



**COMMUNE DE PONT DE METZ**

**MODIFICATION SIMPLIFIEE n°4**

**DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**APPROBATION**

Vu pour être annexé  
à la délibération du conseil municipal  
en date du 18/12/2023

Le maire,  
Loïc BULANT

### **Composition du dossier**

- 1- Délibération du conseil municipal
- 2- Notice explicative
- 3- Modifications du PLU envisagées



**COMMUNE DE PONT DE METZ**

**MODIFICATION SIMPLIFIEE n°4**

**DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

1- Délibération du Conseil Municipal

<u>Nombre de conseillers :</u>	
- en exercice	19
- présents	12
- votants	17
- absents non excusés	02
- procurations	05

De la commune de PONT DE METZ 80480 2023-24

Séance du 29/06/2023

L'an deux mille vingt-trois, le 29 juin à 18h30.

Le conseil municipal de cette commune, régulièrement convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la salle du Conseil, sous la présidence de monsieur BULANT Loïc, maire.

**Présents :** BULANT L, LECLERCQ E, BURG R, DUCANCHEZ D, BEDNARZ MJ, THILLOY C DUVAUCHELLE H, LAIGNEL A, DELATTRE Delphine, LEFEBVRE J, ULMER K, PECQUERY L.

Date de convocation :  
24/06/2023

Date d'affichage :  
06/07/2023

**Procurations :** LHOEST Patrick à BULANT Loïc  
DORNEL-GARAT Marion à DUCANCHEZ Didier  
NKUBANA Patrick à LECLERCQ Edith  
DOS SANTOS Antonio à ULMER Kathleen  
REBIERE David à BURG Roxane

**Absent non excusé :** SAVREUX Michaël, DUPONT Edith,

**Secrétaire de séance :** DELATTRE Delphine

#### 2023-24 : 4<sup>ème</sup> MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Monsieur le maire présente les points souhaités pour une modification simplifiée du plan local d'urbanisme (PLU).

Je vous propose de prendre une délibération pour une modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

Cette 4<sup>ème</sup> modification concerne 4 points relatifs à des cas bien spécifiques qui se généralisent sur la commune.

- La révision des critères de hauteur de nouvelles constructions.
- La modification de la surface de vente commerciale.
- Les possibilités d'isolation extérieure des murs.
- L'acceptation de pose spécifique de volets sur façade.

Il expose la nécessité d'engager une procédure de concertation pendant toute la durée de l'élaboration du projet.

**CONSIDERANT** que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du plan d'aménagement et de développement durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone

agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque 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 ;

**CONSIDERANT** en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

**CONSIDERANT** que cette modification n'a pas pour effet (1) de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant, dans la zone, de l'ensemble des règles du plan, (2) de diminuer les possibilités de construire, (3) de diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser et respecte les majorations de droit à construire définies à l'article L151-28 ;

**CONSIDERANT** en conséquence, que cette modification n'entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun ;

**Vu** le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 à L153-44

**Vu** le schéma de cohérence territorial du Grand Amiénois approuvé le 10 mars 2017

**Après avoir entendu l'exposé du maire et en avoir délibéré, à l'unanimité, le conseil municipal :**

- Autorise le maire à signer tous les documents relatifs à cette procédure et de passer par le bureau d'étude Divers Cités.

- Autorise le maire ou son représentant à prescrire, par le biais d'un arrêté, la modification simplifiée du PLU pour permettre :

- La révision des critères de hauteur de nouvelles constructions.
- La modification de la surface de vente commerciale.
- Les possibilités d'isolation extérieure des murs.
- L'acceptation de pose spécifique de volets sur façade.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

Ont signé au registre des délibérations les membres présents.

Pour extrait conforme au registre des délibérations.

Le maire,  
Loïc BULANT



## NOTICE EXPLICATIVE

### INTRODUCTION

La procédure de modification simplifiée du PLU a été engagée par délibération du conseil municipal de PONT DE METZ le 29/06/2023 conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et notamment de l'article L153-45.

La commune souhaite procéder à une *modification simplifiée* dès lors que le projet ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan et dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L153-41 du code de l'urbanisme soit qu'il ne :

- Majore pas de plus de 30% les possibilités de construction,
- Diminue pas ces possibilités de construire,
- Réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La présente modification simplifiée projetée est mise à disposition du public (article L153-47). La modification simplifiée du PLU projetée n'entre pas par elle-même dans le champ d'application de la loi dite "*Bouchardeau*" n° 83-630 du 33 juillet 1983 et du décret n° 85-453 du 33 avril 1985.

Ainsi, conformément à l'article L153-43, à l'issue de la mise à disposition, le projet sera éventuellement modifié pour tenir compte des observations du public et des avis des Personnes Publiques Associées, et approuvé par délibération du conseil municipal.

Cette modification ne nécessite pas la mise en place d'une concertation préalable avec le public. Avant le début de la mise à disposition, ce projet de modification doit être notifié, aux personnes publiques associées.

Cette modification ne porte pas atteinte à l'environnement.

### JUSTIFICATION

Une modification du zonage et de l'OAP 2 pour permettre la réalisation d'un programme de logements en densification.

Une modification du règlement pour les articles UA11 et UC 11 afin que des dispositions trop restrictives soient modifiées

Une modification du règlement de la zone UC de façon à permettre la densification route de Rouen

**C'est pourquoi ce projet de modification n'est pas soumis à évaluation environnementale systématique mais au cas par cas.**

**Aussi, ce projet présente un caractère d'intérêt général et ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU.**

**Les pièces modifiées du PLU sont :**

- Les orientations d'aménagement et de programmation
- Le règlement,
- Le plan de zonage



**COMMUNE DE PONT DE METZ**

**MODIFICATION SIMPLIFIÉE n°4**

**DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

3- Modifications envisagées du PLU

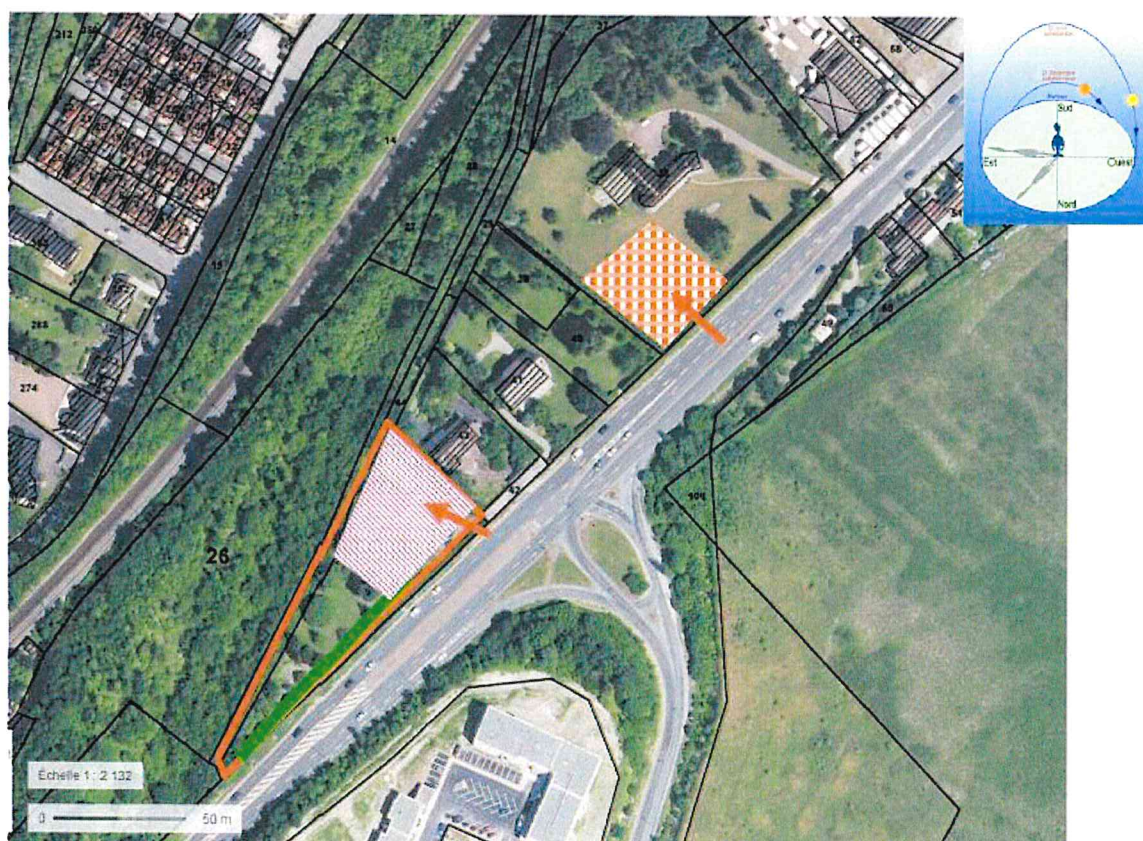
## MODIFICATIONS APPORTEES AUX ORIENTATIONS DAMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### OAP 2 avant modification

#### 2- Secteur le long de la route de Rouen : principes d'aménagement

##### Objectifs :

L'aménagement de ce secteur vise à la création de commerce de proximité dans le cadre d'un projet d'ensemble.



Unique accès à la parcelle à réaliser



Emprise favorisée pour l'implantation de commerce



Emprise favorisée pour l'implantation d'un hôtel



Traitement paysager de frange à conserver visant à la qualité d'entrée de ville



**Principes :**

**Concernant l'aménagement :**

- les façades principales des constructions principales donneront sur la voirie à créer le long de la route de Rouen

**Gestion des eaux**

- Réaliser une gestion des eaux pluviales alternatives à la parcelle à l'échelle de l'opération.

**Paysage**

- Les plantations doivent être composées d'essences locales.
- La haie présente le long de la route de Rouen sera préservée.
- Dans les espaces de parking, il sera mis en place une structure végétale permettant une meilleure intégration du bâti en corrélation avec l'urbanisation existante à proximité.

**Énergie**

- Privilégier les éclairages publics basse-consommation, non éblouissants.

**Concernant le programme :**

La surface de plancher des commerces et de l'hôtel ne dépassera pas 1000m<sup>2</sup>.

**Concernant les transports et déplacements :**

- La voirie comprendra des proportions suffisantes ou un plan de circulation pour une desserte en adéquation avec le projet, tout en prenant en compte l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Un seul accès depuis la route de Rouen est admis.





## OAP 2 après modification

### 2- Secteur le long de la route de Rouen : principes d'aménagement

#### Objectifs :

L'aménagement de ce secteur vise à la création de commerce de proximité dans le cadre d'un projet d'ensemble.



-  Unique accès à la parcelle à réaliser
-  Emprise favorisée pour l'implantation de commerce
-  Emprise favorisée pour l'implantation d'un projet de logements
-  Traitement paysager de frange à conserver visant à la qualité d'entrée de ville

## **Principes :**

### **Concernant l'aménagement :**

- les façades principales des constructions principales donneront sur la voirie à créer le long de la route de Rouen

### **Gestion des eaux**

- Réaliser une gestion des eaux pluviales alternatives à la parcelle à l'échelle de l'opération.

### **Paysage/environnement**

- Les plantations doivent être composées d'essences locales.
- La haie présente le long de la route de Rouen sera préservée.
- Dans les espaces de parking, il sera mis en place une structure végétale permettant une meilleure intégration du bâti en corrélation avec l'urbanisation existante à proximité.
- l'aménagement devra favoriser les continuités écologiques en limitant l'étanchement des sols et par la plantation d'essences locales

### **Énergie**

- Privilégier les éclairages publics basse-consommation, non éblouissants.

### **Concernant le programme :**

La surface de vente des commerces ne dépassera pas 1000m<sup>2</sup>.

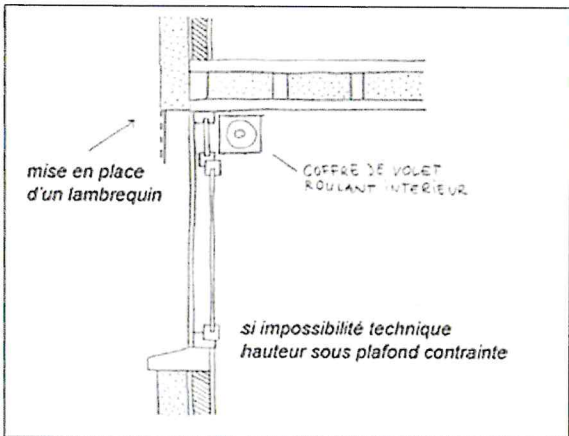
Le programme de logement devra respecter les densités prévues au SCoT.

### **Concernant les transports et déplacements :**

- La voirie comprendra des proportions suffisantes ou un plan de circulation pour une desserte en adéquation avec le projet, tout en prenant en compte l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Un seul accès depuis la route de Rouen est admis.

## MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT

### Modification de l'article UA11 et UC 11 : volet roulant/ panneaux solaires

Règlement actuel	Règlement modifié
<p>a) Volets</p> <p>Les coffrets de volets roulants devront être placés à l'intérieur de la construction (dans la pièce à vivre) et non visibles de l'extérieur. Si une impossibilité technique est avérée (hauteur sous plafond réduite), il peut être autorisé un coffre de volet roulant à l'intérieur (empiétant sur la menuiserie), mais un dispositif de lambrequin ajouré doit être mis en place, positionné au nu extérieur du mur ou en léger retrait.</p>  <p>1) Les toitures</p> <p>Les panneaux solaires visibles depuis l'espace public répondront aux conditions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- regrouper les panneaux en bande horizontale,</li> <li>- suivre la même pente que celle du toit et garder une proportion cohérente entre surface de captage et surface de toiture,</li> <li>- intégrer les installations techniques dans la construction.</li> </ul> <p>Pour les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales, les toitures terrasses sont autorisées. Toutefois, un acrotère (ou autre disposition constructive) est imposé pour donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant au regard de la qualité architecturale et paysagère.</p>	<p>a) Volets</p> <p>Les coffrets de volets roulants devront être placés à l'intérieur de la construction (dans la pièce à vivre) et non visibles de l'extérieur. Si une impossibilité technique est avérée (hauteur sous plafond réduite), il peut être autorisé un coffre de volet roulant <b>dans le tableau de la baie</b> mais un dispositif de lambrequin ajouré doit être mis en place, positionné au nu extérieur du mur ou en léger retrait.</p> <p>1) Les toitures</p> <p>Les panneaux solaires visibles depuis l'espace public répondront aux conditions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <del>regrouper les panneaux en bande horizontale,</del></li> <li>- suivre la même pente que celle du toit et garder une proportion cohérente entre surface de captage et surface de toiture,</li> <li>- intégrer les installations techniques dans la construction.</li> </ul> <p>Pour les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales, les toitures terrasses sont autorisées. Toutefois, un acrotère (ou autre disposition constructive) est imposé pour donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant au regard de la qualité architecturale et paysagère.</p>

## Modification de l'article UA11 : les façades

Règlement actuel	Règlement modifié
<p>2) Les façades</p> <p>a) Aspect</p> <p><u>Dans les constructions neuves, dans le cas où le soubassement est marqué, il devra :</u>            → Être <u>identique (composé du même matériau) sur l'ensemble des façades visibles depuis l'espace public</u>            → Être réalisé sur tout le pourtour de la construction <u>visible depuis l'espace public</u></p> <p>b) Matériaux et décorations</p> <p>Sont interdits : l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.</p> <p>Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions, liés, par exemple, au choix d'une démarche environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.            Le ravalement des façades construites en brique se fera par sablage ou hydrogommage de la brique. L'application d'un badigeon coloré pourra être autorisée si la qualité de la brique ne permet pas de sablage.</p> <p>c) Couleurs</p> <p>La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence.</p>	<p>2) Les façades</p> <p>a) Aspect</p> <p><u>Dans les constructions neuves, dans le cas où le soubassement est marqué, il devra :</u>            → Être <u>identique (composé du même matériau) sur l'ensemble des façades visibles depuis l'espace public</u>            → Être réalisé sur tout le pourtour de la construction <u>visible depuis l'espace public</u></p> <p>b) Matériaux et décorations</p> <p>Sont interdits : l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.</p> <p>Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions, liés, par exemple, au choix d'une démarche environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.  <span style="color: red;">Sauf dans le cas d'isolation par l'extérieur,</span> le ravalement des façades construites en brique se fera par sablage ou hydrogommage de la brique. L'application d'un badigeon coloré pourra être autorisée si la qualité de la brique ne permet pas de sablage.</p> <p>c) Couleurs</p> <p>La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence.</p>

**Modification de l'article UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales**

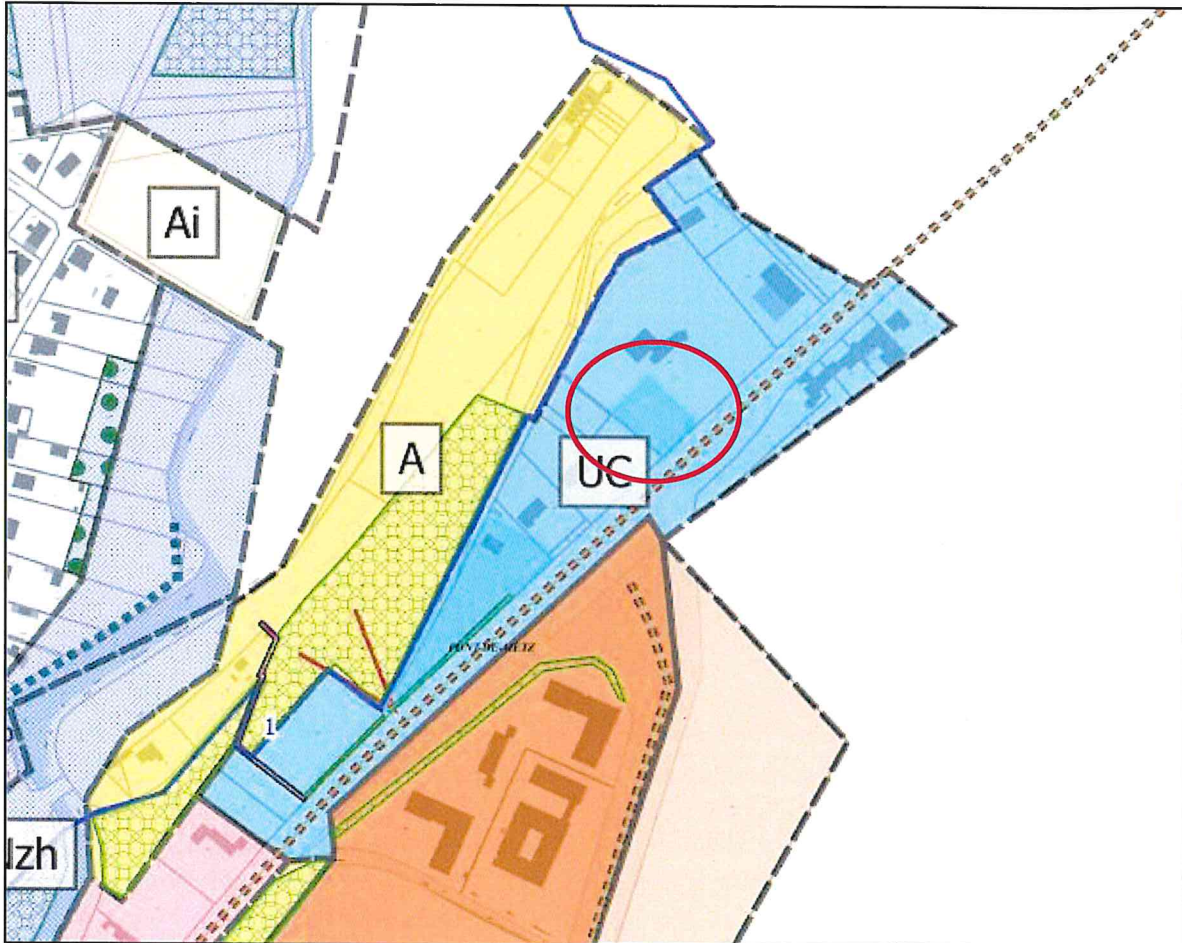
Règlement actuel	Règlement modifié
<p>Le R151-21 ne s'applique pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.</p> <p>1) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :</p> <p><b>a) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :</b></p> <p>Les constructions peuvent être jointives à au moins une limite latérale.</p> <p><b>Dans tous les cas, les parties de la construction, aile, extension ou annexe, non contiguës aux limites séparatives latérales seront implantées par rapport à la limite séparative à une distance au minimum de 2 mètres.</b></p> <p>b) Au-delà d'une profondeur maximum de 40 mètres à compter de l'alignement <b>ou de la limite qui s'y substitue, la construction des bâtiments en limite séparative latérale n'est autorisée que si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faitage.</b></p> <p>2) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :</p> <p><b>Les constructions peuvent être jointives aux limites de fond de parcelle. La construction des bâtiments en limite séparative de fond de parcelle n'est autorisée que si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faitage.</b></p> <p><b>Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.</b></p>	<p>Le R151-21 ne s'applique pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.</p> <p>1) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :</p> <p><b>a) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :</b></p> <p>Les constructions peuvent être jointives à au moins une limite latérale.</p> <p><b>Dans tous les cas, les parties de la construction, aile, extension ou annexe, non contiguës aux limites séparatives latérales seront implantées par rapport à la limite séparative à une distance au minimum de 2 mètres.</b></p> <p>b) Au-delà d'une profondeur maximum de 40 mètres à compter de l'alignement <b>ou de la limite qui s'y substitue, la construction des bâtiments en limite séparative latérale n'est autorisée que si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faitage.</b>  <b>Cette disposition ne s'applique pas le long de la route de Rouen (RD 1029)</b></p> <p>2) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :</p> <p><b>Les constructions peuvent être jointives aux limites de fond de parcelle. La construction des bâtiments en limite séparative de fond de parcelle n'est autorisée que si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faitage.</b></p> <p><b>Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.</b></p>

## Modification de l'article UC 10 : Hauteur des constructions

Règlement actuel	Règlement modifié
<p>La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée au maximum à 3.50m à l'égout. La hauteur est calculée par rapport au niveau bas du Rdc (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues). Un seul niveau de comble est admis.</p> <p>L'extension en continuité de construction existante d'une hauteur plus haute est autorisée.</p> <p>Pour les autres constructions, la hauteur ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout. La hauteur est calculée par rapport au niveau bas du Rdc (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues)</p> <p style="padding-left: 40px;">Au-delà d'une profondeur maximum de 40 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, la construction des bâtiments en limite séparative latérale n'est autorisée que si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faîtage.</p> <hr/> <p><b>Dispositions particulières :</b></p> <p><b>En secteur UCt,</b> la hauteur maximale des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt général peut être portée à 13m au faîtage ou à l'acrotère. Au-delà de cette hauteur maximale, pourra être seulement autorisé les équipements techniques, ainsi que les éléments architecturaux permettant de les dissimuler.</p> <p><b>En secteur UCa,</b> la hauteur des constructions est limitée au maximum à 6m à l'égout et 10m à l'égout pour les constructions à usage hôtelière. La hauteur est calculée par rapport au niveau bas du Rdc (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues) Un seul niveau de comble est admis. - La taille moyenne maximale des parcelles d'habitat pavillonnaire sera de 400m<sup>2</sup>. La densité minimale brute sera de 30 logements/ha.</p>	<p style="color: red;"><b>De façon générale,</b> la hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée au maximum à 3.50m à l'égout. La hauteur est calculée par rapport au niveau bas du Rdc (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues). Un seul niveau de comble est admis.</p> <p>L'extension en continuité de construction existante d'une hauteur plus haute est autorisée.</p> <p style="color: red;"><b>Le long de la route de Rouen (RD 1029), la hauteur sera limitée à 10m au niveau de l'acrotère bas ou de l'égout de toiture.</b></p> <p>Pour les autres constructions, la hauteur ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout. La hauteur est calculée par rapport au niveau bas du Rdc (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues)</p> <p style="padding-left: 40px;">Au-delà d'une profondeur maximum de 40 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, la construction des bâtiments en limite séparative latérale n'est autorisée que si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faîtage.</p> <p style="color: red;"><b>Cette disposition ne s'applique pas route de Rouen (RD 1029).</b></p> <hr/> <p><b>Dispositions particulières :</b></p> <p><b>En secteur UCt,</b> la hauteur maximale des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt général peut être portée à 13m au faîtage ou à l'acrotère. Au-delà de cette hauteur maximale, pourra être seulement autorisé les équipements techniques, ainsi que les éléments architecturaux permettant de les dissimuler.</p> <p><b>En secteur UCa,</b> la hauteur des constructions est limitée au maximum à 6m à l'égout et 10m à l'égout pour les constructions à usage hôtelière. La hauteur est calculée par rapport au niveau bas du Rdc (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues) Un seul niveau de comble est admis. - La taille moyenne maximale des parcelles d'habitat pavillonnaire sera de 400m<sup>2</sup>. La densité minimale brute sera de 30 logements/ha.</p>

## MODIFICATIONS APORTEES AU PLAN DE ZONAGE

Extrait du plan de zonage avant modification (modification de l'emprise de l'OAP 2)





Extrait du plan de zonage après modification (modification de l'emprise de l'OAP 2)

