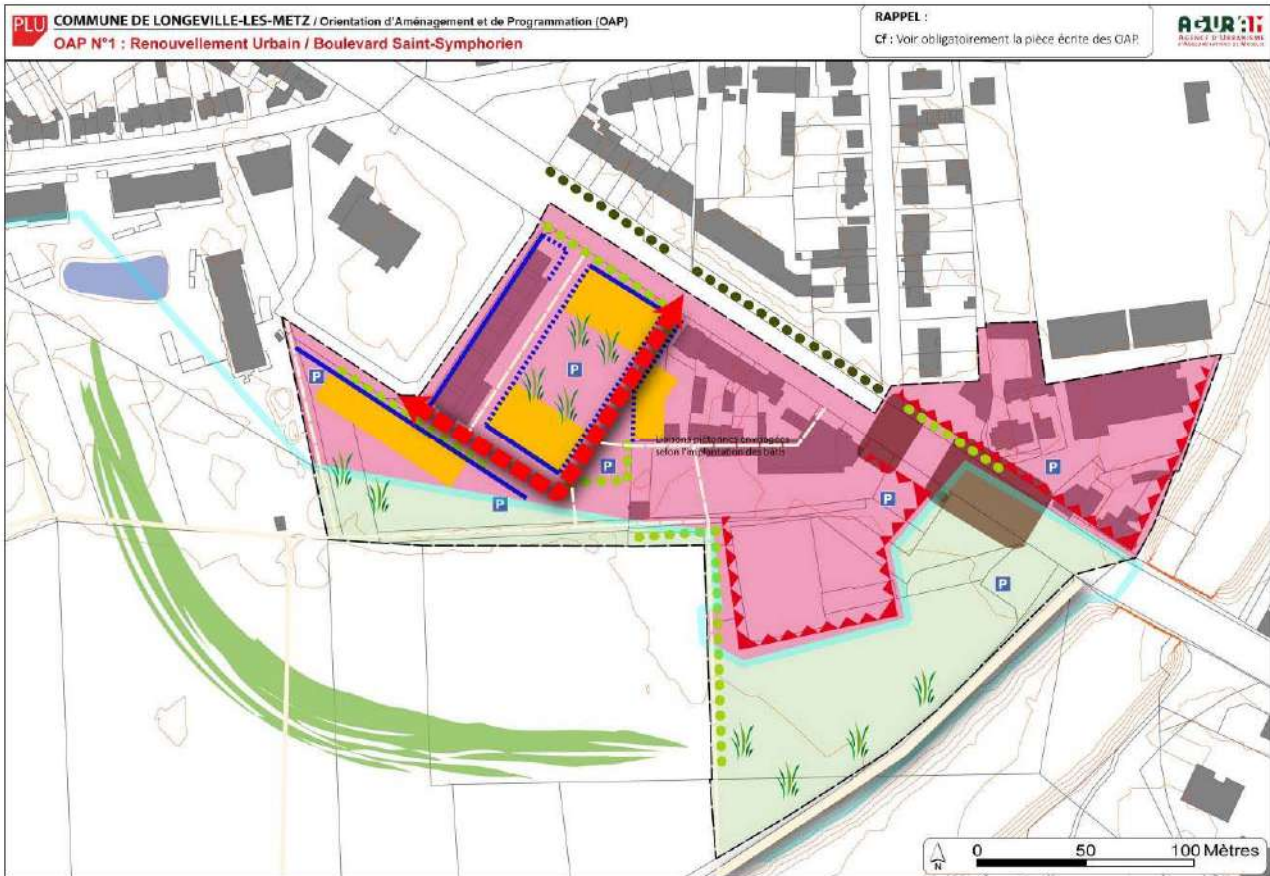


Schéma de synthèse des principes d'urbanisation de l'OAP

Un phasage à court terme est prévu pour ce site, car les projets sont en bonne voie ou déjà déposés en grande partie. Un nombre de 150 logements est demandé, correspondant aux constructions projetées sur le site de l'ancien garage Chevalier.



Insertion approximative des constructions envisagée (illustration pédagogique de principe non opposable)

3.4 Les justifications de l'OAP n°2 : rue de la Tuilerie

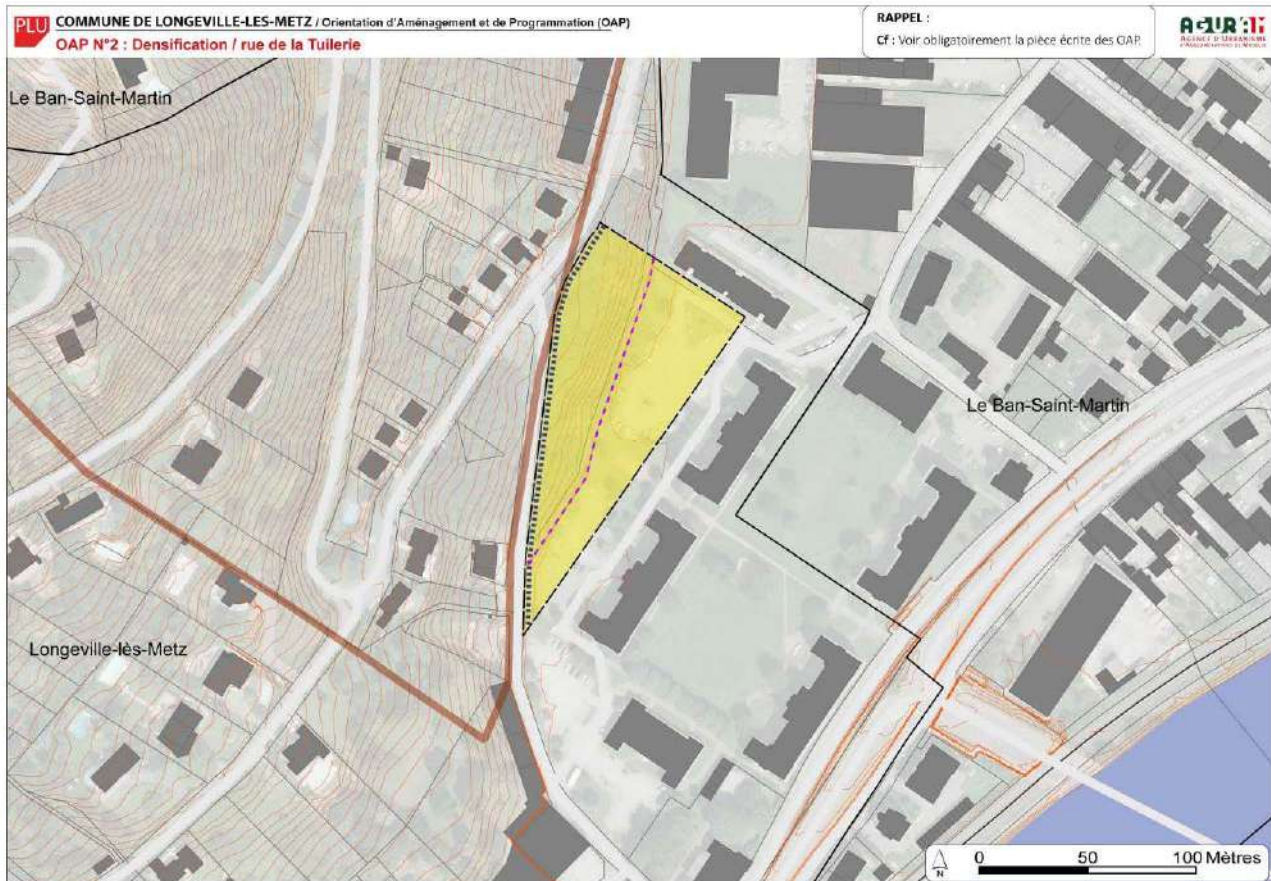


Schéma de synthèse des principes d'urbanisation de l'OAP

Cette zone d'une superficie de **0.9 hectare**, se trouve entre la rue de la Tuilerie et les anciennes casernes Roques réhabilitées en logements. Il est envisagé la densification de ce terrain compris dans le tissu urbain existant. Son couvert est en partie boisé et la partie haute est pentue dans une moyenne approximative de 20%.

Le voisinage résidentiel amène à prévoir des habitations nouvelles sur ce site, sans gênes majeures pour les environs habités. L'objectif de l'urbanisation de ce secteur est un apport de constructions supplémentaires, à destination principale d'habitat. Ce site est composé d'une parcelle libre en partie haute et d'un espace occupé aujourd'hui en stationnements en partie basse.

La vocation de la zone est principalement du logement. La PLU aborde aussi une servitude pour mixité sociale sur ce secteur, avec des ambitions de construire 15 logements minimum et 1200m² de surface de plancher. Résultant des besoins communaux en nouveaux logements sociaux, cette réserve permettra de réaliser sur tout ou partie du site, un programme de logements aidés. En lien avec les logements dans les anciennes casernes en partie basse, et avec les habitations individuelles privées en partie haute, la composition du site reste souple pour répondre aux difficultés de « calage » dans la pente.

Un phasage hypothétique est indiqué pour créer 2 sous-secteurs. Ces dispositions se retrouvent dans le règlement écrit du PLU, proposant une hauteur différenciée dans la partie haute pentu (limitant les constructions à 3 niveaux en R+2) et dans la partie basse plus plate (limitant les constructions à 4 niveaux en R+3). (L'insertion paysagère des constructions est ainsi plus douce que si les bâtiments avaient des hauteurs égales de manière indifférenciée).

Un phasage à moyen terme est envisagé car les projets ne sont pas connus sur ce site de manière précise. Néanmoins, l'ouverture à l'urbanisation, initialement indiquée dans le PLU de 2007 paraît une opportunité pertinente au regard du contexte bâti. Un minimum de 30 logements est demandé sur la zone, avec minimum 15 logements sociaux. Cette prescription permet à la commune d'argumenter la bonne prise en compte du PLH et son effort dans la construction de logements aidés.



Insertion approximative des constructions envisagée (illustration pédagogique de principe non opposable) OAP 2 et 3

3.5 Les justifications de l'OAP n°3 : entre la rue des Chenets et la rue des Coteaux

Cette zone d'une superficie de **0.3 hectares**, se trouve en prolongation de la rue du Dr Barthélémy, accessible par un chemin existant entre la rue des Chenets et la rue des Coteaux. Il s'agit d'un secteur de densification interne du tissu urbain, compris dans les jardins. Les bâtis voisins sont principalement des habitations individuelles de bonne taille, implantées sur des terrains en pente.

Favorisant la construction, le chemin existant offre, depuis le bas du site, un accès à 4 parcelles. Ce chemin existant devra être élargi, pour un accès respectant les normes en vigueur et les préconisations du SDIS.

Inscrit dans un contexte résidentiel, la vocation de la zone est donc majoritairement à destinations de logements.

Le développement s'appuiera sur le chemin existant entre la rue des Chenets et la rue des Coteaux, élargie pour devenir une voie de desserte du cœur d'îlot.

Une placette de retournement en bout d'impasse permettra aux véhicules de faire aisément demi-tour selon les préconisations inscrites dans le règlement de collecte des déchets de Metz-Métropole.

Cette placette pourra être agrandie pour accueillir des stationnements complémentaires. Elle sera aussi privilégiée pour l'implantation des accès individuels pouvant être groupés.

Les sentiers piétons existants seront conservés pour garantir des liaisons douces avec les quartiers voisins, en particulier avec la rue des Coteaux.

Inscrit dans un secteur de jardin en coteaux, les constructions devront laisser une part végétale sur le terrain, permettant l'intégration paysagère.

Un phasage à court terme est prévu, car le projet est en bonne voie. Il envisage de manière approximative et selon le découpage parcellaire du site, un minimum de 4 à 5 logements.

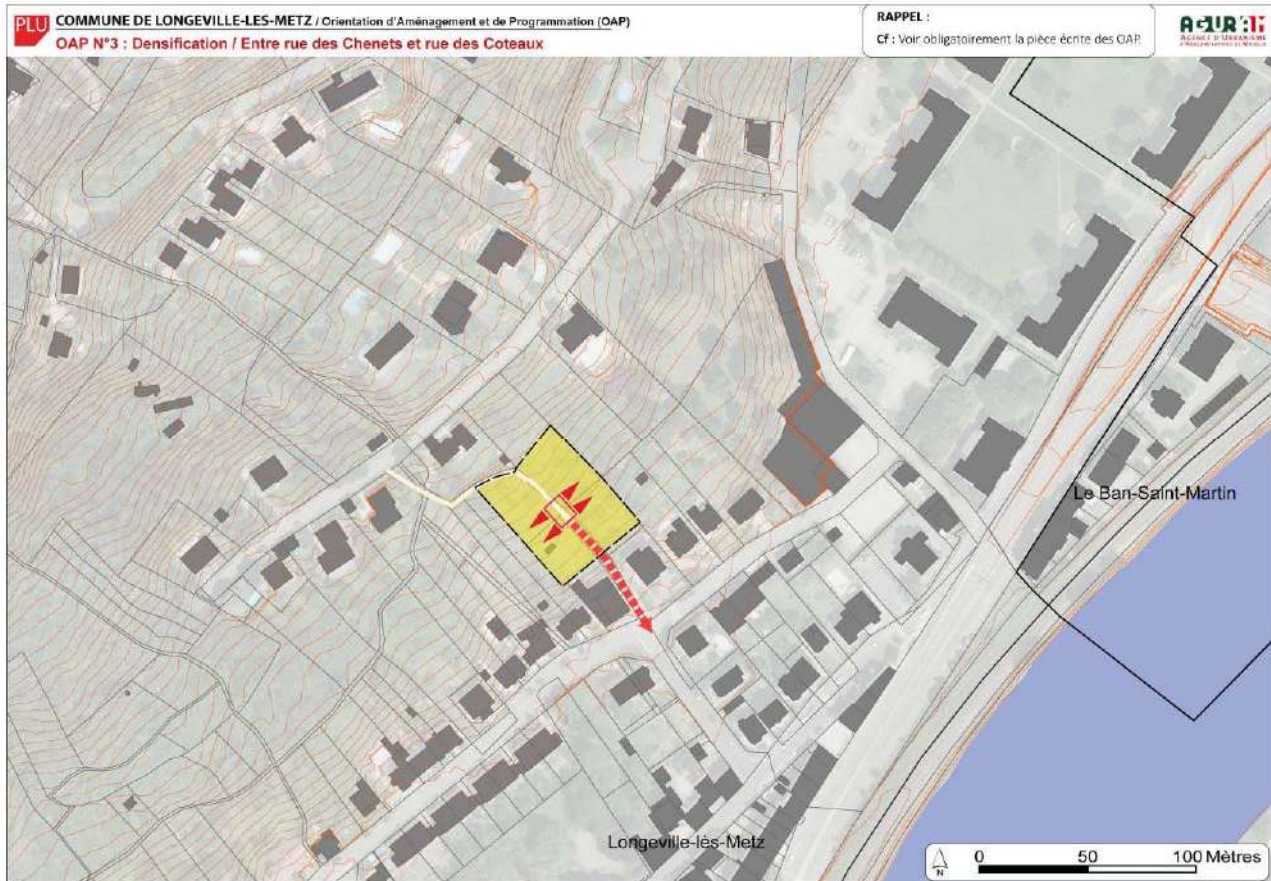


Schéma de synthèse des principes d'urbanisation de l'OAP

3.6 Les justifications de l'OAP n°4 : les coteaux du Saint-Quentin

Cette zone d'une superficie totale de **7.6 hectares**, s'implante sur les coteaux du Mont Saint-Quentin, entre la rue des Coteaux, la rue des Vignes et la route de Scy. Il s'agit d'une « bande » d'urbanisation supplémentaire, limitée en partie haute (nord) par des risques de mouvements de terrain, et en recul au sud par rapport aux secteurs habités. N'empiétant pas sur le périmètre classé du Mont Saint-Quentin, la zone à urbaniser en est néanmoins voisine et veillera à accompagner la bonne gestion du site.

L'ensemble du secteur est composé aujourd'hui de vergers, dont peu sont encore entretenus. La végétation commence à se densifier, surtout dans les parties non desservies par des chemins. En partie basse du secteur, les habitations riveraines s'ouvrent sur des jardins souvent en lanières, et profitant des vues sur la vallée de la Moselle.

L'objectif de l'urbanisation de ce secteur est de prolonger les quartiers de coteaux prisés pour l'habitat, en lien directe avec les commerces et services de la commune (l'école se trouverait à 500m en moyenne).

En cohérence avec l'urbanisation présente sur les pentes des communes voisines, cette nouvelle pièce urbaine de la commune se place comme une liaison supplémentaire entre plusieurs secteurs existants.

L'implantation des constructions limitée par les secteurs naturels protégés et les risques de sous-sol, devra satisfaire à une bonne intégration paysagère, qui ne pourrait avoir lieu en dehors d'une opération globale réfléchie dans son ensemble (ouverture des vues, urbanisation cohérente avec les courbes de niveau, rapport de voisinages dans le secteur et avec les secteurs voisins, ...).

La zone est découpée entre un secteur 1AU, en lien avec la rue des Coteaux (pour 1.5 hectares environ) et le reste en partie Est (pour 6.1 hectares environ).

La vocation de la zone est orientée principalement vers le logement, cherchant une diversité des types d'habitat.



Le développement de la zone s'appuiera sur la rue des Coteaux pour sa première phase d'urbanisation, puis viendra créer un bouclage avec la rue des Vignes et la route de Scy (créant un maximum de connections viaires possibles).

Entre les phases de constructions, des placettes de retournement seront nécessaires à de bonnes conditions de circulation en bout d'impasse. Ces placettes pourront être agrandies pour accueillir des stationnements complémentaires.

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.

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 limitées à proximité, mais la voirie d'accès pourra « techniquement » s'en approcher dans la limite des prescriptions de la servitude d'utilité publique.

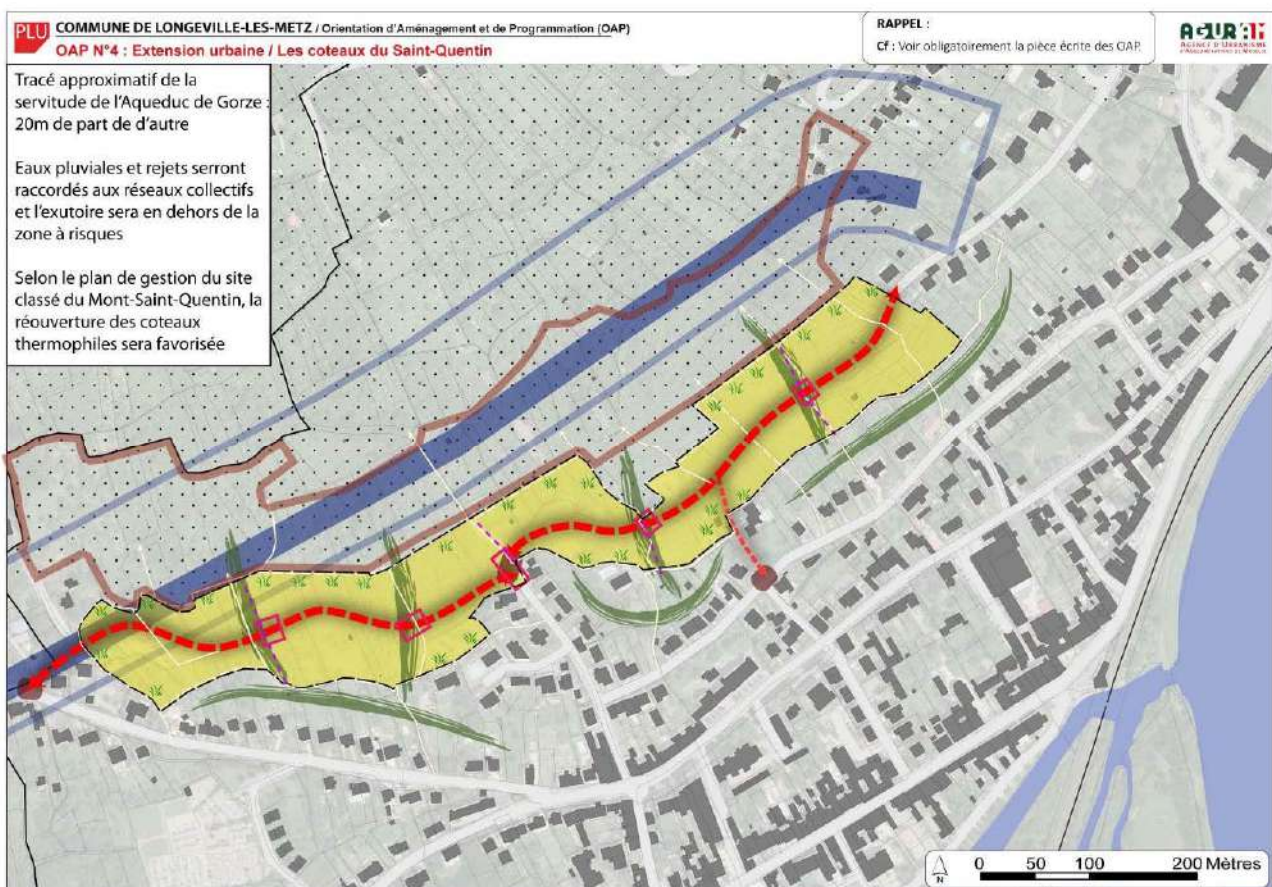


Schéma de synthèse des principes d'urbanisation de l'OAP

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.

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.

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 (entendons ici les variétés de plantations, ou les conservations du vocabulaire des aménagements).

Il s'agit aussi de proposer 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, ...)



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.

Une attention particulière sera donnée à la réflexion sur l'implantation des constructions **dans la pente**, 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.

Les concepteurs sont amenés à privilégier, dans les plans de composition d'ensemble des opérations, l'orientation bioclimatique des constructions, qui auront le plus à en bénéficier. (Prise en compte du développement durable dans la composition du quartier et dans le dessin des constructions)

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 maîtrisée. 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.



Insertion approximative des constructions envisagée (illustration pédagogique de principe non opposable)



Plusieurs hypothèses ont été produites pour réfléchir à l'aménagement de ce nouveau quartier.

Ces hypothèses de travail permettent d'anticiper les principes d'aménagements présents sur l'OAP. Ainsi, le choix d'une liaison entre la rue des coteaux et la route de Scy permettra un lien renforcé et central pour cette tranche d'urbanisation.



Hypothèses de plan masse pour l'implantation des constructions au sein du nouveau quartier



4. LES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Le **règlement graphique** découpe le territoire communal de **Longeville-lès-Metz** en **différentes zones**, dont les modes d'occupations et d'utilisations des sols diffèrent. **L'article R.123-4** du Code de l'Urbanisme dispose que : « *Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9...* ».

4.1 La délimitation des zones urbaines

Sont classés en **zones « U »**, au titre de l'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme, « *les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ».

Le **PLU de Longeville-lès-Metz** distingue ainsi **quatre zones urbaines différentes** sur l'ensemble du territoire communal. Les zones urbaines comprennent parfois des sous-secteurs.

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 UR : zone urbanisée en Renouveau urbain projeté.

A. Zone UA du PLU

Zone UA – Caractère et délimitation	
Cette zone conserve la même vocation que dans le PLU de 2007. Elle correspond au cœur de bourg ancien de Longeville-lès-Metz, initialement un village-rue (aujourd'hui le long de la rue De Gaulle). Cette zone comprend des tissus urbains généralement anciens, denses et mitoyens . Il s'agit de préserver la morphologie du noyau villageois tout en autorisant les extensions et adaptations nécessaires au mode de vie actuel. La zone UA regroupe une diversité de fonction marquant la première centralité de la commune, avec ses équipements et ses services.	
Zone UA - Principales évolutions entre le PLU de 2007 et le PLU de 2017	
Les principales évolutions apportées à la zone UA sont les suivantes (cf. : 3.4 : le PLU de 2007 et le PLU de 2017) :	Principales évolutions entre
<ul style="list-style-type: none"> • Mise en cohérence avec le tracé du PPRi (en limite avec le bras de la Moselle) • Indice graphique pour les secteurs de jardin, en complément des contraintes d'implantation de l'article 6 du règlement écrit 	

B. Zone UB du PLU

Zone UB – Caractère et délimitation	
Cette zone conserve la même vocation que dans le PLU de 2007. Elle correspond au boulevard Saint-Symphorien . Il s'agit de poursuivre les constructions dans les mêmes volumes que ceux présents, pour maintenir la densité possible par le statut urbain de ce boulevard. La zone UB regroupe une diversité de fonction marquant la deuxième centralité de la commune, avec ses équipements et ses services.	
Zone UB - Principales évolutions entre le PLU de 2007 et le PLU de 2017	
Les principales évolutions apportées à la zone UA sont les suivantes (cf. : 3.4 : le PLU de 2007 et le PLU de 2017) :	Principales évolutions entre
<ul style="list-style-type: none"> • Fusion des sous-secteurs UBa, UBc et UBb, pour une homogénéisation des contraintes appliquées 	



C. Zone UC du PLU

Zone UC – Caractère et délimitation
Cette zone conserve la même vocation que dans le PLU de 2007. Elle correspond à des secteurs à vocation dominante résidentielle. Cette zone comprend des tissus urbains généralement construits d'habitat individuel ou de petits collectifs . Il s'agit de favoriser la tranquillité de ces secteurs, tout en permettant une densification accompagnée et progressive.
Zone UC - Principales évolutions entre le PLU de 2007 et le PLU de 2017
Les principales évolutions apportées à la zone UC sont les suivantes (cf. : 3.4 : Principales évolutions entre le PLU de 2007 et le PLU de 2017) : <ul style="list-style-type: none"> • Intégration des secteurs 1AUH anciens déjà construits en 2017 • homogénéisation des contraintes appliquées dans les sous-secteurs (principalement sur les règles de hauteur de l'article 10 du règlement écrit.

D. Zone UD du PLU

Zone UD – Caractère et délimitation
Cette zone conserve la même vocation que dans le PLU de 2007. Elle correspond au secteur des anciennes casernes Roque. Il s'agit de préserver la morphologie de ce quartier, patrimoniallement marquant pour la commune (en partie situé sur la commune du Ban-Saint-Martin). La zone UD est principalement résidentielle.
Zone UD - Principales évolutions entre le PLU de 2007 et le PLU de 2017
Les principales évolutions apportées à la zone UD sont les suivantes (cf. : 3.4 : Principales évolutions entre le PLU de 2007 et le PLU de 2017) : <ul style="list-style-type: none"> • homogénéisation des contraintes appliquées, au regard des secteurs voisins

E. Zone UR du PLU

Zone UR – Caractère et délimitation
Cette zone conserve la même vocation que dans le PLU de 2007. Elle correspond à un secteur de renouvellement urbain, encadré par une OAP. Cette zone comprend un tissu urbain mixte, dont les terrains de l'ancien garage « Chevalier », en cours de projet pour la construction d'une opération de logements . Il s'agit de cadrer le renouvellement urbain de cette zone en accompagnant les possibilités de densification progressive des abords du boulevard Saint-Symphorien.
Zone UR - Principales évolutions entre le PLU de 2007 et le PLU de 2017
Les principales évolutions apportées à la zone UR sont les suivantes (cf. : 3.4 : Principales évolutions entre le PLU de 2007 et le PLU de 2017) : <ul style="list-style-type: none"> • homogénéisation des contraintes appliquées, au regard des secteurs voisins



4.2 La délimitation des zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont dites « AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser, **les secteurs à caractère naturel** de la commune **destinés à être ouverts à l'urbanisation** comme le prescrit l'article R123-6 du Code de l'Urbanisme.

Il existe **deux types de zones** à urbaniser :

- **1AU** : lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, l'orientation particulière d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées, soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- **2AU** : lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Le **PLU de Longeville-lès-Metz** distingue ainsi **trois zones 1AUH, une zone 1AUM et une zone non équipée (2AU)**. Le même principe de zonage existait déjà dans le PLU de 2007.

A. Zones 1AUH, 1AUM et 2AU du PLU

Zone 1AUH – Caractère et délimitation
Cette zone conserve la même vocation que dans le PLU de 2007. Elle correspond à un secteur ouvert à l'urbanisation, encadré par une OAP. Cette zone est à destination principale d'habitat .
Zone 1AUH - Principales évolutions entre le PLU de 2007 et le PLU de 2017
Les principales évolutions apportées à la zone 1AUH sont les suivantes (cf. : 3.4 : Principales évolutions entre le PLU de 2007 et le PLU de 2017) : <ul style="list-style-type: none"> • homogénéisation des contraintes appliquées, au regard des secteurs voisins • simplification des règles entre les sous-secteurs
Zone 1AUM – Caractère et délimitation
Cette zone conserve la même vocation que dans le PLU de 2007. Elle correspond à un secteur de renouvellement urbain, à vocation mixte, encadré par une OAP.
Zone 1AUM - Principales évolutions entre le PLU de 2007 et le PLU de 2017
Les principales évolutions apportées à la zone 1AUM sont les suivantes (cf. : 3.4 : Principales évolutions entre le PLU de 2007 et le PLU de 2017) : <ul style="list-style-type: none"> • élargissement de la zone aux espaces voisins qui peuvent intégrer le renouvellement urbain du site • homogénéisation des contraintes appliquées, au regard des secteurs voisins



Zone 2AU – Caractère et délimitation

Cette zone conserve la même vocation que dans le PLU de 2007. Elle correspond à un secteur ouvert à l'urbanisation, mais sous réserve de l'apport des équipements et réseaux dimensionnés. Elle est encadrée par une OAP sur sa globalité. Pour prévoir le futur développement urbain, la zone 2AU a été étendue, en poursuivant vers l'ouest, jusqu'à la route de Scy, en limite de Longeville lès-Metz.

Zone 2AU - Principales évolutions entre le PLU de 2007 et le PLU de 2017

Les **principales évolutions** apportées à la **zone 2AU** sont les suivantes (cf. : 3.4 : Principales évolutions entre le PLU de 2007 et le PLU de 2017) :

- prolongation de la zone vers Scy-Chazelle, depuis la rue des Vignes

Les changements apportés sont traités par secteurs pour les zones 1AUH, 1AUM et 2AU :

- La zone 1AUHa (rue des Pépinières) a été construite récemment avec 3 immeubles collectifs. Elle est donc passée en UC, les contraintes étant compatible avec ce transfert.
- La zone 1AUHb (entre la rue des Chenets et la rue des Coteaux) a été recalibrée pour faciliter la construction du site (modification n°4 du PLU). Elle est conservée en 1AUH, encadrée par une OAP.
- La zone 1AUHc (rue du Souvenir Français) fait l'objet d'une division en lots pour la construction de 4 parcelles à destination d'habitat individuel. Les permis sont en cours d'instruction à l'été 2016. Elle est donc passée en UC, les contraintes étant compatible avec ce transfert.
- La zone 1AUHd (rue de la Tuilerie) a été grevée d'une servitude d'emplacement réservé pour mixité sociale (modification n°4 du PLU). Elle est conservée en 1AUH, encadrée par une OAP.
- La zone 1AUHe s'est révélée inconstructible avec l'application du PPRI. Cette zone est néanmoins urbanisée, donc classée en UC eu PLU de 2017, sans possibilité de densification de ce secteur à risques d'inondations.
- La zone 2AU au PLU de 2007 pour le secteur des coteaux, a été revue dans son découpage. Le PLU de 2017 propose une zone 1AUH dans sa partie en lien avec la rue des Coteaux, puis conserve la zone 2AU jusqu'à la rue des Vignes. Enfin, une prolongation de la zone 2AU est prévue de l'autre côté de la rue des Vignes, jusqu'à la route de Scy, en limite du ban communal. La partie 1AUH et 2AU sont encadrées par une OAP.
- La zone 1AUM (ancien site de l'éperon messin, en bordure de l'A31 et du boulevard St-Symphorien) fait l'objet de plusieurs projets en parallèle, de part et d'autre du boulevard Saint-Symphorien. Pour cadrer de manière uniforme et proposer une OAP cohérente, la zone 1AUM et les abords situés en zone UBB au PLU de 2007, ont été regroupés dans la zone 1AUM élargie au PLU de 2017.

4.3 La délimitation de la zone naturelle

En application de l'article **R.123-8 du Code de l'Urbanisme** : « Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ".
Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ».

Ces espaces présentent des risques importants de dégradations et doivent être préservés de l'urbanisation pour maintenir leurs caractéristiques. Toutefois, certains aménagements ou certaines constructions peuvent être autorisés,



pour permettre leur valorisation et leur ouverture au public, dans le respect de leur vocation naturelle ou forestière et dans un souci de développement durable. **La zone N regroupe ainsi les ensembles naturels de la commune, ainsi que les espaces remarquables des abords de cours d'eau.**

A. Zone N dont les secteurs Nh et Nc du PLU

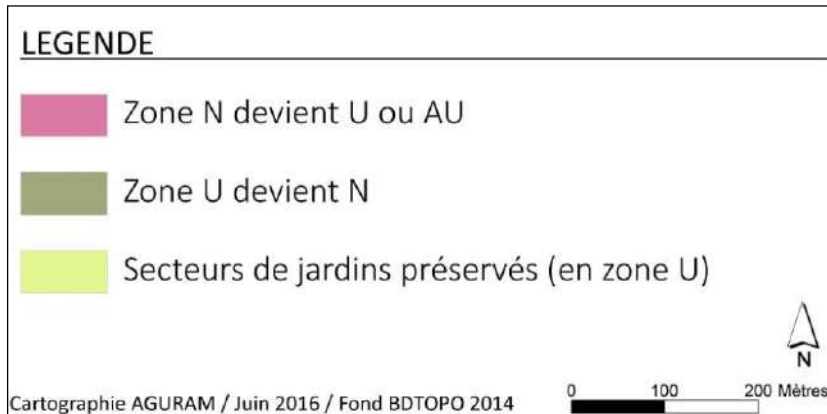
Zone N – Caractère et délimitation
Cette zone conserve la même vocation que dans le PLU de 2007, mais les sous-secteurs ont été largement revus. Elle correspond à un secteur naturel de protection, tout en autorisant parfois des constructions de taille et d'emprise limitée.
Zone N - Principales évolutions entre le PLU de 2007 et le PLU de 2017
<p>La zone N se répartissait dans le PLU de 2007 entre 4 sous-secteur :</p> <ul style="list-style-type: none">• N1 : sont des secteurs naturels où les mesures de protection sont totales. Ont été classées N1 dans le PLU : le plan d'eau, la partie est de la promenade du site, le sud de l'île Saint-Symphorien et le Mont-Saint-Quentin• N2 : sont des secteurs naturels protégés accueillant actuellement des activités de loisirs et de plein air. Les secteurs classés N2 sont la partie ouest de la promenade du site et les bords de Moselle• N3 : sont des espaces naturels protégés occupés par des équipements collectifs. Ces secteurs N3 concernent l'entrée est de Longeville• NHa : se situe au sud de la zone 1AUHa. Il comporte un article 2.1 spécifique lui permettant d'autoriser les parkings liés aux futures constructions qui seront réalisées dans la zone 1AUHa. <p>Les principales évolutions apportées à la zone N sont les suivantes (cf. : 3.4 : Principales évolutions entre le PLU de 2007 et le PLU de 2017) :</p> <ul style="list-style-type: none">• La zone N1 au PLU de 2007 lorsqu'elle est soumise aux risques d'inondations, passe en N « simple » au PLU 2017, et n'autorise aucune construction• La zone N1 au PLU de 2007 lorsqu'elle est occupée par des logements existants, passe en Nh, stipulant la présence d'habitat dans le zonage du PLU 2017. Leurs extensions mesurées (moins de 20 m² d'emprise au sol) sont autorisées• La zone N1 au PLU de 2007 lorsqu'elle est occupée par des vergers ou des jardins, passe en Nv au PLU 2017. Les abris de jardins sont autorisés à moins de 6m² d'emprise au sol.• La zone N 2 au PLU 2007 passe en Ni, de loisirs au PLU 2017, permettant l'implantation d'équipements• La zone N3 au PLU de 2007 passe en Ne, pour un statut favorable aux projets de constructions d'équipements• La zone NHa au PLU 2007, passe en Np au PLU de 2017, pour marquer la possibilité d'implantation de parking, en lien avec les occupations des secteurs voisins.

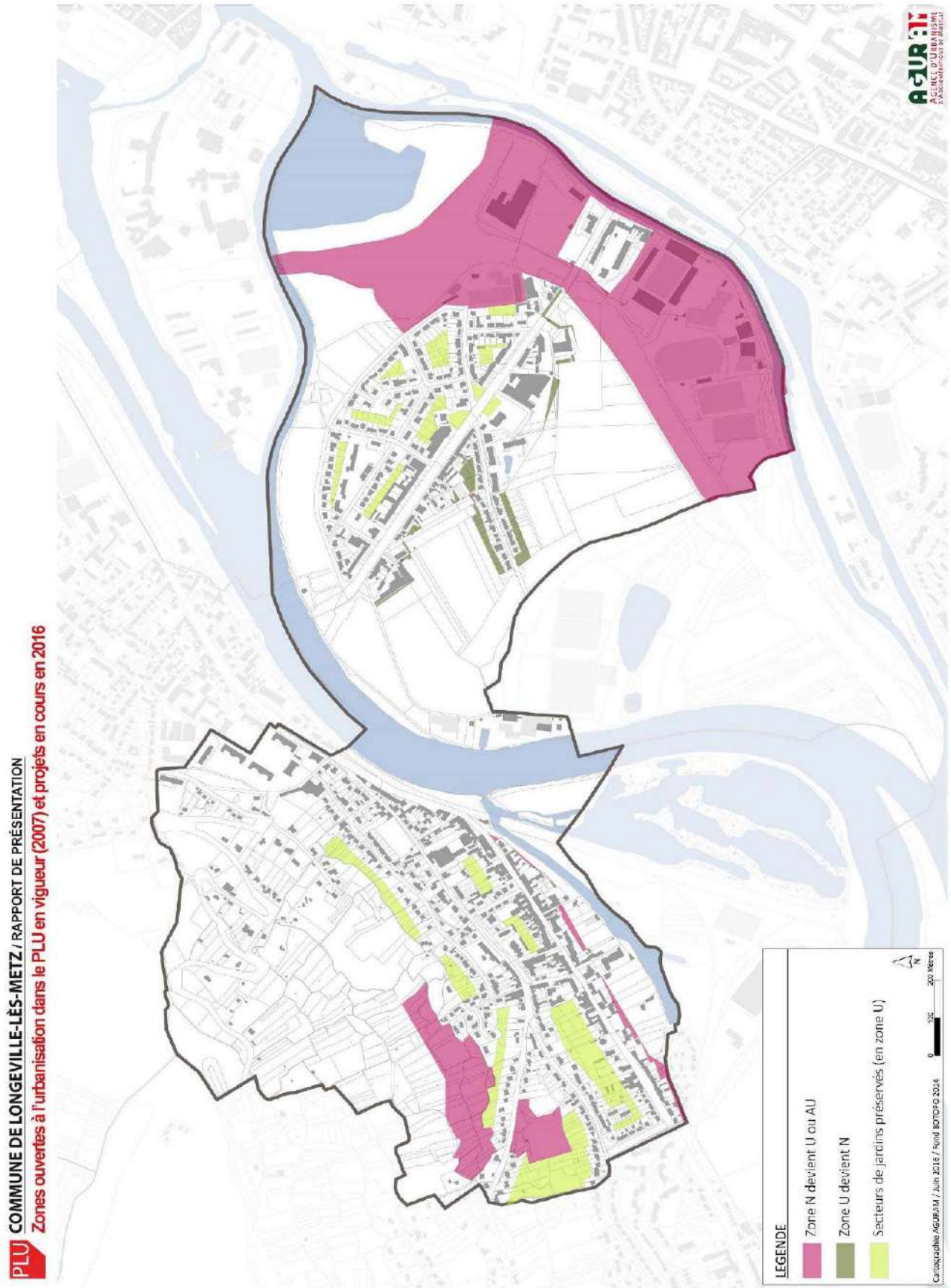


4.4 Principales évolutions entre le PLU de 2007 et le PLU de 2017

Les principales évolutions du plan de zonage (règlement graphique) concernent :

- Zone U : quelques **ajustement des limites de zones pour mieux correspondre aux plan de prévention des risques d'inondations** (en particulier rue du Lavoisier ou la zone UA a été étendue et rue des pépinières ou la zone UC a été réduite). Ainsi, en toute cohérence, ces espaces inondables et soumis au PPRi ne sont plus classés comme zones urbaines.
- Zone Ne, à vocation d'équipements publics, réservée aux équipements, en particulier en lien avec les activités de loisirs. 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.
- **Les secteurs de jardins**, instaurés pour une meilleure cohérence avec les autres contraintes du règlement. Cette indication graphique vient remplacer les bandes d'implantation des constructions principales, pour une visibilité de ces règles sur le plan.
- **Le secteur des coteaux**, classé en 2AU, nouvellement créé sur la partie en jonction entre la route de SCy et la rue des Vignes. Ce secteur est ouvert à l'urbanisation en 2AU, donc après mise en place nécessaire des réseaux ou équipements, depuis le PLU 2017. Le reste de la zone 2AU était déjà en place sur le plan de zonage du PLU 2007.

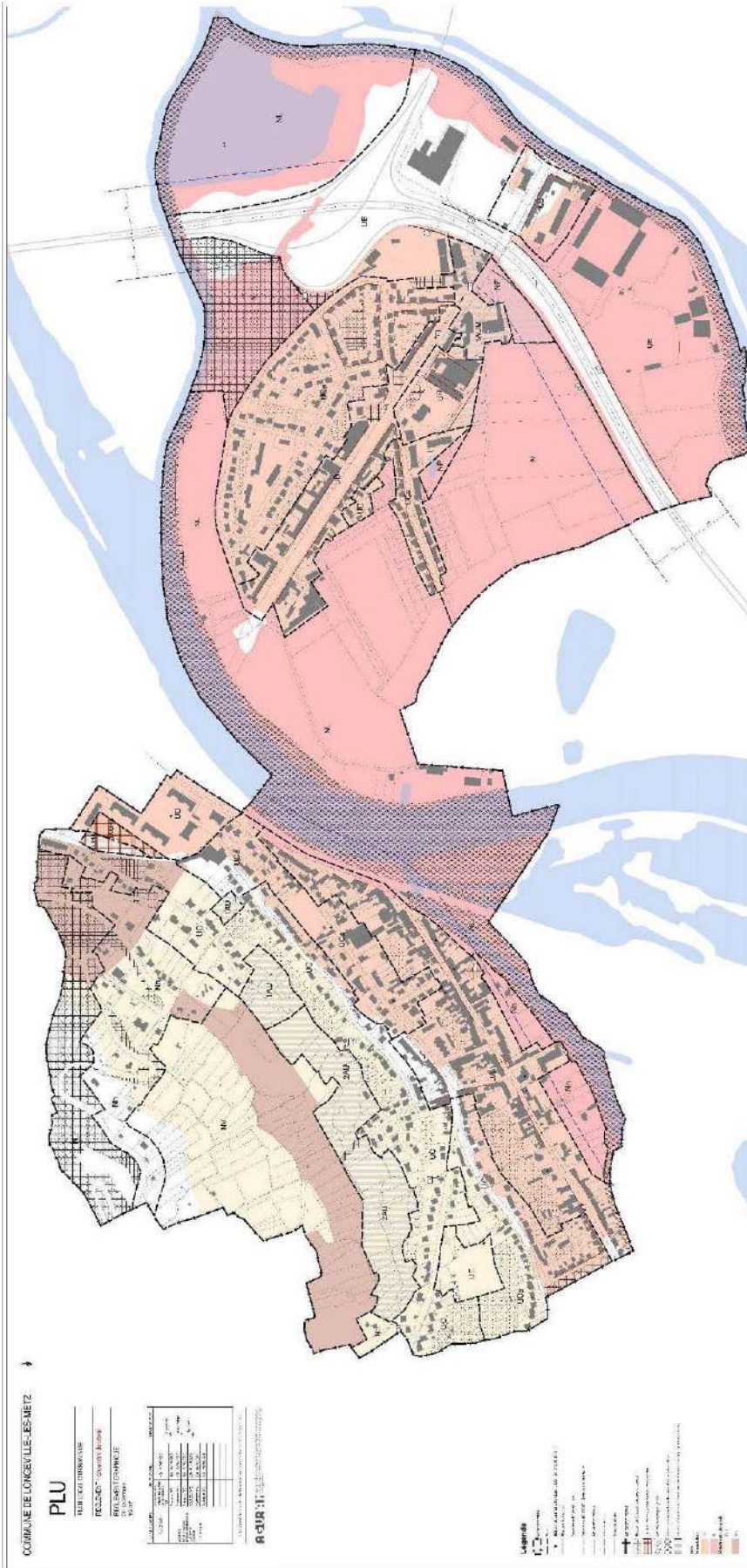




La zone Ne, à vocation d'équipements publics, remplace la zone UE Équipements collectifs. Restant en zone N, selon les préconisations des services de l'État, ces surfaces ne sont pas transférées en zone urbaine.



4.5 Plan de zonage du PLU de 2017





4.6 Les espaces particuliers

Les **espaces particuliers** désignent les **éléments, qui font l'objet d'une protection** matérialisée sur le règlement graphique, qui est précisée dans le règlement écrit **au titre du Code de l'Urbanisme**.

A. Préservation du patrimoine local

Le **règlement graphique** recense **des éléments et ensembles bâtis** repérés par le symbole ★ qui font l'objet d'une **protection** au titre de l'article L151-19 du **Code de l'Urbanisme** qui stipule : « *Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique : 2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1* ».

Outre le Donjon des Gournay, qui bénéficie déjà d'un classement au titre des Monuments Historiques (M.H), plusieurs bâtiments ou constructions ont été protégés dans le document d'urbanisme. Ces éléments sont les plus intéressants du patrimoine local.

L'objectif de la protection est d'éviter toute altération de leur nature, de leur forme et la qualité. À ce titre, les pierres de taille et les inscriptions doivent absolument être conservées. Ces éléments font partie de l'histoire de la commune.

Les travaux, ayant pour effet de modifier un élément identifié sur règlement graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à l'obtention d'une déclaration préalable. La démolition d'un élément identifié sur règlement graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme est interdite.

Sont protégés au règlement graphique :

- ★ - Église St Symphorien, boulevard Saint-Symphorien
- ★ - Anciennes casernes Roques
- ★ - Donjon des Gournay
- ★ - Immeuble 5 rue du Gal de Gaulle
- ★ - Immeuble 7 rue du Gal de Gaulle
- ★ - Immeuble 13 rue du Gal de Gaulle
- ★ - Immeuble 15 rue du Gal de Gaulle
- ★ - Église St Quentin, rue du Gal de Gaulle :
- ★ - Immeuble 49 rue du Gal de Gaulle
- ★ - Temple protestant, rue du Gal de Gaulle
- ★ - Maison forte – Manoir, 146-148 rue du Gal de Gaulle
- ★ - Habitation ancienne, 13 rue du Gal Hirschauer
- ★ - Ancien équipement public, 37 rue Schumann, angle rue Migette

Les dispositions suivantes sont applicables aux éléments patrimoniaux identifiées au règlement graphique du PLU :

Conservation du volume et des modénatures (esprit du volume principal, composition et ordonnancement des façades, forme de toiture, ...). Les éléments en pierre de taille ne pourront être ni supprimés ni peints (en particulier lors de la présence éventuelle de socle de soubassement, de chaînage d'angle ou d'encadrements de baies). La démolition, partielle ou totale, des parties d'origine de cet édifice, est interdite. Les ajouts ultérieurs à la construction initiale pourront être revus. Les éléments d'accompagnement (tels que les murs de clôture, murets, escaliers extérieurs, marquises ou auvents, etc.), seront conservés lorsqu'ils font partie de composition générale de la construction et qu'ils participent à la bonne intégration des bâtis sur le terrain.

Les dispositions suivantes sont applicables aux éléments patrimoniaux identifiées au règlement graphique du PLU :

- ★ - Portail, 2 rue sous les Pettants
- ★ - Portail, 66 rue du Gal de Gaulle
- ★ - Portail, 55 rue du Gal de Gaulle
- ★ - Platanes taillés en gobelet, 170 rue du Gal de Gaulle



- ★ – Portail haut et portail bas du cimetière, Allée du souvenir Français
- ★ – Monument aux Morts, Allée du souvenir Français
- ★ – Allée plantée de ginkgo biloba, boulevard Saint-Symphorien

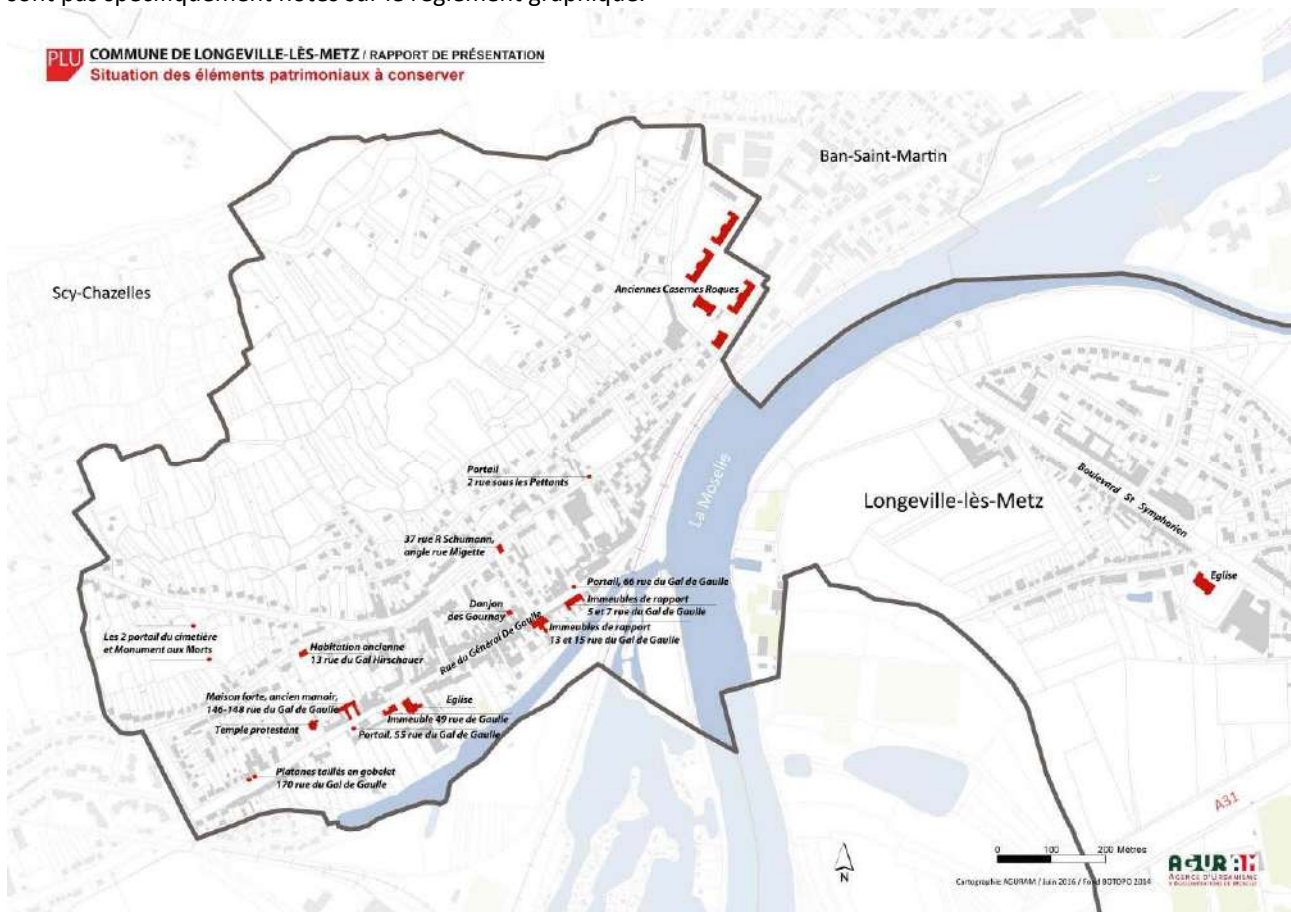
Les éléments en pierre de taille ne pourront pas être mis en peinture. La démolition, partielle ou totale des éléments patrimoniaux est strictement interdite. Toutefois, **leur déplacement est possible** sous réserve d'une déclaration préalable recueillant **un avis favorable** de l'autorité en charge de délivrer les autorisations d'urbanisme.

Les éléments d'accompagnement (tels que les murs de clôture, murets, escaliers extérieurs, marquises ou auvents, etc.), seront conservés pour valoriser la composition générale de la construction et la bonne intégration des bâtis sur le terrain.

Les portails sont préservés pour leurs caractéristiques stylistiques, leur valeur patrimoniale et l'effet de limitation des espaces publics.

Les allées plantées et les arbres remarquables seront conservés ou remplacé à l'identique en dernier recours. Ces éléments de patrimoine végétal pourront aussi être complétés dans leur esprit (poursuite du mail planté par exemple)

De plus, tous les calvaires ne peuvent pas être détournés de leur fonction originelle pour un nouvel usage. Ils ne sont pas spécifiquement notés sur le règlement graphique.



B. Espaces contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Le règlement graphique identifie des espaces contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue. L'article R.123-11 i) du Code de l'Urbanisme indique : « Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu : i) Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ». L'article L 151-23 de la version en vigueur au 01/06/2017 reprend ces possibilités.

Au sein des espaces identifiés comme contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue, nonobstant les dispositions particulières applicables à chacune des zones :

- toute construction est interdite à l'intérieur des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue indiqués aux documents graphiques ;



- les clôtures, ainsi que les infrastructures de déplacement, ne peuvent y être autorisées que dans la mesure, où elles ne constituent pas une entrave au déplacement de la petite faune ;
- les travaux, de quelque nature qu'ils soient, ne peuvent y être autorisés que sur des surfaces limitées, sauf s'ils ont pour objet la préservation ou la restauration de la Trame Verte et Bleue.

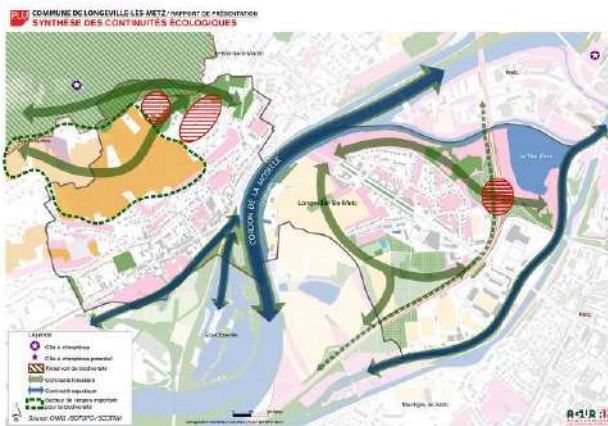
Les règles, qui figurent dans les dispositions générales du règlement, ont pour objet de limiter strictement l'artificialisation des sols dans les espaces relevés comme contribuant à la Trame Verte et Bleue et aux continuités écologiques. Les installations et travaux, qui y sont réalisés, ne doivent pas avoir pour conséquence, ni d'entraver la circulation de la faune, ni d'altérer durablement la qualité biologique du site.

Ces sites peuvent donc être le support d'activités humaines dans la mesure, où celles-ci ne contribuent pas à les dégrader. L'aménagement de cheminements piétons non imperméabilisés, par exemple, est tout à fait compatible avec le maintien des fonctionnalités de la trame, tout comme le passage de réseaux enterrés. Des travaux (notamment de génie civil) n'y sont pas formellement proscrits, s'ils sont étudiés de manière à ce que leurs impacts sur la trame soient limités en surface ; cet effort doit être apprécié au regard de leur nature, et non pas de manière absolue ; le fait de limiter l'emprise de circulation des engins de chantier, par exemple, est une manière efficace de préserver le milieu naturel et de faciliter par la suite sa restauration.

Dans tous les cas, la remise en état du site après travaux doit permettre à la végétation initiale de se réinstaller. Les opérations ayant pour effet de restaurer ou d'améliorer la trame verte et bleue (exemple : renaturation de cours d'eau) ne sont pas concernées par cette exigence de limitation de la surface de travaux, puisqu'ils sont réalisés précisément avec un objectif d'amélioration du fonctionnement écologique.

Les espaces protégés ont été sélectionnés au regard des résultats du diagnostic territorial (cf. : Tome 1 du rapport de présentation). Au niveau environnemental, le diagnostic comporte deux parties distinctes :

- **Milieus naturels et de la biodiversité :** il s'agit d'une analyse fine des différents milieux qui existent. L'analyse porte sur les milieux aquatiques et humides, sur les milieux terrestres et la biodiversité remarquable.
- **Continuités écologiques :** cette partie identifie les continuités écologiques, qui existent à l'échelle communale, puis à l'échelon supra-communal.



Les orientations du SCoTAM relatives à l'armature écologique sont contenues dans la section 6 du document d'orientations et d'objectifs (DOO). Longeville est concerné par plusieurs **réservoirs de biodiversité, en particulier concernant la Trame bleue.**

Le SCoTAM fixe plusieurs objectifs relatifs à la **trame bleue**, qui concerne les milieux aquatiques et humides. En premier lieu, il convient **d'éviter la création de nouvelles ruptures** dans le lit mineur des cours d'eau, et d'entretenir et développer les bandes enherbées le long de ceux-ci. Dans un deuxième temps, il s'agit d'étudier la possibilité de **restaurer des continuités écologiques aquatiques.**

Les **ripisylves** des cours d'eau, qui remplissent de nombreuses fonctions comme l'épuration de l'eau ou le déplacement des espèces, doivent être préservés.

La Moselle constitue une continuité majeure. La ripisylve de la Moselle est identifiée par le SCoTAM au sein de la continuité « *cordon de la Moselle* ». La Moselle et ses abords présentent un enjeu particulier car identifiée comme cours d'eau principal par le SCoTAM. Il convient **d'éviter la création de nouvelles ruptures** dans le lit mineur des cours d'eau, et d'entretenir et développer les **bandes enherbées** le long de ceux-ci.

Un deuxième objectif est la **préservation des zones humides**, notamment les lits majeurs des cours d'eau ainsi que les mares et étangs. Cela s'applique à tout le lit majeur de la Moselle.

Enfin, la Moselle est également ciblée par une autre orientation relative à la pénétration de la biodiversité en milieu urbain. Le cordon végétal qui l'entoure permet en effet le déplacement de la faune jusqu'au cœur de l'agglomération, joue un rôle de régulation thermique et sert aussi de support à des activités de loisir. Le PLU devra à ce titre prendre en compte les **fonctions écologiques et récréatives** remplies par ces espaces riverains.



Cette trame est donc identifiée sur le règlement graphique pour en conserver tous les potentiels et toutes les composantes. Seule la trame bleue a été traduite règlementairement par un indice graphique, car les autres espaces importants de biodiversité (coteaux thermophiles, milieux forestiers, pelouses du Saint-Quentin, ...) sont protégés par l'intermédiaire d'autres outils règlementaires, ou font l'objet de restrictions via des documents supra communaux (plan de gestion du Mont Saint-Quentin par exemple.)

C. Préservation des berges des cours d'eau

Toute construction nouvelle et toute extension de construction doit être implantée **avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite des cours d'eau**. En vue de permettre le passage et l'entretien des cours d'eau, l'édification de tout mur de clôture est interdit à une distance inférieure à 10 mètres de la berge des ruisseaux.

Cette protection vient répondre aux objectifs du SCoTAM en matière de conservation des continuités aquatiques et de la qualité des cours d'eau. Cette règle permet d'éviter la création de nouvelles ruptures dans le lit mineur des cours d'eau, et favorise le maintien d'une zone tampon entre les espaces agricoles ou urbanisés et le milieu aquatique.

Cette règle s'applique au cours d'eau à l'exclusion des fossés.

Les **cours d'eau** sont indiqués par un **aplât de couleur** bleu au règlement graphique.

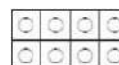
D. Espaces boisés classés :

- Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements ;
- Sauf exception, le classement en Espaces Boisés Classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.



Image ci-contre : EBC au PLU 2007

Les EBC sont identifiés par le symbole suivant sur le règlement graphique :



Les EBC au bord des voies d'eau sont remplacés par un sur-zonage TVB, selon avis de VNF.

E. Préservation du patrimoine paysager - jardins (L151-19 – Code de l'urbanisme)

Nonobstant les dispositions particulières applicables à chacune des zones, toute construction est interdite à l'intérieur des secteurs d'espaces verts, de jardins ou de cœurs d'îlots protégés indiqués aux documents graphiques, à l'exception :

- des abris de jardin, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher, par unité foncière,
- des piscines non-couvertes à concurrence d'une par unité foncière,
- des extensions ou des annexes accolées des constructions existantes à condition que leur emprise au sol et/ou leur surface de plancher soit limitée à 30% de l'emprise au sol existante et/ou de la surface de plancher existante.



Les secteurs de protections de jardins sont signalés par le symbole suivant sur le règlement graphique:



Par cette indication graphique, les espaces naturels en cœur d'îlots sont préserver d'une urbanisation trop importante au regard des constructions voisines et des éléments existants. Le PLU 2007 intégrait déjà une prescription de ce genre, encadrée de manière stricte avec une bande d'implantation pour les constructions principales. Le PLU de 2017 propose d'affiner la règle avec des espaces de jardin à préserver largement étendu (cœur d'îlots et bandes de jardins continus sur les coteaux) pour marquer la préservation des secteurs naturels anthropisés. En lien avec la limitation de l'emprise au sol, ces contraintes ont pour effet d'éviter une densification excessive dans les secteurs à dominante résidentielle.

F. Cheminements doux à conserver

Le règlement graphique identifie les chemins, qui contribuent aux déplacements doux, au titre du IV-1° de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme qui stipule : « 1° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ».

Sont protégés plusieurs cheminements, qui sont favorables aux déplacements doux. Les itinéraires de randonnée doivent aussi être conservés tout comme les chemins traversant les quartiers et créant des liens raccourcis.

Le tracé identifié pour ces différents cheminements est à conserver au titre du Code de l'Urbanisme.

G. La gestion graphique des implantations bâties et la préservation des formes urbaines

Certains îlots ou ensembles bâtis de la commune présentent une forme caractéristique qui structure l'espace public. Selon les cas, des dispositions réglementaires sont indiquées sur le règlement graphique du PLU. Elles s'appliquent dans deux cas principaux : la préservation d'un alignement des constructions à la limite de l'espace public et d'une continuité du bâti / la préservation d'un recul obligatoire des constructions par rapport à la limite de l'espace public. Dans ce dernier, la distance minimum obligatoire est souvent liée aux constructions voisines.

Les symboles utilisés sont les suivants :

--- Alignement obligatoire

— Recul minimum

— Recul obligatoire



H. Servitudes d'emplacement réservé pour mixité sociale

Au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme (ou ancien article L.123-2 b du C.U.) - Emplacement réservé pour mixité sociale – « Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».

Le PLU de Longeville-lès Metz, approuvé le 27 juin 2007, avait institué ce type de servitude sur deux emplacements définis au règlement graphique du PLU :

- le premier se localise dans la zone **UA** en bordure de la rue du Lavoir. Sa superficie est de 0,1 ha.
- Le deuxième reprend le périmètre de la zone **1AUHd** (1AUHa et b pour le classement au PLU 2017). Il se situe au nord de la caserne Roques et concerne une surface de 0.87 ha.

n°	Zone	Localisation	Surface	Nature du programme	Programme minimum*	
					Nombre de logements	Surface de plancher en m2
1	UA	Rue du Lavoir	18a 34ca environ	Logement locatif social (art.55 loi SRU)	18	1 440
2	1AUH	Rue de la Tuilerie	87a environ	Logement locatif social (art.55 loi SRU)	15	1200

Programme minimum* : Les conditions sont cumulatives ; le programme minimum doit compter au moins « x » logements représentant au moins « x » m2 de surface de plancher.

Les objectifs de la mixité sociale pour Longeville les Metz

L'article 55 de la loi SRU du 13 décembre 2000 instaure un seuil minimal de 20 % de logements sociaux à atteindre dans les communes qui comptent au moins 3 500 habitants et qui sont situées dans une agglomération d'au moins 50 000 habitants, comptant une ville de plus de 15 000 habitants. Longeville Lès Metz qui est située dans l'agglomération messine et compte près de 3 900 habitants est donc concernée par l'article 55 de la loi SRU.

Actuellement, la commune est en déficit de logements sociaux : en 2016, ce déficit était évalué à 147 logements pour atteindre les 20% prévus par la loi.

Un Programme Local de l'Habitat (PLH) de Metz Métropole a été adopté en 2011 pour une période de 6 ans de 2011 à 2017. Au moment du bilan à mi-parcours du PLH, l'objectif pour la commune est de favoriser la création d'une trentaine de nouveaux logements sociaux d'ici 2017. De son côté, l'État (DDT) fixe à la commune l'objectif de créer 36 nouveaux logements répondant à la définition de l'article 55 de la loi SRU entre 2014 et 2016.

Définition des programmes de logements concernés et précisions apportées au règlement graphique

Les servitudes dont il est question consistent à réserver des emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements que le plan local d'urbanisme définit. Le PLU de Longeville a bien institué deux servitudes d'emplacement réservé qui sont localisées au règlement graphique du PLU, et a défini les programmes de logements que doit définir cette servitude.

Au document graphique, les servitudes d'emplacement réservé pour mixité sociale sont définies par une trame formant une grille de couleur ocre.

Emplacement réservé n°1, rue du Lavoir :

D'une surface de 18 ares et 34 ca, cet emplacement est situé en zone urbaine UA au PLU, dans un secteur constructible mais contraint par la servitude de plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de La Moselle.

Dans le cadre des règles en vigueur, et compte-tenu des contraintes environnementales, les possibilités maximales d'occupation du sol sont estimées de l'ordre de 2 000 m2 de surface de plancher. Sur ce site, la commune souhaite privilégier la construction d'un immeuble collectif de 18 à 20 logements locatifs sociaux développant une surface de plancher située entre 1440 et 1600 m2. Dans ce cadre, elle fixe à 18 le nombre minimum de logements aidés à construire, et à 1 440 m2 la surface de plancher minimum de ces logements. La surface moyenne des logements prise en compte est de 80 m2.



Emplacement réservé n°2 rue de la Tuilerie :

D'une surface de 0,87 ha environ, cet emplacement est situé en zone à urbaniser 1AUHd au PLU, dans un secteur assez difficile, concerné par une forte pente en moitié ouest de la zone, et par le PPR inondations de la Moselle dans sa partie basse, à l'est. Dans le cadre des règles en vigueur et des contraintes supportées par ces emprises, les possibilités maximales d'occupation du sol paraissent théoriquement importantes, mais nécessitent la mise en œuvre de modes d'aménagement et de construction adaptés. C'est la raison pour laquelle, sur ce site, la commune envisage de limiter la servitude à la production de 15 logements locatifs sociaux représentant une surface de plancher de 1200 m2 au minimum. Cette disposition devrait permettre à l'aménageur de réaliser une opération globale permettant de supporter le coût des modalités d'adaptation au site dans le cadre d'un projet s'ouvrant à d'autres types de logements, assurant ainsi la mixité sociale sur le site.

4.7 Les emplacements réservés

Les **modifications du PLU**, ont parfois changé la **liste des emplacements réservés** avec des suppressions ou des ajouts. Pour assurer **une bonne lisibilité** des évolutions intervenues entre le PLU de 2007 et celui de 2017, les conséquences des différentes modifications sont ici repris telles que le document de PLU opposable en 2016, les expose. Les emplacements réservés sont définis à l'article **R123-11 du Code de l'Urbanisme**.

A. Evolutions des emplacements réservés et justifications

Le tableau, ci-dessous, montre que **le PLU conserve un seul des emplacements réservés qui figuraient dans le POS**. Les trois nouveaux emplacements créés, lors de la modification de 2014, sont supprimés. Ils ne sont plus nécessaires à la réalisation du projet communal.

LÉGENDE :

ER conservé / ER **supprimé** / ER **ajouté** / **modification de la numérotation**

N°	DESTINATION	JUSTIFICATION
	1. Voies et ouvrages publics	
1.1	Élargissement de l'autoroute A31 (bénéficiaire : État)	ER conservé
3.1	Élargissement de la rue du Général Hirschauer	L'ER est supprimé car l'élargissement de la rue n'est plus une priorité communale et les emprises concernées ont parfois fait l'objet de négociation à l'amiable.
3.2 1.2	Liaison deux roues de la RD de Scy à la zone 2AU Accès à préserver vers le cœur d'îlot derrière le cimetière	L'ER permettra un accès pour le futur. EN effet, même si les parcelles ne sont pas urbanisable aujourd'hui, cet ER facilitera les projets de développement à très longs termes, qui ce soit pour une nouvelle voie ou pour un chemin d'accès aux jardins.
3.3	Accès à la zone 1AUHe supprimé	ER supprimé car le secteur ne pourra être le support d'une urbanisation, limitée par le PPRi. L'ER n'est donc plus cohérent avec les possibilités d'urbanisation.
3.4 1.3	Prolongement de la rue Sous les Chenêts Élargissement de l'impasse des Feslaines	L'ER est conservé et renommé, permettant un accès facilité au secteur à urbaniser.
3.6	Élargissement de la rue du Général de Gaulle	L'ER est supprimé car les emprises concernées ne s'avèrent plus pertinentes. L'élargissement de la voie n'est plus une priorité communale, au vu des aménagements récents.
3.7	Élargissement de la rue de l'Église	L'ER est supprimé car les emprises concernées ne s'avèrent plus pertinentes. (ER en partie sur un bâti existant, à l'angle des voies. Les aménagements urbains ont été adaptés)
3.10	Liaison piétons/deux roues de	L'ER est conservé



1.4	l'A31 à la promenade du site	
3.11 1.5	Élargissement de la rue du boulevard Saint-Symphorien	L'ER est conservé
3.12	Élargissement de la rue du Kayak	L'emprise foncière appartient à la ville de Metz. L'ER peut être supprimé
3.13	Élargissement de la rue des Pépinières	L'ER est supprimé car les emprises concernées ne s'avèrent plus pertinentes au regard des contraintes de la rue. (Les aménagements urbains ont été adaptés)
1.12 1.6	Accès au secteur des coteaux depuis la rue des Coteaux	Mise en place d'un ER pour un futur accès à réserver. Encadrée par l'OAP n°4, la desserte du site nécessite cette liaison importante.
1.13 1.7	Accès au secteur des coteaux depuis la rue des Vignes	Mise en place d'un ER pour un futur accès à réserver. Encadrée par l'OAP n°4, la desserte du site nécessite cette liaison importante.
1.14 1.8	Élargissement d'un chemin vers le secteur des coteaux depuis la route de Scy	Mise en place d'un ER pour une liaison douce à réserver. Encadrée par l'OAP n°4, la desserte du site nécessite la multiplication des liaisons douces avec les quartiers voisins.
1.15 1.9	Accès au secteur des coteaux depuis la route de Scy	Mise en place d'un ER pour un futur accès à réserver. Encadrée par l'OAP n°4, la desserte du site nécessite cette liaison importante.
3.14 1.10	Élargissement du chemin situé dans le prolongement nord de la rue du Docteur Barthélémy	Mise en place d'un ER pour un futur accès à élargir. Encadrée par l'OAP n°3, l'aménagement du site nécessite cette liaison importante, unique possibilité de desserte.

B. Liste des emplacements réservés du PLU

N°	DESTINATION	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE
	1. Voies et ouvrages publics		
1.1	Élargissement de l'autoroute A31	État	(épaisseur du trait)*
1.2	Accès à préserver vers le cœur d'îlot derrière le cimetière	Commune	165 et 410 m ²
1.3	Élargissement de l'impasse des Feslaines	Commune	351 m ²
1.4	Liaison piétons/deux roues de l'A31 à la promenade du site	Commune	350 m ²
1.5	Élargissement de la rue du boulevard Saint-Symphorien	Commune	366 et 239 m ²
1.6	Accès au secteur des coteaux depuis la rue des Coteaux	Commune	423 m ²
1.7	Accès au secteur des coteaux depuis la rue des Vignes	Commune	935 m ²
1.8	Élargissement d'un chemin vers le secteur des coteaux depuis la route de Scy	Commune	248 m ²
1.9	Accès au secteur des coteaux depuis la route de Scy	Commune	281 m ²
1.10	Élargissement du chemin situé dans le prolongement nord de la	Commune	454 m ²



	rue du Docteur Barthélémy		
	2. Installation d'intérêt général		
	3. Espaces verts		
SURFACE TOTALE DES EMPLACEMENTS RÉSERVES			4222 m ²

4.8 Le bilan des surfaces entre PLU modifié de 2016 et le PLU révisé de 2017

Le règlement graphique du PLU apporte des évolutions de surfaces entre les différents types de zones vis-à-vis du PLU modifié en 2016 (modification n°4). Cette partie traite de ces évolutions de manière chiffrée en hectares concernant les différents types de zones du PLU.

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.

	PLU 2016		PLU 2017		Evolutions	
	ha	%	ha	%	ha	%
U	80,45	29,7%	84,85	31,3%	4,40	5%
AU	11,49	4,2%	9,87	3,6%	-1,62	-14%
N	179,22	66,1%	176,42	65,1%	-2,80	-2%
Total	271,2	100%	271,1	100%		

	PLU 2016		PLU 2017		Évolutions	
	ha	%	ha	%	ha	%
UA	15,12	5,6%	17,01	6,3%	1,89	13%
UB	11,96	4,4%	11,07	4,1%	-0,89	-7%
UC	47,79	17,6%	50,48	18,6%	2,69	6%
UD	3,47	1,3%	3,47	1,3%	0,00	0%
UR	3,71	1,4%	2,81	1,0%	-0,89	-24%
1AUH	2,77	1,0%	2,33	0,9%	-0,44	-16%
1AUM	0,60	0,2%	2,10	0,8%	1,50	251%
2AU	6,51	2,4%	5,44	2,0%	-1,07	-16%
N	179,22	66,1%	176,42	65,1%	-2,80	-2%
Total	271,1	100%	271,1	100%		

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.

La surface communale est arrondie à 271.15ha. (Parfois à l'unité supérieure ou inférieure)



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 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 connaît 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.



5. LES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Le **règlement du PLU de 2017** a été élaboré en s'appuyant sur une analyse fine de celui qui était en vigueur dans le PLU de 2007. Cet examen préalable avait pour objectif de recenser **les principales difficultés rencontrées, lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme**. Des solutions ont ensuite été recherchées, notamment en consultant le service instructeur, de manière à lever les problèmes connus et en adaptant le règlement aux différentes évolutions réglementaires.



Les pages qui suivent permettent **de justifier les différentes parties du règlement écrit** en reprenant sa nomenclature. Il existe un lien étroit avec le **règlement graphique** qui fait figurer les emplacements réservés, les espaces contribuant aux continuités écologiques ou encore les édifices à valeur patrimoniale **indiqués dans les dispositions générales** du règlement écrit.

5.1 Les dispositions générales du règlement

Les **dispositions générales**, qui constituent le titre 1 du règlement écrit, rassemblent les différentes **prescriptions applicables à l'ensemble du territoire communal**, quelle que soit la zone concernée. Elles se situent dans le premier titre pour éviter autant que possible des redondances à l'intérieur des règlements des différentes zones.

A. Champs d'application et division du territoire en zone

Le **règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Longeville-lès-Metz**. Il est établi conformément à **l'article R.123-9** (version antérieure à 12/2015) du Code de l'Urbanisme. Cet article dispose **qu'il est possible de renseigner 16 articles** pour les zones délimitées en application de l'article R.123-4 du Code de l'Urbanisme (cf. : justifications du règlement graphique).

Ainsi, le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- 5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques, relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée - **Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014**.
- 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9° L'emprise au sol des constructions ;
- 10° La hauteur maximale des constructions ;



- 11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R.* 123-11 ;
- 12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles, lorsque le plan local d'urbanisme ne tient pas lieu de plan de déplacements urbains, avec les obligations définies par le schéma de cohérence territoriale en application des deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 122-1-8 ;
- 13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- 14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.* 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot - **Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.**
- 15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- 16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

En réalité, **ce sont 14 articles qu'il est possible de renseigner dans le présent PLU**, car les articles 5 (superficie minimale des terrains) et 14 (coefficient d'occupation des sols) **ont été abrogés par la loi ALUR** (loi n°2014-366). Comparativement au PLU de 2007, qui était anciennement en vigueur, **le règlement du PLU 2017 de Longeville-lès-Metz comprend deux nouveaux articles (15 et 16)**, institués par le Grenelle II de l'Environnement (loi n°2010-788). Ils offrent la possibilité d'instituer des règles en matière de **performances énergétiques et environnementales et d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**.

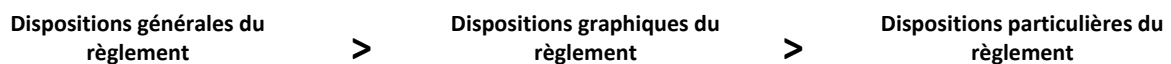
B. Modalités d'applications du règlement

Le règlement écrit est découpé en quatre titres. Le titre I intitulé « *Dispositions générales* » explique les différentes dispositions applicables à l'ensemble des zones.

Les titres II-III et IV précisent les dispositions particulières applicables à chaque type de zone. Ainsi :

- Le titre II précise les « *Dispositions applicables aux zones urbaines* » ;
- Le titre III précise les « *Dispositions applicables aux zones à urbaniser* » ;
- Le titre IV précise les « *Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles* ».

L'articulation des dispositions générales du règlement **avec les règles écrites** particulières édictées pour chaque zone **et avec les prescriptions graphiques** du règlement est, en général, précisée au niveau de chaque article. Toutefois, dans le cas où des contradictions apparaîtraient à la lecture de ces différentes règles, **la hiérarchie des normes** sera la suivante :



Le **lexique de définition** se situe dans les dispositions générales, puisque sa vocation est d'éclairer le lecteur sur les différents termes utilisés de manière à **faciliter la compréhension des règles édictées**.

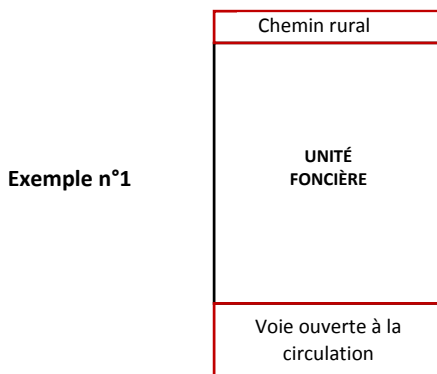
Le **liseré**, qui signale l'existence **d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** sur le règlement graphique a pour objet de simplifier la lecture des instructeurs et pétitionnaires. Sa présence permet de comprendre immédiatement l'existence d'une OAP, en particulier, si elle concerne une zone urbaine. Ainsi, l'instructeur sait qu'outre le règlement écrit et son rapport de conformité, l'opération devra présenter **un rapport de compatibilité avec l'OAP concernée figurant dans le dossier de PLU**.



Le paragraphe sur les **éléments admis à l'intérieur des marges de recul des constructions** (articles 6, 7 et 8), la gestion des demandes d'autorisation concernant des constructions nouvelles ou la modification de constructions existantes, a montré **l'intérêt de ne pas refuser un projet pour les motifs listés dans ce paragraphe**, dès lors que tous les autres articles du règlement du PLU sont respectés.

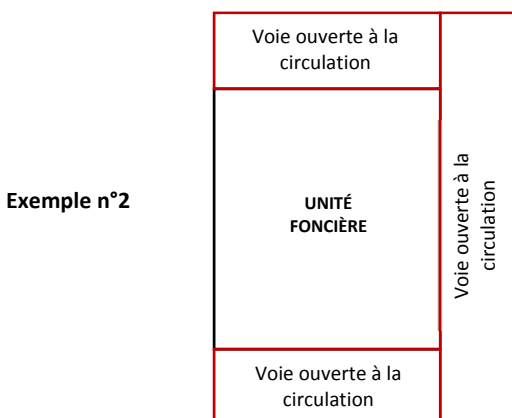
Pour les fonds de parcelle, il est bien précisé que : « Dès lors qu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les limites séparatives aboutissant sur ces voies sont considérées comme des limites à l'alignement ». Cela signifie qu'une parcelle desservie par deux voies ouvertes à la circulation possède deux limites à l'alignement. Les définitions de limites à l'alignement et de fond de parcelle figurent dans le lexique des termes employés dans le règlement.

Illustration de la règle concernant les fonds de parcelles qui s'applique aussi aux limites séparatives.



L'unité foncière est bordée par deux autres unités foncières. Elles possèdent par conséquent **deux limites séparatives**. Le chemin situé en fond de parcelle n'étant pas ouvert à la circulation automobile, elle possède **une limite de fond de parcelle**. Enfin, en front à rue, la voie est ouverte à la circulation. Il s'agit **d'une limite à l'alignement**

(cf. : lexique dans le règlement écrit).



L'unité foncière est bordée par une autre sur sa gauche. Elle possède donc **une limite séparative**. Comme il existe **des voies ouvertes à la circulation automobile** en front à rue, sur la droite et au fond de l'unité de foncière, **toutes ces limites** sont considérées **comme des limites à l'alignement**.

L'unité foncière possède une limite séparative à gauche et trois limites à l'alignement.

(cf. : lexique dans le règlement écrit).

Concernant l'alignement dont la définition figure dans le lexique, il est, par exemple, cité pour l'implantation des clôtures sous la dénomination « **en front de rue** ». Cette rédaction fait bien référence à l'alignement et a pour objet de **simplifier la compréhension de la règle pour le pétitionnaire**.

Le mode de calcul de la hauteur figure dans les modalités d'application du règlement : « Sauf indication contraire, dans les règlements particuliers des chapitres suivants, la hauteur maximale fait toujours 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. En cas de comble en attique, il s'agira de l'acrotère surmontant directement le dernier étage droit. ». Pour simplifier le travail des instructeurs et faciliter la compréhension du règlement par les pétitionnaires, cette définition est rappelée dans les articles 11 de chaque zone du PLU.

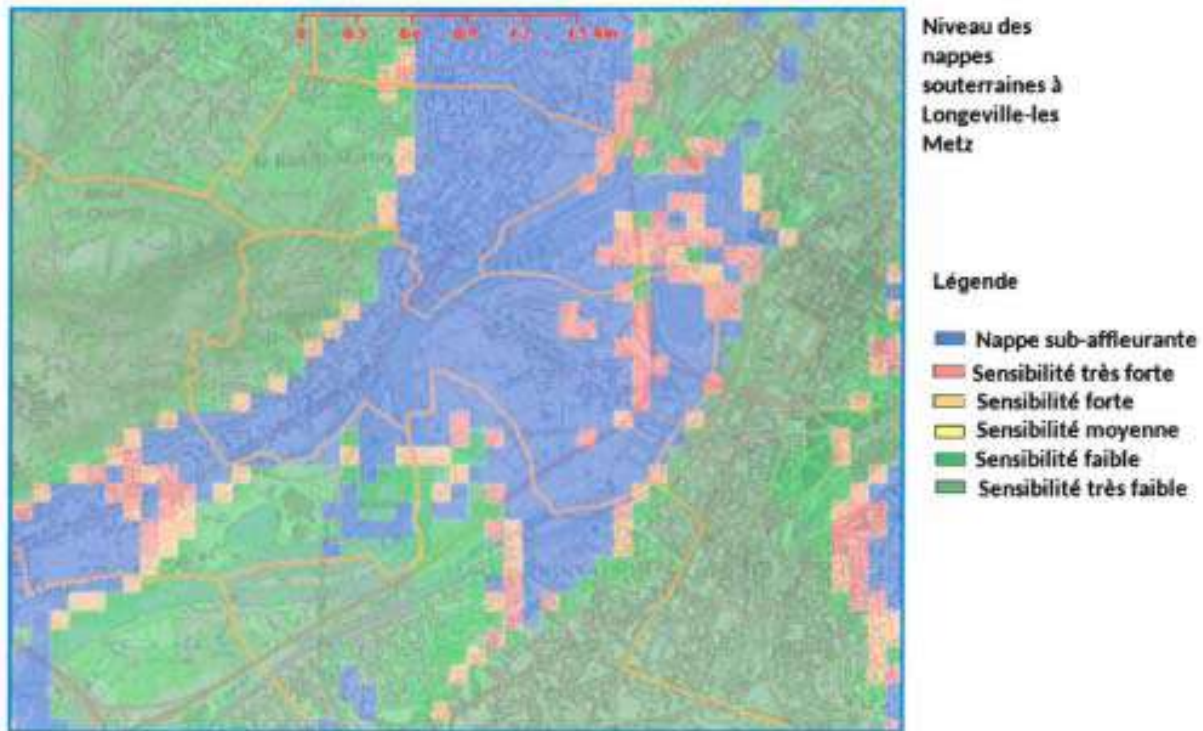
Concernant les autorisations d'urbanisme, il est rappelé qu'en application d'une délibération du Conseil Municipal, l'édification de clôtures est soumise à une déclaration préalable et les démolitions sont soumises à un permis. Enfin, le paragraphe sur **la gestion des constructions existantes non conformes** indique que le règlement du PLU s'applique aussi bien aux constructions existantes qu'aux futures constructions.



C. Prévention des risques naturels et technologiques

Les différents risques répertoriés ci-dessous n'ont pas nécessairement vocation à apparaître sur le règlement graphique mais sont indiqués, aux pétitionnaires, à titre de rappel.

- **Risque sismique** : Longeville-lès-Metz est classée en zone 1 sur 5 au sein de la réglementation parasismique Française. Il s'agit de la zone « sismicité très faible » à l'intérieur de laquelle il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal. Mais une prise en compte de l'aléa sismique dans les installations à risque spécial (installations classées) est demandée.
- **Zones inondables** : Le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPR) inondations de la Moselle couvre une partie du ban communal. Ce document qui constitue une servitude d'utilité publique annexée au PLU comprend notamment un règlement et un document graphique qui sont applicables en complément des règles propres au PLU.



Carte des remontées de nappes : www.inondationsnappes.fr

Carte issue de l'avis du Préfet, sur le projet de PLU arrêté.

Les zones de nappes sub-affleurantes correspondent aux secteurs ciblés par le PPRi et sont pour la plupart en zone N du PLU, lorsqu'elles sont non-bâties.

- **Mouvements de terrain** : Le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPR) mouvements de terrain couvre une partie du ban communal. Ce document qui constitue une servitude d'utilité publique annexée au PLU comprend notamment un règlement et un document graphique qui sont applicables en complément des règles propres au PLU.
- **Retrait gonflement des argiles** : la commune de Longeville-lès-Metz est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau moyen sur les pentes du Mont-Saint-Quentin. Le reste du ban communal, le bas des côtes ainsi que la plaine alluviale, est concerné par un aléa faible. Un guide de recommandations composé d'un fascicule explicatif du phénomène comprenant dix fiches pratiques est disponible sur prim.net.

Le Plan de Prévention des Risques naturels est représenté sur le règlement graphique par un aplat de couleur.

Conformément à l'article R123-11b du Code de l'Urbanisme, sont mentionnés au règlement graphique, **les secteurs concernés par l'existence de risques naturels et technologiques** justifiant que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toutes natures, permanente ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements de sols.

5.2 Le règlement des zones urbaines



Les zones urbaines correspondent aux parties de la commune déjà urbanisées, ainsi qu'aux secteurs déjà desservis par les réseaux, où la création de nouvelles constructions est possible sans avoir recours à une opération d'aménagement. **Comme dans le PLU de 2007, il existe une zone UA, UB, UC UD et UR**, dont les éventuels changements de délimitations ont été expliqués dans les justifications du règlement graphique. Les règles édictées concernent les **9 destinations** prévues par l'article **R.123-9 du Code de l'Urbanisme**. Cependant, des précisions sont souvent apportées dans l'article 1 concernant les interdictions, sachant que tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé à des conditions particulières est potentiellement autorisé (sauf dispositions applicables à d'autres législations).

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

La zone UA concerne le centre ancien de Longeville-lès-Metz, où les constructions correspondent généralement aux plus anciennes de la commune. Certains bâtiments, présentent une valeur patrimoniale intéressante (voir diagnostic). Les constructions sont largement mitoyennes et implantées en front de rue. La densité de logements est logiquement haute. Cette zone comprend **une mixité fonctionnelle importante** assez caractéristique des tissus anciens, puisqu'elle mêle habitat, services, équipements et des commerces principalement situés le long de la rue du Général de Gaulle.

La zone UB est située le long du boulevard Saint-Symphorien. Elle regroupe quelques immeubles hauts, principalement accolées et parfois des habitations individuelles insérées dans ce tissu urbain dense. La structure large du boulevard est propice à cette intensité urbaine, qui propose une belle mixité d'usages, similaire à la zone UA.

La zone UC correspond aux différentes extensions des tissus urbains, qui ont été réalisées principalement sous forme de lotissements, au coup par coup des extensions le long de voies existantes. Ici, les logements sont généralement implantés en retrait vis-à-vis de l'alignement, plus ou moins éloignés selon les époques. L'espace public se restreint aux seules voies de circulations automobiles et aux quelques connexions douces qui existent. Si la zone UC est très largement dédiée à la fonction résidentielle, elle comprend tout de même quelques activités réparties.

La zone UD regroupe le secteur des anciennes casernes Roques, pour apporter des prescriptions architecturales en fonction de ces édifices marquant pour le paysage communal, en limite de la commune du Ban Saint-Martin. De grandes hauteurs sous plafond, orientés autour d'un espace central structurant et ayant déjà fait l'objet d'un projet de réhabilitation à destination de logements, ces bâtiments singuliers offrent de beaux potentiels qui amènent à des règles « sur mesure ».

La zone UR se propose de délimiter un secteur de renouvellement urbain. Le long du boulevard Saint-Symphorien, elle englobe le site de l'ancien garage automobile « Chevalier ». Ce projet complexe dans sa mise en place (pollution, barre de logement connexe, desserte à créer, ...) nécessitait d'ajuster au mieux les contraintes du règlement avec les possibilités du site, tout en gardant une forte volonté de cohérence avec les tissus urbains voisins.

B. Evolution du règlement

Relevé des principaux ajustements dans le règlement de PLU entre celui approuvé en 2007 et toujours en vigueur en 2016 / et la proposition de 2017.

Si les zones ne sont pas mentionnées expressément, les évolutions s'appliquent à toutes les zones.

ARTICLE 1 Occupations et utilisations du sol interdites

ARTICLE 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

La fonction d'entrepôt et les aires de stockage ne sont plus interdites, mais autorisées à conditions.

La notion de « préjudice à l'utilisation des locaux voisins » est supprimée.

La mention des cœurs d'îlots n'a plus lieu d'être car elle est remplacée par « des secteurs d'espaces verts, de jardins ou de cœurs d'îlots protégés, indiqués aux documents graphiques, comme patrimoine paysager ».

Les éléments de patrimoine bâti sont maintenant identifiés par un symbole sur le plan de zonage (règlement écrit).

Les prescriptions liées aux nuisances sonores sont mentionnées dans les dispositions générales.

ARTICLE 3 Accès et voirie

Les gabarits de chaussé à sens unique ont été pris en compte avec une réduction des largeurs et obligation de bande piétonne uniquement pour les voiries principales.

Les cheminements en bout d'impasse sont gérés sur les OAP pour une meilleure adéquation avec les sites en développement.



ARTICLE 4 Desserte par les réseaux

La rédaction est revue de manière globale pour mieux convenir aux prescriptions des services compétents.

ARTICLE 5 Caractéristiques des terrains

Sans changements.

ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

UA : Le passage d'un recul de 4m minimum à 6m maximum permet de supprimer les bandes d'implantation de 30m (bande de constructibilité principale), tout en insistant sur les espaces de jardins à préserver en cœur d'îlot.

UB, UC, UD : Un retrait de 3m minimum est à observer en cas de non alignement. Les cas particuliers sont ici supprimés en ne laissant qu'une seule règle commune.

UE, UR : Un retrait de 1.5m minimum est à observer par rapport à l'alignement pour faciliter l'implantation d'équipements dans ces zones prévue à cet effet.

UA, UB, UC, UD : La bande d'implantation de 30m est supprimée, remplacée par des zones de jardin en cœur d'îlots ou en second rang (objet d'un indice graphique visible sur le plan de zonage pour une meilleure compréhension).

ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La règle est simplifiée en évitant les doubles calculs et en proposant une distance minimum de 4m (contre 3m initialement), afin de permettre une meilleure évolution des tissus bâtis (extension d'une habitation plus réalisable dans 4m plutôt que 3m très contraignant) et de faciliter les possibilités d'accès (3.5m préconisé par le SDIS).

ARTICLE 8 Implantation des constructions sur une même unité foncière

Suppression de la règle pour ne pas surcharger les contraintes applicables et ajuster au mieux les projets situés sur un même terrain.

ARTICLE 9 Emprise au sol

UA : Quelques bâtis occupent déjà la totalité ou plus de 70% de la parcelle en UA. La règle d'emprise au sol ne correspond pas aux possibilités des constructions. Elle est donc supprimée.

UB, UR : L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de la superficie totale (50% initialement) en raison des zones de jardins proches (en zone UC) qui ne sont pas constructibles et permettent d'assurer un équilibre entre proportion bâtie et non bâtie.

L'emprise supérieure initialement permise à 50% d'emprise supplémentaire est désormais permise jusqu'à 85% de la superficie totale de l'unité foncière.

UC, UD : L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie totale (initialement entre 20% et 30% pour UC et 20% pour UD) pour homogénéiser le règlement et augmenter raisonnablement les droits à construire.

L'emprise supérieure initialement permise à 50% d'emprise supplémentaire est désormais permise jusqu'à 70% de la superficie totale de l'unité foncière.

UB, UC, UD, UR : L'extension de bâtiments existants dépassant l'emprise au sol totale sont autorisées dans le PLU de 2017. Elle est limitée à 20m² d'emprise au sol, en une seule fois.

UE : Néant (permettant une souplesse d'implantation pour les équipements, seule destination principale de la zone).

ARTICLE 10 Hauteur des constructions

La hauteur est règlementée d'une part pour les toitures en pente et d'autre part pour les toitures plates avec acrotère. La différence de 1m entre les deux hauteurs maximale s'explique par une majoration utile à l'acrotère et aux dispositifs techniques de la toiture-terrasse.

Si la dalle du dernier niveau habitable se situe en dessous de l'égout de toiture, le juge considère que c'est un niveau plein et non plus un comble. La règle de 5m maximum comptés entre l'égout et le faitage prend donc ici tout son sens.

Pour les abris de jardins, la hauteur maximale fixée à 3.5m permet d'homogénéiser et de simplifier les gabarits autorisés au sein de toutes les zones.

Le PGRI a été intégré dans le règlement écrit avec la contrainte suivante :

« 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 réglementaire, au lieu du sol naturel »

ARTICLE 11 Aspect extérieur

Les éléments de patrimoine bâti, dont la démolition est interdite, sont rappelés.



Les contraintes d'aspect extérieur des constructions sont affinées pour une meilleure compréhension des règles applicable et moins d'interprétations possibles entre le pétitionnaire et le service instructeur. Ainsi, les règles de couleurs, d'aspect ou de forme des matériaux et les types de clôtures sont ici détaillés.

ARTICLE 12 Stationnement

Les règles applicables sont mentionnées dans les dispositions générales. La grille de stationnement a peu évolué. La référence au type de logement est néanmoins supprimée au profit de seuils de surfaces de plancher. Les places nécessaires pour les commerces de petites surfaces, sont réduites pour en favoriser la pérennité.

ARTICLE 13 Espaces libres et plantations

Le PLU de 2007 obligeait un traitement en espace verts de 50% au moins des espaces libres. Cette règle est conservée. Pour les jardins des habitations, on privilégiera la plantation d'un arbre fruitier. Pour éviter une trop grande imperméabilisation des sols, 50% au minimum des aménagements doivent utiliser des revêtements perméables. 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.

ARTICLE 14 Coefficient d'occupation du sol (COS)

Cet article est Sans objet, car abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.

ARTICLE 15 Performances énergétiques et environnementales

Article non référencé

ARTICLE 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Des contraintes sont ajoutées pour favoriser la desserte des réseaux de communication, même pour les à desservir dans le futur.

C. Dispositions applicables à la zone UA

Les explications qui apparaissent dans des encadrés sont valables pour plusieurs zones.

Les occupations et utilisations du sol interdites visent à maintenir le caractère mixte à dominante d'habitat. Le centre ancien ne doit pas faire l'objet de constructions industrielles, agricoles ou forestières, d'installation de parcs d'attraction ou de stationnement de caravanes. De telles occupations du sol relèvent d'autres législations, mais le souhait communal est de bien rappeler ces interdictions dans le règlement du PLU pour garantir la tranquillité résidentielle.

C'est pour cette raison précis que les activités artisanales, la fonction d'entrepôt et les installations classées sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone.

Les prescriptions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux limites séparatives, **veillent à préserver la morphologie urbaine visible depuis l'espace public** (alignement et continuité des constructions). C'est pour cette raison que la façade sur rue doit obligatoirement être implantée dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions principales voisines les plus proches. Cette rédaction n'apporte pas d'évolution majeure vis-à-vis de celle du règlement du PLU de 2007 en zone UA hormis le fait que **la bande de constructibilité ait été supprimée et que les indices graphiques pour les marges de recul obligatoires aient été revus pour certaines rues.**

Les zones UA, UB, UC, UD, ne font plus référence à **la bande de constructibilité** de 30 mètres. Cette règle qui visait à promouvoir des zones de jardins à l'arrière des constructions n'est plus nécessaire étant donné la création de zone de jardin en cœur d'îlot ou de second rang, visible sur le plan de zonage.



Tout comme dans le PLU de 2007, les implantations en limites séparatives (mitoyennes) sont possibles, dans les zones UA, UB, UC, UD. 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.

La zone UA **ne contient plus de règle sur l'emprise au sol** étant donné que quelques bâtis occupent plus de 70% voire la totalité de la parcelle.

En matière de hauteur, l'objectif est d'encadrer le volume constructible en tenant compte des formes urbaines existantes. Le nouveau PLU autorise une hauteur maximale de 12 mètres au lieu de 10 mètres, pour favoriser la densification et le renouvellement du centre ancien, sans dénaturer son caractère au vue des constructions existantes.

Le traitement des aspects extérieurs des constructions s'attache à permettre des évolutions tout en évitant qu'elles ne viennent dénaturer le caractère patrimonial du centre historique. Ainsi, les couleurs vives et/ou criardes, le blanc et le noir pur sont interdites. Si cette notion peut sembler sujette à interprétation, il faut comprendre que le ton des façades doit absolument s'harmoniser à l'ensemble des façades des bâtiments du voisinage immédiat. L'objectif communal est bien de travailler à une cohérence et une harmonie globale en matière de coloration des façades.

Les règles concernant **l'aspect extérieur des constructions** sont les mêmes sur toutes les zones pour permettre une homogénéité sur l'ensemble de la commune et pour simplifier le règlement.

En matière de stationnement, pour respecter le PDU de Metz Métropole, les obligations en matière de stationnement concernent aussi bien les véhicules que les vélos.

D. Dispositions applicables à la zone UB

De nombreuses règles sont identiques entre la zone UA et la zone UB en raison de la vocation principale identique de ces deux zones : vocation mixte à dominante d'habitat. Toutefois, il existe tout de même des différences notables en matière d'implantation des constructions, de formes, volumes et gabarit.

Le centre ancien ne doit pas faire l'objet de constructions industrielles, agricoles ou forestières, d'installation de parcs d'attraction ou de stationnement de caravanes. De telles occupations du sol relèvent d'autres législations, mais le souhait communal est de bien rappeler ces interdictions dans le règlement du PLU pour garantir la tranquillité résidentielle. Les fonctions commerciale et de bureaux sont quant à elles autorisées, étant des fonctions clés de ce secteur.

Contrairement à la zone UA et en raison de l'implantation des constructions dans la zone UB, un retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement y est demandé dans la zone UB en l'absence d'indications graphiques. Une souplesse est tout de même apportée avec une possibilité d'implantation dans l'alignement des façades des constructions principales voisines les plus proches. Il s'agit ici d'une proximité immédiate et pas d'une proximité de voisinage. Cette règle doit favoriser **la bonne insertion des nouvelles constructions** dans le contexte urbain.

Les règles d'implantation de constructions une même unité foncière a été supprimée pour permettre une marge de manœuvre plus conséquente aux projets futurs. Cette règle peut s'avérer bloquante pour des projets de densification progressive.

Dans ce secteur dense, **l'emprise au sol des constructions peut atteindre 70%** de la superficie de l'unité foncière.

Au vu des hauteurs de bâtiments déjà élevées le long du boulevard Saint-Symphorien, le PLU fixe leur maximum à 15 mètres. Il s'agit d'une moyenne des bâtiments les plus hauts. La collectivité règlemente donc en fonction des constructions existantes, sans majorer ici les contraintes. Les constructions annexes, elles, sont limitées à 3.5 mètres.



E. Dispositions applicables à la zone UC

Les règles de la zone UC répondent à sa vocation principale qui est celle de l'habitat. Peu d'activités sont présentes, ce qui explique les différences avec les zones UA et UB notamment. La zone UC est par ailleurs construite de bâtiments moins hauts que la zone UB du boulevard.

Si la fonction industrielle, agricole et forestière sont interdites dans la zone UC, les hébergements hôteliers, la fonction d'entrepôt, les commerces, l'artisanat et les installations classées sont autorisées afin de permettre une diversité fonctionnelle sur cette zone principalement résidentielle.

Plutôt concernée par des lotissements construits à l'alignement ou selon un retrait variable selon les époques, la zone UC doit respecter un retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement, comme en zone UB et UD et pour les mêmes raisons. L'homogénéisation des contraintes du règlement a fait partie des motifs de refonte de certains articles.

Les règles d'implantation de constructions une même unité foncière a été supprimée pour permettre une marge de manœuvre plus conséquente aux projets futurs.

Dans ces secteurs résidentiels et pavillonnaires, **l'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 50%** de la superficie de l'unité foncière.

Les secteurs d'extension urbaine restent caractérisés par des hauteurs relativement basses, le PLU fixe donc leur maximum à 6 mètres, avec une majoration à 9m dans certains secteurs précisés en UCa. Les constructions annexes, elles, sont limitées à 3.5 mètres.

F. Dispositions applicables à la zone UD

Les règles de la zone UD diffèrent des autres en raison des singularités architecturales des casernes Rocques. Elles visent à permettre, non seulement leur valorisation mais aussi la réalisation éventuelle de projets de réhabilitation.

La vocation première de ce secteur, l'habitat, amène à interdire dans le PLU les fonctions commerciales, industrielles, agricoles ou forestières et les quelques destinations relevant d'autres législations.

Pour simplifier le règlement et être en adéquation avec les zones UB et UC voisines, la zone UD doit respecter un retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.

L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière pour permettre de laisser des surfaces ouvertes, en raison des casernes Rocques denses qui ont une grande ombre portée.

Les hauteurs des casernes Rocques sont conséquentes, pour permettre de garder une cohérence architecturale, le PLU fixe la hauteur maximale des constructions à 15 mètres dans la zone UD. Les constructions annexes, elles, sont limitées à 3.5 mètres.

G. Dispositions applicables à la zone UR

Les règles de la zone UR orientent le renouvellement de cette zone en secteur mixte. De ce fait, les activités industrielles, agricoles et forestières sont interdites au profit de l'habitat, du commerce et des bureaux. L'artisanat, la fonction d'entrepôt et les installations classées sont admis à condition de ne pas nuire au caractère résidentiel de la zone.

Un retrait de 1.5 mètre minimum est requis en zone UR. Il est inférieur à celui des autres zones pour densifier le secteur et permettre une plus grande souplesse aux projets déjà lourdement impactés par ce site complexe. Dans une même optique, **l'emprise au sol des constructions est limitée à 70%**, ce qui est adéquat avec la zone UB voisine. La zone de jardin au cœur de la zone permet de garantir une aire naturelle tout en augmentant l'emprise au sol.

Le PLU fixe à 15 mètres la hauteur maximale des constructions dans la zone UR, pour être en cohérence avec le boulevard Saint-Symphorien. Les constructions annexes sont limitées à 3.5 mètres.



5.3 Le règlement des zones à urbaniser

Les zones à urbaniser (AU) correspondent **aux parties de la commune** destinées à être **ouvertes à l'urbanisation** à court et moyen terme. Elles sont non équipées ou partiellement équipées. Les zones **1AU** sont les espaces de la commune, qui peuvent être urbanisés immédiatement ou qui sont en cours d'urbanisation. **Les aménagements réalisés sur ces espaces doivent être compatibles avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, qui existent à la périphérie immédiate des zones 1AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Le **PLU de Longeville-lès-Metz comprend une zone 1AUM, 3 zones 1AUH et une zone 2AU**, qui n'est urbanisable qu'à long terme après la mise en œuvre d'une procédure d'évolution du document d'urbanisme et la réalisation des équipements.

A. Evolution du règlement

Relevé des principaux ajustements dans le règlement de PLU entre celui approuvé en 2007 et toujours en vigueur en 2016 / et la proposition de 2017.

Si les zones ne sont pas mentionnées expressément, les évolutions s'appliquent à toutes les zones.

ARTICLE 1 Occupations et utilisations du sol interdites

ARTICLE 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

1AUH : Les fonctions d'hébergement hôtelier, d'artisanat, d'entrepôt et les aires de stockage et dépôts à l'air libre ne sont plus interdites, mais autorisées à conditions.

1AUM : Les fonctions d'entrepôts, les installations classées, les aires de jeux et de sports ouverts au public ne sont plus interdites, mais autorisées à conditions. La fonction de bureaux est autorisée.

1AUH, 1AUM : La notion de « préjudice à l'utilisation des locaux voisins » est supprimée.

La mention des cœurs d'îlots n'a plus lieu d'être car elle est remplacée par « des secteurs d'espaces verts, de jardins ou de cœurs d'îlots protégés, indiqués aux documents graphiques, comme patrimoine paysager ».

Les constructions et installations autorisées sous conditions sont celles en cohérence avec les projets définis dans les OAP.

1AUH, 1AUM, 2AU : Les prescriptions liées aux nuisances sonores sont mentionnées dans les dispositions générales.

Les éléments de patrimoine bâti sont maintenant identifiés par un symbole sur le plan de zonage (règlement écrit).

ARTICLE 3 Accès et voirie

Les gabarits de chaussé à sens unique ont été pris en compte avec une réduction des largeurs et obligation de bande piétonne uniquement pour les voiries principales.

Les cheminements en bout d'impasse sont gérés sur les OAP pour une meilleure adéquation avec les sites en développement.

ARTICLE 4 Desserte par les réseaux

La rédaction est revue de manière globale pour mieux convenir aux prescriptions des services compétents.

ARTICLE 5 Caractéristiques des terrains

Sans changements.

ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1AUH, 1AUM, 2AU : Un retrait de 3m minimum est demandé en cas de non alignement.

1AUH : La bande d'implantation de 20m est supprimée, remplacée par des zones de jardin en cœur d'îlots ou en second rang.

ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La règle est simplifiée en évitant les doubles calculs et en proposant une distance minimum de 4m (contre 3m initialement), afin de permettre une meilleure évolution des tissus bâtis (extension d'une habitation plus réalisable dans 4m plutôt que 3m très contraignant) et de faciliter les possibilités d'accès (3.5m préconisé par le SDIS).

ARTICLE 8 Implantation des constructions sur une même unité foncière



Suppression de la règle pour ne pas surcharger les contraintes applicables et ajuster au mieux les projets situés sur un même terrain.

ARTICLE 9 Emprise au sol

1AUH : L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie totale (entre 20% et 30% initialement) pour permettre d'homogénéiser le règlement et d'augmenter raisonnablement les droits à construire.

L'emprise supérieure initialement permise à 50% d'emprise supplémentaire est désormais permise jusque 70% de la superficie totale de l'unité foncière.

1AUM : L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de la superficie totale (40% initialement). Cette augmentation est raisonnable en raison de la zone N proche, qui équilibre les proportions bâties et non bâties. L'emprise supérieure initialement permise à 50% d'emprise supplémentaire est désormais permise jusque 85% de la superficie totale de l'unité foncière.

1AUM : L'emprise au sol, non réglementée dans le PLU précédent, ne doit pas excéder 50% de la superficie totale.

1AUH, 1AUM : L'extension de bâtiments existants dépassant l'emprise au sol totale sont autorisées dans le PLU de 2017. Elle est limitée à 20m² d'emprise au sol, en une seule fois.

ARTICLE 10 Hauteur des constructions

La hauteur est réglementée d'une part pour les toitures en pente et d'autre part pour les toitures plates avec acrotère. La différence de 1m entre les deux hauteurs maximale s'explique par une majoration utile à l'acrotère et aux dispositifs techniques de la toiture-terrasse.

Si la dalle du dernier niveau habitable se situe en dessous de l'égout de toiture, le juge considère que c'est un niveau plein et non plus un comble. La règle de 5m maximum comptés entre l'égout et le faitage prend donc ici tout son sens.

2AU : La hauteur des constructions, initialement non réglementée, est ici majorée.

Pour les abris de jardins, la hauteur maximale fixée à 3.5m permet d'homogénéiser et de simplifier les gabarits autorisés au sein de toutes les zones.

Le PGRI a été intégré dans le règlement écrit avec la contrainte suivante :

« 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 réglementaire, au lieu du sol naturel »

ARTICLE 11 Aspect extérieur

Les éléments de patrimoine bâti, dont la démolition est interdite, sont rappelés.

Les contraintes d'aspect extérieur des constructions sont affinées pour une meilleure compréhension des règles applicable et moins d'interprétations possibles entre le pétitionnaire et le service instructeur. Ainsi, les règles de couleurs, d'aspect ou de forme des matériaux et les types de clôtures sont ici détaillés.

ARTICLE 12 Stationnement

Les règles applicables sont mentionnées dans les dispositions générales. La grille de stationnement a peu évolué.

La référence au type de logement est néanmoins supprimée au profit de seuils de surfaces de plancher. Les places nécessaires pour les commerces de petites surfaces, sont réduites pour en favoriser la pérennité.

ARTICLE 13 Espaces libres et plantations

Le PLU de 2007 obligeait un traitement en espace verts de 50% au moins des espaces libres. Cette règle est conservée. Pour les jardins des habitations, on privilégiera la plantation d'un arbre fruitier.

Pour éviter une trop grande imperméabilisation des sols, 50% au minimum des aménagements doivent utiliser des revêtements perméables.

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.

ARTICLE 14 Coefficient d'occupation du sol (COS)

Cet article est Sans objet, car abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.

ARTICLE 15 Performances énergétiques et environnementales

Article non référencé

ARTICLE 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques



Des contraintes sont ajoutées pour favoriser la desserte des réseaux de communication, même pour les à desservir dans le futur.

B. Dispositions applicables à la zone 1AUM

La **vocation** de la zone 1AUM est mixte, comportant déjà quelques habitations et plusieurs commerces ou services. Dans son évolution, il est envisagé plusieurs projets commerciaux. Son caractère mixte est donc amené à perdurer. Une **mixité fonctionnelle** est possible de manière plus accrue que pour les autres zones urbaines.

Le **respect des OAP** est imposé sur un principe de compatibilité (cf. : pièce écrite et justifications des OAP). Il n'est pas, ici, fait référence, à la notion « *d'opération d'ensemble* » ou « *d'opération d'aménagement d'ensemble* », car **le PLU ne s'oppose pas à l'urbanisation au coup par coup de la zone** au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.

Les occupations et utilisations du sol autorisées et admises sous conditions vont dans le sens de la mixité de cette zone : commerces, bureaux et habitations principalement.

La **zone 1AU** sera particulièrement concernée par la **création de nouvelles voiries** pour desservir les futures constructions. Pour ce faire, le PLU impose **une emprise minimale de 5 mètres pour les voies nouvelles à double sens ouvertes** à la circulation automobile.

Un retrait de 3 mètres minimum est demandé dans toutes les zones à urbaniser afin de faciliter le stationnement.

Concernant les implantations par rapport aux limites séparatives, la mitoyenneté est autorisée tout comme dans les zones U. Le projet communal ayant pour objectif de réduire la consommation foncière, une interdiction d'implanter les nouvelles constructions sur les limites séparatives aurait eu l'effet inverse en favorisant des constructions seules au milieu de leurs parcelles respectives. Dans le cas inverse, un retrait minimal fixé à 4 mètres devra être observé, évitant ainsi les double calculs de type H/2 et permettant à la fois une meilleure évolution des tissus existant et une facilité d'accès.

Dans la zone à urbaniser, la **hauteur maximale des constructions s'élève à 15 mètres** au PLU. Cela signifie bien que le travail du volume des futurs bâtiments permet, lui aussi, une densification des tissus urbains. Cette hauteur représente un maximum qu'il n'est pas nécessaire d'atteindre, l'objectif étant de laisser une marge de manœuvre non négligeable aux futurs porteurs de projets. Cette hauteur est en cohérence avec les contraintes des zones voisines.

Pour le **stationnement des véhicules**, le besoin des constructions futures doit être assuré, en suivant les dispositions générales. Il se chiffre à hauteur de 1 place par tranche entamée de 50 m². La mutualisation des stationnements est encouragée entre les logements et d'autres activités pour limiter l'imperméabilisation des sols.

C. Dispositions applicables à la zone 1AUH

La **vocation** des zones 1AUH est l'habitat, se situant déjà dans des quartiers résidentiels ou anciennement naturels. Une marge d'évolution est toutefois anticipée par le PLU qui permet, sous conditions, l'installation de commerces, bureaux ou installations d'artisans notamment. Une **mixité fonctionnelle** est donc possible dans le même esprit que pour les autres zones urbaines.

Le **respect des OAP** est imposé sur un principe de compatibilité (cf. : pièce écrite et justifications des OAP). Il n'est pas, ici, fait référence, à la notion « *d'opération d'ensemble* » ou « *d'opération d'aménagement d'ensemble* », car **le PLU ne s'oppose pas à l'urbanisation au coup par coup de la zone** au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. Toutefois, cette urbanisation au coup par coup n'est autorisée que dans la mesure où elle est compatible avec le développement ultérieur de la zone et par conséquent, avec les principes indiqués dans l'OAP. Ainsi, toute opération conduisant à la création de délaissés ou de terrains inconstructibles ne pourra être tolérée. Elle serait contraire au principe de densification des extensions urbaines programmées par le biais des OAP.

La **zone 1AUH** sera particulièrement concernée par la **création de nouvelles voiries** pour desservir les futures constructions. Pour ce faire, le PLU impose **une emprise minimale de 5 mètres pour les voies nouvelles à double sens ouvertes** à la circulation automobile.



Concernant les implantations par rapport aux limites séparatives, la mitoyenneté est autorisée tout comme dans les zones U. Le projet communal ayant pour objectif de réduire la consommation foncière, une interdiction d'implanter les nouvelles constructions sur les limites séparatives aurait eu l'effet inverse en favorisant des constructions seules au milieu de leurs parcelles respectives. Dans le cas inverse, un retrait minimal fixé à 4 mètres devra être observé, évitant ainsi les calculs de type H/2 et permettant à la fois une meilleure évolution des tissus existant et une facilité d'accès.

Dans chaque zone 1AUH, les **hauteurs maximales des constructions autorisées sont adaptées au tissu dans lequel elles se trouvent, par souci d'insertion paysagère mais tout en respectant au mieux l'optique de densité imposée par le SCoTAM**. Elles s'élèvent ainsi à 9 mètres dans le secteur 1AUHa, 12 mètres dans le secteur 1AUHb et 6 mètres dans les autres secteurs à urbaniser.

L'aspect extérieur des constructions en zones à urbaniser est traité avec la même attention que les zones urbanisées pour que les tissus urbains ne soient pas dissonants les uns par rapport aux autres. Ainsi, les mêmes réglementations sont observées, à l'image notamment des teintes des constructions ou des toitures.

Pour le **stationnement des véhicules**, le besoin des constructions futures doit être assuré, en suivant les dispositions générales. Il se chiffre à hauteur de 1 place par tranche entamée de 50 m², ce qui favorise la mutualisation des stationnements.

D. Dispositions applicables à la zone 2AU

La zone 2AU du PLU est encadrée par l'OAP n°4 : « Les coteaux du Saint-Quentin » avec pour objectif de montrer le futur principe de voirie à rechercher dans le cadre d'une ouverture à l'urbanisation de la zone qui permettrait de relier le quartier avec les communes limitrophes (Scy-Chazelles et Le Ban-Saint-Martin). L'objectif communal est **de favoriser une opération de qualité en épaissement des tissus urbains**. S'agissant d'une **réserve foncière**, la zone 2AU **n'autorise aucune occupation et utilisation du sol**. À ce titre, l'article 1 interdit tout ce qui n'est pas autorisé sous conditions dans l'article 2, qui reste non réglementé. **Par conséquent, la zone 2AU est inconstructible sans la mise en œuvre d'une procédure d'adaptation du PLU.**

5.4 Le règlement de la zone naturelle

Peuvent être classés **en zone naturelle et forestière**, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels.

A. Evolution du règlement

Relevé des principaux ajustements dans le règlement de PLU entre celui approuvé en 2007 et toujours en vigueur en 2016 / et la proposition de 2017.

Si les zones ne sont pas mentionnées expressément, les évolutions s'appliquent à toutes les zones.

ARTICLE 1 Occupations et utilisations du sol interdites

ARTICLE 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Le respect du PPR mouvements de terrain et inondation est mentionné en début d'article et permet de simplifier et d'alléger le règlement.

Des extensions sont admises à conditions dans la zone NH, déjà concernée par la présence d'habitations principales. Elles sont limitées à 20m² d'emprise au sol, en une seule fois. La réglementation est plus précise et ne permet pas plusieurs interprétations.

La zone N3 est supprimée et remplacée par la zone UE, en raison de l'implantation déjà importante et à venir d'équipements.

Des abris d'entretien des vergers ou abris de jardin sont admis à conditions dans la zone NV. Ils sont limités à 6m² d'emprise au sol.



ARTICLE 3 Accès et voirie

Les gabarits de chaussé à sens unique ont été pris en compte avec une réduction des largeurs et obligation de bande piétonne uniquement pour les voiries principales.

Les cheminements en bout d'impasse sont gérés sur les OAP pour une meilleure adéquation avec les sites en développement.

ARTICLE 4 Desserte par les réseaux

La rédaction est revue de manière globale pour mieux convenir aux prescriptions des services compétents.

ARTICLE 5 Caractéristiques des terrains

Sans changements.

ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Un retrait de 3m minimum est demandé en cas de non alignement.

ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La règle est simplifiée en évitant les doubles calculs et en proposant une distance minimum de 4m (contre 3m initialement), afin de permettre une meilleure évolution des tissus bâtis (extension d'une habitation plus réalisable dans 4m plutôt que 3m très contraignant) et de faciliter les possibilités d'accès (3.5m préconisé par le SDIS).

ARTICLE 8 Implantation des constructions sur une même unité foncière

Suppression de la règle pour ne pas surcharger les contraintes applicables et ajuster au mieux les projets situés sur un même terrain.

ARTICLE 9 Emprise au sol

L'emprise au sol, initialement non réglementée, est ici limitée à 30% de la superficie totale, afin de limiter l'urbanisation des terrains naturels.

ARTICLE 10 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, initialement non réglementée, est fixée à 6m jusqu'à l'égout de toiture et à 7m à l'acrotère pour les toits terrasse. Cette limitation permet de limiter l'impact sur le paysage des constructions.

Si la dalle du dernier niveau habitable se situe en dessous de l'égout de toiture, le juge considère que c'est un niveau plein et non plus un comble. La règle de 5m maximum comptés entre l'égout et le faitage prend donc ici tout son sens. Pour les abris de jardins, la hauteur maximale fixée à 3.5m permet d'homogénéiser et de simplifier les gabarits autorisés au sein de toutes les zones.

Le PGRI a été intégré dans le règlement écrit avec la contrainte suivante :

« 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 réglementaire, au lieu du sol naturel »

ARTICLE 11 Aspect extérieur

Les éléments de patrimoine bâti, dont la démolition est interdite, sont rappelés.

Les contraintes d'aspect extérieur des constructions sont affinées pour une meilleure compréhension des règles applicable et moins d'interprétations possibles entre le pétitionnaire et le service instructeur. Ainsi, les règles de couleurs, d'aspect ou de forme des matériaux et les types de clôtures sont ici détaillés.

ARTICLE 12 Stationnement

Les règles applicables sont mentionnées dans les dispositions générales. La grille de stationnement a peu évolué.

La référence au type de logement est néanmoins supprimée au profit de seuils de surfaces de plancher. Les places nécessaires pour les commerces de petites surfaces, sont réduites pour en favoriser la pérennité.

ARTICLE 13 Espaces libres et plantations

Le PLU de 2007 obligeait un traitement en espace verts de 50% au moins des espaces libres. Cette règle est conservée. Pour les jardins des habitations, on privilégiera la plantation d'un arbre fruitier.

Pour éviter une trop grande imperméabilisation des sols, 50% au minimum des aménagements doivent utiliser des revêtements perméables.



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.

ARTICLE 14 Coefficient d'occupation du sol (COS)

Cet article est Sans objet, car abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.

ARTICLE 15 Performances énergétiques et environnementales

Article non référencé

ARTICLE 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Des contraintes sont ajoutées pour favoriser la desserte des réseaux de communication, même pour les à desservir dans le futur.

B. Dispositions applicables à la zone N

L'objectif de la zone étant de préserver le caractère des milieux naturels, toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la protection, à la mise en valeur ou restauration des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue sont interdites. Cela signifie que **le zonage vient traduire les continuités identifiées** dans le diagnostic (tome 1 du rapport de présentation) aux échelons communaux et supra-communaux.

Sont admises sous conditions dans la zone, **les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif** uniquement si elles sont indispensables ou si elles font l'objet d'un projet d'intérêt général ou d'une servitude d'utilité publique. Cela signifie qu'il aura été démontré qu'il n'y avait pas d'autres possibilités d'implantations, en particulier dans les zones U et AU. Enfin, les constructions et installations en lien avec l'exploitation forestière ou l'accueil du public (promeneurs) sont aussi autorisées. Toutes ces installations devront néanmoins **respecter le PPR mouvements de terrain** appliqué à cette zone.

La voirie est réglementée de la même façon que les autres zones. Il en est de même pour l'implantation **des constructions par rapport aux voies qui se chiffre à 3 mètres minimum en cas de non alignement.**

L'emprise au sol est limitée à 30% de la superficie de l'unité foncière afin de protéger les espaces naturels de l'urbanisation.

La hauteur qui n'était pas réglementée a été limitée à 6 mètres dans le PLU pour limiter les impacts d'éventuelles constructions dans les paysages.

Des précisions sont apportées sur **les aspects extérieurs** des constructions, au même titre et selon les mêmes règles que les autres zones.

Pour maintenir le caractère de la zone et la richesse des sols, les arbres et arbustes qui seront plantés doivent être choisis parmi les essences locales figurant en annexe du règlement. Il est bien précisé dans ce document que d'autres essences que celles figurant dans la liste peuvent être autorisées, dès lors qu'il est avéré que ce sont des essences régionales. Cela sera au pétitionnaire de le démontrer.

Les défrichements sont interdits dans les EBC, ce qui correspond à la volonté de protection des milieux naturels.

C. Secteur Nh au sein de la zone naturelle

Le secteur Nh a pour vocation de permettre la pérennité des habitations déjà présentes sur la zone naturelle. À ce titre, le PLU autorise l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée à 20m² d'emprise au sol, et en une seule fois. Pour éviter le mitage des constructions, les annexes ne doivent pas s'éloigner de plus de 15 mètres de la construction principale. Ces constructions supplémentaires offrent la possibilité aux résidents d'adapter leur surface habitable à condition que cela ne nuise pas au milieu et au paysage.

D. Secteur NI au sein de la zone naturelle

Le secteur NI concerne les zones de loisirs qui bordent la Moselle et le canal. Pour entretenir l'offre de loisir présente, le règlement admet les constructions et installations liées à des équipements, sportifs ou de loisirs, de plein air ou



touristique, à condition qu'elles ne portent pas atteinte la qualité paysagère du site. De même, la zone comprend la voie ferroviaire qui longe la Moselle. Les constructions et installations nécessaires à son fonctionnement sont donc autorisées sur le domaine ferroviaire, uniquement.

E. Secteur Np au sein de la zone naturelle

La zone Np se situe dans la zone inondable du PPR inondation. Toutefois, pour répondre aux besoins en stationnement des zones voisines et directement liées (1AUM, UC, UB), des parkings de surface sont autorisés.

F. Secteurs Nv au sein de la zone naturelle

La zone Nv répond aux ambitions du SCoTAM de réouverture des espaces thermophiles. L'entretien des vergers sur les coteaux, actuellement en friche pour bon nombre d'entre eux, permettrait de favoriser cet objectif. Pour cette raison, les abris d'entretien des vergers ou abris de jardin sont autorisés dans la limite de 6m² d'emprise au sol, surface suffisante pour stocker le matériel.

G. La zone Ne

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.



5.5 Récapitulatif des destinations autorisées dans le règlement

Longeville-lès-Metz	Plan Local d'Urbanisme	Destination des constructions
----------------------------	-------------------------------	--------------------------------------

Zones / Destination	UA	UB	UC	UD	UE	UR	1AUH	1AUM	2AU	N	Nh
Habitation											
Résidence hôtelière											
Bureau											
Commerce											
Artisanat											
Industrie											
Fonction d'entrepôt											
Exploitation agricole ou forestière											
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif											
Installations classées											

Interdit	
Autorisé à condition	
Si pas interdit ou autorisé à condition : autorisé	

La zone Ne, à vocation d'équipements publics, remplace la zone UE Équipements collectifs.



5.6 Récapitulatif du règlement de PLU en vigueur en 2016

PLU 2007	UA : centre ancien	UB : Bvd Saint-Symphorien	UC : quartiers résidentiels	UD : casernes Roques	UR : ancien garage Chevalier	1AUH : nouvelles opération d'habitat	1AUM : Éperon Messin
Article 3 Accès et voiries	Largeur minimale de plate-forme : 9m Largeur minimale de chaussée : 5m				plate-forme : 8m chaussée : 5m	Largeur minimale de plate-forme : 9m Largeur minimale de chaussée : 5m	
Article 6 Implantation de la façade sur rue par rapport aux voies	En alignement sur le règlement graphique (plan de zonage) = en limite avec le domaine public Ou retrait de 4m mini Et bande d'implantation de 30m par rapport à l'alignement	Limite d'implantation sur le règlement graphique (plan de zonage) = alignement avec les façades voisines Ou retrait de 4m mini Et bande d'implantation de 30m par rapport à l'alignement (sauf pour UBc patinoire et commerces ou renouvellement urbain)	Limite d'implantation sur le règlement graphique (plan de zonage) = alignement avec les façades voisines Côté Saint-Symphorien : Ou retrait de 4m mini dans la zone UCa2, UCa3, UCb1 Et bande d'implantation de 24m par rapport à l'alignement Côté centre et coteaux : Ou retrait de 5m mini dans la zone UCa1, UCa4, UCb2, UCc Et bande d'implantation de 30m par rapport à l'alignement	retrait de 4m mini	Voir sur le règlement graphique (plan de zonage)	retrait de 5m minimum Et bande d'implantation de 20m par rapport à l'alignement Ou bande d'implantation de 24m par rapport à l'alignement en zone 1AUHa (Symphorinnes) Et d=H/2 et >3m pour les autres voies et emprises publiques	retrait de 4m mini
Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	Dans la bande des 30m : Sur l'une au moins des limites latérales Et d=H/2 et >3m Au-delà de la bande d'implantation de 30m : pour les constructions annexes, sur limite séparative ou H/2	Dans la bande des 30m : Sur l'une au moins des limites latérales Et d=H/2 et >3m Au-delà de la bande d'implantation de 30m : pour les constructions annexes, sur limite séparative ou H/2	Dans la bande des 24 ou 30m : Sur l'une au moins des limites latérales Et d=H/2 et >3m Au-delà de la bande d'implantation de 30m : pour les constructions annexes, sur limite séparative ou H/2	d=H/2	En limite latérale ou d=H/2	Dans la bande des 20 ou 24m : Sur l'une au moins des limites latérales Et d=H/2 et >3m Au-delà de la bande d'implantation : pour les constructions annexes, sur limite séparative ou H/2	En limite latérale s'il y a un mur pignon « en attente » ou d=H/2 et >3m
Article 8 Implantation des constructions sur une même unité foncière	d=(H1+H2) / 2 et >3m ou d=2/3H en cas d'ajout	d=(H1+H2) / 2 et >3m ou d=2/3H en cas d'ajout	d=(H1+H2) / 2 et >3m ou d=2/3H en cas d'ajout	d=(H1+H2) / 2 et >3m ou d=2/3H en cas d'ajout	Néant	d=(H1+H2) / 2 et >3m ou d=2/3H en cas d'ajout	d=(H1+H2) / 2 et >3m ou d=2/3H en cas d'ajout
Article 9 Emprise au sol des constructions	50% Ou > dans les dents creuses et parcelles d'angle	50% Ou > dans les dents creuses et parcelles d'angle	UCa <30% UCb <25% UCc <20% <50% dans les dents creuses et parcelles d'angle	20% <50% dans les dents creuses et parcelles d'angle	50% Ou > dans les dents creuses et parcelles d'angle	1AUHa < 30% 1AUH b < 25% 1AUH c < 25% 1AUH d < 30% 1AUH e < 20% <50% dans les dents creuses et parcelles d'angle	40% <50% dans les dents creuses et parcelles d'angle
Article 10 Hauteur des constructions :	<12m (R+3) Un seul niveau de comble autorisé + 2m dans les zones soumises à PPRI Annexes <3m	UBa <18m (R+5) UBc <15m (R+4) Un seul niveau de comble autorisé Et H ≤ L + 2m dans les zones soumises à PPRI Annexes <3m	UCa <9m (R+2) UCb <6m (R+1) UCc <3,50m (RDC) Un seul niveau de comble autorisé + 2m dans les zones soumises à PPRI + 3m en rez-de-jardins en UCc Annexes <3m	Hauteur limitée à celle des bâtiments existants Annexes <3m	<15m (R+4) Un seul niveau de comble autorisé (peut être aménagé en attique) + 2m dans les zones soumises à PPRI Annexes <3m	1AUH a <9m (R+2) + un niveau en parcelle d'angle 1AUH b <6m (R+1) 1AUH c <9m (R+2) 1AUH d <12m (R+3) 1AUH e <3m (RDC) Un seul niveau de comble autorisé + 2m dans les zones soumises à PPRI Annexes <3m	du < 9m (R+2) Un seul niveau de comble autorisé + 2m dans les zones soumises à PPRI Annexes <3m
Article 11 Aspect extérieur	Ensemble des façades traitées avec le même soin Clôtures végétales ou de définition compatible avec le voisinage						
Article 13 espaces libres et plantations	50% des espaces libres doivent être plantés à raison de 1 arbre pour 100 m ² Et 1 arbre minimum pour 5 emplacements de stationnement						
Article 14 Coefficient d'occupation du sol	Surface de plancher < 1,3* surface du terrain	En zone UBa : Surface de plancher < 1,4* surface du terrain En zone UBb : 1.2 En zone UBc : Néant	En zone UCa : Surface de plancher < 0,6* surface du terrain En zone UCb : 0,4 En zone UCc : 0,25	Surface de plancher < 0,5* surface du terrain	Néant	En zone 1AUHa : Surface de plancher < 0,8* surface du terrain En zone 1AUH b : 0,4 En zone 1AUH c : 0,5 En zone 1AUH d : 0,8 En zone 1AUH e : 0,4	Surface de plancher < 0,6* surface du terrain



5.7 Synthèse du règlement de PLU 2017

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

Longeville-lès-Metz Plan Local d'Urbanisme Récapitulatif du Règlement 2017										
PLU 2017	UA : centre ancien	UB : boulevard Saint Symphorien	UC : quartiers résidentiels	UD : casernes Roques	UE : équipements	UR : ancien garage Chevalier	1AUH : nouvelles opérations d'habitat	1AJUM : espace messin	2AU : à urbaniser en attendant	N : secteurs naturels
Article 3 Accès et voiries					Largeur minimale de chaussée : 5m. Les nouvelles voies : 5m mini à double sens / 3,50m mini à sens unique. Les nouvelles liaisons piétons : 2,00m mini. / Les voies principales : 1,40m mini pour les piétons Traitement paysager. / Voiries en impasse : demi-tour véhicules ramassage des ordures et incendie. En alignement ou en retrait selon le règlement graphique (plan de zonage).					
Article 6 Implantation de la façade sur rue par rapport aux voies	-Soit dans l'alignement. -Soit avec un retrait de 6m maxi.					-Soit dans l'alignement. -Soit avec un retrait de 3m mini.				
						-Soit dans l'alignement. -Soit avec un retrait de 1,5m mini.			-Soit à l'alignement. -Soit avec un retrait de 3m mini.	
Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives										
Article 8 Implantation sur une même unité foncière										
Article 9 Emprise au sol des constructions	Néant.	< 70% : conditions particulières. > 70% : conditions particulières. Emprise supplémentaire limitée à 20m².								
Article 10 Hauteur des constructions : Comptes du sol naturel à l'égout de toiture	Hauteur < 12m. Constructions de services publics < 15m.	Hauteur < 15m. Constructions de services publics < 18m.	Hauteur < 8m. Constructions de services publics < 9m.	Hauteur < 15m. Constructions de services publics < 15m.						
Article 11 Aspect extérieur										
Article 13 espaces libres et plantations										



II – INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

1. LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

La révision du Plan Local d'Urbanisme de Longeville-lès-Metz a été conduite dans un souci de compatibilité avec les principes généraux édictés par l'article L101-2 du Code de l'urbanisme, en matière de **gestion équilibrée de l'espace dans le respect des objectifs du développement durable**, en tenant compte de la diversité des fonctions urbaines et de la mixité sociale, de l'utilisation économe des espaces agricoles, naturels, urbains, périurbains et ruraux.

L'analyse des incidences du plan sur l'environnement consiste notamment à **évaluer les répercussions** ou les conséquences, directes ou indirectes, temporaires ou permanentes, **du projet retenu** sur les espaces agricoles, les paysages, les continuités écologiques et l'environnement anthropique.

1.1 La consommation d'espaces naturel et agricole

A. Les secteurs ciblés pour l'urbanisation

La commune a anticipé ses besoins futurs en matière de logements d'ici 2032 en ciblant plusieurs zones pour le développement de l'habitat :

- 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**

De ces différentes zones, cumulées au potentiel de densification et de mutation des tissus urbains existants, découle le **projet démographique communal**. Le **besoin en logements** a été justifié dans le présent tome dans la partie sur les choix retenus pour établir le parti d'aménagement du PADD (cf. : les objectifs de production en logements, page 9).

Une démarche concrète d'économie des espaces agricoles et naturels du ban communal a été mise en place dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme. Cela se traduit par la **déduction du potentiel de densification des tissus urbains** (29 logements), hypothèses de futurs logements après application d'un coefficient de rétention foncière de 25%. Le taux de vacance réel s'avère être faible (4 à 5% selon les connaissances de la mairie) et n'implique pas de déduire des logements à réoccuper des besoins futurs en logements de la commune.

L'OAP n°1 correspond à la **l'enveloppe urbaine** de Longeville-lès-Metz. Elle encadre la **densification d'une unité foncière** stratégiquement placée, mais déjà partiellement bâtie. Il s'agit ici de mutation et de renouvellement urbain, qui n'implique **pas de consommation foncière d'espaces agricoles et/ou naturels**.

L'OAP n°2 se situe dans le tissu urbain et relève donc d'une opération de **densification**. Il est constitué d'une partie dédiée au stationnement et d'une partie boisée.

L'OAP n°3 se situe dans des **jardins** et constitue donc une opération de densification des tissus urbains existants. Le chemin existant justifie son insertion dans ce tissu et permettra sa desserte. Elle n'induit **pas de consommation d'espace agricole**. La surface de jardins consommée reste faible (0.3ha) et **les parcelles disposeront d'une part végétale importante** nécessaire à la qualité des logements et à l'insertion paysagère et environnementale.

L'OAP n°4 s'implante sur les **coteaux du Mont Saint-Quentin** et ouvre à l'urbanisation une zone naturelle. L'aménagement de cette zone permettrait de répondre à plusieurs enjeux, de développement démographique d'une part mais aussi de valorisation de l'espace. Traversant la commune d'ouest en est, elle donnerait la possibilité de créer une tranche urbaine supplémentaire, en lien avec les communes voisines et s'implante en **continuité immédiate avec les tissus urbains existants**. La vue serait magnifiée depuis les hauteurs, ainsi que les coteaux qui sont actuellement composés de **vergers pour la plupart abandonnés**. La prise en compte de la particularité du site et de sa proximité avec le périmètre du site classé est explicite dans l'OAP. Les constructions devront s'intégrer à la pente, les vues seront ouvertes. Les **corridors écologiques** prévus permettront également leur bonne insertion dans ce tissu et



réduiront leur impact. L'aménagement de cette zone est divisé en deux phases (1AU et 2AU), ce qui donne la possibilité de réfléchir à un projet complet englobant le site et ses problématiques dans leur ensemble.

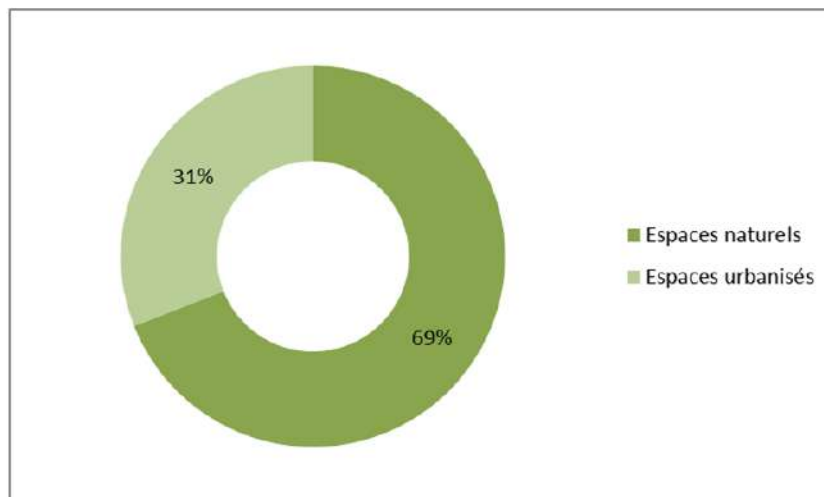
B. Décomposition de la consommation foncière

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.

N°	Nom de l'OAP	Enveloppe urbaine	Extension urbaine	Superficie totale en Ha	dont espaces naturels	dont espaces agricoles	dont Enveloppe urbaine
1 1	Boulevard Saint-Symphorien / Habitat 2020	1,3		1,3	0,0	0,0	1,3
1 2	Boulevard Saint-Symphorien / Mixte 2020	2,5		2,5	0,8	0,0	1,7
2	Rue de la Tuilerie / Habitat 2025	0,9		0,9	0,0	0,0	0,9
3	Entre Chenets et Coteaux / Habitat 2020	0,3		0,3	0,3	0,0	0,0
4 1	Les coteaux du Saint-Quentin / Habitat 2025		1,2	1,2	1,2	0,0	0,0
4 2	Les coteaux du Saint-Quentin / Habitat 2030		5,4	5,4	5,4	0,0	0,0
	TOTAL	5,00	6,60	11,60	7,7	0,0	3,9

Seule l'OAP n°4, qui correspond en grande partie à une réserve foncière (2AU) comprend des espaces naturels dans son périmètre. Il s'agit des espaces de coteaux, constitués de vergers, abandonnés pour une bonne partie.

Répartition de la consommation foncière dans le PLU de Longeville-lès-Metz



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 efforts d'économie foncière (0.57ha / an depuis 1980 en projetant de construire 11,6 ha d'ici 2032 (0.77ha / an en moyenne)).

C. Incidences sur l'activité agricole

Les OAP n'ont pas d'incidence sur les espaces agricoles. Aucune exploitation n'a son siège sur la commune et les surfaces agricoles se trouvent principalement en secteurs inondables de l'île Saint-Symphorien.

D. Prise en compte de la densité

Pour limiter la consommation foncière, le SCoTAM impose une densité minimale de **25 logements** à l'hectare pour les nouvelles extensions urbaines à Longeville-lès-Metz. Les OAP qui correspondent à de la densification/mutation d'espaces déjà urbanisés ne sont pas concernées.



N°	Nom de l'OAP	Superficie totale (ha) Habitat	Logements prévus	Densité logements/ha
1 1	Boulevard Saint-Symphorien / Habitat 2020	1,3	150	115
1 2	Boulevard Saint-Symphorien / Mixte 2020			
2	Rue de la Tuilerie / Habitat 2025	0,9	30	33
3	Entre Chenets et Coteaux / Habitat 2020	0,3	5	17
4 1	Les coteaux du Saint-Quentin / Habitat 2025	1,2	30	25
4 2	Les coteaux du Saint-Quentin / Habitat 2030	5,4	135	25
	TOTAL	9,1	350	38,5

Cette obligation est bien respectée par le projet communal avec une densité minimale « modulée » selon les secteurs retenus pour l'urbanisation. La densité imposée est plus forte en plein cœur de ville à proximité immédiate des équipements communaux et des grands axes (OAP n°1), que sur les coteaux par souci de qualité de logements et de préservation des trames écologiques (OAP n°3 et 4).

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

N°	Nom de l'OAP	Superficie totale (ha) Habitat	Logements prévus	Densité logements/ha
1 1	Boulevard Saint-Symphorien / Habitat 2020			
1 2	Boulevard Saint-Symphorien / Mixte 2020			
2	Rue de la Tuilerie / Habitat 2025	0,9	30	33
3	Entre Chenets et Coteaux / Habitat 2020	0,3	5	17
4 1	Les coteaux du Saint-Quentin / Habitat 2025	1,2	30	25
4 2	Les coteaux du Saint-Quentin / Habitat 2030	5,4	135	25
	TOTAL	7,8	200	25,6

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.

1.2L'environnement naturel et paysager

A. Prise en compte de la topographie

La commune de Longeville-lès-Metz comprend une topographie marquée, notamment sur les coteaux du Mont Saint-Quentin. Certaines zones AU comprennent des variations de niveaux importantes, qui sont une donnée de base majeure pour les projets à l'échelle du quartier ou des constructions. Les OAP encadrent la bonne intégration des constructions dans la pente.

Dans l'ensemble des zones du règlement, seuls sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux constructions et installations autorisées. Les modifications de la topographie rendues possibles par le PLU sont



principalement liées au développement de l'urbanisation et aux équipements, qui lui sont corrélés (bassins de rétention des eaux pluviales, mise en place des réseaux...) et à la création d'infrastructures de déplacements.

B. Milieux naturels et continuités écologiques

Plusieurs espaces boisés, référencés dans le diagnostic, **sont touchés par des Espaces Boisés Classés (EBC), tout comme le PLU précédemment en vigueur**. Les boisements aux qualités particulièrement intéressantes, sont repérés dans le cadre du diagnostic territorial (coteaux boisés, accompagnement des voiries, secteurs naturels de l'île, ...).

Les différents milieux naturels relevés dans le diagnostic territorial font l'objet d'un zonage Naturel dans le PLU pour assurer leur maintien. Les espaces les plus importants et contribuant aux continuités écologiques sont identifiés sur le règlement graphique au titre du Code de l'Urbanisme (cf. : les espaces particuliers).

Le PLU mets en place des sous-secteurs de la zone Naturelle pour protéger au mieux les milieux naturels (et leur caractéristiques propres) contribuant ou non à des continuités écologiques communales et/ou supra communales. **Le PLU possède un effet bénéfique pour la préservation de l'environnement, s'ajoutant à la présence de sites protégés ou inventoriés sur le ban communal**.

C. Prise en compte de l'eau

Le développement des espaces urbanisés est de nature à augmenter l'imperméabilisation des sols et intensifier le ruissellement des eaux de surface. Au total, les surfaces urbanisables sont revue depuis le PLU de 2007, pour une répartition plus cohérente avec la faisabilité opérationnelle des nouveaux quartiers prévus. La suppression, en particulier, de la réserve foncière, qui se situait derrière le cimetière, ou d'autres secteurs aujourd'hui protégés en cœur d'îlot de jardins, est bénéfique en matière de gestion des eaux pluviales, car elle évite des flux ou des ruissellement supplémentaires dans des quartiers existants.

Le traitement des eaux est indiqué pour chaque zone dans l'article 4 du règlement écrit. Dans tous les cas, des dispositifs appropriés et proportionnés, permettant la gestion des eaux pluviales doivent être réalisés sur le site de l'opération en privilégiant l'infiltration, lorsque cela s'avère techniquement possible tout en garantissant leur traitement, si cela s'avère nécessaire. En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées dans le milieu naturel ou le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Enfin, toute construction nouvelle et toute extension de construction doivent être implantées **avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite des cours d'eau**. Cette protection permet de favoriser l'objectif d'atteindre le bon état écologique des masses d'eau appartenant au ruisseau de Vallières d'ici 2027. Elle est également bénéfique à toute la **biodiversité animale et végétale liée aux milieux humides**.

D. Paysages

Les zones N, dans leur globalité et dans les sous-secteurs précisant leurs caractères, témoignent de **la prise en compte des qualités paysagères de la commune dans le cadre du projet**. Le paysage est un élément important de la qualité de vie des populations dans les milieux urbains, les campagnes, dans les territoires dégradés comme dans ceux de grande qualité et dans les espaces remarquables comme dans ceux du quotidien.

Ainsi, sont protégés dans le cadre du PLU, **les perspectives lointaines** qui existent en direction **des côtes de Moselle (Mont Saint-Quentin), de l'agglomération Messine (Plan d'eau et bords de Moselle)**.

L'objectif communal est de permettre un maintien de la qualité des paysages, tout en proposant l'urbanisation des coteaux. À ce titre, l'OAP n°4 encadre l'insertion paysagère de cette nouvelle tranche de ville. Par ailleurs, le règlement de la zone dédiée considère l'impact sur le paysage environnant en limitant les hauteurs ou l'emprise des constructions.

Par ailleurs, le phasage proposé, conséquence du zonage en 1AUH puis 2AU, permet à la commune de maîtriser l'urbanisation à long terme de ce quartier en devenir. Le projet devra être détaillé et justifié avant une ouverture à l'urbanisation en 1AU.



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.

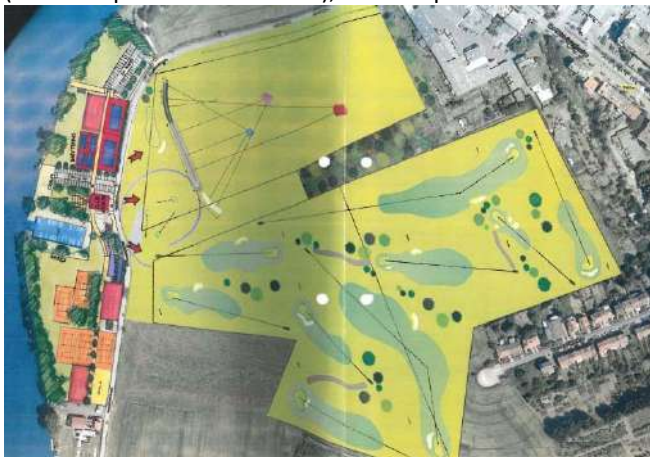


Image hypothétique du projet

Les surfaces allouées sont estimées à 13ha. Les incidences sur l'exploitation actuelle des sols sont minimales 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, ...
- 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.



1.3 Les activités économiques

La commune possède sur son territoire de nombreuses entreprises, dont certaines utilisent des surfaces conséquentes dans les tissus urbains. Du fait de la répartition de ces activités, le PLU ne prévoit pas de secteurs dédiés. Une zone « mixte » vient encadrer les possibilités de construire à proximité de l'A31, le long du boulevard Saint-Symphorien. Cette zone contient des habitations existantes et pourra faire l'objet de renouvellement urbain des activités existantes ou anciennes.

Le PLU ne prévoit aucune extension de cette zone mixte, sur des espaces naturels.

Le règlement encadre les possibilités d'implantation d'ICPE. En zone urbaine mixte, seules peuvent être admises les installations soumises à déclaration ou à enregistrement dans la mesure, où elles sont compatibles avec la vocation de la zone et ne sont pas nuisibles à sa vocation principale d'habitat. **Les risques de conflits d'usage avec les secteurs résidentiels sont donc limités.**

1.4 Les risques et les nuisances

A. Pollutions

Les risques de pollution des sols, qui résultent de la mise en œuvre du PLU, peuvent avoir **quatre origines principales** :

- pollutions liées à l'activité artisanale (risques directs, permanents) ;
- pollutions liées à la phase d'urbanisation proprement dite (risques directs, temporaires) ;
- pollutions liées à l'utilisation résidentielle des sols (risques indirects, permanents) ;
- pollutions liées à l'utilisation agricole des sols (risques directs ou indirects et permanents).

Ces pollutions sont ensuite **susceptibles de se propager dans le réseau hydrographique** par ruissellement ou percolation.

Les travaux de terrassement, d'aménagement des terrains et de construction nécessiteront l'utilisation d'engins de chantier, susceptibles **d'être une source de pollution diffuse ou accidentelle** (déversement d'huiles ou de carburants par exemple...).

Les travaux dans le domaine du bâtiment généreront l'utilisation de différents produits, tels que solvants ou peintures, qui peuvent accidentellement être diffusés vers le sol par projection directe ou par le ruissellement des eaux de pluie le long des surfaces traitées. **Ces risques de pollution perdureront pendant toute la période de chantier. Ils s'estomperont à l'issue de cette phase.** Une fois la population installée, les travaux de jardinage et d'entretien des parcelles par les habitants pourront générer l'emploi de produits phytosanitaires, désherbants et pesticides. Mal utilisés, ces derniers pourront être à l'origine d'une altération accidentelle de la qualité des sols et des eaux d'infiltration.

Les différentes substances chimiques ou organiques utilisées par l'activité agricole pour fertiliser les sols ou protéger les cultures peuvent être à l'origine de pollutions significatives, si les apports ne sont pas correctement contrôlés. Cependant, il n'est pas possible d'établir un lien direct de cause à effet entre le classement en zone agricole (A) ou en zone naturelle (N) par le PLU et les risques de pollutions liés à ces classements. **Les règles d'urbanisme n'ont pas pour fonction d'organiser la production agricole ou la gestion des espaces naturels.**

Seuls les risques et les nuisances engendrés par les constructions et installations agricoles peuvent être considérés comme une incidence des dispositions du PLU. Elles sont globalement les mêmes que pour les constructions et installations à vocation d'habitat avec l'utilisation d'engins de chantier.

B. Air et climat

En matière d'air et de climat, **le PLU dispose des orientations** (projets ou règles) **favorables** aux modes de circulation douce, particulièrement au niveau de la **protection de cheminements existants et au développement de nouveaux** dans le cadre de l'aménagement de zones 1AU.



Ceci est en parfaite adéquation avec les objectifs de développement durable du PADD. Les zones 1AU concernées par des OAP, intègrent l'aménagement de connexions douces en direction des quartiers voisins. À ce titre, **la mobilité douce a été insérée au cœur du projet, de manière à réduire autant que possible la distance entre l'habitat et les équipements.** Dans tous les cas où l'utilité est avérée, les cheminements doux permettant de rejoindre les équipements ont été protégés au titre du Code de l'Urbanisme (cf. : justifications du règlement graphique, les espaces particuliers).

Ce schéma de développement est propice à un raccourcissement des distances de déplacements et à la réduction des émissions de polluants. Toutefois, il convient de comprendre que ce raccourcissement concerne les déplacements internes à la commune. Le développement des zones à urbaniser va entraîner une hausse du trafic automobile en matière de flux vers l'extérieur du ban communal. Les zones à urbaniser se situent toutes à proximité d'arrêts de transports en commun et permettent aux populations, qui le souhaitent, de limiter leur recours au véhicule individuel.

Différents éléments permettent néanmoins de modérer la hausse de l'émission de substances polluantes :

- La mise en œuvre systématique de la réglementation thermique 2012 dans le bâtiment ;
- Les dispositions du PLU en faveur d'une densification des tissus urbains existants et à venir ;
- La non opposition du règlement du PLU à l'utilisation des énergies renouvelables.

C. Risques liés à la nature des sols

Pour le risque sismique, la commune de Longeville-lès-Metz est classée en zone 1 (sur 5). Il s'agit de la catégorie « *sismicité très faible* ». Il n'y a pas de prescription particulière pour les nouvelles constructions dans la zone 1. La base de données SISFRANCE du BRGM n'identifie **aucun séisme qui ait été ressenti à Longeville-lès-Metz.**

La commune de Longeville-lès-Metz est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau moyen sur les pentes du Mont-Saint-Quentin. Le reste du ban communal, le bas des côtes ainsi que la plaine alluviale, est concerné par un aléa faible. Un guide de recommandations composé d'un fascicule explicatif du phénomène comprenant dix fiches pratiques est disponible sur prim.net.

Le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPR) mouvements de terrain couvre une partie du ban communal. Ce document qui constitue une servitude d'utilité publique annexée au PLU comprend notamment un règlement et un document graphique qui sont applicables en complément des règles propres au PLU.

D. Risques d'inondations

Le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPR) inondations de la Moselle couvre une partie du ban communal. Ce document qui constitue une servitude d'utilité publique annexée au PLU comprend notamment un règlement et un document graphique qui sont applicables en complément des règles propres au PLU.

Les zones à urbaniser ne sont pas concernées par une zone rouge du PPRi. Elles peuvent néanmoins être en limite de secteur contraint.

E. Imperméabilisation des sols

Le développement des espaces bâtis est de nature à **augmenter l'imperméabilisation des sols** et le ruissellement des eaux de surface, bien que le règlement du PLU prenne des dispositions en la matière.

Les éventuelles résurgences d'eaux de ruissellement en cas de défaillance du système d'évacuation des eaux pluviales, devront être prises en considération. Par exemple, au travers de la mise en place d'un système de noue ou d'une coulée verte structurante qui aura pour but, outre son aspect paysager, d'assurer la gestion des eaux de pluie directement sur le site et d'éviter la saturation des canalisations en cas de forte précipitations.

Concernant les secteurs à urbaniser ou déjà urbanisés, **le PLU s'est efforcé de réduire les effets liés à l'augmentation de l'imperméabilisation des sols en ménageant des surfaces perméables au sein de ces secteurs.** Dans les zones urbaines ou à urbaniser, obligation est faite d'aménager en espaces verts et/ou de pleine terre 50% des surfaces non bâties. Enfin, le règlement du PLU impose, dans ces dispositions générales, un recul minimal de 10 mètres des



constructions par rapport à la limite des cours d'eau, de manière à permettre le maintien de leur fonctionnalité de réceptacle des eaux pluviales liées aux ruissellements.

F. Cadre de vie résidentiel

Le développement de nouveaux secteurs à urbaniser au sein de la commune entraînera vraisemblablement un sentiment d'altération du cadre de vie pour certains habitants des quartiers mitoyens : regrets de perdre un environnement « naturel », crainte de voir de nouveaux habitants s'installer à proximité de chez eux **et de subir des nuisances en terme de voisinage ou de trafic automobile.**



Les changements les plus perceptibles concernent les riverains des OAP n°2, 3 et 4.

Une attention particulière a été apportée à l'aménagement et au traitement des espaces publics des zones d'urbanisation future, afin de créer les conditions d'un cadre de vie agréable pour les habitants et futurs. **Les dispositions prises dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation** tendent à limiter les inconvénients de l'urbanisation de ces sites (gestion des flux automobiles et du stationnement, préservation d'espaces paysagers, plantations imposées...).

G. Impacts des réseaux de transports

Les transports sont à l'origine d'une altération potentielle de la qualité des cours d'eau :

- résidus de combustion des moteurs sur la chaussée, lessivés par les eaux de ruissellement ;
- fuites d'hydrocarbures ou d'huiles des véhicules en stationnement ;
- vidanges réalisées par les particuliers sans précautions suffisantes vis-à-vis de l'environnement.

L'objectif d'accueillir de nouveaux habitants implique nécessairement **une augmentation des transports terrestres et, par conséquent, des pollutions diffuses.** Le caractère incitatif du PLU en faveur des modes de déplacements doux, combiné à la politique générale de la Communauté d'Agglomération Metz Métropole pour le développement des transports en commun, **est destiné à offrir des alternatives à l'usage de l'automobile et ainsi, à limiter l'accroissement des pollutions induites par les véhicules à moteurs.**

Les nuisances liées **aux réseaux de transports terrestres** sont particulièrement avérées pour **la RD603 et l'A31** qui traversent le ban communal.

La loi n°1992-1444 du 31 décembre 1992, relative à **la lutte contre le bruit**, impose dans son article 13 la prise en compte **des prescriptions d'isolement acoustique** à l'intérieur des secteurs concernés par une « voie bruyante ». Elles sont reportées sur les annexes graphiques en application du Code de l'Urbanisme.

En application du Code de l'Environnement, les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres qui sont affectés par le bruit doivent en fonction des niveaux de nuisances sonores déterminés, prendre en compte des prescriptions techniques de nature à les réduire lors de la construction de bâtiments. Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport repérées au document graphique annexe du PLU, les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application du Code de l'Environnement.

Sont concernées : la RD157A – Boulevard Saint-Symphorien et la RD603 – Rue du Général de Gaulle (catégorie 4, largeurs affectées maximales de 30 mètres), l'A31 (catégorie 1, largeurs affectées maximales de 300 mètres) et la voie ferrée Woippy-Metz Sablon (catégorie 2, largeurs affectées maximales de 250 mètres).

L'existence de ces infrastructures de transport a bien des incidences qui ont été intégrées lors de l'élaboration du document d'urbanisme, notamment en éloignant autant que possible les zones d'extension de l'habitat des nuisances sonores.



1.5 Les déchets et l'énergie

A. Déchets

La **collecte des déchets** est assurée en régie directe par **HAGANIS** sur le territoire des 44 communes de la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole (cf. : Tome 1 – Diagnostic territorial).

Chiffres Bilan 2014	Metz-Métropole 227 136 habitants	Equivalent 1 habitant Metz Métropole
	tonnes/an	en kg/habitant/an
Collecte sélective	19 655	87
Ordures ménagères	90 502	398
Déchets d'entreprises	4 012	18
Encombrants ménagers	6 091	27
Dépôts en déchèteries	40 855	180
TOTAL	161 115	709

Si l'objectif démographique d'atteindre une population de **4600 à 4750 habitants** à l'horizon 2032 se réalise, **le PLU entraînera approximativement la collecte de 460 tonnes de déchets supplémentaires (pour 650 habitants de plus)**. Cette projection se base sur l'urbanisation de toutes les zones AU du PLU et l'utilisation de tout le potentiel de densification en corrélation avec une stabilité des tonnages de déchets collectés. **Il s'agit bien ici d'une projection maximale, sachant que la commune ne maîtrise pas le foncier ouvert à l'urbanisation dans le cadre du PLU.**

B. Energie

Pour **les constructions neuves**, il existe depuis plusieurs années, **une réglementation liée à la consommation maximale en énergie primaire, appelée Réglementation Thermique (notée RT)**. Cette dernière évolue tous les cinq ans et devient de plus en plus restrictive en matière de consommations maximales en énergie primaire par rapport à la précédente, au vu des accords de Kyoto et de Rio signés par la France, dans le but de réduire à court et moyen termes les émissions de gaz à effet de serre. L'objectif de ces accords **est d'atteindre une réduction de 40% des consommations en énergie primaire des bâtiments neufs à l'horizon 2020** par rapport à ceux construits selon la RT 2000.



L'apport des **énergies renouvelables** par le biais du **bois**, du **solaire** ou du **vent**, par exemple, permettra, d'une part, de réduire les consommations d'énergies fossiles, d'autre part, les émissions de CO² et, au sens large, de gaz à effet de serre. **L'évolution des techniques et des modes de constructions** participera aux mêmes objectifs.

Pour permettre aux bâtiments d'évoluer en cohérence avec les réglementations thermiques à venir, **le règlement du PLU rend possible le recours à des dispositifs architecturaux et à des matériaux ayant vocation à limiter les consommations énergétiques et l'émission de gaz à effet de serre.**

1.6 Les transports et les équipements

C. Equipements publics

La commune de Longeville-lès-Metz dispose **des équipements scolaires satisfaisant pour la population actuelle**, et même légèrement surdimensionnés (au vu des derniers recensements des effectifs scolaires, mentionné dans le rapport de présentation Partie Diagnostic).

Si l'objectif démographique se réalise, **une augmentation des demandes de scolarisation au sein de l'école commune devrait s'observer**. Toutefois, il faut intégrer le fait que les enfants ne sont pas forcément scolarisés sur leur lieu de résidence. **La hausse de population maximale projetée par le PLU d'environ 650 habitants représente environ 50 à**



80 élèves supplémentaires sur sa durée d'application. Il s'agit d'un flux normal que l'ensemble des équipements scolaires seront en capacité d'absorber.

Les autres équipements publics ont déjà la capacité de répondre aux besoins de la population (répartis entre Longeville-centre et Longeville-Saint-Symphorien).

D. Transports en commun

La commune de Longeville-lès-Metz est desservie par plusieurs lignes du réseau de transport urbain de Metz Métropole.

Une mobilité durable est possible pour les habitants, qui ne disposent pas de véhicules. Peu nombreux sont les habitants (surtout sur les coteaux), qui se situent à plus de 300 mètres d'un arrêt de bus. Il s'agit de la distance au-delà de laquelle on estime qu'un piéton est susceptible de renoncer à prendre les transports en commun.

En matière de zone à urbaniser, seule la zone 1AUH et 2AU de l'OAP n°4 concernant le secteur entre la rue des Coteaux, la rue des Vignes et la route de Scy, se situe en partie à plus de 300 mètres d'un arrêt de transport collectif. Il faut parcourir environ 50 à 100 mètres supplémentaires pour rejoindre l'arrêt le plus proche. **Toutes les autres zones se situent à moins de 300 mètres.**

1.7 Les réseaux et servitudes

En matière de réseaux, les dispositions du PLU n'ont pas d'incidences sur la gestion des pollutions accidentelles ou périodiques. Ces derniers relèvent de réglementations particulières fixées au niveau national et **sont de la responsabilité des entrepreneurs et/ou des concessionnaires réseaux.**

A. Réseau d'assainissement

L'ensemble des effluents de la commune de Longeville-lès-Metz est acheminé pour traitement à la station d'épuration de l'agglomération messine gérée par HAGANIS. **Sa capacité nominale de 440 000 équivalents habitants** permet la prise en compte des eaux domestiques des 230 000 habitants, les eaux produites par les entreprises et les services, ainsi qu'une part importante des effluents unitaires en temps de pluie.

Les réseaux d'assainissement de la commune de Longeville-lès-Metz sont de type unitaire et séparatif. **Ils couvrent l'intégralité des tissus urbanisés** (cf. : annexes sanitaires du PLU).

Les zones à urbaniser programmées dans le cadre du PLU ne remettent pas en cause le fonctionnement de la station d'épuration de l'agglomération messine en projetant une hausse de la population d'environ 650 habitants d'ici 2032. En effet, sa capacité nominale de traitement correspond à 440 000 équivalents habitants, alors qu'elle n'en traite « que » 230 000 aujourd'hui.

Cela signifie que les capacités de la station sont exploitées à hauteur d'un peu plus de 50%. Cela permet une hausse théorique de 50% de la population sur toutes les communes raccordées. Le PLU de Longeville-lès-Metz, pour sa part, projette une croissance démographique de 16.5 %, qui est compatible avec les capacités de traitement disponibles. **Des travaux de créations et connexions aux réseaux sont à prévoir pour les zones à urbaniser.**

B. Réseau d'eau potable

La consommation moyenne d'un ménage (abonné) est de 150 litres journaliers. Cela représente environ 54 m³ par an et par habitant.

Sur la base d'une hausse d'environ 650 habitants d'ici 2032 projetée dans le PLU, cela représentera la fourniture de **35 000 m³ supplémentaires.** L'eau, qui alimente les communes, est achetée au service des Eaux de la ville de Metz. Cette projection est maximale. **Des travaux de créations et connexions aux réseaux sont à prévoir pour les zones à urbaniser.**



C. Communications numériques

La commune offre une desserte moyenne en ADSL et propose aussi une offre câblée.

Suite à l'intention d'investissement, le déploiement FTTH (par l'opérateur Orange) sur la commune de Longeville-lès-Metz a débuté en 2015 pour une durée de 5ans.

Les réseaux 3G sont satisfaisants sur le ban communal.

La qualité de la desserte numérique est bonne et sa pérennité assurée. Les zones d'extensions des tissus urbains seront au fur et à mesure des viabilisations, éligibles à une desserte satisfaisante.

D. Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont motivées par des motifs d'utilité publique tels que le passage d'une ligne électrique ou d'une canalisation de distribution publique (eau, gaz...). Elles établissent, à l'initiative de l'administration pour cause d'utilité publique, **des limites au droit de propriété et d'usage du sol**. Elles sont instituées en vertu des réglementations qui leur sont propres.

Les servitudes d'utilité publique sont en France des servitudes administratives qui doivent être annexées au Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article L126-1 du Code de l'Urbanisme. **La commune de Longeville-lès-Metz est contrainte par les servitudes qui suivent.**

- AC1 : Servitudes de protection des Monuments Historiques – classés – inscrits :
- AC2 : servitudes de protection des Sites et Monuments naturels :
- AS1 : Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et des eaux minérales : Aqueduc de Gorze
- EL3 : Servitudes de halage et de marchepied
- EL7 : Servitudes d'alignement : (supprimées selon compte-rendu de l'assemblée départementale du 13/06/2013 et selon délibération du conseil municipal prévue le 19/12/2016)
- I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques :
- PPRimt : Servitudes résultant des Plans de Prévention des Risques naturels (PPR) « inondations » et « mouvements de terrain »
- PT1 : Servitudes de protection contre les perturbations électromagnétiques :
- PT2 : Servitudes de protection contre les obstacles :
- PT3 : Servitudes relatives aux réseaux de communications téléphoniques et télégraphiques
- T1 : Servitudes relatives aux réseaux de chemins de fer
- T4 : Servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne, Servitudes de balisage
- T4 : Servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne, Servitudes de balisage
- T4 : Servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne, Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières

Le projet de PLU n'a pas d'incidences sur les servitudes d'utilité publique.

Toutefois, l'existence de l'aqueduc sur une partie de l'OAP n°4 concernant l'urbanisation des coteaux, a bien été intégrée dans le document d'urbanisme. Le tracé et les bandes conséquentes sont reportés sur l'OAP.

Le périmètre de l'OAP n°4 a été réduit de manière à tenir compte :

1.8Le patrimoine

La commune est concernée par deux périmètres de protection **des Monuments Historiques (MH) de 500 mètres**, qui ne couvrent pas l'intégralité des tissus urbains. À l'intérieur des périmètres protégés, tous les travaux sont soumis à déclaration préalable. **Le règlement du PLU a un effet bénéfique sur le patrimoine communal**, notamment en raison de la dissociation du quartier historique du village ancien (UA) de ses extensions plus récentes (UB, UC, ...). Les règles édictées, en particulier, aux articles 6 et 11, permettent le maintien du caractère patrimonial du cœur de bourg ancien.



Le règlement écrit protège 13 bâtiments et 6 éléments construits (portail, muret, ...). Ils sont mentionnés dans le chapitre justifiant les indices graphiques du règlement au plan de zonage.

Les travaux sur ces ouvrages sont soumis à déclaration préalable au regard de la valeur patrimoniale. Il s'agit ici d'une incidence positive du PLU sur le patrimoine. Enfin, pour les éléments repérés, qui font partie d'un périmètre MH de 500 mètres, les travaux sont donc soumis à déclaration préalable, même en l'absence de repérage au document graphique. Leur repérage vient traduire une importance particulière dans le patrimoine communal.

2. LA PRÉSERVATION ET VALORISATION DE L'ENVIRONNEMENT

2.1 Dans le projet d'aménagement et de développement durables

Dans ses **orientations générales**, le PADD énonce **les grands objectifs** suivants, qui visent à **la préservation et à la mise en valeur de l'environnement** dans le cadre du PLU :

- Favoriser les liens physiques et visuels avec les bras de la Moselle
- Limiter la consommation foncière
- Conserver des espaces de respiration dans les tissus urbains
- Améliorer les connexions possibles entre les quartiers, avec les espaces de nature et avec les itinéraires touristiques
- Conserver les continuités écologiques supra-communales
- Valoriser le Mont Saint-Quentin et pérenniser les sentiers qui le desservent
- Préserver les milieux naturels reconnus
- Conserver et mettre en valeur les éléments de nature en ville
- Maintenir des cônes de vue sur les points de force du paysage ou depuis le cœur de ville

Ces 9 objectifs du PADD sont les principaux à traduire les ambitions de la commune en matière de préservation et de mise en valeur de l'environnement. Toutefois, plusieurs autres objectifs, indirectement liés à l'environnement, sont favorables à sa préservation.

La **prise en compte des risques** (inondation, mouvements de terrain) induit une construction réduite et raisonnée dans les espaces concernés qui sont souvent propices à contenir des écosystèmes riches (Île Saint-Symphorien et coteaux du Mont Saint-Quentin).

Le fait de **conserver les jardins en cœur d'îlots** permet de créer des continuités vertes en « pas japonais », propice au déplacement et à la pérennité de la biodiversité.

La densification du secteur de l'ancien Éperon Messin permet de **renforcer la centralité urbaine le long du boulevard Saint-Symphorien et de participer à sa réhabilitation.**

La localisation de la **réserve foncière 2AU** (OAP n°4) aura une incidence sur l'environnement en cas d'urbanisation. Toutefois, le choix « courageux » de sa localisation dans **la continuité directe des tissus urbains voisins**, pour favoriser une forme urbaine homogène tout en maillant la zone de traversées vertes, limite les effets sur l'environnement. Il s'agit ici d'une extension urbaine maîtrisée et maîtrisable, mais pas d'urbanisation « galopante ». La **démarche de prospective à long terme pour le développement de l'habitat** envisage donc l'avenir dans la continuité des tissus urbains existants.

La **préservation des cheminements doux** utilisés est également favorable à la mise en valeur de l'environnement, puisque les sentiers comprennent de la végétation à leurs franges et parfois des arbres hauts de tiges. **Leur maintien** (encadré par les OAP) **évite bien une potentielle dégradation de l'environnement.**



2.2 Dans les orientations d'aménagement et de programmation

Les principes généraux d'aménagement des secteurs visés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) visent à assurer **une bonne prise en compte de la préservation et de la valorisation de l'environnement dans les aménagements à venir.**

Les OAP sont rédigées en tenant compte d'objectifs relatifs à :

- la diversité des formes urbaines ;
- aux densités minimales pour économiser le foncier naturel ;
- l'accessibilité et la desserte interne pour tous modes de transports (motorisés ou non) ;
- l'aménagement des espaces libres de constructions et des continuités écologiques ;
- l'insertion paysagère et la qualité environnementale des constructions.

Tous ces objectifs et les préconisations liées permettent d'assurer la préservation et la mise en valeur de l'environnement.

Les OAP intègrent en plus des dispositions spécifiques :

- **OAP n°1** - « *Boulevard Saint-Symphorien* » : un traitement architectural soigné pour les façades les plus visibles, l'alignement d'arbres le long du boulevard Saint-Symphorien (Ginkgo), un cheminement doux entre les nouveaux bâtiments, une intégration paysagère à l'arrière du site en lien avec l'ancienne pépinière.
- **OAP n°3** - « *Entre rue des Chenets et rue des Coteaux* » : les constructions laisseront une part végétale sur le terrain, permettant leur intégration paysagère.
- **OAP n°4** - « *Les coteaux* » : l'aménagement de traversantes piétonnes perpendiculaires à la pente, de coupures vertes, de bandes plantées pour limiter l'impact de l'urbanisation

2.3 Dans les règlements graphiques et écrits

La **préservation et la mise en valeur de l'environnement** est assurée par **les dispositions générales** du règlement écrit et, plus particulièrement, ses parties concernant la prévention des risques et les caractéristiques architecturale, urbaine et écologique.

L'article 13 amène à privilégier les espèces locales et demande que 50% des espaces privés soient verts et plantés. Sur les aires de stationnement, la plantation d'un arbre pour 5 places devient nécessaire. (Dans la majorité des zones)

L'article 9 limite les extensions et annexes à 20m² en une seule fois pour conserver les jardins en zone Nh par exemple.

Les zones de jardins sont pleinement prises en compte et valorisées par le **règlement graphique** qui instaure la zone de jardins protégés au sein de la zone U.

La règle générale d'implantation de toute nouvelle construction **avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite des cours d'eau** assure le maintien des berges et des milieux associés ce qui est bénéfique pour l'environnement.

Des règles particulières viennent compléter les dispositions en faveur de l'environnement dans **les différentes zones du PLU** (cf. : justifications du règlement écrit).

Enfin, le **règlement graphique** matérialise, outre la zone naturelle inconstructible, **les secteurs contribuant aux continuités écologiques** (cf. : justifications des espaces particuliers). Il s'agit bien **d'une mise en valeur visuelle et réglementaire de l'importance de ces milieux sur le ban communal.**



III – MISE EN OEUVRE ET EVALUATION DU PLAN

En application du Code de l'Urbanisme, **neuf ans au plus après la délibération portant approbation du Plan Local d'Urbanisme**, où la dernière délibération portant révision complète de ce plan, **le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan**, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. **L'analyse des résultats donne lieu à une délibération** du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.



1. LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

L'évaluation des résultats du PLU, neuf années au plus après son approbation, reposera sur une analyse de **l'atteinte ou non des différents objectifs contenus dans les orientations du PADD**. Ainsi, les **indicateurs de suivi**, proposés ci-dessous, permettront d'évaluer, au fil du temps, l'atteinte ou non des objectifs fixés par le projet communal.

1.1 Consolider la place de Longeville-lès-Metz dans l'agglomération

Orientation n°1 du PADD	Indicateur(s) d'évaluation	Fréquence
<i>Objectif n°1</i> – Conforter la place de l'île Saint-Symphorien comme un parc majeur de l'agglomération	Évolution des espaces cultivés à Longeville-lès-Metz et évaluation de la Superficie Agricole Utile	Annuelle ou 9 ans
<i>Objectif n°2</i> – Profiter des espaces non urbanisés de l'île Saint-Symphorien et y proposer une cohérence générale des aménagements	Mise en place de projet sur le site / évolution des espaces de nature (requalification de l'ancienne pépinière)	
<i>Objectif n°3</i> – Favoriser les liens physiques et visuels avec les bras de la Moselle	Suivi des projets communaux / extension du parc du Grand Pâtural	3 ou 9 ans
<i>Objectif n°4</i> – Accompagner le développement des équipements supra-communaux	Nombre d'équipements sur le site	3 ou 9 ans
<i>Objectif n°5</i> – Améliorer les conditions de circulation et les liens avec les communes voisines	Évolution des activités de loisirs proposées	Annuelle
	Évolution des flux de circulation / comptage du trafic	Annuelle
<i>Objectif n°6</i> – Proposer une composition urbaine cohérente et améliorer la qualité des secteurs aux abords de l'autoroute	Suivi des projets en cours et cohérence des aménagements (carrefours, accès, espace public)	3 ans

1.2 Accompagner la densification des tissus urbains et gérer l'intégration des nouveaux quartiers

Orientation n°2 du PADD	Indicateur(s) d'évaluation	Fréquence
<i>Objectif n°1</i> – Limiter la consommation foncière	Surfaces consommées pour des projets d'habitat / ou mixtes	3 ans
	Consommation annuelle moyenne	9 ans
<i>Objectif n°2</i> – Orienter l'aménagement des secteurs à enjeux	Suivi des opérations de constructions et satisfaction en termes de qualité urbaine	3 ans
<i>Objectif n°3</i> – Conserver des espaces de respiration dans les tissus urbains	Observation des constructions en secteur de jardin et évolution éventuelle des règles du PLU en fonction	3 ans



<i>Objectif n°4</i> - Mettre en valeur les patrimoines de la commune <i>Objectif n°5</i> – Agir en faveur de la résorption des situations de mal-logement	Nombre de réhabilitation des bâtis protégés et bonne prise en compte des préconisations du PLU sur le patrimoine référencé	9 ans
	Évolution du nombre de logements vacants ou dégradés	3 ans

1.3 Soutenir et améliorer le dynamisme communal

Orientation n°3 du PADD	Indicateur(s) d'évaluation	Fréquence
<i>Objectif n°1</i> – Poursuivre la requalification urbaine des grandes axes <i>Objectif n°2</i> – Continuer de proposer un parc immobilier accessible à tous <i>Objectif n°3</i> - Poursuivre un développement démographique régulier <i>Objectif n°4</i> – Pérenniser et favoriser l'attractivité commerciale et artisanale <i>Objectif n°5</i> – Maintenir un niveau d'équipements communaux en corrélation avec les besoins des habitants <i>Objectif n°6</i> – Améliorer les connexions possibles entre les quartiers, avec les espaces de nature et avec les itinéraires touristiques	Mise en place des projets de requalification des espaces publics	9 ans
	Nombre et type des logements récemment produits Équilibre entre le besoin et la production de logements	3 ans
	Évolution du nombre de constructions produits et du nombre de réhabilitation / par quartier	3 ans
	Nombre d'activités recensées et évolution des besoins des entreprises Évolution du nombre d'emplois et analyse des causes	3 ans
	Calibrage des équipements et évolution des besoins	3 ans
	Observation de l'état des circuits balisés Maintien des chemins existants et remise en place de tronçons utiles	Annuelle 3 ans

1.4 Préserver l'environnement et les secteurs à risques

Orientation n°4 du PADD	Indicateur(s) d'évaluation	Fréquence
<i>Objectif n°1</i> – Conserver les continuités écologiques supra-communales <i>Objectif n°2</i> – Valoriser le mont Saint-Quentin et pérenniser les sentiers qui le desservent <i>Objectif n°3</i> – Préserver les milieux naturels reconnus <i>Objectif n°4</i> – Conserver et mettre en valeur les éléments de nature en ville <i>Objectif n°5</i> – Intégrer les risques naturels au projet communal <i>Objectif n°6</i> – Maintenir des cônes de vues sur les points de force du paysage ou depuis le cœur de ville	Superficie des milieux naturels Observation de l'évolution des milieux protégés	9 ans
	Suivi du plan de gestion Évolution des surfaces de verger (entretenus ou enrichés)	En fonction du plan de gestion ou 3 ans
	Suivi du bon état écologique des milieux	9 ans
	Suivi des projets communaux et intercommunaux	9 ans
	Évolution des espaces de nature existants et suivi des surfaces créées Observation des indices de risques (secteurs humides / terres en mouvement, ...)	3 ans
	Suivi des documents PPR et des autres cadres pour la prise en compte des risques Observation des cônes de vue référencés et évolutions éventuelles	9 ans



2. LES ÉVALUATIONS POUR L'HABITAT ET LES TRANSPORTS

2.1 Le Programme Local de l'Habitat

La commune de Longeville-lès-Metz est concernée par le Programme de l'Habitat de Metz Métropole, établi sur la période 2011-2017. Il sera prorogé de 2 ans jusqu'en 2019. Ce document cadre comprend quatre grandes orientations prioritaires (Cf. : Tome 1 – Diagnostic territorial, page 73) :

- Fixer et attirer les jeunes ménages et les familles sur le territoire ;
- Répartir l'offre sociale et garantir la mixité ;
- Promouvoir l'habitat durable ;
- Partager la politique de l'habitat.

En application du Code de l'Habitat et de la Construction, Metz Métropole doit réaliser, de manière triennale, un bilan de la réalisation du Programme Local de l'Habitat, soit trois années après son approbation et à son échéance. Pour le Plan Local d'Urbanisme, la même durée est adoptée pour réaliser l'évaluation de la satisfaction des besoins en logements, conformément aux dispositions retenues par le PLH.

Les différents indicateurs retenus font appel à un examen des permis de construire et d'aménager, qui sera assuré par la commune avec l'appui de son service instructeur. Des bases de données pourront également être utilisées (SYTADEL, MAJIC...).

A. Ouverture à l'urbanisation

	Surfaces concernées par des autorisations d'aménagement			Surface de l'unité foncière concernée par des autorisations		
	Réalisé	Tranche en cours	Total	PC individuels	PC groupés	Total
Zones 1AUH OAP n°2, 3 et 4						
Zone 1AUM - UR OAP n°1						

B. Création de logements

	Nombre de logements		Surface de plancher		Typologie de logements		
	Total	Dont aidé	Total	Dont aidé	Individuel	Groupé	Collectif
Zone U							
Zone 1AUH ou autres							

C. Densité et consommation foncière

	Perte de surface agricole et/ou naturelle	Logements créés	Densité	Période	Consommation foncière annuelle
Zone U Densification					
Zone 1AU Extension					

Le diagnostic a mis en lumière une consommation foncière annuelle de 0,60 ha/an en moyenne sur la période entre 2007 et 2016. Le PADD fixe un objectif d'ouverture à l'urbanisation de 7 à 9 hectares environs, avec une répartition revue des secteurs à enjeux. Le SCoTAM impose une densité de 25 logements/ha pour toutes les nouvelles opérations en extension des tissus urbains à Longeville-lès-Metz.



2.2 Le Plan de Déplacements Urbains

La commune de **Longeville-lès-Metz** est concernée par le **Plan de Déplacements Urbains** de Metz Métropole, approuvé en **2006, actuellement en révision**.

Indicateur(s) d'évaluation	Fréquence
Nombre d'arrêts de transports en commun	8 ans
Nombre d'arrêts de transports en commun accessibles aux personnes à mobilité réduite	3 ans
Nombre de montées/descentes dans les transports en commun sur la commune	9 ans
Nombre d'accidents de la route par catégorie d'usagers (véhicules, cycles, piétons)	9 ans
Évolution de l'émission de CO2 par catégories	9 ans
Évolution de la fréquentation tous véhicules des routes départementales	9 ans
Évolution de l'usage des cycles et de la marche à pied	9 ans
Nombre de places de stationnement pour chaque moyen de transports	9 ans
Nombre d'entreprises possédant un plan de mobilité	9 ans
Nombre d'usagers du covoiturage	3 ans
Évolution des flux de migrations domicile-travail et domicile-étude	3 ans
Évolution du linéaire destiné aux cheminements doux	9 ans



ANNEXES

1 Glossaire

ICPE : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement

Loi SRU : Loi « Solidarité et Renouvellement Urbains »

Loi ALUR : Loi « Accès au Logement et un Urbanisme Rénové »

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

PER : Plan d'Exposition aux Risques

POS : Plan d'Occupation des Sols

PDU : Plan de Déplacements Urbains

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PLH : Programme Local de l'Habitat

PPR : Plan de Prévention des Risques

SAGE : Schéma d'Aménagement et de de Gestion des Eaux

SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SCoTAM : Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine

TVB : Trame Verte et Bleue

ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager

2 Tableau de correspondance des articles du Code de l'urbanisme

(Suite à l'ordonnance du 23/09/2015)

<https://www.legifrance.gouv.fr/Droit-francais/Codification/Tables-de-concordance/Code-de-l-urbanisme>

<https://www.legifrance.gouv.fr/Droit-francais/Codification/Tables-de-concordance/Code-de-l-urbanisme/Partie-legislative-ancienne-nouvelle-reference>

<https://www.legifrance.gouv.fr/Droit-francais/Codification/Tables-de-concordance/Code-de-l-urbanisme/Partie-reglementaire-ancienne-nouvelle-reference>