

métropole
Grand Nancy



PLAN LOCAL D'URBANISME

Houdemont

Notice explicative

DÉCLARATION DE PROJET
ENTRAINANT MISE EN
COMPATIBILITÉ

Juin 2023

 **SCALEN** AGENCE DE DÉVELOPPEMENT
DES TERRITOIRES
NANCY SUD LORRAINE

PRÉAMBULE	3
1. LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET ENTRAINANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	4
2. CONTEXTE DU PROJET ET SON INTÉRÊT GÉNÉRAL	5
A. Éléments de contexte et caractéristique principales du site	5
B. Enjeux et objectifs du projet	12
C. Caractère d'intérêt général du projet.....	15
3. LA MISE EN COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME.....	17
A. Le PADD.....	17
B. Les Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	18
C. Mise en compatibilité du règlement graphique et écrit.....	21

PRÉAMBULE

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Houdemont a été approuvé par délibération en conseil communautaire en date du 12 octobre 2007, puis modifié en bureau communautaire le 6 octobre 2015.

La présente déclaration de projet a pour principal objectif la mise en œuvre d'un projet de développement résidentiel sur le secteur de développement futur « Aux Grands Jardins » créé lors de l'élaboration du PLU communal en 2007.

Classée comme réserve foncière (zone 2AU) au PLU, son ouverture à l'urbanisation nécessite une mise en compatibilité du document d'urbanisme. En effet, depuis la loi A.L.U.R du 24 mars 2014, un cadre plus contraignant à l'ouverture d'une zone 2AU de plus de 9 ans et n'ayant pas fait l'objet d'acquisitions foncière significatives (de la part de la collectivité) a été posé.

Pour mettre en œuvre le projet, le document d'urbanisme doit être mis en compatibilité afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU. Au regard des objectifs sociaux et urbanistiques poursuivis par la collectivité, ce projet présente un caractère d'intérêt général constituant ainsi l'objet de la déclaration de projet.

Le projet initial a été présenté en 2019 et le dossier du Cas par Cas a été soumis à évaluation environnementale suite à la décision de la MRAe le 5 septembre 2019.

L'évaluation environnementale s'est déroulée en 2020-2021. Suite à sa réalisation, la zone du projet a été redimensionnée afin de réduire ses impacts sur les milieux naturels et paysagers présents. Cette présente notice présente le projet modifié.

1. LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET ENTRAINANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Conformément à l'article L300-6 du code de l'urbanisme, une action ou une opération d'aménagement au sens du code de l'urbanisme ou de la réalisation d'un programme de construction, qui présente un caractère d'intérêt général, peut faire l'objet d'une déclaration de projet. Cette dernière entraîne l'adaptation des règles d'urbanisme pour permettre la mise en œuvre du projet via une procédure de mise en compatibilité des Plans Locaux d'Urbanisme, régie par les dispositions des articles L153-54, L153-55 et R.153-15 et suivants du Code de l'urbanisme.

Cette déclaration de projet est menée par le Président de la Métropole du Grand Nancy et a fait l'objet d'une délibération préalable au conseil métropolitain en date du 8 février 2019.

Conformément aux décrets n° 2012-616 du 2 mai 2012 et n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, l'évolution du zonage était susceptible de faire l'objet d'une évaluation environnementale.

Après examen dit « au cas par cas » et au vu de la notice environnementale produite par la Métropole du Grand Nancy, l'autorité environnementale compétente a indiqué que le dossier initial de la procédure était soumis à évaluation environnementale (arrêté DREAL-54PLU15PL31 du 31/07/2015). Suite à l'évaluation environnementale qui s'est tenue en 2020-2021, le périmètre du projet de mise en compatibilité a été redimensionné afin de réduire ses impacts sur les milieux naturels présents.

La présente notice justifie de l'intérêt général du projet et présente les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU avec le projet.

Ces dispositions ont fait l'objet d'un examen conjoint par l'ensemble des personnes associées mentionnées au premier alinéa du I et III de l'article L.121-4*. Cet examen conjoint, a eu lieu avant l'ouverture de l'enquête publique et s'est notamment traduit par l'organisation d'une réunion le 26 janvier 2023 en présence du maire concerné.

Le projet de mise en compatibilité, accompagné du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, est ensuite soumis à une concertation préalable avant l'enquête publique. A l'issue de cette enquête publique, la Métropole adoptera la déclaration de projet. Cette déclaration de projet emportera approbation des nouvelles dispositions du PLU.

2. CONTEXTE DU PROJET ET SON INTÉRÊT GÉNÉRAL

A. Éléments de contexte et caractéristique principales du site

- ❖ Un contexte communal marqué par une démographie en berne et un parc de logement peu diversifié

Une démographie en berne

Après une période de croissance urbaine liée au développement de l'habitat, la commune a fortement modéré son développement résidentiel et spatial.

La commune subit depuis 2007 une importante érosion démographique, avec une baisse de population de 286 habitants entre 2007 et 2015. Cette décroissance démographique s'accompagne d'un vieillissement important de la population, les plus de 70 ans constituant désormais 14 % de la population.

Un parc de logement peu diversifié

En lien avec l'important développement communal au cours des années 80 et 90, le parc de logement de la commune se caractérise par un parc de résidences principales particulièrement récent (3/4 des logements sont postérieurs à 1975) et composé d'habitat individuel (83%) occupé par leurs propriétaires.

Il existe une déconnexion de plus en plus grande entre la composition des ménages (progression des populations les plus âgées conjuguées au recul des plus jeunes), l'évolution des modes de vie (ménages plus petits, allongement de la durée de vie, mobilité professionnelle plus importante...) et le parc immobilier, dans une commune où la maison individuelle est prédominante.

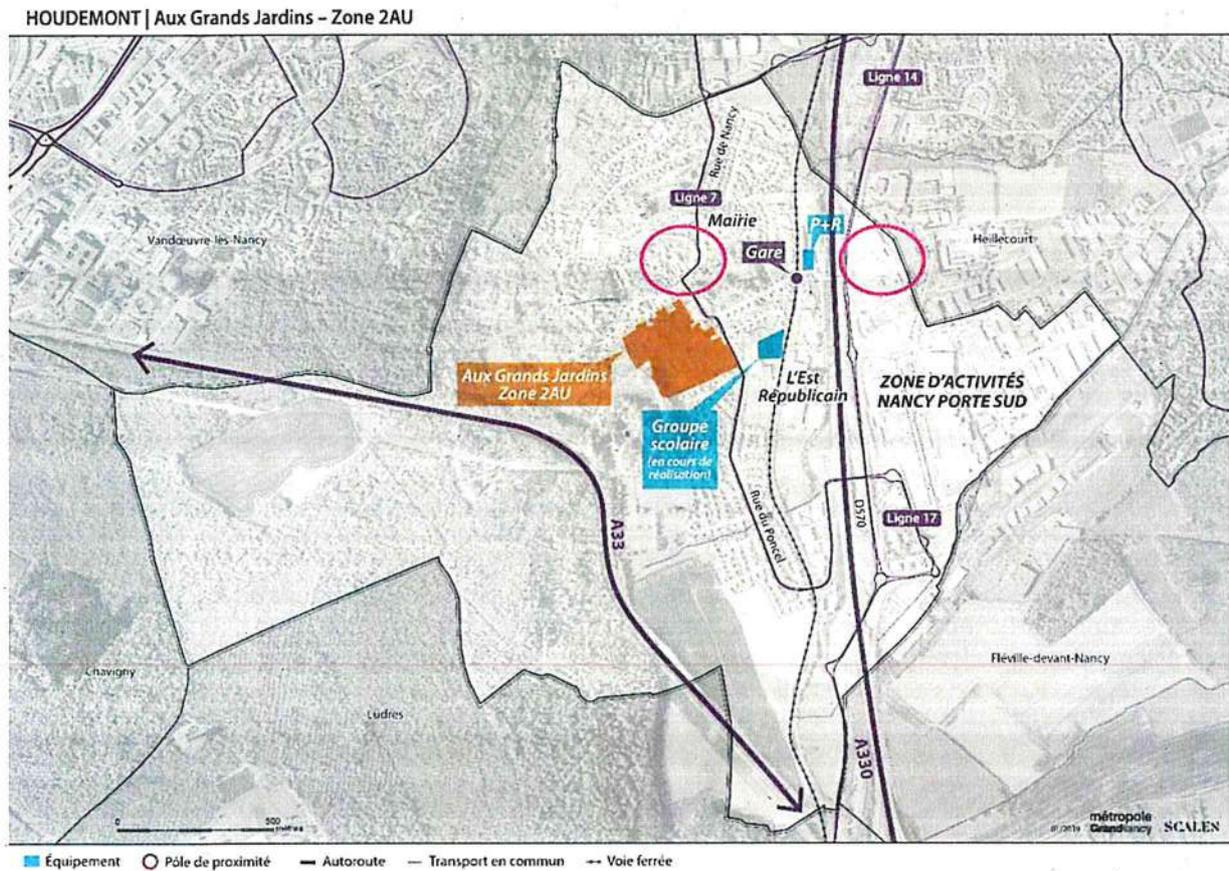
Au regard de l'absence de nouveaux projets de logements depuis l'achèvement de la ZAC des Egrez dans les années 90 et de la vente de logements sociaux (11 logements entre 2007 et 2015), les besoins en diversification des types de logement sur la commune sont importants.

❖ Une commune bien équipée et proche de polarités d'échelle métropolitaine

La commune de Houdemont est un pôle majeur d'emplois et de commerce de l'agglomération avec la présence de Nancy – Porte Sud qui regroupe près de 5000 emplois et 200 entreprises. Bien desservie, elle dispose d'une connexion directe sur l'A330 qui dessert le centre de l'agglomération au Nord et permet de rejoindre l'A33 au Sud menant vers Épinal, Lunéville, Saint-Dié-des-Vosges, l'A33 et l'A31.

Elle dispose également d'une halte gare et d'une desserte en transport en commun reliant rapidement la commune au cœur de la Métropole.

En outre, le centre village a été identifié comme une polarité d'échelle communale en raison de son offre en équipements, services et commerces de proximité. Cette offre a été récemment renforcée par la construction d'un bâtiment regroupant écoles et cantine à moins de 200 mètres du secteur de projet.



❖ Des orientations du PLU anticipant le projet, un foncier fléché

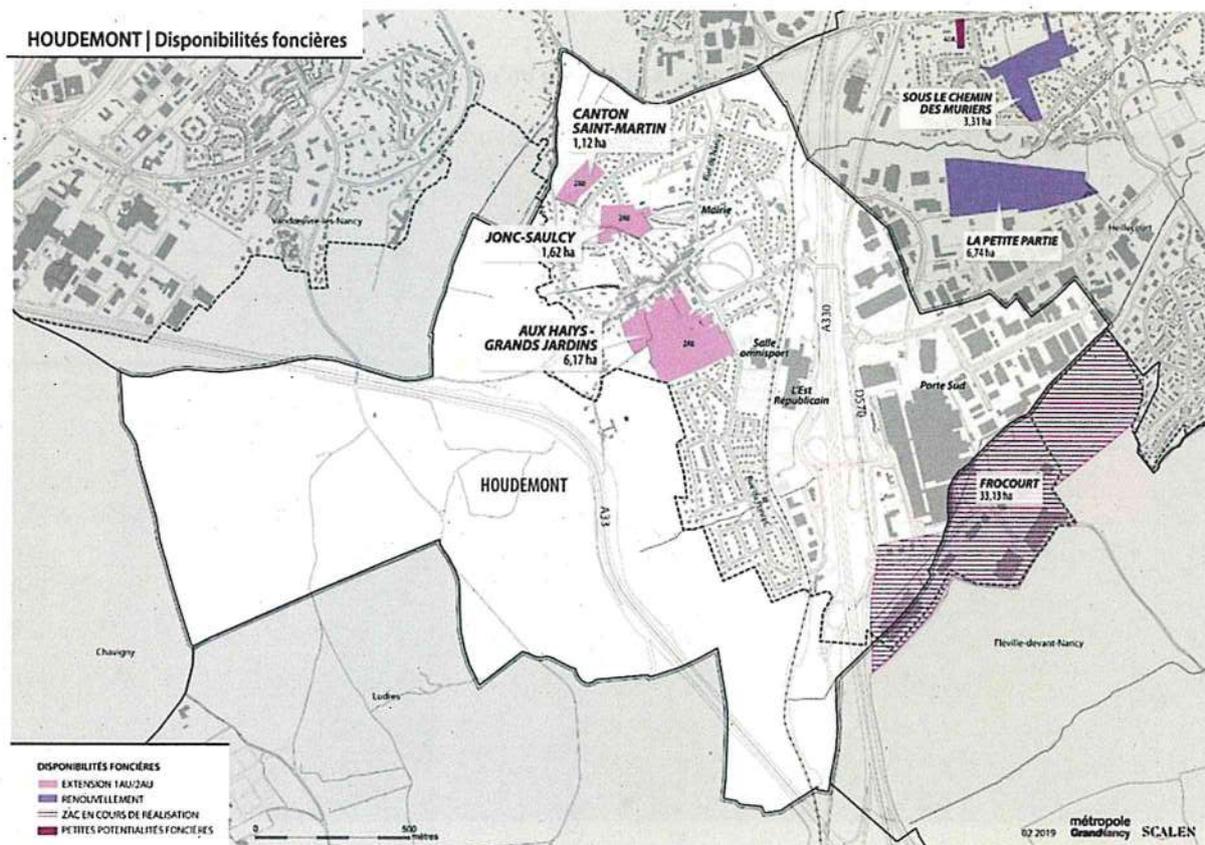
Le PLU de Houdemont, approuvé en 2007, avait défini un certain nombre de réserves foncières à urbaniser pour des projets d'habitat, dont le secteur des « Aux Grands Jardins ».

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) prévoyait ainsi de « développer une urbanisation respectueuse de l'environnement » (Orientation numéro 1) en identifiant les futurs secteurs de développement résidentiel à proximité de la polarité urbaine du centre village.

A cette occasion, par soucis de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles, et de repenser la localisation des zones à urbaniser, les réserves foncières de la commune ont été réduites à 8,5 hectares sur les 11 hectares disponibles initialement.

Ces réserves foncières ont été fléchées comme secteurs de développement destinés à l'habitat au sein du PADD et classées en zone 2AU au PLU de 2007. Il s'agit de zones comprenant des espaces naturels actuellement non ou insuffisamment équipés et destinés à constituer des réserves foncières pour les extensions de l'urbanisation à long terme. Elle suppose, pour être ouverte à l'urbanisation, une procédure d'évolution du PLU.

Elles sont au nombre de 3, le « Canton Saint-Martin » (1,1 ha) et le « Joncs-Saulcy » (1,6 ha) qui n'ont fait l'objet d'aucune démarche particulière auprès des propriétaires en vue d'un quelconque aménagement et la zone des « Aux Grands Jardins » (6,17 hectares). Au regard de la proximité avec les équipements et les réseaux de transports et de la rétention foncière sur les sites du « Canton Saint-Martin » et du « Joncs-Saulcy », le site des « Aux Grands Jardins » constitue l'emplacement privilégié.



❖ Caractéristiques principales du site

Localisation et desserte du site

Initialement le site du projet était localisé sur la totalité de la zone dite « Aux Grands Jardins », au sud du centre-ville d'Houdemont.

Suite à l'évaluation environnementale réalisée après les conclusions de l'autorité environnementale, le périmètre du projet a été redimensionné afin de limiter et réduire ses impacts sur l'environnement. Le site du projet retravaillé se situe au sud-est de la zone « Aux Grands Jardins ».

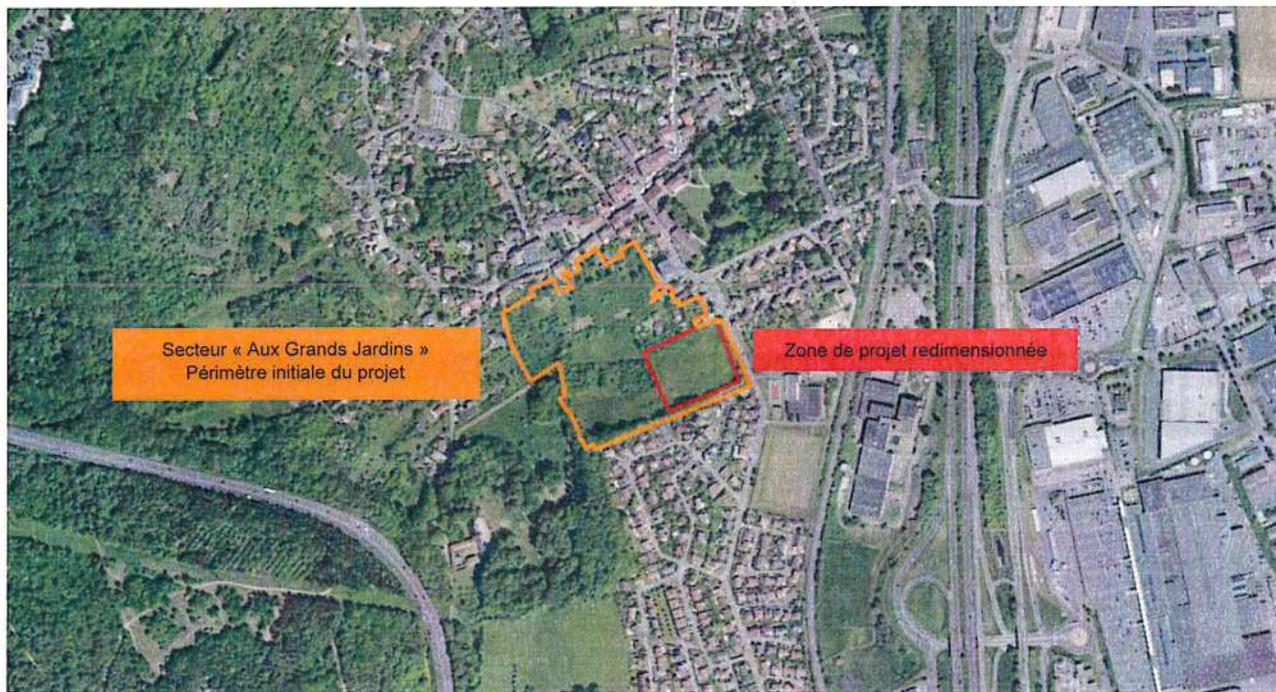
Le site fait le lien entre les premiers secteurs d'extensions proche de l'offre en équipements, services et commerces du centre ancien et le quartier pavillonnaire plus récent des Egrez situé directement au sud.

Il bénéficie d'une proximité avec le parc d'activité Nancy – Porte Sud, vaste zone industrielle et commerciale constituant un pôle d'emplois et de commerces à l'échelle métropolitaine. Nancy – Porte Sud est situé conjointement sur les communes d'Houdemont, d'Heillecourt et de Fléville-devant-Nancy.

Le site est localisé dans le périmètre de 800 mètres de la halte-gare d'Houdemont et à proximité immédiate de l'échangeur autoroutier « Houdemont » sur l'A330. Il est directement desservi par les lignes 17 et 50 (Bus scolaire) du réseau STAN via l'arrêt « Montauban ».

Le voisinage avec l'habitat individuel, les vergers et le quartier des Egrez permet de nombreux liens fonctionnels avec le site, en particulier en matière de mobilités douces.

Le secteur « Aux Grands Jardins » et la zone de projet (Source : Geoportail)



Occupation actuelle du sol et qualités environnementales

❖ Relief

La zone 2 AU « Aux Grands Jardins » se situe dans la partie basse des coteaux avec un dénivelé allant du sud-ouest au nord-est.

Le site du projet intégrera la partie la moins impacté au niveau topographique afin que son impact paysager soit limité. L'altitude est d'environ 280 m pour le point le plus haut (sud-ouest) et 270 m pour le point le plus bas (nord-est).

❖ Occupation du sol

La zone 2AU « Aux Grands Jardins » est actuellement occupé par des espaces naturels enherbés (prairies de fauche) avec la présence d'arbres et de vergers, ainsi que quelques jardins familiaux cultivés au nord. Les vergers couvrant les coteaux s'insèrent dans le tissu urbain aux moyens de parcs et des espaces naturels et du châteaux, héritage historique de la commune.

Le site de projet consommera 1,10 ha de la prairie, ce qui ne doit pas avoir d'impact sur les espaces végétalisés de la commune qui possède environ 25 ha de prairies, friches et délaissés agricoles en 2019. (source : GeoGrandEst)

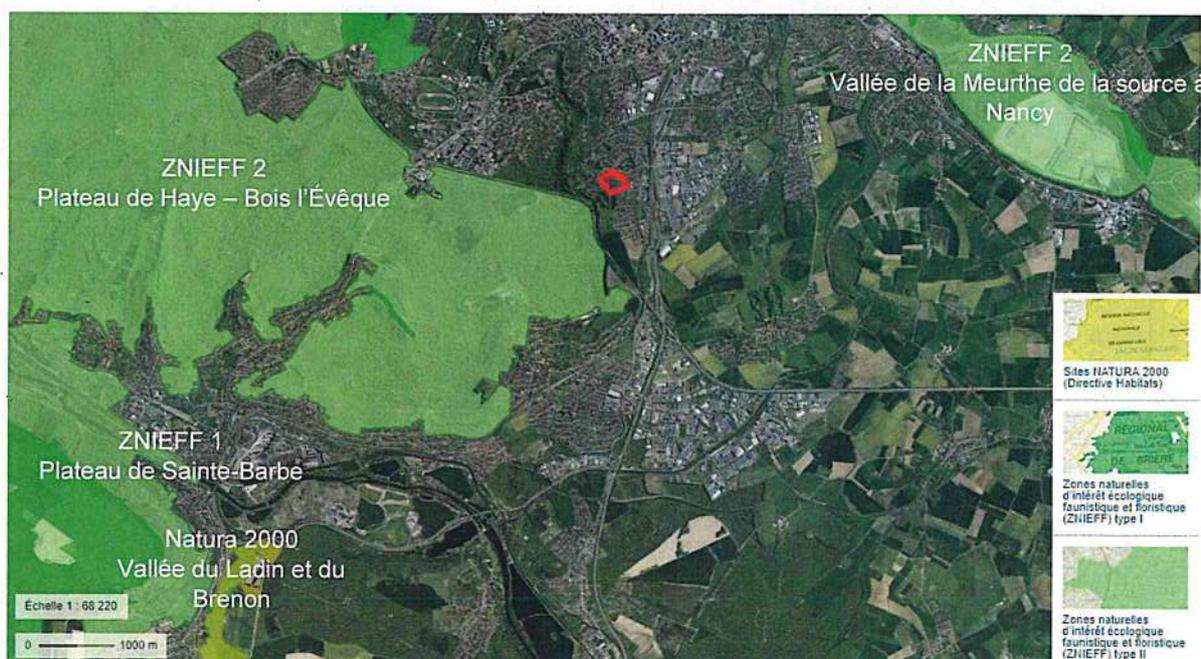
❖ Milieux naturels remarquables

Le site n'est pas concerné par des milieux naturels remarquables (ZNIEFF) ou une zone de protection réglementaire (NATURA 2000).

La ZNIEFF de type 2 du Plateau de Haye se trouve sur la commune à environ 300 m du site.

(Illustration page suivante)

Les milieux remarquables à proximité du site (Source : Géoportail)

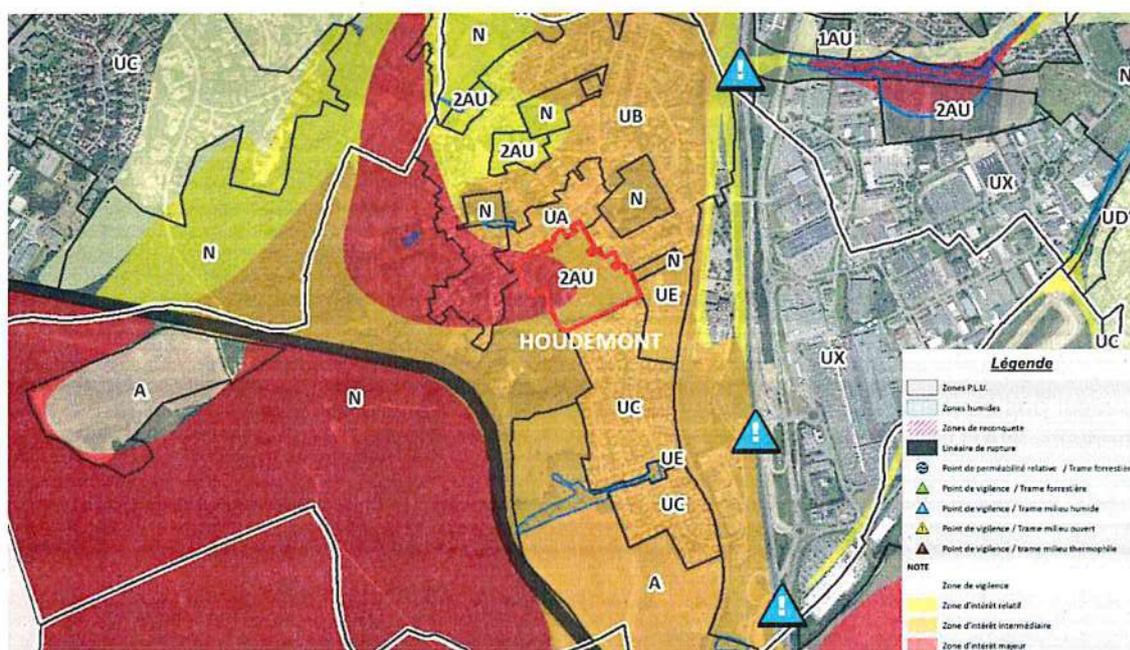


❖ Trame verte et bleue

De par son occupation actuelle et sa localisation en pied de coteau, le site des « Grands Jardins » est concerné par la Trame Verte et Bleue du Grand Nancy, définie récemment dans le cadre des travaux du futur PLUi-HD.

Outil d'aménagement du territoire qui vise à concilier le développement territorial et la conservation de la biodiversité, la TVB identifie le site comme bénéficiant de qualités environnementales liées à la présence d'une sous-trame thermophile à l'ouest du site (milieux au sol pauvre et sec où apparaissent des formations végétales herbacées relativement rases) ainsi qu'un corridor urbain de la sous-trame des milieux ouverts.

Sensibilité de la trame verte et bleue du Grand Nancy (septembre 2017)



❖ Biodiversité

Une étude faune-flore « 4 saisons » a été réalisée sur la zone 2AU « Aux Grands Jardins », en parallèle de l'évaluation environnementale.

En résumé la zone 2AU dispose de deux types de milieux intérêt local : moyen et assez élevé.

Les milieux d'intérêt local moyen sont constitués :

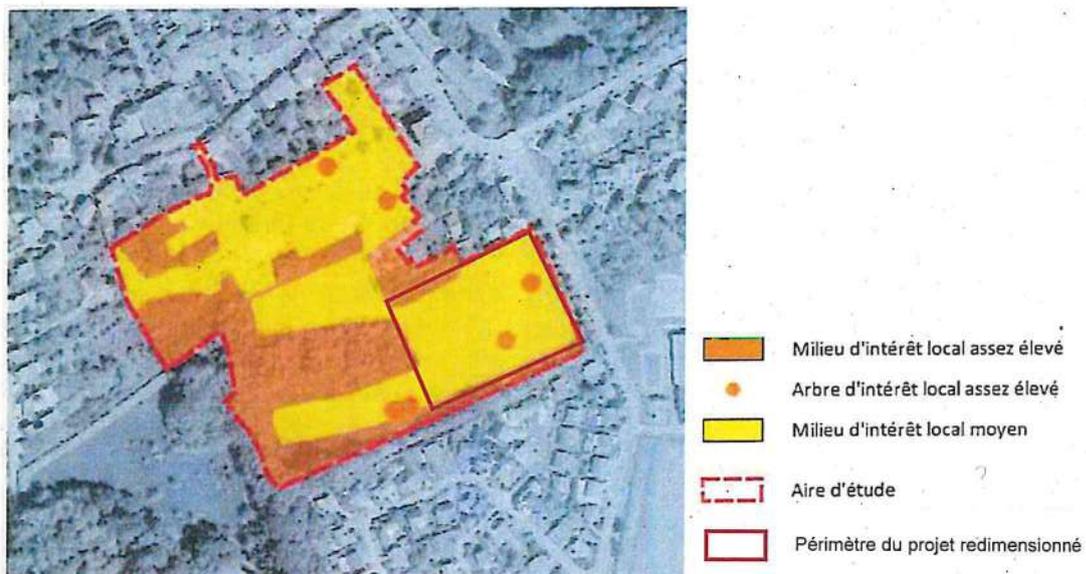
- Des principales prairies de fauche.
- De milieux jouant un rôle pour l'alimentation de certaines espèces se reproduisant sur le site ou nichant aux alentours. Les ronciers sont également présents et constituent des milieux favorables pour certaines espèces.

Quant aux milieux d'intérêt local assez élevé, ils sont constitués :

- Des vergers sur prés, arbres fruitiers âgés et prairie limitrophe. Ceux sont des habitats accueillant beaucoup d'espèces d'oiseaux, de reptiles et d'insectes.
- Les vergers enfrichés, les bosquets avec leurs lisières prairiale représentent des habitats accueillent des espèces de reptiles, de mammifères et d'oiseaux.
- La bordure du parc du château ainsi que la haie d'arbres à haute-tiges menant à celui-ci. La haie est composée d'arbres-gîtes qui peuvent attirer des espèces tels que les chiroptères et les oiseaux. Avec sa bordure prairiale, la haie constitue un corridor de déplacement pour la faune terrestre.

Notre périmètre de projet, localisé au sud-est de la zone, est occupé majoritairement par des prairies mésophiles de fauches. Il possède deux arbres d'intérêt local assez élevé et est bordé au sud par la haie plantée d'arbres à haute-tige composés d'arbres-gîtes qui présentent des enjeux de biodiversité importants.

Synthèse des enjeux de biodiversité (source : l'Atelier des territoires)



B. Enjeux et objectifs du projet

❖ Répondre aux enjeux communaux en termes de démographie et de logements

Le recul global de la population, la progression des populations les plus âgées conjuguées au repli des plus jeunes et l'évolution des modes de vie diversifient les besoins des ménages en logement qui s'expriment de manière plus complexe. La structure actuelle du parc limite la capacité des ménages à satisfaire leurs besoins de desserrement et le renouvellement de la population.

Il s'agit de pouvoir répondre à cet enjeu de diversification de l'offre communale de logement en proposant une plus grande mixité sociale et intergénérationnelle via une diversité de formes et typologies d'habitat.

❖ Répondre aux objectifs de la politique intercommunale de l'habitat

L'absence de nouveaux projets de logements depuis l'achèvement de la ZAC des Egrez dans les années 90 et la vente de logements sociaux (secteur « La Pensée ») ont engendré une diminution du parc social. Dans le même temps les objectifs de productions fixés par le PMH (Programme Métropolitain de l'Habitat) sont de 84 logements, dont 38 logements aidés à produire d'ici 2027.

Le programme de logement du projet doit répondre à ces objectifs de production et de diversification de l'offre en logement.

❖ Mobiliser la réserve foncière bénéficiant d'un emplacement privilégié pour mettre en œuvre le projet

L'absence d'opportunités foncières suffisantes, au sein du tissu urbain existant (dents creuses) ne permet pas de répondre quantitativement aux nouveaux besoins en logement de la commune. Le rythme de construction résidentiel sur la commune est en effet quasiment nul sur cette dernière décennie.

D'autre part, les zones 2AU existantes du « Canton Saint-Martin » (1,1 ha) et du « Joncs-Saulcy » (1,6 ha) n'ont fait l'objet d'aucune démarche particulière auprès des propriétaires en vue d'un quelconque aménagement.

Aussi, la localisation de la zone 2AU des « Grands Jardins » apparaît comme un emplacement privilégié pour la faisabilité du projet au regard de la proximité avec les équipements et réseaux de transports.

Au regard des faibles capacités d'urbanisation au sein du tissu urbain existant de la commune, et de la faisabilité opérationnelle du projet, le projet des « Grands Jardins » apparaît comme le seul à l'échelle des enjeux communaux et communautaires en matière de logement. De plus les orientations du PADD de 2007, prévoit un projet de ce type sur le secteur. Il s'agit donc de procéder à une évolution règlementaire du PLU afin de mobiliser le foncier et mettre en œuvre le projet.

- ❖ S'inscrire dans les principes de ville des proximités et de compacité définis par les orientations du SCoTSud54 et du futur PLUi-HD

La construction de nouveau logement et l'arrivée d'une population diversifiée sur un secteur voisin de la polarité formée par le cœur de village et à 5 minutes à pied des principaux services et équipements est un corollaire au maintien de ces derniers, en particulier :

- La construction récente d'un bâtiment regroupant écoles et cantine à moins de 200 mètres du secteur de projet,
- L'offre en termes de commerce et de service de proximité
- La halte gare de Houdemont située à moins de 500 mètres du site.

Le projet doit permettre par liens fonctionnels avec son environnement, en particulier en matière de mobilité active, de pérenniser les équipements communaux et renforcer les polarités voisines. Ces objectifs s'inscrivent dans les orientations définies par le SCoTSud54 (densité plus grande autour des haltes gares) et les futures orientations du PADD du PLUi-HD de la Métropole (« Encourager la ville des proximités »).

- ❖ Prendre en compte la Trame Verte et Bleue (TVB), l'évaluation environnementale, le contexte environnemental et topographique

Dans le cadre du projet situé dans le secteur des « Grands Jardins », l'outil TVB métropolitaine et l'évaluation environnementale réalisée suite à la décision de la MRAe doivent permettre de concilier le développement et la conservation de la richesse écologique du site.

La zone de projet initiale comprenait toute la zone 2AU. Suite à l'évaluation environnementale, le périmètre du projet a été redimensionner afin de réduire ses impacts sur les milieux naturels et paysagers présents.

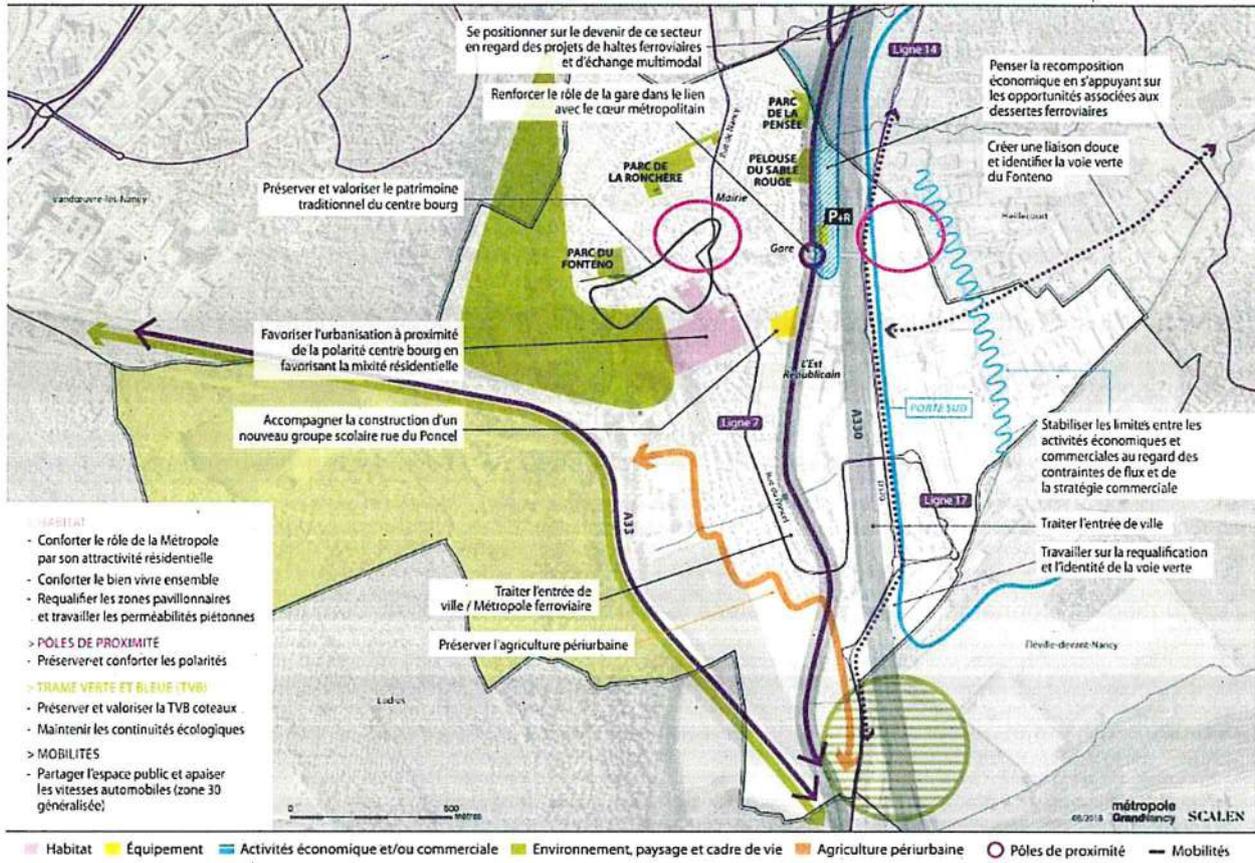


La présence d'espaces de qualité écologique avec l'allée plantée au sud/est et la topographie particulière du site doivent être pris en compte. L'objectif est de préserver les espaces les plus sensibles écologiquement et de valoriser le site d'un point de vue paysager.

En outre, la zone connaît un dénivelé d'Est en Ouest, la composition urbaine du site de projet devra tenir compte de cette topographie afin de limiter l'impact paysager de l'urbanisation.

Ces objectifs anticipent la mise en œuvre des orientations du futur PADD du PLUi-HD « Promouvoir la qualité urbaine » et « Aménager une métropole nature ».

ENJEUX PLUI HD DE HOUEMONT



C. Caractère d'intérêt général du projet

- ❖ Un projet qui propose une offre en logement diversifiée et répond aux objectifs du Programme Métropolitain de l'Habitat

Le programme de logement prévu dans le cadre du projet « Aux Grands Jardins » vise à créer et proposer une offre diversifiée, ceci dans le respect des objectifs de mixité résidentielle et générationnelle fixés par le PMH à l'horizon 2027.

Le projet prévoit d'aménager une zone d'habitat mixte, afin de favoriser un parcours résidentiel des habitants sur la commune, mêlant de l'accession et du locatif ainsi que du logement senior en cohérence avec la multiplication des besoins. Le projet prévoit au total 80 logements dont 60 minimum :

- 50% en accession et 50% en locatif
- *Une partie des logements dont le nombre reste à définir pour du logement senior inclusif*
- 30 % du total de ces logements est prévu en logements aidés, favorisant la mixité sociale et permettant de compenser les ventes de logement sociaux ayant eu lieu sur la commune.

En prévoyant la réalisation de 80 logements dont 60 minimum et 30 % de logements aidés, le programme de logement du projet répond aux objectifs de productions fixés par le PMH. Par sa programmation diversifiée en termes de typologie et de forme d'habitat, l'aménagement du site « Aux Grands Jardins » doit contribuer à la diversification du parc de logement, au renouvellement de la population, et à la mixité sociale et générationnelle.

- ❖ Un projet qui renforce les équipements et les polarités

La proximité d'équipements, de la desserte en transport en commun et de polarités a été prise en compte dans la programmation du projet.

La construction de près de 80 nouveaux logements, 60 minimum, à destination de différents types de ménages devrait apporter une nouvelle dynamique aux équipements et services de proximité. Le secteur doit également être relié aux espaces voisins par un réseau de cheminements permettant de joindre rapidement ces secteurs à pied ou à vélo.

De plus, le projet doit également abriter une pharmacie ainsi qu'un petit pôle santé, bénéficiant à l'ensemble de la commune.

En outre, la proximité du site avec les polarités et la bonne desserte par les transports en commun, a été prise en compte dans la programmation envisagée pour les logements. Le nombre de logements prévu est ainsi de 80 (60 minimum) logements par hectare, densité compatible avec les objectifs du SCoTSud54 pour les projets situés à moins de 800 mètres d'une gare.

- ❖ Un projet qui préserve et valorise la Trame Verte et Bleue et limite son impact paysager et environnemental en lien avec l'évaluation environnementale

L'emprise totale de la zone d'aménagement est de 1,10 ha, réduisant la surface du projet initial (5,16 ha) au vu des conclusions de l'évaluation environnementale.

La nouvelle surface de la zone 2AU est de 4,84 ha, initialement elle avait une surface de 6,17 ha. Cette différence est dû au reclassement d'une partie de la zone 2AU en zone N (2 300 m²) pour

valoriser la haie plantée au sud-est du site de projet identifiée comme réservoir de biodiversité suite aux conclusions de l'évaluation.

Cette diminution de la surface de la zone de projet permet de préserver la trame verte locale, ainsi que de valoriser la biodiversité du site de projet et de la zone 2AU au vu des conclusions de l'évaluation environnementale.

Le projet prévoit également des espaces plantés non imperméabilisés sous forme de coulées vertes et d'espaces verts, support de la gestion des eaux pluviales et de la circulation d'espèces végétales et animales.

Il est également prévu un système de circulations desservant l'ensemble du site permettant les déplacements en mode doux et des espaces de respirations sur l'ensemble de la zone.

L'aménagement prendra en compte la topographie et les points de vue ainsi que le bâti existant des quartiers voisins. La mixité fonctionnelle doit être située sur la partie « basse » à proximité de la rue du Poncel afin de limiter son impact paysager et de marquer l'entrée du site.

Le projet prévoit le maintien et la protection d'espaces non urbanisés sur son périmètre et la mise en œuvre d'espaces verts pénétrant le site. Il prend également en compte la topographie et les quartiers voisins dans sa composition urbaine. Ces partis d'aménagement ont été pris en compte dans l'OAP et dans le zonage du règlement.

❖ Un projet pour établir un lien fonctionnel

Le projet a pour ambition de créer un lien fonctionnel avec les espaces voisins, par l'intermédiaire de nombreux points d'accès pénétrant un réseau de desserte interne irriguant le site. Ce réseau sera le support de mobilités actives accompagné d'aménagements paysagers. Ils permettront de relier les quartiers voisins notamment les Egrez et d'accéder aux espaces verts à l'est.

Le projet « Aux Grands Jardins » répond à l'intérêt général.

Par ses choix d'aménagement, sa programmation, son ouverture sur les espaces voisins, sa proximité et son accessibilité aux polarités, il permettra de pérenniser les équipements communaux et métropolitains, de préserver les équilibres territoriaux en matière d'habitat et de préserver et valoriser les qualités environnementales du site.

Le projet s'inscrit ainsi parfaitement dans les objectifs des politiques publiques de l'habitat du Grand Nancy (via le PMH), dans les orientations du SCoTSud54 mais également aux projets du PADD du futur PLUi-HD de la métropole (« Encourager la ville des proximités », « Promouvoir la qualité urbaine » et « Aménager une métropole nature »).

3. LA MISE EN COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme de Houdemont a été approuvé par délibération en conseil communautaire en date du 12 octobre 2007, puis modifié en bureau communautaire le 6 octobre 2015.

Au regard de l'analyse du Plan Local d'Urbanisme de la commune, il apparaît que certaines pièces constitutives du dossier nécessitent des modifications pour la mise en compatibilité du projet avec le PLU.

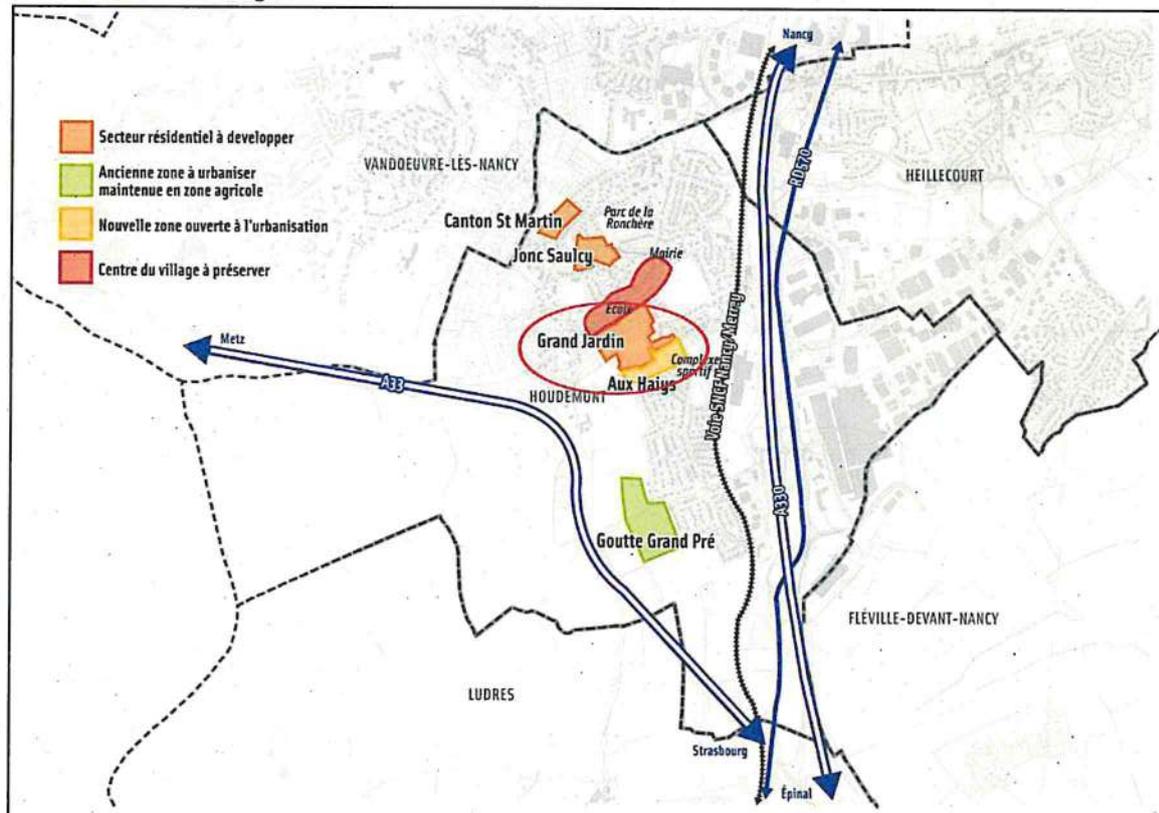
A. Le PADD

Le projet mis en œuvre sur le secteur, s'inscrit dans les orientations du PLU approuvé en 2007.

Ce dernier prévoyait dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), de « développer une urbanisation respectueuse de l'environnement » (Orientation numéro 1) en identifiant les futurs secteurs de développement résidentiel à proximité de la polarité urbaine du centre village.

Extrait du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de Houdemont

Orientations d'aménagement n°1



⇒ **Le PADD ne nécessite pas de mise en compatibilité.**

B. Les Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) expose la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager un secteur de son territoire. Elle est établie dans le respect des orientations générales définies au PADD. C'est un document qui peut être écrit et/ou graphique et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement. Il peut également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur le ou les secteurs considérés

Les orientations édictées sont complémentaires au règlement du PLU et sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans un rapport de compatibilité.

Depuis la loi ALUR de 2015, les OAP sont devenues des pièces obligatoires du PLU pour les zones à urbaniser (1 AU).

- ⇒ **Afin de permettre la mise en œuvre du projet, le PLU d'Houdemont doit définir une OAP sur le secteur de projet localisé au sud-est de la zone 2AU « Aux Grands Jardins ».**

❖ L'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Grands Jardins

Localisation :

Le secteur est situé dans la partie centrale de la commune, adossé au centre village. Il s'inscrit sur le bas d'un coteau descendant du plateau de Haye et encadré par le lotissement des Egrez au sud et le noyau villageois au nord. Le périmètre concerné par cette orientation d'aménagement correspond à une surface totale de 1,10 hectares.

Le secteur bénéficie d'une proximité immédiate avec les réseaux, d'une bonne accessibilité par la route et les transports en commun (arrêt de bus et halte ferroviaire à proximité). Il dispose également de possibilités de liaisons douces avec le lotissement des Egrez et les vergers à l'ouest.

Enjeux :

La diversification de l'offre communale en logement.

La prise en compte des éléments paysagers et environnementaux existants sur le site, pour composer et valoriser le projet.

La prise en compte de la topographie du site en portant une attention particulière à l'intégration des constructions dans le site et le grand paysage.

La perméabilité environnementale et fonctionnelle du site entre les vergers et la rue du Poncel et le traitement des interfaces avec les lotissements voisins.

La prise en compte de l'écoulement et de l'infiltration des eaux de pluie et leur retour dans les meilleures conditions vers le milieu naturel en limitant les surfaces imperméabilisées.

Accès et dessertes :

L'accès principal doit s'effectuer via la rue du Poncel à l'est du site en face de la rue d'Alsace. Des accès spécifiques pour piétons et vélos doivent être prévus afin de relier le futur quartier à son environnement immédiat (lotissements voisins, espaces naturels et agricoles à proximité). La largeur de la voie doit permettre le passage d'engins agricoles vers les espaces naturels et agricoles.

La desserte interne doit s'organiser autour d'une voie centrale bénéficiant d'aménagements paysagers et d'emplacements de stationnements et de voies de desserte secondaire reliées à la voie centrale sous forme de boucle.

Ces voies de desserte doivent présenter un profil respectant les principes d'un espace partagé afin de permettre une cohabitation entre les différents usagers de l'espace public et être support de mobilités douces traversant le site.

La trame verte du quartier doit être support d'un réseau de cheminements dédiés aux circulations actives avec les espaces voisins selon un principe de liaison entre la rue du Poncel et les espaces de vergers et en tant qu'interface avec un traitement paysager qualitatif entre les lotissements existants et le projet.

L'aménagement des espaces de stationnement devra être qualitatif par le biais de plantation d'arbres et en limitant les surfaces imperméabilisées permettant l'infiltration des eaux pluviales et elles borderont la voie principale de desserte.

Principes paysagers et urbains :

Les implantations des voiries et des bâtiments s'inscrivent dans le relief du coteau afin de permettre leur intégration dans le paysage.

La mixité fonctionnelle (services, commerces) doit être située sur la partie « basse » à proximité de la rue du Poncel afin de limiter son impact paysager et de marquer l'entrée du site.

L'intégration des ouvrages de gestion des eaux pluviales dans la composition paysagère, par la réalisation de noues (fossés engazonnés recueillant les eaux pluviales), d'un corridor vert pénétrant le quartier et se déployant autour de bassins de stockages paysagers et végétalisés.

Ce réseau d'espaces verts est appuyé par la plantation d'arbres d'alignement le long des voiries principales et secondaires.

Un traitement paysager qualitatif des interfaces est à travailler au niveau des lotissements voisins et des espaces de vergers tout en permettant la perméabilité du site pour les mobilités douces.

Indications programmatiques :

Entre 60 et 80 logements collectifs dont :

- 50% en accession et 50% en locatif
- 30 % de logements aidés répondant aux objectifs du PMH
- *Une partie des logements dont le nombre reste à définir pour du logement senior inclusif*

Le secteur comportera de la mixité fonctionnelle sur son front bâti donnant sur la rue du Poncel.

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Houdemont | « Grands Jardins »

Principes d'aménagements :



Périmètre d'étude



Principe de desserte à créer



Mixité fonctionnelle



Traitement paysager adapté



C. Mise en compatibilité du règlement graphique et écrit

Le zonage

Classée comme réserve foncière au PLU, la zone 2 AU ne permet pas l'ouverture immédiate à l'urbanisation.

- ⇒ **Afin de permettre la délivrance des autorisations nécessaires à la réalisation des logements prévus par l'orientation d'aménagement, une évolution du zonage est nécessaire sur l'ensemble du site de projet.**

Le règlement écrit

- ⇒ **La zone 2AU n'est pas règlementée, afin de permettre la mise en œuvre du projet, un règlement 1AU est défini.**

❖ Evolution du zonage pour permettre l'ouverture à l'urbanisation

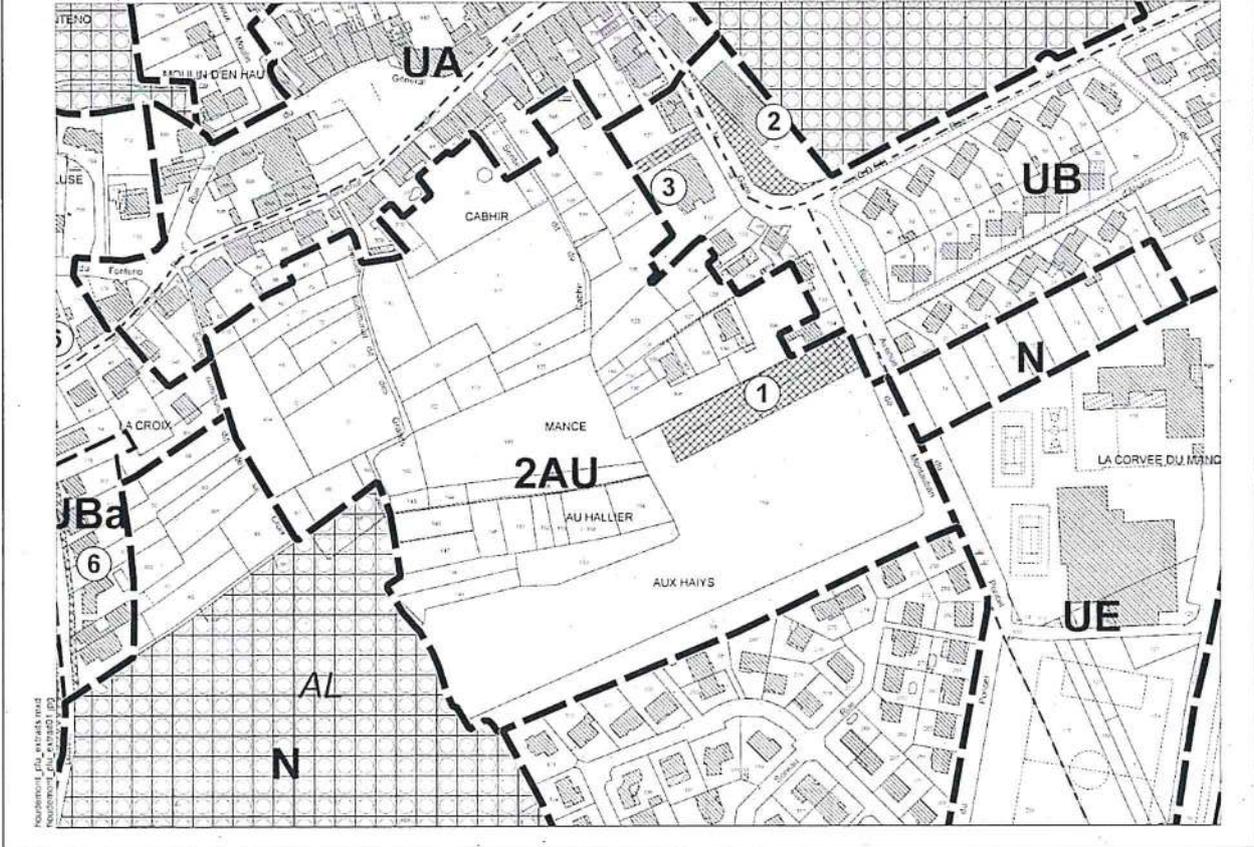
Il s'agit de reclasser les parcelles AL157, AL158 et une partie de la parcelle AL159, situées aujourd'hui au sud-est en zone 2AU (secteur « Grands Jardins ») en zone 1AU (à urbaniser) et une partie de la parcelle AL300 en zone N (naturelle). Cette évolution du zonage permettra d'engager une urbanisation du site selon des règles d'urbanisme correspondant aux formes urbaines et occupations du sol respectueuses de l'intégration paysagère et de la topographie du site. Le projet prévoit l'accueil d'habitat selon un schéma global défini dans une orientation d'aménagement et de programmation exposée dans les pages précédentes.

Les évolutions prévues :

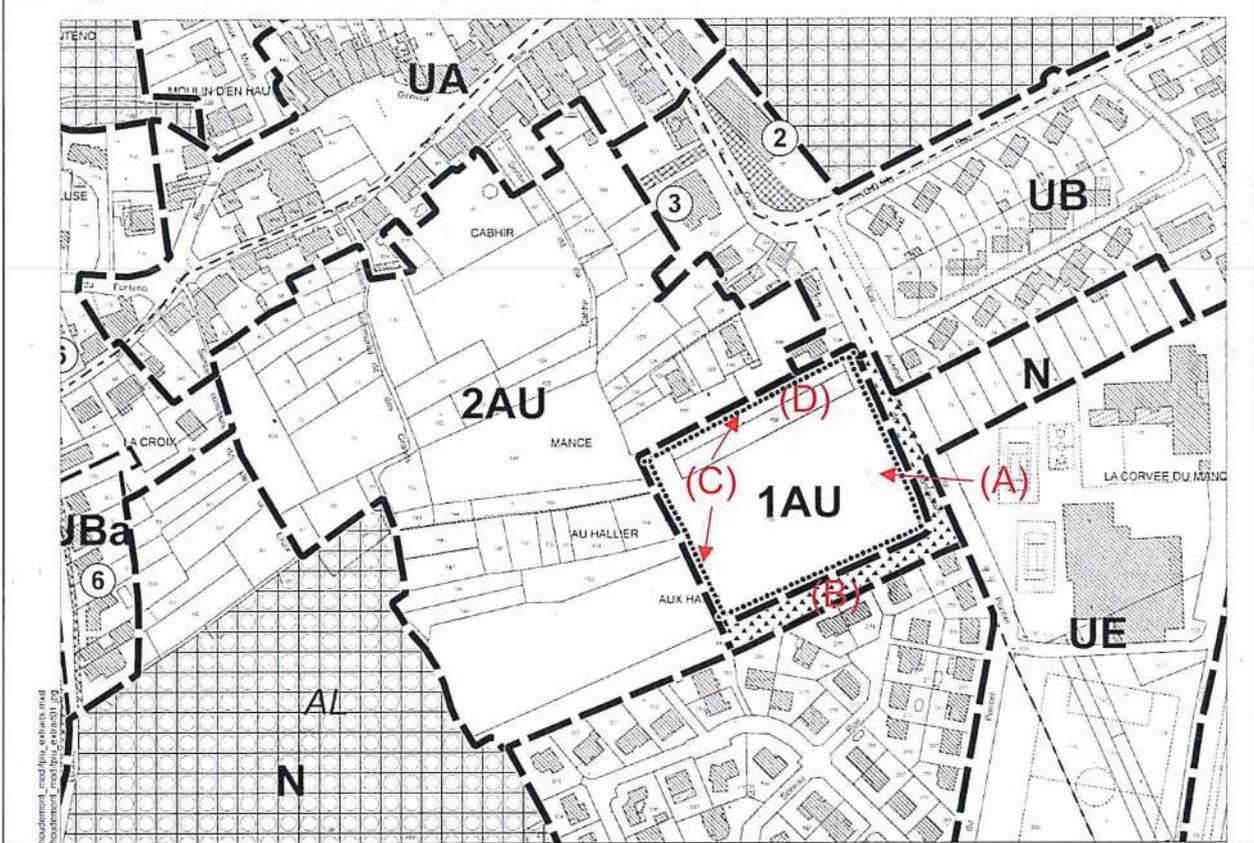
- (A) Les parcelles AL157, AL158 et une partie de la parcelle AL159 de la zone 2AU sont reclassées en zone 1AU permettant la mise en œuvre du projet. Le règlement associé à ce zonage correspond aux formes urbaines existantes sur la commune. Il vise à garantir une insertion des constructions respectueuse de la morphologie urbaine des quartiers voisins, de réglementer les hauteurs en prenant en compte la topographie et de l'intégration paysagère du site ainsi que des densités souhaitées sur la zone.
- (B) La partie de la parcelle AL300 située le long de la rue du Poncel et du lotissement des Egrez est reclassée en zone N dite naturelle, afin de garantir le maintien d'une zone tampon verte, cette dernière étant déjà constituée d'arbres de haute-tige qui mérite d'être protégés au vu des conclusions de l'évaluation environnementale. Elle est accompagnée de la mise en place d'un dispositif réglementaire « élément de patrimoine à protéger pour des motifs d'ordre écologique » au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, afin de protéger les arbres de haute-tige de ce réservoir de biodiversité.
- (C) Un périmètre délimitant l'**orientation d'aménagement et de programmation**¹ est également ajouté au plan de zonage. L'aménagement du secteur devra alors être compatible avec les principes édictés dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation.
- (D) L'emplacement réservé mis en place pour préserver un accès à la zone à urbaniser est levé, l'acquisition des terrains ayant abouti. La liste des emplacements réservés est modifiée en conséquence.

¹ Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), constituent l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

PLU avant la mise en compatibilité (planche n°2) :



PLU après la mise en compatibilité (planche n°2) :



❖ Création d'une zone 1AU pour encadrer l'urbanisation du site

Afin de permettre la mise en œuvre du projet, une partie du site est classée en zone 1AU (à urbaniser) à court terme. Les dispositions réglementaires prévues permettent la mise en œuvre du projet dans le respect des formes urbaines existantes sur la commune et des enjeux paysagers et de développement durable du site.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Les règles du présent chapitre sont appréciées au regard de chacun des terrains issus d'une division en propriété ou en jouissance, 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.

Article 1 AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage :
 - agricole
 - d'activités industrielles et artisanales,
 - d'hôtellerie et de restauration
 - d'activités agricoles

- Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction,
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités,
 - les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.

- Les caravanes et mobil-home isolés, les terrains de caravanes et de camping, les habitations légères de loisirs.

ARTICLE 1 AU 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les affouillements et exhaussements du sol temporaires et liés aux constructions et aux occupations du sol sont admis.

Les constructions sont autorisées à condition qu'elles fassent partie d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la surface incluse ou sur l'une des phases incluses dans le périmètre de l'orientation d'aménagement.

Dans le périmètre faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation et le gabarit des constructions doit être compatible avec les principes et schémas énoncés.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article 1 AU 3 : Accès et voirie

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute unité foncière ne peut avoir qu'un seul accès automobile. Un second accès peut être autorisé s'il est nécessaire au fonctionnement et à l'usage des constructions autorisées et à condition qu'il réponde aux exigences de sécurité et de desserte.

3.2 - Voirie :

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics, de collecte, de déneigement et de secours, de faire aisément demi-tour.

La création de voies publiques ou privées, ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale de plate-forme (chaussée et trottoirs compris) soit :

- de 9,5 mètres dans le cas de voies publiques ou de voies privées destinées à devenir des voiries publiques à double sens.
- de 7 mètres dans le cas de voies privées ou publiques à sens unique.

La largeur de plateforme des voiries de desserte terminale à faible trafic automobile peut être diminuée après examen particulier, en restant adaptée aux besoins spécifiques de la zone et du trafic prévisible

Les principes de bouclages prévus sur les documents graphiques doivent être respectés.

3.3. - Sentiers

Les voies et cheminements piétons sont à conserver. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées. Lors de leur création ou de leur restauration, les cheminements piétons doivent respecter la largeur minimale de 3 m.

Article 1 AU 4 : Desserte par les réseaux

4.1. - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur et dont les caractéristiques doivent être approuvées par le gestionnaire du réseau.

4.2. - Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif). Avant leur rejet dans le réseau, elles pourront faire l'objet d'un traitement écologique.

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il doit être conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

4.3. - Eaux pluviales

Dans les zones du territoire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à ce principe.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Pour les unités foncières supérieures à 2 000 m², le débit de fuite autorisé est fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les autres cas, la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire mais le pétitionnaire doit obligatoirement utiliser les techniques permettant de tendre vers le rejet zéro, parmi lesquelles :

- l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- les systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage (uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux.

4.4. - Electricité, téléphone et télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain.

Tout type d'installations d'équipements de production d'énergies renouvelables (chauffe-eau, panneaux photovoltaïques) est autorisé.

4.5 - Climatiseurs, antennes, transformateurs électriques,

Les appareils de climatisation, les conduits et les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public.

Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être accessibles depuis l'espace public mais rester correctement intégrés aux constructions ou aux murs de clôture voire dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade.

Les volets roulants avec caissons apparents et dépassant de la volumétrie générale du bâtiment sont interdits sur les façades en premier rang visible du domaine public. Sur les autres façades, ils feront l'objet d'un examen particulier en fonction de la qualité architecturale du bâtiment.

4.6. - Collecte des ordures ménagères :

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que tout changement de destination d'immeuble existant devront respecter les prescriptions introduites par les annexes sanitaires concernant la collecte des déchets.

La construction d'un local clos destiné au stockage des containers devra être prévue sur l'unité foncière ou à l'intérieur d'un ensemble immobilier.

Sa capacité de stockage sera étudiée en fonction des besoins de l'ensemble immobilier, et son accessibilité et son aspect extérieur devront respecter les règles prescrites au présent règlement.

Toutefois, cet article ne s'applique pas dans les cas d'une restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de surface de plancher nouvelle.)

Article 1 AU 5 : Caractéristiques des unités foncières

Pas de prescription.

Article 1 AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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 cet article seront appréciées au regard de chaque lot ou parcelle issus de la division et non pas au regard de l'ensemble du projet.

Sauf dispositions graphiques reportées au plan de zonage, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul de 5 m minimum de l'alignement du domaine public ou de l'emplacement réservé s'y substituant.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

Article 1 AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière

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 cet article seront appréciées au regard de chaque lot ou parcelle issus de la division et non pas au regard de l'ensemble du projet.

Les constructions doivent s'implanter en recul des limites séparatives. La distance à observer doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère soit $L = H/2$ avec un minimum de 3 m.

Article 1 AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sur une même unité foncière, les constructions devront être implantées en contiguïté ou en recul d'au moins 3 m.

Article 1 AU 9 : Emprise au sol

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 cet article seront appréciées au regard de chaque lot ou parcelle issus de la division et non pas au regard de l'ensemble du projet.

L'emprise au sol est fixée à 60% maximum de l'unité foncière.

Article 1 AU 10 : Hauteur maximum des constructions**10.1 – Règle générale :**

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne peut excéder :

- R+2 niveaux (hors combles aménageables ou attiques)
- une hauteur absolue de 13m

10.2 – Exceptions :

Ces règles de hauteur maximale ne concernent ni les ouvrages de superstructure tel que cheminée et ouvrages techniques divers, ni les installations relatives à la production d'énergie renouvelable.

Article 1 AU 11 : Aspect extérieur

11.1 - Dispositions générales :

Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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.

A condition que les dispositifs ne soient disposés en saillie, la pose en toiture-couverture d'installations relatives à la production d'énergies renouvelables (chauffe-eau, capteurs solaires, etc.) est autorisée ainsi que l'installation de dispositifs de récupération d'eau de pluie.

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le ton général des façades s'approchera de ceux figurant sur le nuancier disponible en mairie (nuancier CAUE), à l'exception des pierres taillées pour rester apparentes.

Les toitures deux pans devront avoir l'aspect de la terre cuite traditionnelle rouge.

11.2 - Clôtures

La construction de clôtures est autorisée à partir du moment où elle ne vient pas rompre l'équilibre général du bâtiment d'habitation. Les hauteurs maximales à respecter sont de :

- 0,40 m à 0,60 m pour un muret, cette hauteur pouvant être portée à 1,8 m maximum pour un muret surmonté d'un matériau ajouré
- 1,80 m pour les haies végétales.

Le tout ne doit pas dépasser 1,80 m.

Sur rue, les clôtures peuvent présenter une partie opaque en gros œuvre jusqu'à 0.60 m au-dessus du sol. Au-delà, les éléments utilisés offriront dans leur composition le plus de transparence possible avec au moins 30 % de "vides". Cette dernière disposition ne s'applique pas aux plantations végétales.

Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies ou emprises publiques, les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (pan coupé ou clôture basse). Celui-ci correspond à un pan coupé de 5 m qui ne doit pas comporter d'obstacle visuel de plus de 0,7m de hauteur.

Les matériaux synthétiques imitant les faux arbres ne sont pas considérés comme des plantations végétales.

Les haies végétales seront constituées d'essences locales et diversifiées.

Les dispositifs visant à assurer la sécurité (type barbelés), visibles de l'extérieur pour les clôtures sur rue et en limites séparatives de l'unité foncière sont interdits, sauf en cas de besoin particulier lié à l'occupation du terrain.

Les portails devront respecter les mêmes dispositions que les clôtures.

Article 1 AU 12 : Stationnement des véhicules

12.1 - Extensions de constructions existantes :

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

12.2 - Exceptions :

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de surface de plancher nouvelle) ;
- extensions de bâtiments existants à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher existante.

12.3 - Calcul du nombre d'emplacements :

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure à 5.

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

12.4 - Limitation de la norme dans les secteurs desservis par un transport en commun en site propre

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300 mètres d'un arrêt de transport en commun en site propre, la norme de stationnement applicable aux bâtiments ayant un usage autre que d'habitation est réduite de 20 %. Les périmètres concernés par cette minoration sont reportés sur les documents graphiques du PLU.

12.5 - Normes générales

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m. Des places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

- CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

. 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.

- CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX, D'ADMINISTRATIONS DES SECTEURS PUBLICS ET PRIVES, PROFESSIONS LIBERALES :

. 1 emplacement par 25 m² de plancher hors œuvre nette.

- ETABLISSEMENTS A USAGE COMMERCIAL OU ARTISANAL :

- . 1 emplacement pour 100 m² de plancher hors œuvre nette.

Lorsque ces établissements comportent plus de 200 m² de surface de plancher hors œuvre, il sera procédé pour chaque construction à un examen particulier par les services compétents afin de déterminer le nombre minimal d'emplacements exigibles pour le stationnement du personnel, des fournisseurs et de la clientèle.

- ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT :

- . 1 emplacement par classe pour l'enseignement du 1er degré.

Ces établissements devront également comporter des aires pour le stationnement des bicyclettes.

12.6. – Cas d'impossibilité de réalisation

Pour toutes les constructions, en cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des voitures particulières, le constructeur est autorisé à aménager, sur un terrain situé à moins de 250 mètres de l'opération, les surfaces qui lui font défaut,

12.7 - Cas particuliers

Pour les autres cas, il est procédé à un examen particulier.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.8 – Normes générales

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est, sauf exception, de 1,5 m² par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m² en cas de local à usage collectif.

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules à deux roues doivent être créés dans des locaux fermés, éclairés et aménagés avec support d'attache spécifiques et aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- CONSTRUCTION A USAGE D'HABITAT :

- . 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;

- CONSTRUCTION A USAGE DE BUREAUX, ADMINISTRATIONS ET DE PROFESSIONS LIBERALES :

- . aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 100 m²,
- . à partir de 100 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;

- CONSTRUCTION A USAGE D'ACTIVITES COMMERCIALES ET ARTISANALES :

- . aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m²,
- . à partir de 150 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;

- CONSTRUCTION A USAGE D'ACCUEIL DU PUBLIC (salle de réunion, de spectacle, etc.) :

- . 3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.

Pour les équipements spécifiques ou exceptionnels, il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées.

- ETABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT DU 1ER DEGRE :

. 2 emplacements par classe ;

- ETABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT DU SECOND DEGRE :

. 6 emplacements par classe.

- ETABLISSEMENTS PARAMEDICAUX ET FOYERS D'ACCUEIL SPECIALISES (F.A.S.) :

. 1 emplacement pour 300 m² de surface de plancher.

- RESIDENCES UNIVERSITAIRES, FOYERS D'HEBERGEMENT :

. 1 emplacement de 0,75 m² pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

Dans certains cas (établissements scolaires, universitaires, commerces, etc.), un aménagement couvert en extérieur pourra être accepté.

12.9 - Cas particuliers

Pour les autres cas, il est procédé à un examen particulier.

Article 1 AU 13 : Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toutes constructions seront aménagées et entretenues.

Une superficie au moins égale à 30% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts non imperméabilisés.

Les toitures végétalisées pourront être comptabilisées comme surfaces d'espaces verts non imperméabilisés sans qu'elles puissent à elles seules en représenter plus de la moitié.

Les plantations seront composées d'essences locales variées.

D. Les Annexes

❖ Modification du plan des annexes

La commune de Houdemont est soumise à un périmètre de droit de préemption urbain se situant sur toutes les zones U et AU du PLU. Suite à l'évolution du zonage sur le périmètre du projet avec passage en zone 1 AU et en zone N, la délimitation du périmètre est redéfinie.

PLU avant la mise en compatibilité (planche des annexes) :



PLU après la mise en compatibilité (planche des annexes) :

