



METZ METROPOLE
Commune de POUILLY
Modification simplifiée n°1 du PLU

Approbation du PLU : 17/05/2017

Procédure de modification engagée par arrêté du
Président de Metz Métropole en date du
11/03/2018

Vu pour être annexé à la délibération du bureau
délibérant de la Métropole du 14/10/2019

Le vice-président délégué Henri HASSER

PLAN
LOCAL
D'URBANISME
Modification
simplifiée n°1

NOTICE DE PRESENTATION

Table des matières

1. Introduction.....	3
1.1. Historique du PLU	3
1.2. Objectif de la modification simplifiée	3
1.3. Etapes de la procédure	3
2. Justification de la procédure de modification simplifiée	4
3. Synthèse de la modification simplifiée.....	6
4. Les évolutions du PLU.....	7
4.1 Objectif.....	7
4.2 Justifications.....	7
4.3 Modifications apportées au PLU.....	8
Annexe. Carte localisation des points de la modification.....	22

1. Introduction

1.1. Historique du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de POUILLY a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 17 mai 2017.

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

1.2. Objectif de la modification simplifiée

La modification simplifiée n°1 du PLU vise :

- D'une part à adapter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation ainsi que le règlement écrit de la zone 1AUB dédiée au lotissement Chèvre-Haie en cours de réalisation, et en particulier les dispositions de ses articles 2, 7, 11 et 13 en tenant compte des spécificités dudit lotissement ;
- et d'autre part à adapter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n° 3 intitulée "Secteur de reconversion urbaine en cœur de village" au regard des conclusions d'une récente étude préalable à la requalification de ce secteur.

1.3. Etapes de la procédure

En application des articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'urbanisme, les étapes de la présente procédure de modification simplifiée sont les suivantes :

- Arrêté du Président de Metz Métropole du 11/03/2019 lançant la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de Pouilly,
- Notification du projet de modification simplifiée n°1 aux Personnes Publiques Associées (PPA) prévues par le code de l'urbanisme (L.132-7 et L.132-9) avant la mise à disposition du public,
- Délibération du bureau de Metz Métropole du 14 /10/2019 définissant les modalités de mise à disposition du public,
- Recueil des avis exprimés par les PPA pour être annexés au dossier de mise à disposition du public,
- Publication de l'avis de mise à disposition du public au minimum 8 jours avant son démarrage dans un journal diffusé dans le département et affichage de l'avis 8 jours avant la mise à disposition en mairie de Pouilly et au siège de Metz Métropole. L'avis précise l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures de consultation du dossier,
- Mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°1 du PLU en mairie de Pouilly et à Metz Métropole du 04/11/2019 au 5/12/2019,

- Bilan de la mise à disposition du public avec prise en compte et modification éventuelle du projet pour tenir compte des avis du public et/ou des PPA,
- Approbation du bilan de la mise à disposition et approbation de la modification simplifiée n°1 par le bureau de Metz Métropole.

2. Justification de la procédure de modification simplifiée

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

- La rectification d'une erreur matérielle.
- Des modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification de droit commun, c'est-à-dire des évolutions qui n'ont pas pour effet :
 - soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
 - soit de diminuer ces possibilités de construire,
 - soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
- La majoration des possibilités de constructions inscrites à l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme qui indique que le règlement peut prévoir :
 - des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante ;
 - des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ;
 - dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration ;

- des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 30 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération.

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

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

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

3. Synthèse de la modification simplifiée

Modification simplifiée n°1	
Objets	Pièces modifiées dans le PLU opposable
Ajout de la définition de claire-voie	Règlement – Dispositions générales Définitions p 16
Réécriture des dispositions des articles 1,7, 11 et 13 de la zone 1AUB du règlement	Règlement – Titre 3 Dispositions applicables aux zones à urbaniser zone 1AUB (articles précités) p 49 à 57
Adaptation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 dénommée Extension urbaine "Chèvre-Haie"	OAP – Orientation particulière au secteur d'extension urbaine "Chèvre-Haie" - dispositions écrite et graphique p 4 à 7
Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 3 dénommée " Secteur de reconversion urbaine en cœur de village"	OAP – Orientation particulière au secteur de reconversion urbaine en cœur de village - dispositions écrite et graphique p 10 et 11

4. Les évolutions du PLU

4.1 Objectif

La modification simplifiée du PLU a pour objectif de modifier d'une part le règlement de la zone 1AUB et d'adapter l'OAP encadrant le développement du site Chèvre-Haie, et d'autre part de faire évoluer l'OAP accompagnant la reconversion urbaine en cœur de village.

4.2 Justifications

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT – DEFINITIONS

Il s'agit de définir un terme qui fait partie des termes employés pour réglementer les types de clôtures admis dans certaines zones du PLU et en particulier dans la zone 1AUB.

REGLEMENT – DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE 1AUB

1. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone 1AUB (article 1AUB 2)

Il s'agit de rectifier un oubli dans la liste des occupations admises au sein du lotissement Chèvre-Haie en cours de réalisation en autorisant les équipements publics ou privés de type crèche par exemple. Dans le même temps, il convient de supprimer la référence à une liste de logements annexée ; celle-ci n'existant pas.

2. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives (article 1AUB 7)

Il s'agit d'adapter les règles de retrait par rapport aux limites séparatives pour favoriser l'implantation d'abris de jardins soit sur la limite séparative, soit en retrait minimum de 1 mètre (permettant l'entretien de la construction).

3. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il s'agit de réécrire les règles relatives aux clôtures afin d'une part de les rendre plus claires et plus faciles à appliquer, et d'autre part de les adapter aux différentes situations rencontrées dans le lotissement en cours de réalisation (absence de clôtures à l'alignement, terrains bordés par plusieurs voies, petite taille de certaines parcelles...) tout en assurant leur intégration à l'environnement.

4. Espaces libres et plantations

Il s'agit d'une part de simplifier et de rendre plus facilement applicables les dispositions réglementant les haies, et d'autre part de tenir compte de la surface limitée des parcelles du lotissement en revoyant à la baisse les exigences en matière d'arbres de haute tige à planter dans les emprises libres de construction.

4.3 Modifications apportées au PLU

La présente modification apporte aux documents du PLU les ajustements suivants :

➤ SECTEUR CHEVRE HAIE

- **Modification des articles AUB 2, 7, 11 et 13 du règlement comme suit :**

PLU opposable	PLU modifié
Dispositions générales - Article 8 DEFINITIONS - [...] <i>les occupations du sol dans les secteurs dédiés aux cimetières ;</i>	- [...] <i>les occupations du sol dans les secteurs dédiés aux cimetières ;</i>

Clôtures

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part...

ARTICLE 1AUB-2

Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admis sous condition dans toute la zone :

- La réalisation d'opération d'aménagement à destination dominante d'habitat à condition :
 - de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont l'existence est signalée sur le règlement graphique ;
 - de réaliser une ou plusieurs phases dès lors que l'opération ne conduit pas à la création de délaissés, de terrains inconstructibles et qu'elle est compatible avec le développement ultérieur de la zone ;
 - que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.
- Les constructions destinées aux commerces et à l'artisanat à condition qu'elles répondent à un besoin de proximité et qu'elles soient intégrées au rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitation ;
- Les constructions destinées aux bureaux à condition qu'elles soient intégrées au rez-de-chaussée ou au premier étage d'un immeuble d'habitation ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition :
 - o qu'ils soient liés aux constructions et aménagements autorisés dans la zone
 - o ou qu'ils concourent à l'amélioration de l'environnement de la zone (tels que noues bassins d'orage et de rétention des eaux pluviales, aménagements paysagers, protection contre le bruit des infrastructures ... etc.).
- Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport repérées au plan 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.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain,

Claire-voie : Clôture ou garde-corps formé de barreaux ou lattes largement espacés (2 cm minimum) afin de permettre une perméabilité visuelle.

Clôtures

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part...

ARTICLE 1AUB-2

Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admis sous condition dans toute la zone :

- La réalisation d'opération d'aménagement à destination dominante d'habitat à condition :
 - de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont l'existence est signalée sur le règlement graphique ;
 - de réaliser une ou plusieurs phases dès lors que l'opération ne conduit pas à la création de délaissés, de terrains inconstructibles et qu'elle est compatible avec le développement ultérieur de la zone ;
 - que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.
- Les constructions destinées aux commerces et à l'artisanat à condition qu'elles répondent à un besoin de proximité et qu'elles soient intégrées au rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitation ;
- Les constructions destinées aux bureaux à condition qu'elles soient intégrées au rez-de-chaussée ou au premier étage d'un immeuble d'habitation ;
- **Les aménagements, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif**
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition :
 - o qu'ils soient liés aux constructions et aménagements autorisés dans la zone
 - o ou qu'ils concourent à l'amélioration de l'environnement de la zone (tels que noues bassins d'orage et de rétention des eaux pluviales, aménagements paysagers, protection contre le bruit des infrastructures ... etc.).
- Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport repérées au plan annexe du PLU, les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en

de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans le présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

- Dans l'îlot du secteur 1AUBa concerné par la servitude d'emplacement réservé pour mixité sociale, les constructions et types d'occupation du sol ne sont autorisés que s'ils comprennent la réalisation du programme de logements précisé dans la liste annexée au présent règlement.

Article 1AUB 7 :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Dispositions générales :

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.
- Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives. Toutefois cette distance est portée à 2 m par rapport aux seules limites latérales de l'unité foncière et dans les seuls secteurs 1AUBb et 1AUBc.

7.2 Dispositions particulières :

- Dans les secteurs 1AUBa, 1AUBb, 1AUBc et 1AUBd, les constructions de toutes natures doivent être réalisées en retrait minimum de 3 m par rapport aux limites des zones urbaines ou à urbaniser limitrophes de la zone 1AUB.
- Toute construction annexe en rez-de-chaussée peut jouxter la limite séparative sous réserve de ne pas dépasser 3 m de hauteur.
- Les piscines extérieures ne sont autorisées que si elles respectent en tout point une distance minimum de 3 m comptés du bord extérieur du bassin, par rapport aux limites séparatives.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées sur la limite séparative ou avec un recul minimum de 1 mètre depuis la limite séparative.

application du code de l'environnement.

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans le présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.
- Dans l'îlot du secteur 1AUBa concerné par la servitude d'emplacement réservé pour mixité sociale, ~~les constructions et types d'occupation du sol ne sont autorisés que s'ils comprennent la réalisation du programme de logements précisé dans la liste annexée au présent règlement.~~

Article 1AUB 7 :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Dispositions générales :

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.
- Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives. Toutefois cette distance est portée à 2 m par rapport aux seules limites latérales de l'unité foncière et dans les seuls secteurs 1AUBb et 1AUBc.

7.2 Dispositions particulières :

- Dans les secteurs 1AUBa, 1AUBb, 1AUBc et 1AUBd, les constructions de toutes natures, **à l'exception des abris de jardin**, doivent être réalisées en retrait minimum de 3 m par rapport aux limites des zones urbaines ou à urbaniser limitrophes de la zone 1AUB.
- Toute construction annexe en rez-de-chaussée peut jouxter la limite séparative sous réserve de ne pas dépasser 3 m de hauteur.
- Les piscines extérieures ne sont autorisées que si elles respectent en tout point une distance minimum de 3 m comptés du bord extérieur du bassin, par rapport aux limites séparatives.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif **ainsi que les abris de jardin** doivent être implantés sur la limite séparative ou avec un recul minimum de 1 mètre depuis la limite séparative.

ARTICLE 1AUB-11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 Dispositions générales :

- L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture,
 - les façades,
 - l'adaptation au sol,
 - les clôtures.

11.2 - Services publics ou d'intérêt collectif :

- L'ensemble de dispositions de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.3 - Pour constructions principales et leurs extensions :

Les façades et les couleurs

- Les matériaux apparents recommandés sont des matériaux naturels.
- Les enduits et finitions de façades ainsi que les menuiseries devront respecter les teintes utilisées traditionnellement dans la région.

b) Les toitures et volumes

- Les toitures terrasses sont autorisées

ARTICLE 1AUB-11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 Dispositions générales :

- L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture,
 - les façades,
 - l'adaptation au sol,
 - les clôtures.

11.2 - Services publics ou d'intérêt collectif :

- L'ensemble de dispositions de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.3 - Pour constructions principales et leurs extensions :

Les façades et les couleurs

- Les matériaux apparents recommandés sont des matériaux naturels.
- Les enduits et finitions de façades ainsi que les menuiseries devront respecter les teintes utilisées traditionnellement dans la région.

b) Les toitures et volumes

- Les toitures terrasses sont autorisées

- Les toitures traditionnelles auront une pente égale ou inférieure à 35° et des débords de toiture inférieurs à 40 cm.
- Les sommets des cheminées ne doivent pas dépasser de plus d'un mètre la hauteur du faîtage, et leur souche doit être implantée à proximité du faîtage.

11.4 - Pour les clôtures

a) En front de rue, le long de jardins communaux ou de tout autre espace public

Sur rue, les clôtures seront constituées soit d'une grille, soit d'une haie bocagère ne dépassant pas une hauteur de 1,20 m.

- Dans les secteurs 1AUBb et 1AUBc, sur rue, les clôtures ne pourront pas être édifiées ou plantées à l'avant de l'alignement des façades des constructions.

b) Sur les limites séparatives et en fond de parcelle

- En limites séparatives, les clôtures seront constituées d'un grillage qui pourra être doublé d'une haie bocagère d'une hauteur ne pouvant pas dépasser 1,60 m.
- La plantation d'une haie bocagère est obligatoire en limite de fond de parcelle.
- Toutefois, en cas de maisons accolées, sur une profondeur de 5,00 m à compter du nu de la façade arrière la plus reculée, la clôture latérale pourra être constituée d'une palissade d'une hauteur maximum de 2,00 m.

- Les toitures traditionnelles auront une pente égale ou inférieure à 35° et des débords de toiture inférieurs à 40 cm.
- Les sommets des cheminées ne doivent pas dépasser de plus d'un mètre la hauteur du faîtage, et leur souche doit être implantée à proximité du faîtage.

11.4 - Pour les clôtures

a) En front de rue, le long de jardins communaux ou de tout autre espace public

~~Sur rue, les clôtures seront constituées soit d'une grille, soit d'une haie bocagère ne dépassant pas une hauteur de 1,20 m.~~

- ~~- Dans les secteurs 1AUBb et 1AUBc, sur rue, les clôtures ne pourront pas être édifiées ou plantées à l'avant de l'alignement des façades des constructions.~~

b) Sur les limites séparatives et en fond de parcelle

- ~~- En limites séparatives, les clôtures seront constituées d'un grillage qui pourra être doublé d'une haie bocagère d'une hauteur ne pouvant pas dépasser 1,60 m.~~
- ~~- La plantation d'une haie bocagère est obligatoire en limite de fond de parcelle.~~
- ~~- Toutefois, en cas de maisons accolées, sur une profondeur de 5,00 m à compter du nu de la façade arrière la plus reculée, la clôture latérale pourra être constituée d'une palissade d'une hauteur maximum de 2,00 m.~~

Sont proscrits les plaques béton, les panneaux bois de type claustra, les végétaux artificiels.

L'usage des matériaux de synthèse comme le PVC n'est autorisé que pour les lisses, barreaudages et portails.

a) En front de rue

Dans les zones **1AUBb** et **1AUBc**, aucune clôture ne sera autorisée sur rue, tant à l'alignement que sur la marge de recul jusqu'à la façade de la construction principale, **à l'exception des terrains situés à l'angle de deux voies. Dans ce dernier cas, une clôture pourra être édifiée à l'avant des façades autre que la façade principale, et devra respecter les mêmes règles que celles définies à l'alinéa suivant (zones AUBa et AUBd).**

a) Les clôtures s'inscrivant dans le prolongement de la façade principale ne pourront pas dépasser une hauteur de 1,80m.

Dans les zones **1AUBa** et **1AUBd**, les clôtures sur rue, tant à l'alignement que sur marge de recul jusqu'à la **façade principale** de la construction, sont limitées à une hauteur maximum de **1,50 mètre**.

Elles sont constituées :

- soit d'un mur plein de 60 cm de hauteur maximum, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie sur au moins le tiers haut de la clôture (☛ *définition de la claire-voie dans les définitions – dispositions générales*)

- soit d'une haie composée d'essences locales, de préférence mélangées.

b) Les clôtures sur les limites séparatives ne peuvent pas dépasser **1,80 mètre de hauteur**.

En bordure des espaces naturels (zone N) ou agricoles (zone A) libres de construction, les clôtures sont obligatoirement constituées de haies telles que définies dans l'article 1 AUB 13 de la présente zone.

Sur les autres limites, elles sont constituées d'un treillage métallique doublé ou non d'une haie vive.

ARTICLE 1AUB-13

Espaces libres et plantations

Le permis de construire ou d'aménager ne sera délivré que sous réserve du respect et de la prise en compte, par l'aménageur et par le constructeur chacun pour ce qui le concerne, des dispositions et principes figurant sur l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone 1AUB concernant notamment le traitement du secteur « n », les principes de composition de la trame paysagère ainsi que l'aménagement ou la restauration des liaisons douces (cheminements piétons et vélos).

- Des haies champêtres associant des espèces locales variées et adaptées seront plantées pour constituer les bordures végétales nord, ouest et sud-ouest de la zone.

ARTICLE 1AUB-13

Espaces libres et plantations

Le permis de construire ou d'aménager ne sera délivré que sous réserve du respect et de la prise en compte, par l'aménageur et par le constructeur chacun pour ce qui le concerne, des dispositions et principes figurant sur l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone 1AUB concernant notamment le traitement du secteur « n », les principes de composition de la trame paysagère ainsi que l'aménagement ou la restauration des liaisons douces (cheminements piétons et vélos).

- Des haies champêtres associant des espèces locales variées et adaptées seront plantées pour constituer les bordures végétales nord, ouest et sud-ouest de la zone.

<ul style="list-style-type: none"> • Les limites de fonds de parcelles des unités foncières seront plantées d'une haie bocagère constituée d'espèces locales adaptées d'une hauteur ne pouvant pas dépasser 1,60 m. • Les bandes boisées nord-sud de liaison avec le parc, seront constituées d'espèces locales et pourront accueillir des dispositifs de rétention des eaux pluviales. • Les alignements d'arbres seront plantés de part et d'autre des voies concernées. • 30% au moins de la surface de l'unité foncière doivent être aménagés en espace vert de pleine terre et planté à raison d'un arbre pour 100 m². Toutefois, cette obligation est ramenée à 20% dans le secteur 1AUBa. • Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 5 emplacements. 	<ul style="list-style-type: none"> • Les limites de fonds de parcelles des unités foncières jouxtant des espaces naturels ou agricoles seront plantées d'une haie d'espèces locales mélangées ne pouvant dépasser 1,80 mètre de hauteur. bocagère constituée d'espèces locales adaptées d'une hauteur ne pouvant pas dépasser 1,60 m. • Les bandes boisées nord-sud de liaison avec le parc, seront constituées d'espèces locales et pourront accueillir des dispositifs de rétention des eaux pluviales. • Les alignements d'arbres seront plantés de part et d'autre des voies concernées. • 30% au moins de la surface de l'unité foncière doivent être aménagés en espace vert de pleine terre et planté à raison d'un arbre pour 100 m² d'au moins un arbre, de préférence fruitier. Toutefois, cette obligation est ramenée à 20% dans le secteur 1AUBa. • Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 5 emplacements.
---	---

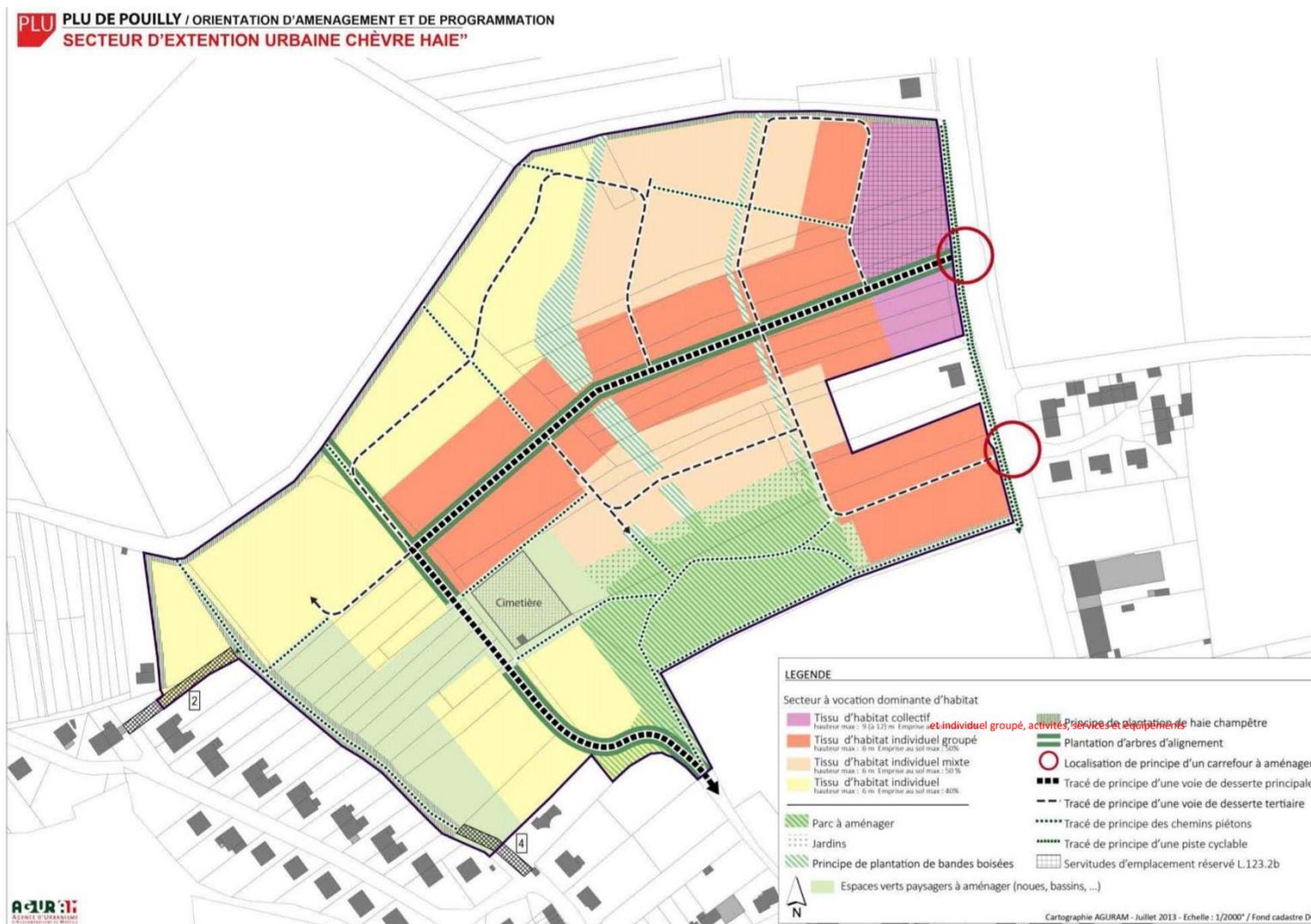
- **Modification de l'OAP** ➡ Le texte de l'orientation d'aménagement et d'orientation portant sur le secteur Chèvre Haie est précisé sur plusieurs points et la légende de la pièce graphique est complétée, comme suit :

PLU opposable	PLU modifié
<p>1 ORIENTATION PARTICULIERE AU « SECTEUR D'EXTENSION CHEVRE HAIE »</p> <p>Le secteur de Chèvre Haie est situé à l'entrée nord du village depuis la RD913. A l'ouest, il est bordé par les habitations du lotissement Pouilly-La-Côte inscrit en contre-bas le long de la Seille.</p> <p>D'une superficie de 14 ha environ, il est aujourd'hui constitué principalement par de grandes parcelles occupées par des terres agricoles de culture.</p> <p>Ce secteur a pour objectif d'accueillir de l'habitat mais également des équipements et activités compatibles avec la fonction d'habitat de la zone.</p> <p>Ses orientations spécifiques concernent :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Accessibilité, desserte & stationnement - Une connexion principale depuis la RD 913 comme condition de développement de la zone ; Une desserte principale de la zone articulée par une voie issue de l'accès nord sur la RD 913 qui s'oriente vers la vallée de la Seille perpendiculairement aux courbes de niveau (Rue Chèvre Haie). Cette voie principale bifurque et se prolonge vers le sud est en empruntant la Rue du Petit Chemin en direction de la rue du Limousin et de la mairie. - La mise en place d'un réseau de voiries tertiaires parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveau qui ne réutilisent jamais ni ne longent le chemin rural qui borde le périmètre de l'OAP au nord ; - La mise en place d'un maillage piéton structurant assurant à la fois la desserte interne du secteur, et la mise en relation directe avec le village existant notamment le long de la RD913. Ce réseau maillé prend en compte les chemins existants ou, le cas échéant, à reconstituer ainsi que la création de liaisons complémentaires vers les équipements, les services et les principaux espaces verts. 	<p>1 ORIENTATION PARTICULIERE AU « SECTEUR D'EXTENSION CHEVRE HAIE »</p> <p>Le secteur de Chèvre Haie est situé à l'entrée nord du village depuis la RD913. A l'ouest, il est bordé par les habitations du lotissement Pouilly-La-Côte inscrit en contre-bas le long de la Seille.</p> <p>D'une superficie de 14 ha environ, il est aujourd'hui constitué principalement par de grandes parcelles occupées par des terres agricoles de culture.</p> <p>Ce secteur a pour objectif d'accueillir de l'habitat mais également des équipements et activités compatibles avec la fonction principale d'habitat de la zone.</p> <p>Ses orientations spécifiques concernent :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Accessibilité, desserte & stationnement - Une connexion principale depuis la RD 913 comme condition de développement de la zone ; Une desserte principale de la zone articulée par une voie issue de l'accès nord sur la RD 913 qui s'oriente vers la vallée de la Seille perpendiculairement aux courbes de niveau (Rue Chèvre Haie). Cette voie principale bifurque et se prolonge vers le sud est en empruntant la Rue du Petit Chemin en direction de la rue du Limousin et de la mairie. - La mise en place d'un réseau de voiries tertiaires parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveau qui ne réutilisent jamais ni ne longent le chemin rural qui borde le périmètre de l'OAP au nord ; - La mise en place d'un maillage piéton structurant assurant à la fois la desserte interne du secteur, et la mise en relation directe avec le village existant notamment le long de la RD913. Ce réseau maillé prend en compte les chemins existants ou, le cas échéant, à reconstituer ainsi que la création de liaisons complémentaires vers les équipements, les services et les principaux espaces verts. • Aménagements paysagers et environnement

<p>• Aménagements paysagers et environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une mise en valeur paysagère des axes structurants de l'opération. Les deux axes nord-est sud-ouest et nord-ouest sud-est (Rue Chèvre Haie et rue du Petit Chemin) qui sont empruntés par la desserte principale de la zone devront être soulignés par des alignements d'arbres de haute tige. - La réalisation d'un parc aménagé dans le périmètre de protection archéologique. L'aménagement du parc reste à préciser en fonction des contraintes liées à la servitude de protection archéologique. Les orientations concernent l'aménagement paysager du parc, la création de cheminements de liaison et de promenade et des installations ludiques pour les enfants ; - La réalisation, depuis le parc aménagé dans le secteur de servitude archéologique, de deux coulées vertes parallèles aux courbes de niveau pour rejoindre le chemin rural en limite nord de la zone ; - la constitution d'un rideau végétal (haie champêtre) en bordure du chemin rural qui constitue cette limite nord de la zone pour prolonger la préservation ou la régénération des haies bordant l'ancien chemin rural qui sera restauré au nord de la rue du Faisan ; - Privilégier la plantation des limites de fonds de parcelles afin de ramifier la trame verte de l'opération ; - Privilégier le recours aux essences végétales locales et variées pour les plantations et la lutte contre les espèces invasives et garantir la perméabilité des clôtures vis-à-vis de la petite faune ; - Garantir des traitements architecturaux, paysagers et/ou urbains de qualité au niveau de la couture avec la RD913, - Préserver les cônes de vue sur la plaine de la Seille <p>• Indications programmatiques</p> <ul style="list-style-type: none"> - Au droit de l'entrée principale de la zone (carrefour sur la RD913, les immeubles associeront un habitat collectif (dont une partie de logements aidés) et des surfaces d'accueil pour des services de proximité à caractère commercial ou non ; - Plus à l'ouest le long de la voie principale, ainsi qu'au sud en direction de l'accès secondaire sur la RD 913, un secteur de moyenne densité proposera des petites maisons de ville, de l'habitat intermédiaire ainsi qu'un habitat en bande ; - De part et d'autre du secteur de moyenne densité développé le long de la voie principale, deux secteurs d'habitat individuel organisé en petites unités de maisons 	<ul style="list-style-type: none"> - Une mise en valeur paysagère des axes structurants de l'opération. Les deux axes nord-est sud-ouest et nord-ouest sud-est (Rue Chèvre Haie et rue du Petit Chemin) qui sont empruntés par la desserte principale de la zone devront être soulignés par des alignements d'arbres de haute tige. - La réalisation d'un parc aménagé dans le périmètre de protection archéologique. L'aménagement du parc reste à préciser en fonction des contraintes liées à la servitude de protection archéologique. Les orientations concernent l'aménagement paysager du parc, la création de cheminements de liaison et de promenade et des installations ludiques pour les enfants ; - La réalisation, depuis le parc aménagé dans le secteur de servitude archéologique, de deux coulées vertes parallèles aux courbes de niveau pour rejoindre le chemin rural en limite nord de la zone ; - la constitution d'un rideau végétal (haie champêtre) en bordure du chemin rural qui constitue cette limite nord de la zone pour prolonger la préservation ou la régénération des haies bordant l'ancien chemin rural qui sera restauré au nord de la rue du Faisan ; - Privilégier la plantation des limites de fonds de parcelles afin de ramifier la trame verte de l'opération ; - Privilégier le recours aux essences végétales locales et variées pour les plantations et la lutte contre les espèces invasives et garantir la perméabilité des clôtures vis-à-vis de la petite faune ; - Garantir des traitements architecturaux, paysagers et/ou urbains de qualité au niveau de la couture avec la RD913, - Préserver les cônes de vue sur la plaine de la Seille <p>• Indications programmatiques</p> <ul style="list-style-type: none"> - Au droit de l'entrée principale de la zone (carrefour sur la RD913, les immeubles associeront un habitat collectif (dont une partie de logements aidés) et, des surfaces d'accueil pour des commerces et services de proximité à caractère commercial ou non et des équipements; - Plus à l'ouest le long de la voie principale, ainsi qu'au sud en direction de l'accès secondaire sur la RD 913, un secteur de moyenne densité proposera des petites maisons de ville, de l'habitat intermédiaire ainsi qu'un habitat en bande ; - De part et d'autre du secteur de moyenne densité développé le long de la voie
--	--

<p>mitoyennes ou jumelées assurent une transition vers une densité moindre ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Enfin, les secteurs nord-ouest et sud-ouest de la zone sont destinés à un habitat pavillonnaire ; <p>- Un minimum de 200 logements est demandé sur la zone ;</p> <p>- La définition d'un programme de logements diversifiés afin de répondre aux enjeux démographiques communaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> o Diversité des statuts (accession à la propriété, locatif) o Diversité de taille des logements, o Diversité sociale avec un programme minimum de 12 logements sociaux (ou 960 m² de surface de plancher à destination de logements sociaux) <p>- Un phasage en deux temps pour permettre un développement adapté dans le temps à l'intégration des nouveaux habitants au village.</p>	<p>principale, deux secteurs d'habitat individuel organisé en petites unités de maisons mitoyennes ou jumelées assurent une transition vers une densité moindre ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Enfin, les secteurs nord-ouest et sud-ouest de la zone sont destinés à un habitat pavillonnaire ; <p>- Un minimum maximum de 200 logements est demandé attendu sur la zone ;</p> <p>- La définition d'un programme de logements diversifiés afin de répondre aux enjeux démographiques communaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> o Diversité des statuts (accession à la propriété, locatif) o Diversité de taille des logements, o Diversité sociale avec un programme minimum de 12 logements sociaux (ou 960 m² de surface de plancher à destination de logements sociaux) <p>- Un phasage en deux temps pour permettre un développement adapté dans le temps à l'intégration des nouveaux habitants au village.</p>
---	--

OAP en vigueur et modification de la pièce graphique (en rouge dans la légende → ajout de "et individuel, activités, services et équipement")



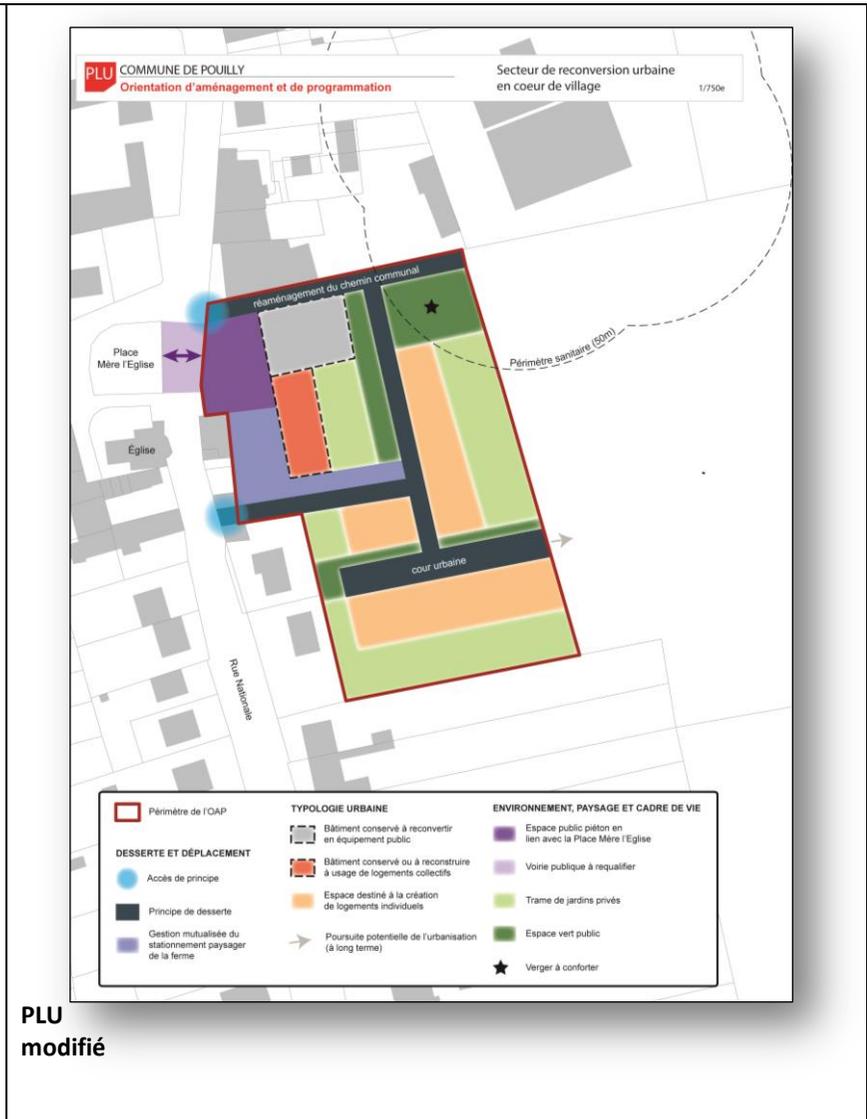
➤ SECTEUR CŒUR DE VILLAGE

• Modification de la partie écrite de l'OAP

PLU opposable	PLU modifié
<p>ORIENTATION PARTICULIERE AU « SECTEUR DE RECONVERSION URBAINE EN CŒUR DE VILLAGE » (OAP 3)</p> <p>Inscrit à l'arrière de la RD 913, le long du chemin communal qui mène à la place Mère-Eglise, cette ancienne ferme constitue un espace significatif dans le cœur de village ancien.</p> <p>Présentant une superficie d'environ 1 ha, ce secteur est occupé par les anciennes installations de la ferme aujourd'hui sans activité.</p> <p>Il pourra accueillir de l'habitat mais également des équipements et activités compatibles avec la fonction d'habitat de la zone. Ses orientations spécifiques concernent :</p> <p>Accessibilité, desserte et stationnement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une connexion principale depuis la RD 913 comme condition de développement de la zone. Une desserte assurée par le réaménagement du chemin communal en voie de desserte à double sens ; - La réalisation d'un principe de profil de voie de desserte interne apaisée et adaptée aux différentes morphologies urbaines du site. La définition d'une ruelle en sens unique pour assurer la desserte du secteur de reconversion de l'ancien corps de ferme ; - Une voie de desserte en double sens classique et l'aménagement d'une placette de retournement pour permettre la desserte des espaces à aménager à l'arrière de l'ancienne ferme. - Une gestion de stationnement mutualisée pour la partie en reconversion de l'ancien corps de ferme. 	<p>ORIENTATION PARTICULIERE AU « SECTEUR DE RECONVERSION URBAINE EN CŒUR DE VILLAGE » (OAP 3)</p> <p>Inscrite à l'arrière de la RD 913, le long du chemin communal qui mène à la place Mère-Eglise, cette ancienne ferme constitue un espace significatif dans le cœur de village ancien.</p> <p>Présentant une superficie d'environ 1 ha, ce secteur est occupé par les anciennes installations de la ferme aujourd'hui sans activité.</p> <p>Il pourra accueillir de l'habitat mais également des équipements et activités compatibles avec la fonction d'habitat de la zone. Ses orientations spécifiques concernent :</p> <p>Accessibilité, desserte et stationnement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une connexion principale depuis la RD 913 comme condition de développement de la zone. Une desserte assurée par le réaménagement du chemin communal en voie de desserte à double sens ; - La réalisation d'un principe de voie de desserte interne apaisée et adaptée aux différentes morphologies urbaines du site. La définition d'une ruelle en sens unique pour assurer la desserte du secteur de reconversion de l'ancien corps de ferme ; se traduisant notamment par l'aménagement d'une cour urbaine. - Une placette de retournement dans le prolongement de la voie de desserte (cour urbaine) des futures habitations en cœur d'îlot. - Une gestion de stationnement mutualisée pour la partie en reconversion de l'ancien corps de ferme.

<p>Aménagements paysagers et environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> - La gestion des limites de fonds de parcelles en trame de jardins afin d'assurer la transition entre les espaces déjà urbanisés, le site et les espaces agricoles <p>Privilégier la préservation d'éléments végétaux existants au sein du site plutôt que l'aménagement de nouveaux espaces verts.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le confort de la place Mère Eglise par le réaménagement de la partie nord-ouest du site. <p>Indications programmatiques</p> <ul style="list-style-type: none"> - La conservation du corps de ferme originel et la possibilité de transformer l'ancienne grange attenante ; - La démolition de la grange et la reconstruction à venir en lieu et place et subordonnée au respect d'un alignement graphique prolongeant l'ancien corps de ferme et définissant un nouveau front de rue sur l'ancien chemin communal (cf. Règlement graphique – plan 2000^{ème}). - Un minimum de 20 logements est demandé sur la zone <p>Les perspectives de développement urbain ultérieur</p> <p>La possibilité de poursuivre l'urbanisation du secteur vers l'Est, à long terme.</p>	<p>Aménagements paysagers et environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> - La gestion des limites de fonds de parcelles en trame de jardins afin d'assurer la transition entre les espaces déjà urbanisés, le site et les espaces agricoles ; <p>Privilégier la préservation d'éléments végétaux existants au sein du site plutôt que l'aménagement de nouveaux espaces verts.</p> <p>Le confort de la place Mère Eglise par le réaménagement de la partie nord-ouest du site</p> <ul style="list-style-type: none"> - La préservation d'éléments végétaux existants au sein du site, et en particulier maintien du verger situé au nord-est du site et de tous les arbres pouvant être préservés - Le réaménagement de la partie nord-ouest du secteur en lien avec la place Mère Eglise - Les espaces de stationnement paysagers <p>Indications programmatiques</p> <ul style="list-style-type: none"> - La conservation du corps de ferme dans ses volumes et aspect originels, et la possible transformation de l'ancienne grange attenante ; - Dans le cas d'une démolition de la grange, la construction à venir en lieu et place de celle-ci s'inscrira dans le prolongement du corps de ferme conservé selon l'implantation de principe définie au document graphique de l'OAP. - Nombre de logements attendus sur le site : 15 maximum <p>Perspectives de développement urbain ultérieur</p> <ul style="list-style-type: none"> - La possibilité de poursuivre l'urbanisation du secteur vers l'Est, à long terme.
--	--

- Modification de la partie graphique de l'OAP



Annexe

Localisation des principaux points de modification

