

Département de la Moselle

**Commune de LIXING LES SAINT AVOLD**

*Modification  
du Plan Local d'Urbanisme*

*Notice explicative*

Annexé à la DCM d'approbation de la modification du PLU de LIXING LES ST AVOLD, en date du .....  
Le Maire,

Août 2011

---

SARL AUDEL 57 au capital de 8 000 €  
Siège social : 1, bd. Eug. Nord du Lorraîne - 575 00 SAINT-AVOLD  
Tel: 03 87 04 60 93 - Fax: 03 87 90 81 47 - E-mail : [au57@orange.fr](mailto:au57@orange.fr)  
N° SIRET : 413 399 706 00015 – Code AFE : 742 C - 01 ° TV Intercommunale : FR 414 11395 013  
RCS : Sarreguemines TR 413399706 n. gest. : 2002 B97 – Banque : Crédit Mutuel Saint-Avold



## A. Préambule

Par délibération du conseil municipal en date du 10 décembre 2010, une modification du PLU a été décidée, afin :

- de pouvoir ouvrir à l'habitat le secteur Ue situé au Sud de la cité,
- de classer une partie de la zone 2AUe en 1AUe, au droit de la parcelle communale n°89, S°4.

Selon l'article L123-13 du code de l'urbanisme, la procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD ;
- ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général, et le cas échéant au président de l'établissement public prévu à l'article L 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L 121-4.

En parallèle de la modification du PLU, une procédure de révision simplifiée du PLU est menée. Deux notices explicatives ont été élaborées pour présenter les points constitutifs de chaque procédure.

## B. Opportunité et objectifs de la modification du PLU de Lixing les St Avold

Les objets de la modification du PLU sont les suivants :

- au niveau graphique : passage d'un secteur Ue en secteur Ub au droit du quartier de la cité et classement d'une partie du secteur 2AUe en 1AUe au droit du terrain de football,
- au niveau réglementaire : modification du règlement de la zone 1AU pour réglementation du secteur 1AUe et mises à jour du règlement

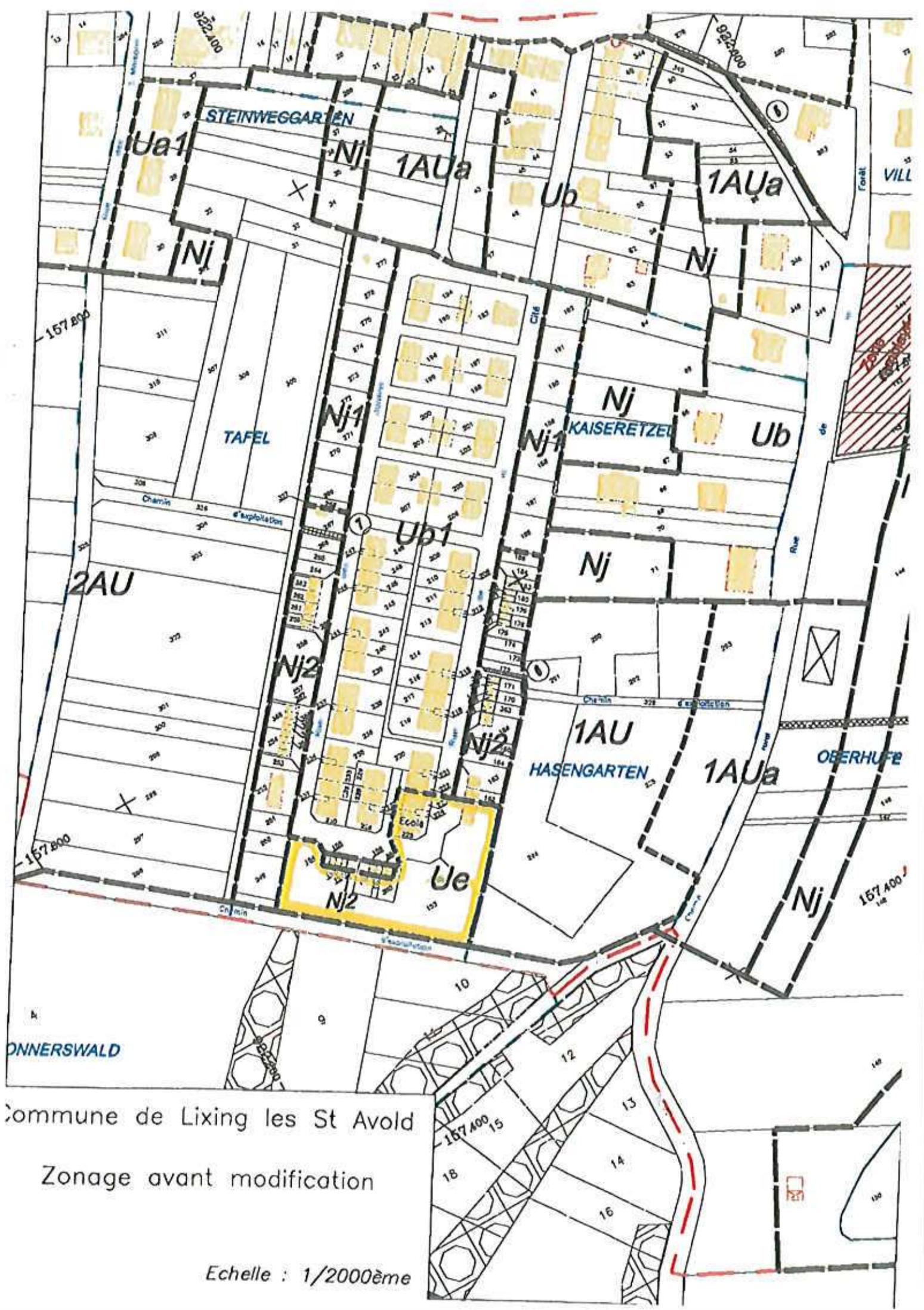
Les éléments constitutifs de la modification respectent tout à fait le cadre légal imposé par le code de l'urbanisme.

## C. Présentation des points de la modification

### Modifications graphiques et réglementaires

#### 1.1. Le passage du secteur Ue en secteur Ub au droit de la cité

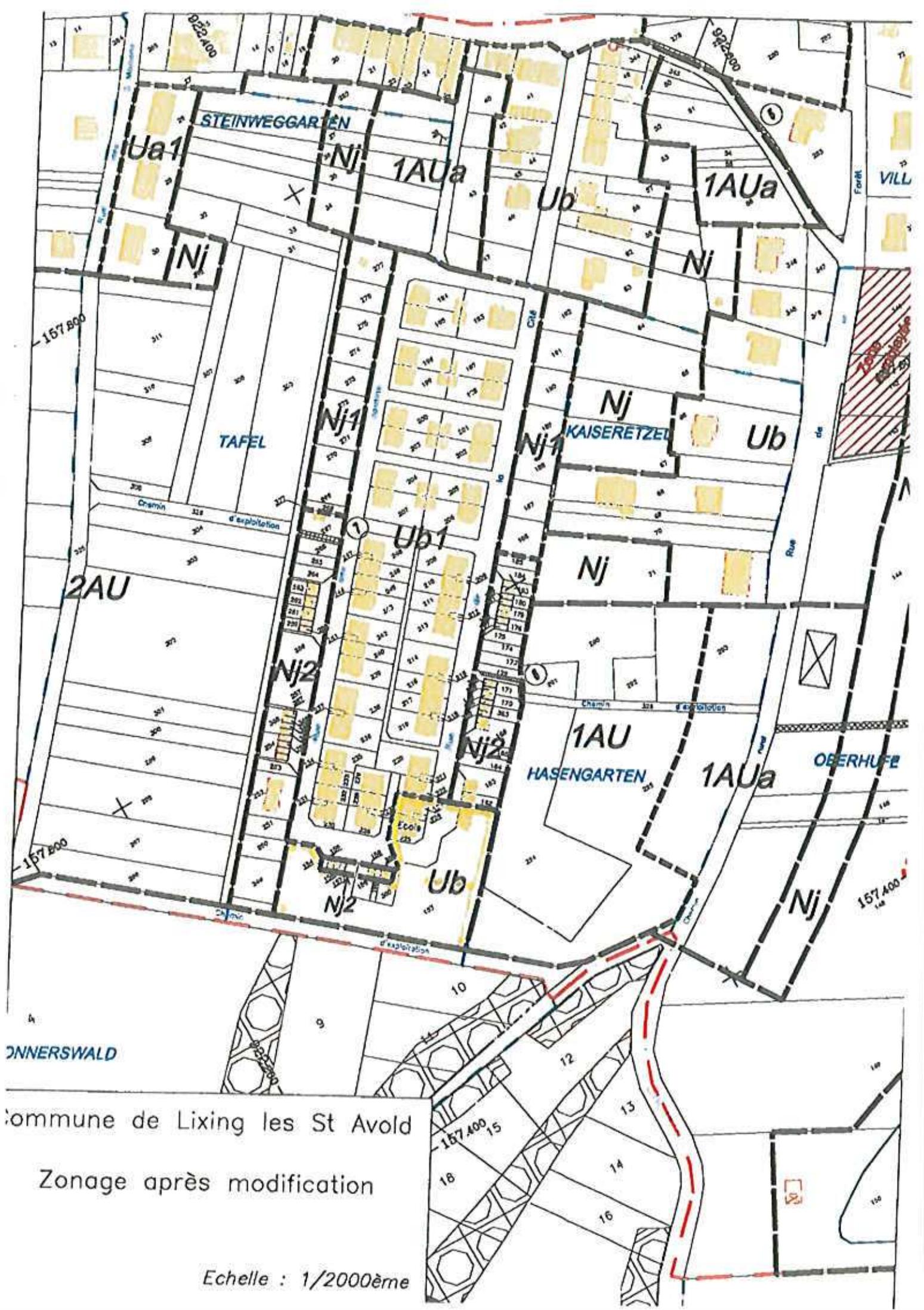
Au sud ouest du quartier de la cité, lors de la révision du PLU en 2006, la commune a classé le secteur abritant l'école et un parking en secteur Ue, au vu de la destination de ces constructions et aménagement. La maîtrise foncière de ce secteur est communale.



Commune de Lixing les St Avold

Zonage avant modification

Echelle : 1/2000ème



DONNERSWALD

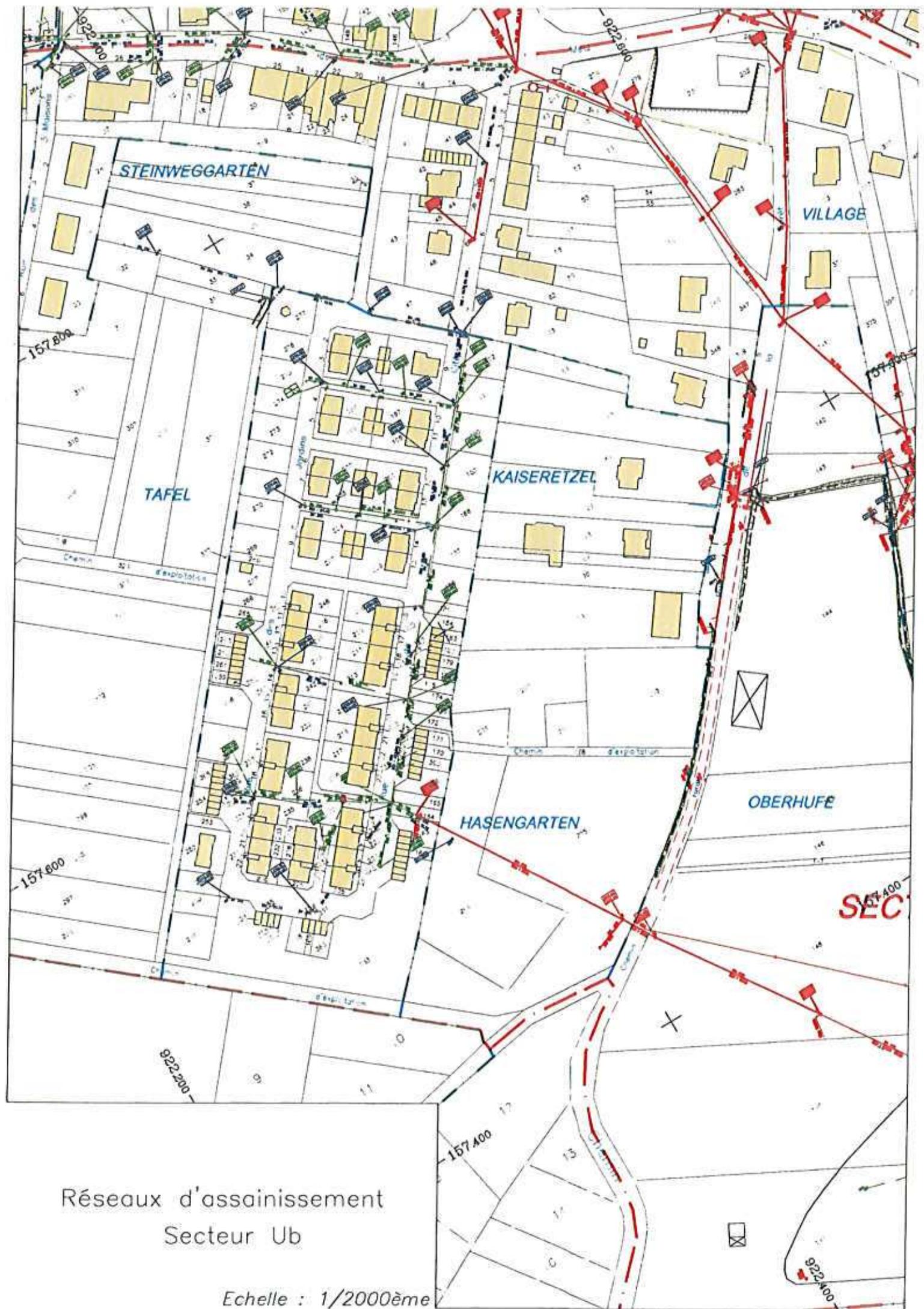
Commune de Lixing les St Avoird

Zonage après modification

Echelle : 1/2000ème

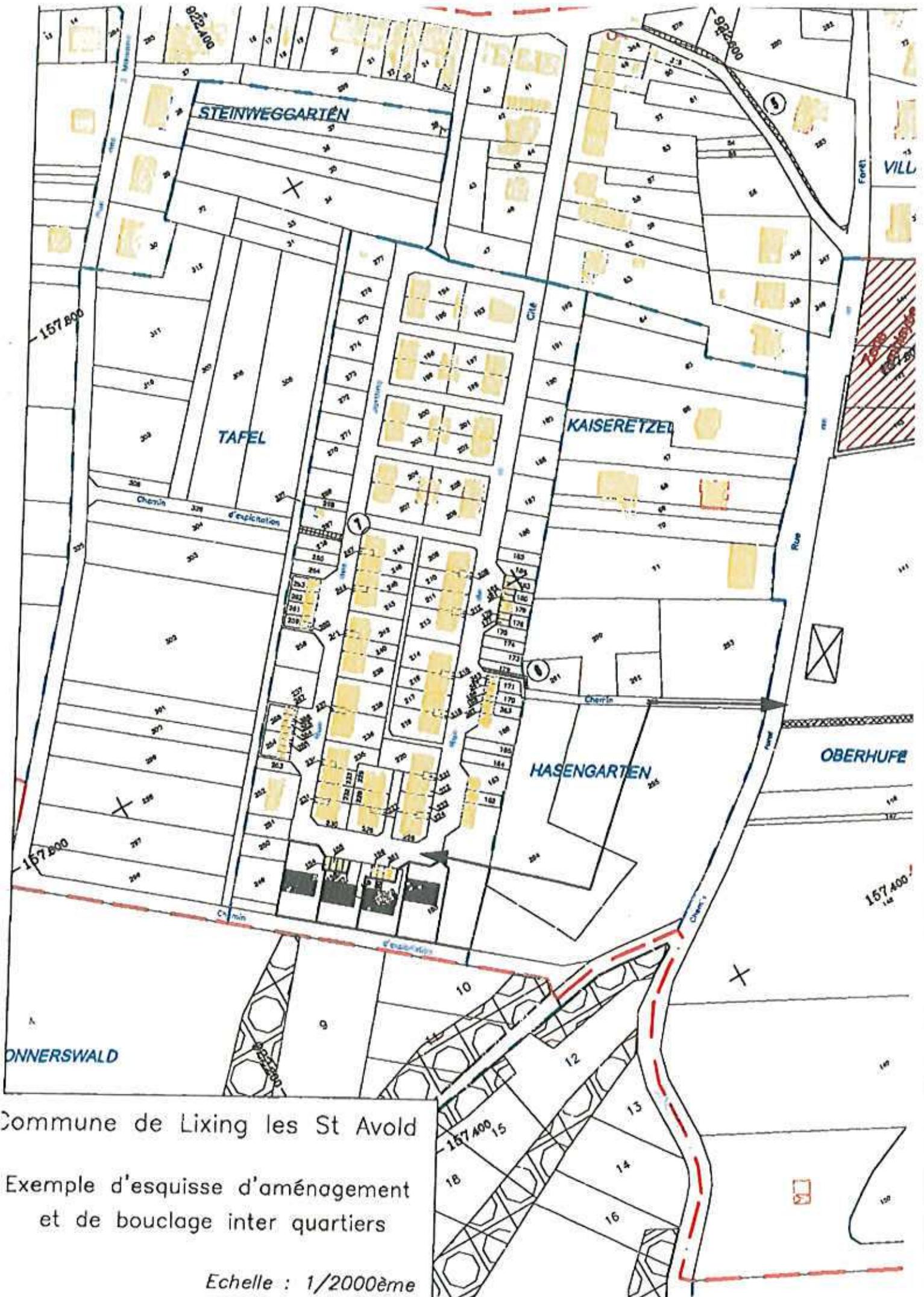
Secteur Ue modifié en Ub





Réseaux d'assainissement  
Secteur Ub

Echelle : 1/2000ème



Commune de Lixing les St Avold

Exemple d'esquisse d'aménagement  
et de bouclage inter quartiers

Echelle : 1/2000ème

La commune a décidé aujourd'hui de modifier ce secteur Ue pour le classer en secteur Ub, afin de pouvoir offrir des places à bâtir, tout en préservant les équipements scolaires aussi longtemps que nécessaire. La commune ne souhaite pas appliquer le même zonage et le même règlement que pour le secteur Ub1 qui couvre la cité, car l'objectif de ces classement et règlement est de préserver les grandes caractéristiques des bâtiments existants. Or, il n'y a pas d'enjeu à reconduire cet objectif sur des bâtiments à construire, d'une part parce que ce secteur fait jonction entre la cité et les secteurs d'extension urbaine plus à l'Est (rue de la forêt), d'autre part parce que ce secteur est situé en limite de la cité et peut donc présenter une typologie différente.

Toutefois, il serait intéressant que ce secteur soit identifié comme une transition entre quartier ancien et nouveau, en présentant par exemple des constructions aux architectures plus variées et modernes, mais au découpage parcellaire plus lamellaire que le découpage classique en secteur d'extension. Sur la base de cette réflexion, 4 places à bâtir peuvent être dégagées sans remettre en cause l'école et sa cour. De plus, la commune prévoit d'ors et déjà dans sa réflexion une jonction viaire et piétonne entre la rue de la cité et la rue de la forêt, via la voie à créer dans le secteur 1AU.

Le secteur Nj2, abritant des rangées de garages en front de rue, est préservé, les accès aux futurs terrains à construire pouvant se faire à côté ou entre les rangées de garages.

Le secteur Ub ainsi créé couvre 38,92 ares, dont 29,6 ares restant à construire.

Les réseaux d'assainissement, d'eau potable et d'électricité sont présents au droit de la rue de la cité desservant ce secteur.

La transformation de ce secteur en secteur destiné à l'habitation notamment entraînera la disparition de l'aire de stationnement in fine.

## 1.2. Le classement d'une partie de la zone 2AUe en 1AUe au droit du terrain de football

La commune a installé la salle polyvalente ainsi que le terrain de football et un terrain d'entraînement au droit du lieu dit « Regenbergl », au Sud Est du tissu urbain (zone Ue). Cette zone Ue ne présente aujourd'hui, plus de possibilités d'accueil d'un nouvel équipement public. La parcelle 89, Section 4 est communale. La commune prévoit d'aménager un city stade et une aire en gazon synthétique au droit de cette parcelle : le city stade abordera des dimensions de 20mx40m, avec 2 zones de jeux et un sol en gazon synthétique. La commune souhaite donc apporter une modification de classement du PLU, pour rendre ces aménagements possibles, avec un classement en zone d'urbanisation future 1AUe, à destination des équipements publics. La partie communale de la zone 2AUe est modifiée, la partie Est de la zone 2AUe non communale et exploitée par l'agriculture n'étant pas concernée. Le secteur 1AUe ainsi créé couvre 1.04Ha.

La commune souhaite ouvrir à l'urbanisation toute la superficie de la parcelle communale n°89, S°4, pour les besoins en nouveaux équipements publics, au vu des projets actuels et de ceux qui suivront : ce secteur est également concerné par une procédure de révision simplifiée du PLU (Cf. notice spécifique à la révision simplifiée du PLU).

En complément au renforcement des équipements publics, la commune prévoit l'aménagement en zone Ue d'une voie d'accès propre au secteur d'équipements publics, avec aménagement d'aire de stationnement.

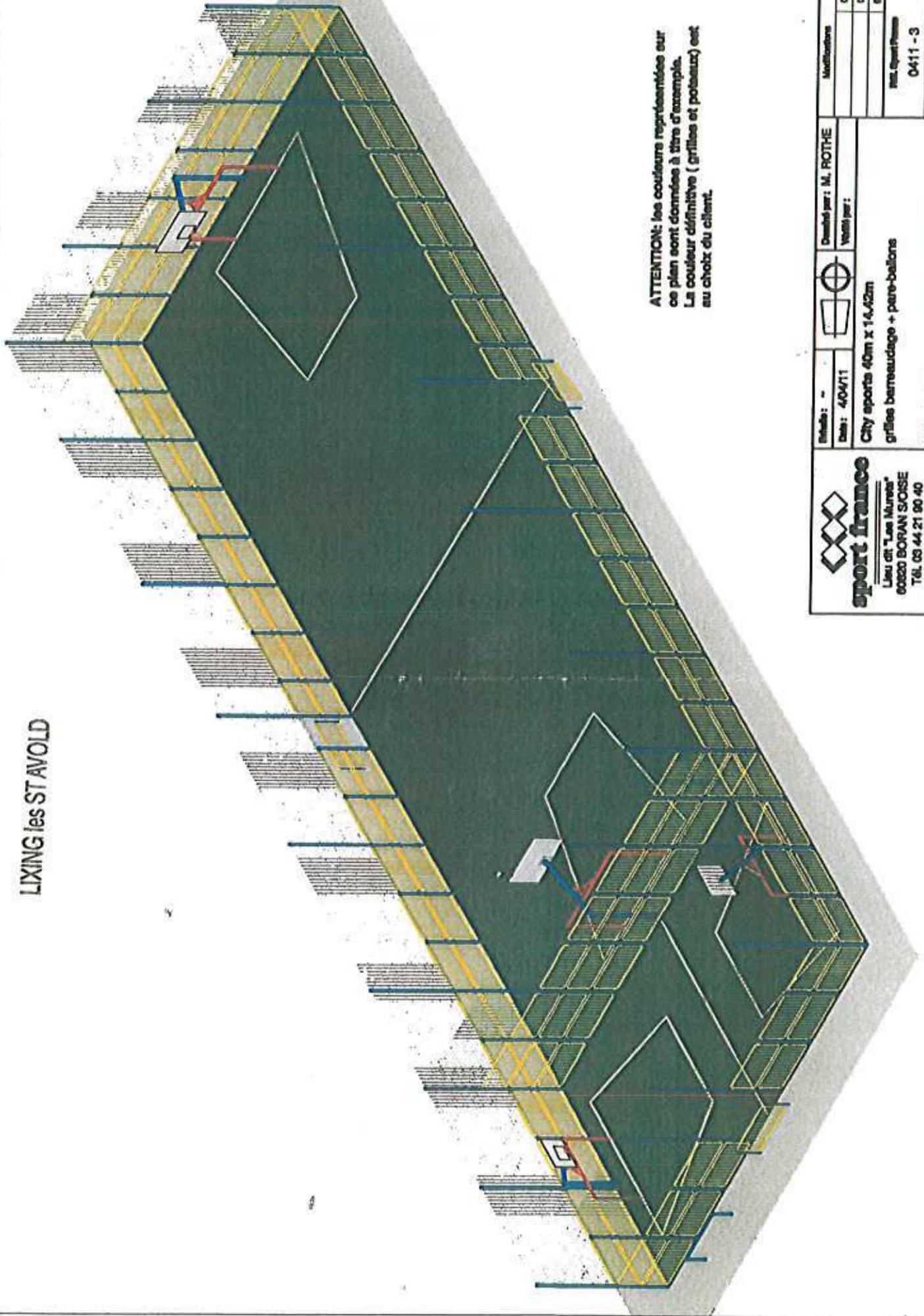
Le règlement de la zone 1AU a été modifié, afin d'intégrer le secteur 1AUe. A l'instar du secteur Ue, il est précisé que :

- ce secteur est réservé aux équipements publics et collectifs, dans divers domaines (scolaires, socio-culturels, loisirs, sports...);
- art.1 : les constructions d'habitation et leurs annexes y sont interdites ;
- art.2 : constructibilité au coup par coup ;





LIXING les ST AVOLD



ATTENTION: les couleurs représentées sur ce plan sont données à titre d'assemblé. La couleur définitive (grilles et poteaux) est au choix du client.

	<b>sport france</b> Lieu dit "Les Murets" 02020 BORAN S/OISE Tél. 03 44 21 90 40 Fax 03 44 21 28 45	Détails : - Date : 4/04/11	Dessiné par : M. ROTHE Vérifié par :	Modifications 02 01 00
	City sports 40m x 14,42m grilles barreaudage + pare-balleons	Ville de LIXING LES SAINT AVOLD (57)	Proj. Sport France 0411 - 3	Devéa   Page 1/2
	Ville de LIXING LES SAINT AVOLD (57)			



- art.6 : la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions, ne doit pas être implantée à moins de 6 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer ;
- art.7 : à moins que le bâtiment à construire ne joute la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- art.8 : sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 3 mètres.
- art.9 et 10 : pas de réglementation.
- art.11 : les prescriptions concernant les annexes ne s'appliquent pas en 1AUe.

### 1.3. Mises à jour du règlement

- Dispositions générales

Les dispositions générales du règlement ont été mises à jour, avec introduction des éléments suivants :

- par rapport au stationnement, insertion de l'art.L 332-7-1 du code de l'urbanisme ;
- par rapport au SDAGE Rhin Meuse : précision de la révision du SDAGE et du nouvel arrêté préfectoral à prendre en compte ;
- par rapport aux protections choisies par la commune via l'article L123-1,7° : cet article a évolué, étant devenu l'article L 123-1-5, 7° ; les dispositions générales reprennent les mesures à considérer par rapport à la protection des éléments concernés par cet article.

- ITD, déclaration préalable pour édification des clôtures

Les parties rappel des diverses zones du règlement ont été mises à jour, en supprimant l'alinéa relatif aux installations et travaux divers ; en effet, cette référence n'existe plus suite à la réforme du code de l'urbanisme du 1<sup>er</sup> octobre 2007.

Là où le règlement prévoyait l'obligation d'une déclaration préalable à l'édification de clôture, depuis la réforme du code de l'urbanisme de 2007, seule la délibération ad hoc constitue le texte obligeant à cette déclaration préalable. Toutefois, le rappel de la date de cette délibération figure dans le règlement, afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

- Stationnement

Concernant le stationnement, depuis la réforme de l'urbanisme de 2007, la taille des logements n'est plus un critère sur lequel le service instructeur des autorisations d'urbanisme peut s'appuyer pour exiger le nombre minimal de places de stationnement. En effet, le nombre et la taille des logements dans un immeuble collectif ne sont plus à indiquer de façon obligatoire. Aussi, un autre critère technique doit être formalisé, en l'occurrence la SHON (Surface Hors Œuvre Nette) du bâtiment collectif. Aussi, les articles 12 des diverses zones sont modifiés en conséquence pour les constructions collectives de logements.

En zone U, la prescription suivante a été inscrite pour les constructions collectives de logements : 1,5 emplacements par tranche de 80m<sup>2</sup> de SHON. Avant modification, le PLU exigeait 1 emplacement par studio et 2 emplacements pour des appartements de 2 pièces et plus. Cette évolution ne remet pas en cause l'esprit des exigences d'avant la modification.

En zone 1AU, la prescription suivante a été inscrite pour les constructions collectives de logements : 1,5 emplacements par tranche de 60m<sup>2</sup> de SHON + 1 emplacement par tranche de 130m<sup>2</sup> de SHON (visiteurs). Avant modification, le PLU exigeait 1 emplacement par studio et 2 emplacements pour des appartements de

2 pièces et plus + 1 emplacement par tranche de 2 logements pour les visiteurs. Cette évolution ne remet pas en cause l'esprit des exigences d'avant la modification ; le seuil de SHON est moins important en 1AU qu'en zone U, car la zone 1AU est une zone d'urbanisation future où il est plus facile de répondre aux exigences de stationnement qu'en zone U où il faut tenir compte des contraintes du tissu urbain existant.

- Loi Grenelle 2 et adaptation du règlement

Suite à la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, dite loi Grenelle 2, le code de l'urbanisme a été modifié. L'article L 111-6-2 du code de l'urbanisme stipule, que sauf secteurs spécifiquement répertoriés à cet article, malgré « 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. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »

Ainsi, à l'article 2<sup>1</sup> du règlement des zones U et 1AU, la commune a choisi d'inscrire la prescription suivante, afin d'assurer l'intégration paysagère des installations techniques domestiques (ex : pompe à chaleur, appareil de climatisation...). Cette prescription édicte que « Les installations techniques domestiques, à condition qu'elles ne soient pas installées sur la construction en façade principale sur rue ou au sol à l'avant de la façade principale sur rue de la construction. En cas de contraintes techniques rendant difficile le suivi de ces prescriptions pour le fonctionnement desdites installations, toute mesure d'intégration urbaine et paysagère devra être appliquée pour en diminuer l'impact. »

A l'article 7<sup>2</sup> du règlement des zones U et 1AU, la commune a choisi d'inscrire des règles de recul par rapport aux limites de terrain en cas d'installation d'éoliennes, notamment au vu des éoliennes privées qui sont de plus en plus courues actuellement ; ce choix permet d'éviter des conflits de voisinage du aux pâles qui débordent chez le voisin. La prescription est la suivante : « les éoliennes seront implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives du terrain ; le mât et les pâles sont pris en compte pour le calcul du recul ».

A l'article 11<sup>3</sup> des zones U et 1AU, la commune a choisi d'encadrer le recours à des matériaux permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre (bois, végétal, énergie solaire).

Ainsi, les prescriptions suivantes ont été inscrites :

- les tuiles solaires et toits végétalisés sont admis ; les panneaux solaires étaient déjà admis pour les constructions principales. Désormais, sur les toits des annexes seront également admis tuiles solaires, panneaux solaires ou toits végétalisés.
- les façades sur rue pourront également être en bois ou bardées de bois, à condition que le bois soit peint, ceci dans un souci de meilleure intégration urbaine, le bois n'étant pas un matériau traditionnel de bardage des façades dans le secteur.

<sup>1</sup> Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

<sup>2</sup> Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

<sup>3</sup> Aspect extérieur

- les constructions principales de type chalets de bois ne peuvent plus être interdites telles qu'elles. Toutefois, la commune a choisi d'interdire les constructions principales de type chalets de rondins de bois, ceci ne s'inscrivant pas dans le paysage urbain du secteur.

La zone A et N ont également fait l'objet de modifications à l'article 11, afin d'admettre les tuiles solaires et toits végétalisés, les panneaux solaires étant déjà admis. Le bois y est admis en tant que couverture des façades, sans besoin d'être peint, aucun enjeu n'étant identifié dans ces zones.

## Conclusion

La modification du PLU de Lixing les St Avoïd a consisté :

- en des modifications ponctuelles du règlement des diverses zones;
- en le basculement d'un secteur Ue en secteur Ub, en vue d'une possibilité de constructions sur terrain communal au Sud de la cité ;
- en l'intégration en 1AUe d'une superficie de 1,04 Ha de zone préalablement classée en 2AUe, en vue de l'aménagement d'un city stade et d'une aire en gazon synthétique.

Les points qui font partie de la modification du PLU respectent les fondements légaux de cette procédure, sans remise en cause de l'esprit du PADD et sans risques de nuisances.

Le règlement et les plans de zonage seront modifiés.