

COMMUNE D'HUNDLING



ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1.2 – Justifications du dossier

Vu pour être annexé à la DCM en
date du 16/02/2026

Approuvant le projet de PLU de
la commune d'Hundling

La Maire

Mme MOMPÉR Patricia



l'AdT
l'Atelier des Territoires
BUREAU D'ETUDES

TABLE DES MATIERES

| | |
|---|----|
| 1. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL..... | 6 |
| 1.1. PREAMBULE | 6 |
| 1.2. EXPOSÉ DES PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC | 9 |
| 1.3. SYNTHÈSE DES ENJEUX | 9 |
| 2. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES..... | 10 |
| 2.1. DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE RESIDENTIELLE ADAPTÉE AUX BESOINS DES POPULATIONS..... | 10 |
| 2.2. INTÉGRER LES ENJEUX DE MOBILITÉ ET D'AMÉNITÉ LIÉS AUX ESPACES PUBLICS.... | 11 |
| 2.3. RÉDUCTION DE L'IMPACT FONCIER DES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT | 12 |
| 2.4. MAINTIEN DU BON FONCTIONNEMENT ÉCOLOGIQUE ET PAYSAGER | 12 |
| 2.5. PRENDRE EN COMPTE LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT DANS LES LOGIQUES DE DÉVELOPPEMENT | 13 |
| 3. LES DECLINAISONS RÉGLEMENTAIRES DU PADD..... | 15 |
| 4. LES DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS..... | 17 |
| 4.1. ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE AU COURS DES DIX ANS AVANT L'ARRÊT DU PROJET..... | 17 |
| 4.2. ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE AU REGARD DE LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE..... | 18 |
| 5. CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DANS L'ENVELOPPE BÂTIE | 20 |
| 5.1. POTENTIEL FONCIER MOBILISABLE..... | 20 |
| 5.2. POTENTIEL DE MUTATION VERS DE L'HABITAT | 22 |
| 5.3. PRISE EN COMPTE DES LOGEMENTS VACANTS | 22 |
| 5.4. CONCLUSION DE L'ÉTUDE DE DENSIFICATION | 24 |
| 6. JUSTIFICATIONS DU PROJET DÉMOGRAPHIQUE ET DU FONCIER MOBILISÉ | 25 |
| 6.1. LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE..... | 25 |
| 6.2. LE VOLET FONCIER DU PROJET DE PLU | 26 |
| 6.3. JUSTIFICATION DU SCÉNARIO DÉMOGRAPHIQUE | 27 |
| 7. LES CHOIX POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION | 29 |
| 8. LES CHOIX POUR ÉTABLIR LE RÉGLEMENT..... | 34 |

| | | |
|------|---|----|
| 8.1. | LA NOMENCLATURE DU REGLEMENT GRAPHIQUE..... | 34 |
| 8.2. | LE BILAN DES SURFACES PAR ZONE | 35 |
| 8.3. | LES DISPOSITIONS GRAPHIQUES..... | 36 |
| 8.4. | LES DISPOSITIONS DU REGLEMENT ET LEUR NECESSITE POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD..... | 38 |
| 8.5. | COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT AVEC LES OAP | 47 |

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

- 1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
- 3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L151-6 ;
- 4° La délimitation des zones prévues par l'article L151-9 ;
- 5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R151-19 (RNU), des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R151-20 (2AU) lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L151-41 (PAPAG) ;
- 6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

- 1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L131-4 à L131-6, L131-8 et L131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
- 2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
- 3° Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L414-4 du code de l'environnement ;
- 4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;
- 5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
- 6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Lorsque l'approbation du plan local d'urbanisme vaut création d'une zone d'aménagement concerté, la procédure d'évaluation environnementale commune valant à la fois évaluation d'un plan ou d'un programme et d'un projet prévue au II de l'article R122-25 du code de l'environnement est mise en œuvre.

1. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1.1. PREAMBULE

A. HUNDLING DANS SON CONTEXTE GEOGRAPHIQUE

Porte d'entrée vers le territoire de la Communauté d'Agglomération de Sarreguemines (CASC) dont elle fait partie, la commune d'Hundling constitue un espace de transition entre les paysages vallonnés de la Côte de Lorraine à l'ouest et la vallée de la Sarre qui s'étend plus à l'est.

Située à équidistance de Forbach et de Sarreguemines (environ 20 km), commune bénéficie d'une bonne accessibilité routière : la RD 910, axe structurant du village, permet en effet de rejoindre les agglomérations du Bassin Houiller à l'ouest et l'agglomération de Sarreguemines à l'est en moins de 20 minutes. Sa proximité avec les échangeurs de Puttelange-aux-Lacs (8 km) et de Hambach (10 km) permet également un accès rapide à l'autoroute A4 reliant Metz ou Strasbourg. La commune est également desservie par le réseau de transports en commun du département (Fluo Grand Est).

B. LA COMMUNE AU SEIN DE L'INTERCOMMUNALITE

Hundling fait partie de la Communauté d'Agglomération de Sarreguemines Confluences (CASC), dont le siège est implanté à Sarreguemines.

Elle regroupe depuis 1^{er} janvier 2017, 38 communes.

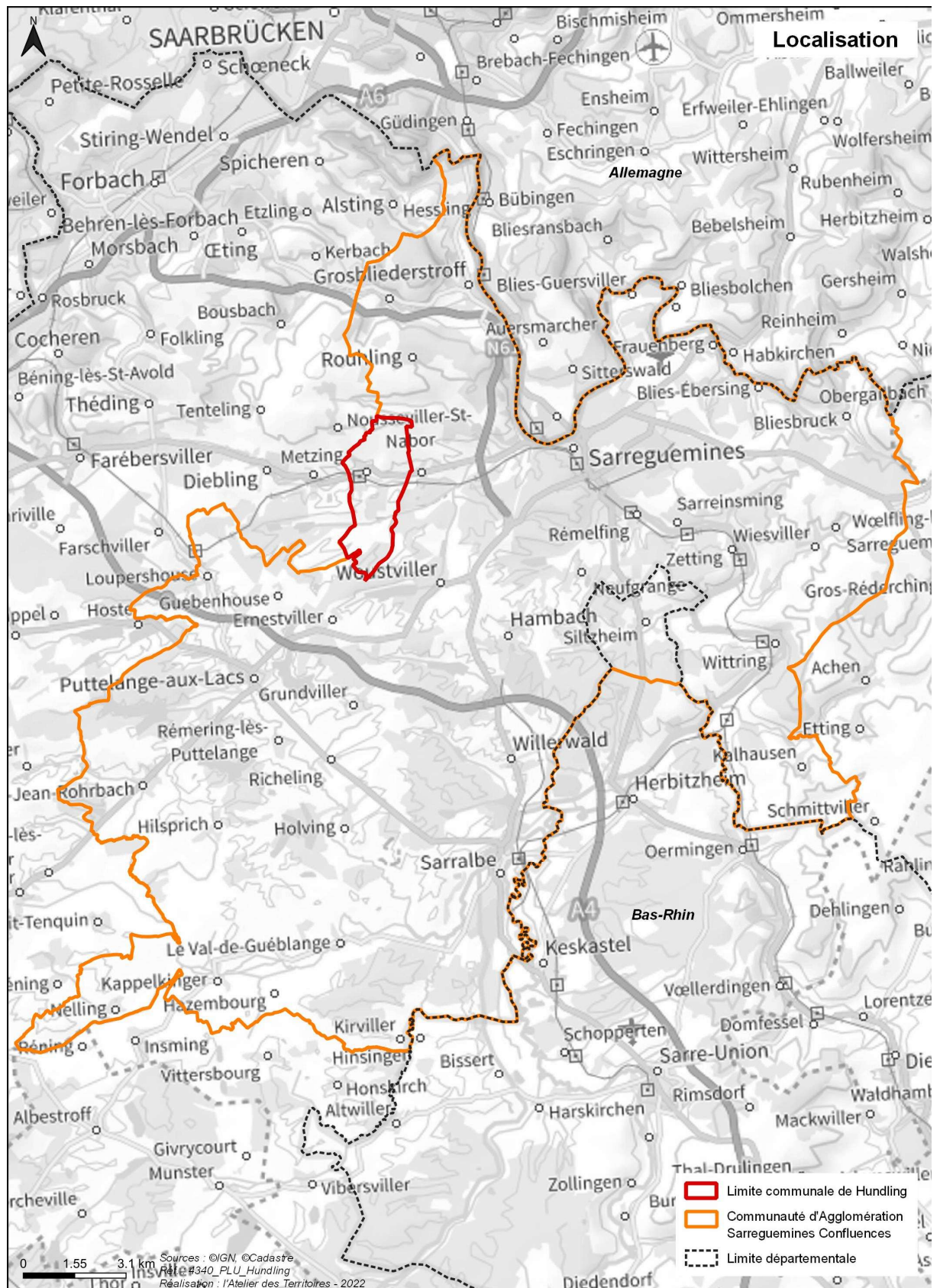
En 1972, un premier E.P.C.I. (Établissement Public de Coopération Intercommunale) à fiscalité propre est créé sur le secteur de Sarreguemines : le District de Sarreguemines qui se dote des compétences de gestion traditionnelles des districts, notamment dans le domaine de l'environnement. Pendant près de 30 ans, le District sera un véritable laboratoire de la construction d'une coopération intercommunale sur le bassin de Sarreguemines.

Puis, avec la loi relative à la simplification et au renforcement de la coopération intercommunale en 1999, une forte volonté locale s'est exprimée pour susciter un essor nouveau vers une intercommunalité de projets renforcée.

Aussi, le groupement des communes connaît un fort développement suite à l'extension de son périmètre et sa transformation en Communauté d'Agglomération par arrêté interpréfectoral du 20 décembre 2001, ainsi qu'à l'intégration de nombreuses compétences nouvelles.

Depuis le 1^{er} janvier 2017 la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences a fusionné avec la Communauté de Communes de l'Albe et des Lacs selon la loi NOTRe datant de 2015.

La Communauté d'Agglomération compte désormais 38 communes pour 63 550 habitants, dont une ville centre de 20 3325 habitants et 5 bourgs principaux, Sarralbe (4 385 habitants), Grosblierstroff (3 322 habitants), Puttelange-Aux-Lacs (3 060 habitants), Woustviller (2 820 habitants), et Hambach (2 785 habitants).



Les compétences de la Communauté d'Agglomération se déclinent en trois catégories :

► Compétences obligatoires :

- développement économique : création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales, touristiques, portuaires et aéroportuaires qui sont d'intérêt communautaire - actions de développement économique d'intérêt communautaire - construction d'ateliers pour la location-vente ;
- aménagement de l'espace : élaboration d'un SCoT - création et réalisation de Zones d'Aménagement Concerté d'intérêt communautaire ;
- équilibre social de l'habitat sur le territoire communautaire : Programme Local de l'Habitat; politique du logement, notamment du logement social, d'intérêt communautaire et action par des opérations d'intérêt communautaire en faveur du logement des personnes défavorisées, amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire ;
- politique de la ville dans la communauté : dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et social d'intérêt communautaire; dispositifs locaux, d'intérêt communautaire, de prévention de la délinquance ;
- organisation des transports ;

► Compétences optionnelles :

- création ou aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire - création ou aménagement et gestion de parcs de stationnement d'intérêt communautaire ;
- protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie : lutte contre la pollution de l'air, lutte contre les nuisances sonores, élimination et valorisation des déchets des ménages et déchets assimilés ;
- construction, aménagement, entretien ou gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire ;

► Compétences facultatives :

- contribution éventuelle aux dépenses d'investissements ou actions pédagogiques départementales pour les collèges et les lycées ;
- enseignement supérieur : mise à disposition de terrains; participation conventionnelle aux dépenses liées à l'implantation et au développement de l'enseignement supérieur ainsi que pour le développement de la vie étudiante ;
- formation continue : participation conventionnelle aux dépenses liées au développement de la formation continue, permanente et populaire ;
- assainissement : dans le domaine de l'assainissement collectif : construction, gestion et exploitation des équipements d'épuration; prestations de service pour le compte des communes membres en ce qui concerne l'exploitation et la gestion des postes de relèvement ;
- réseaux câblés, compétence complétée par l'exploitation d'une chaîne locale de télévision, la création et l'aménagement d'infrastructures et services de télécommunication et généralement des réseaux de communication électroniques ;
- hygiène et sécurité : lutte contre l'incendie et le secours (contribution au Service Départemental d'Incendie et de Secours) ;
- fonds de concours pour le transport des personnes handicapées à mobilité réduite ;
- action de promotion destinée à mieux faire connaître le territoire de la Communauté d'Agglomération sur le plan sportif, culturel et humanitaire ;
- électricité : la communauté exerce en lieu et place des communes le pouvoir concédant que les lois et règlements en vigueur confèrent aux collectivités en matière d'électricité ;
- attribution de fonds exceptionnels de concours aux communes membres, afin de contribuer à la réalisation ou au fonctionnement d'équipement dont l'utilité dépasse manifestement l'intérêt communal ;

- protection contre les risques naturels : études pour la protection contre les inondations et travaux de prévention contre les crues retenus par la communauté d'agglomération dans le cadre des PPRI ;
- coopération transfrontalière ;
- refuge-fourrière animal.

C. UN TERRITOIRE MEMBRE DU SCOTAS

Le territoire s'inscrit dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Arrondissement de Sarreguemines (SCoTAS). Il regroupe 84 communes en 2 intercommunalités et plus de 100 000 habitants. Ce document de planification a une vision à l'échelle de l'agglomération. Il doit mettre en cohérence les politiques sectorielles en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements et d'équipements commerciaux.

Le SCoTAS, approuvé le 23 janvier 2024, définit une armature urbaine qui vise à proposer une organisation du territoire permettant de limiter les besoins de déplacements des populations. Pour cela, il comprend une hiérarchisation des communes, notamment selon leur niveau d'équipements, l'existence de commerces ou encore la qualité de leur desserte via les transports en commun.

Hundling est identifiée dans l'armature urbaine en tant que commune « village ».

1.2. EXPOSE DES PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

Le diagnostic communal met en évidence une commune au profil résidentiel affirmé, inscrite dans un environnement intercommunal dynamique, bénéficiant d'une bonne accessibilité routière et d'une proximité avec les pôles d'emplois du bassin de Sarreguemines et du Bassin Houiller. Hundling présente une population globalement stable sur la dernière décennie, avec des évolutions structurelles marquées par le desserrement des ménages et le vieillissement de la population, générant des besoins en logements davantage qualitatifs que quantitatifs. Le tissu urbain est caractérisé par un centre ancien structurant, des extensions pavillonnaires plus récentes et une enveloppe urbaine globalement bien définie, au sein de laquelle subsistent des capacités de densification limitées mais identifiées. Par ailleurs, le diagnostic souligne la présence d'espaces agricoles, naturels et paysagers de qualité, participant à l'identité communale et au fonctionnement écologique du territoire, ainsi qu'une consommation foncière historiquement modérée, quasi exclusivement dédiée à l'habitat.

1.3. SYNTHÈSE DES ENJEUX

Au regard des enseignements du diagnostic et des perspectives d'évolution du territoire, les enjeux du PLU de la commune d'Hundling consistent à accompagner une évolution démographique modérée et anticipée, tenant compte à la fois de la stabilité récente de la population et des dynamiques économiques émergentes à l'échelle intercommunale, notamment liées à l'implantation de nouvelles entreprises génératrices d'emplois. Il s'agit ainsi de permettre un accueil résidentiel adapté, sans remettre en cause l'équilibre communal.

Dans un contexte marqué par le desserrement des ménages et le vieillissement de la population, l'enjeu porte également sur l'adaptation qualitative de l'offre de logements, afin de répondre aux besoins futurs, tout en limitant la consommation foncière. Compte tenu des capacités de densification restreintes au sein du tissu urbain existant, la commune doit trouver un équilibre entre mobilisation raisonnée des espaces urbanisables identifiés et préservation des espaces agricoles et naturels, qui constituent un élément structurant du cadre de vie et de l'identité paysagère communale.

Enfin, le projet de PLU doit s'inscrire dans une logique de développement maîtrisé et économe en espace, compatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Arrondissement de Sarreguemines, visant à concilier attractivité résidentielle, maintien des équilibres environnementaux et sobriété foncière, dans un contexte de transition écologique et de renouvellement démographique progressif.

2. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Cette partie vise à expliciter les choix qui ont conduit à l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ces choix s'appuient largement sur le diagnostic communal et reflètent la politique visée par les élus d'Hundling en matière d'aménagement, dans un souci constant de protéger et de valoriser l'identité et la diversité de la commune et de mettre en œuvre les réponses nécessaires à la prise en compte des besoins du territoire et de ses habitants.

A travers son PADD, la commune tend à définir les grandes lignes de son projet de territoire en totale cohérence avec les orientations du SCOTAS qui figurent dans son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).

Ainsi, le PADD de la commune propose un projet de territoire qui se décline autour de deux grandes orientations :

- ▶ Orientation n°1 : Organiser le développement raisonné de la commune et préserver le cadre de vie des habitants ;
- ▶ Orientation n°2 : Préserver l'environnement naturel et les paysages d'Hundling

Ces grandes orientations sont compatibles avec les dispositions du SCOTAS notamment sur les points suivants :

- Le développement d'une offre résidentielle adaptée aux besoins des populations ;
- La réduction de l'impact foncier des projets de développement ;
- Le maintien du bon fonctionnement écologique et paysager ;
- La prise en compte de la préservation de l'environnement dans les logiques de développement.

2.1. DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE RESIDENTIELLE ADAPTEE AUX BESOINS DES POPULATIONS

Telle que définie dans l'ambition n°1 du PADD, la production de logements neufs sur la commune poursuivra un objectif tant quantitatif que qualitatif en cohérence avec l'enveloppe définie par le SCOTAS.

Le projet communal vise la production d'environ 45 logements en reconversion, densification et en extension, afin de stabiliser à l'horizon 2035, une population de l'ordre de 1 380 à 1 390 habitants, soit une trentaine d'habitants supplémentaires.

| Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) d'Hundling <i>Analyse de la compatibilité avec les orientations du SCoTAS</i> | | |
|---|---|--|
| Objectif du PADD | Actions visées | Cibles SCoTAS |
| <i>Objectif 1.1 : Concilier harmonieusement la structure historique de la commune et les futures constructions</i> | / Privilégier l'ouverture à l'urbanisation de parcelles de taille variée dans les futurs projets d'aménagement | <i>Section II, orientation 2 : Poursuivre la croissance du parc de logements</i> |
| <i>Objectif 1.3 : Veiller à la mixité fonctionnelle et sociale sur le territoire</i> | / En proposant une offre de logement adaptée à l'évolution des modes de vie et des modes d'habiter / En poursuivant le développement d'une offre diversifiée de logements et le maintien d'une répartition équilibrée entre les différentes typologies bâties : habitat intermédiaire (maisons en bande, maisons jumelées...) et maison individuelle | <i>Section II, orientation 2 : Diversifier et rééquilibrer la taille des logements afin de garantir tous les parcours résidentiels</i> |

2.2. INTEGRER LES ENJEUX DE MOBILITÉ ET D'AMÉNITÉ LIÉS AUX ESPACES PUBLICS

Le PADD s'inscrit en cohérence avec les orientations du SCoTAS, en matière de politiques de transports et déplacements.

| Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) d'Hundling <i>Analyse de la compatibilité avec les orientations du SCoTAS</i> | | |
|--|--|--|
| Objectif du PADD | Actions visées | Cibles SCoTAS |
| <i>Objectif 1.5 : Mettre en place de nouveaux cheminements doux ou préserver les cheminements existants</i> | / Préserver les sentiers existants en les identifiant au PLU / Créer de nouveaux cheminements pour relier des sentiers existants entre eux et conforter le maillage existant | <i>Section I, orientation 2 : Favoriser les modes doux de déplacement</i> |
| <i>Objectif 1.6 : Veiller au maintien de la qualité des espaces publics et des équipements publics, adaptés aux besoins de la population</i> | / Maintenir des espaces publics pour l'accueil de manifestations / Réorganiser le pôle d'équipement / Déplacer les ateliers municipaux / Conserver une offre de loisirs en accord avec les besoins de la population | <i>Section II, orientation 2 : Renforcer l'offre en équipements structurants et services</i> |

2.3. REDUCTION DE L'IMPACT FONCIER DES PROJETS DE DEVELOPPEMENT

À travers son PADD, la commune s'inscrit dans une démarche de développement durable de son territoire en réduisant fortement sa consommation foncière comme demandé par le Code de l'urbanisme et la loi Climat et Résilience.

Elle a défini plusieurs objectifs d'aménagement qui viennent s'inscrire en cohérence avec les objectifs du SCoTAS et du Code de l'Urbanisme en matière de consommation de l'espace.

| Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) d'Hundling <i>Analyse de la compatibilité avec les orientations du SCoTAS</i> | | |
|---|--|--|
| Objectif du PADD | Actions visées | Cibles SCoTAS |
| <i>Objectif 1.1 : Concilier harmonieusement la structure historique de la commune et les futures constructions</i> | / Privilégier la construction des dents creuses présentes au sein des zones urbaines existantes / En requalifiant le bâti ancien vacant ou vétuste / Prévoir de nouvelles possibilités de construire, à proximité des zones urbaines existantes sur des zones desservies par les réseaux ou à proximité directe de ces derniers, évitant ainsi un étalement urbain trop important et néfaste pour l'environnement, mais également pour la vie communale / Permettre la constitution d'un front bâti cohérent de part et d'autre des voies existantes. | <i>Section III, orientation 1 : Préalablement à l'ouverture de nouvelles zones, connaître et optimiser les potentialités de développement dans les enveloppes urbaines existantes</i> <i>Section III, orientation 2 : Développer l'urbanisation en continuité des secteurs urbanisés et équipés</i> |
| <i>Objectif 2.2 : Modérer la consommation d'espaces agricoles, naturelles et forestiers pour atteindre une gestion économe et une optimisation du capital foncier</i> | / Fixer un objectif minimal de 50 % de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la période 2011-2021 / Privilégier les opérations de densification dans l'espace bâti au cœur du tissu bâti tout en préservant des espaces végétalisés / Identifier environ 1,1 ha de terrain en extension à urbaniser. | <i>Section III, orientation 2 : Besoins en foncier pour le développement résidentiel</i> |

2.4. MAINTIEN DU BON FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE ET PAYSAGER

La commune a pleinement intégré la préservation des milieux naturels et agricoles, participant ou non à des continuités écologiques, dans son projet en lien avec l'armature écologique définie par le SCoTAS.

| Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) d'Hundling <i>Analyse de la compatibilité avec les orientations du SCoTAS</i> | | |
|---|---|--|
| Objectif du PADD | Actions visées | Cibles SCoTAS |
| <i>Objectif 1.1 : Concilier harmonieusement la structure historique de la commune et les futures constructions</i> | / Préserver et valoriser la structure urbaine historique qui caractérise la commune | <i>Section IV, orientation 2 : Encourager la protection et la valorisation du patrimoine non protégé</i> |

| | | |
|--|---|---|
| <p><i>Objectif 1.2: Veiller à une urbanisation future de qualité soucieuse de son environnement</i></p> | <p>/ Assurer l'intégration architecturale et paysagère des futures constructions (cf. règlement, orientations d'aménagement et de programmation ...), notamment au niveau des toitures, mais aussi à celle des espaces non bâtis (voiries, stationnement, zones de stockage, espaces libres ...)</p> <p>/ De réglementer les clôtures pour garantir la qualité de vie et le respect du « bien vivre ensemble »</p> | <p><i>Section IV, orientation 2: Pérenniser l'identité architecturale et favoriser l'insertion paysagère du bâti récent par le respect des caractéristiques architecturales majeures traditionnelles dans les modes d'urbanisation et de construction récents</i></p> |
| <p><i>Objectif 1.4: Préserver le patrimoine bâti de la commune</i></p> | <p>/ Préserver les éléments du patrimoine bâti comme les petits éléments du patrimoine local, la conservation des caractéristiques des façades des maisons traditionnelles</p> <p>/ Identification les éléments du patrimoine bâti dans le PLU</p> | <p><i>Section IV, orientation 2: Pérenniser l'identité architecturale et favoriser l'insertion paysagère du bâti récent par le respect des caractéristiques architecturales majeures traditionnelles dans les modes d'urbanisation et de construction récents</i></p> |
| <p><i>Objectif 2.1. Préserver voire renforcer la Trame Verte et Bleue sur le territoire communal</i></p> | <p>/ Préserver les réservoirs de biodiversité déjà identifiés, notamment les espaces boisés</p> <p>/ Préserver les zones humides</p> <p>/ Prendre en compte de vergers au cœur ou en limite de la trame bâtie</p> <p>/ Préserver les corridors aquatiques (le Strichbach notamment et les ruisseaux intermittents)</p> <p>/ Favoriser les essences en prévision des effets du changement climatique (essences adaptées au stress hydrique notamment...)</p> <p>/ Préserver les zones agricoles (hors zone urbaine), situées sur la partie haute du village, de toute urbanisation</p> | <p><i>Section IV, orientation 1: Préserver, conforter, restaurer les continuités écologiques</i></p> <p><i>Section IV, orientation 1: Préserver les continuités de milieux aquatiques et humides, et les milieux complémentaires de la trame bleue</i></p> |

2.5. PRENDRE EN COMPTE LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT DANS LES LOGIQUES DE DEVELOPPEMENT

À travers son PADD, la commune s'inscrit dans une démarche de développement durable de son territoire. Pour cela, elle a défini plusieurs objectifs d'aménagement qui viennent s'inscrire en cohérence avec les objectifs du SCoTAS en matière de transition énergétique et d'adaptation aux changements climatiques.

| Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) d'Hundling Analyse de la compatibilité avec les orientations du SCoTAS | | |
|--|---|--|
| Objectif du PADD | Actions visées | Cibles SCoTAS |
| <p><i>Objectif 2.3: Assurer la préservation et la gestion de la ressource « eau »</i></p> | <p>/ Développer une gestion intégrée des eaux usées et pluviales dès l'amont des projets pour en limiter les impacts</p> <p>/ Prendre en compte les capacités d'approvisionnement en eau potable et de mise à niveau des équipements d'assainissement</p> | <p><i>Section V, orientation 1: Veiller à l'adéquation des dispositifs d'assainissement et d'alimentation en eau potable avec les perspectives de développement urbain et l'accueil des populations et activités</i></p> |

| | | |
|---|--|--|
| | <p>/ Optimiser les capacités des réseaux dans les logiques de développement</p> <p>/ Intégrer la problématique liée aux eaux pluviales</p> <p>/ Préserver du développement urbain et de l'imperméabilisation des sols les zones humides et abords des cours d'eau, indispensables à la gestion des eaux de ruissellement, pour maintenir leur fonctionnalité et assurer leur gestion</p> <p>/ Étudier les possibilités de désimperméabilisation des sols, notamment sur les zones de parkings bitumés</p> <p>/ Mettre en place des dispositions réglementaires permettant de limiter l'imperméabilisation des sols dans le cadre des projets d'aménagement ou de construction.</p> | <p><i>Section V, orientation 1 : Favoriser une gestion économe de l'eau et la réutilisation des eaux pluviales</i></p> <p><i>Section V, orientation 1 : Favoriser l'infiltration, le stockage et la réduction de l'imperméabilisation des sols</i></p> |
| <i>Objectif 2.4 : Prendre en compte les notions de risque et d'aléa</i> | <p>/ Prendre en compte l'aléa retrait et gonflement des argiles sur Hundling</p> <p>/ Prendre en compte le risque d'inondation du Strichbach et sur des ruisseaux intermittents</p> | <i>Section V, orientation 1 : Favoriser l'infiltration, le stockage et la réduction de l'imperméabilisation des sols</i> |
| <i>Objectif 2.5 : Lutter contre l'émission des gaz à effet de serre</i> | <p>/ Faciliter les mobilités douces (sentiers créés ou mieux entretenus...)</p> <p>/ Conforter la structure actuelle du réseau de transports en commun</p> <p>/ Favoriser le développement de l'électromobilité et du co-voiturage sur le territoire</p> | <i>Section I, orientation 2 : Améliorer les infrastructures pour les bus</i> |
| <i>Objectif 2.6 : Favoriser les économies d'énergie</i> | <p>/ Dans la zone d'urbanisation future, privilégier les solutions passives et innovantes : conception bioclimatique, performance énergétique des bâtiments, etc</p> <p>/ Poursuivre les travaux d'isolation des bâtiments publics</p> | <p><i>Section V, orientation 2 : Favoriser les économies d'énergie dans la conception de l'habitat et des bâtiments à usage d'activités</i></p> <p><i>Section V, orientation 2 : Favoriser l'implantation de panneaux solaires sur les toitures et autoriser les implantations de parcs photovoltaïques sous condition</i></p> |
| <i>Objectif 2.7 : Inscrire une production minimale d'énergie renouvelable</i> | <p>/ Autoriser et encourager au travers du PLU le recours aux énergies renouvelables dans le résidentiel, les projets de développement économique et les bâtiments publics, dans le respect de la qualité des sites et des paysages</p> <p>/ Étudier les possibilités de mise en place d'un réseau de chaleur</p> | <p><i>Section V, orientation 2 : Favoriser l'implantation de panneaux solaires sur les toitures et autoriser les implantations de parcs photovoltaïques sous condition</i></p> <p><i>Section V, orientation 2 : Encourager le développement de la production énergétique issue du bois et de la biomasse</i></p> |

3. LES DECLINAISONS REGLEMENTAIRES DU PADD

| ORIENTATION DU PADD | TRADUCTION REGLEMENTAIRE |
|--|--|
| ORIENTATION GENERALE N°1 : ORGANISER LE DEVELOPPEMENT RAISONNE DE LA COMMUNE ET PRESERVER LE CADRE DE VIE DES HABITANTS | |
| 1.1. Concilier harmonieusement la structure historique de la commune et les futures constructions | <p>Des capacités d'accueil résidentiel assurées par le calibrage de la zone AU et une densité minimale inscrite dans les OAP dans les zones localisées en extension et en densification, ainsi que par la mobilisation des possibilités de construire au sein de l'enveloppe urbaine.</p> <p>Une diversité des formes urbaines valorisée par un règlement écrit et graphique axé sur les différentes morphologies en place (UA pour le centre-ancien, UB pour les zones d'extensions récentes, etc), et des règles concernant, la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère au moyen des articles 5 de chaque zone.</p> <p>Une protection des espaces de trame verte urbaine à l'appui d'inscriptions graphiques dédiées (Nj), permettant à la fois le maintien d'espaces de respiration au sein du tissu urbanisé, mais également leur aménagement afin de répondre aux fonctions sociales de ces espaces.</p> <p>Une réglementation en zone agricole (A) qui autorise sous conditions la diversification autour de l'activité principale.</p> |
| 1.2. Veiller à une urbanisation future de qualité soucieuse de son environnement | Un règlement protecteur en matière de qualité urbaine et architecturale dans certaines zones, principalement dans le centre-ancien du village. |
| 1.3. Veiller à la mixité fonctionnelle et sociale sur le territoire | <p>Une programmation résidentielle veillant à la diversité des modes d'habiter (mix habitat individuel pur/groupé.) inscrite au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation.</p> <p>Une mixité des fonctions favorisée par la mise en place dans le règlement du PLU de zones d'habitat ouvertes à la plupart des destinations et sous-destinations, dont le commerce et l'artisanat, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale résidentielle.</p> |
| 1.4. Préserver le patrimoine bâti de la commune | Une protection du patrimoine bâti à travers un repérage des éléments emblématiques et du petit patrimoine (calvaire, fontaine, etc) au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, avec des règles associées et règlement protecteur en matière de qualité urbaine et architecturale dans certaines zones, principalement dans le centre-ancien du village. |
| 1.5. Mettre en place de nouveaux cheminements doux ou préserver les cheminements existants | <p>Une identification et une protection des cheminements doux existants sur le territoire au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Des OAP sectorielles prescrivant la mise en œuvre de cheminements doux au sein des sites de projet.</p> |
| 1.6. Veiller au maintien de la qualité des espaces publics et des équipements publics, adaptés aux besoins de la population | <p>Des zones UE, UEa et NI dédiées à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics. Un règlement très souple pour cette destination, destiné à faciliter l'implantation d'équipements.</p> <p>Des emplacements réservés dédiés aux équipements publics et d'intérêt collectif (ateliers municipaux, création de voirie, etc...).</p> <p>Un raccordement obligatoire des nouvelles constructions au réseau numérique lorsque celui-ci est à très haut débit et une obligation de mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique ou du câble en cas de projet</p> |
| 1.7. Inciter les initiatives en faveur des économies d'énergies et d'une gestion durable du territoire | Un niveau d'ambition environnemental dans les projets d'aménagement garanti par les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation : qualité paysagère, performance énergétique,... |

| | |
|--|--|
| | Des dispositions générales applicables à toutes les zones qui imposent une gestion alternative des eaux pluviales, prioritairement par infiltration, en cohérence avec les enjeux de gestion de l'eau et de végétalisation des espaces. |
| ORIENTATION GENERALE N°2 : PRESERVER L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET LES PAYSAGES DE HUNDLING | |
| 2.1. Préserver voire renforcer la Trame Verte et Bleue sur le territoire communal | <p>Une OAP thématique « Trame Verte et Bleue et Paysage » édictant des objectifs ciblés de préservation du réseau écologique local qui viennent préciser les actions à mettre en œuvre pour préserver les réservoirs de biodiversité, les corridors et de manière générale les espaces de chaque sous-trame.</p> <p>Protéger les espaces d'intérêts écologiques dont les réservoirs de biodiversité par un zonage adapté limitant fortement la constructibilité ou par des prescriptions graphiques dédiées (zones N, NI, Nj, Nv).</p> <p>Un emplacement réservé dédié aux espaces verts/continuités écologiques (L151-41 3°, R151-43 3°).</p> |
| 2.2. Modérer la consommation d'espaces agricoles, naturelles et forestiers pour atteindre une gestion économe et une optimisation du capital foncier | <p>Un objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace vient trouver une traduction dans le zonage du PLU à travers le calibrage des zones à urbaniser.</p> <p>Des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles précisant des densités minimales à réaliser, en compatibilité avec le SCOTAS, et permettant d'optimiser le foncier consommé : 16 log/ha.</p> |
| 2.3. Assurer la préservation et la gestion de la ressource « eau » | <p>Un règlement qui identifie et exclut de toute urbanisation les composantes de la trame de protection des milieux aquatiques et associés (corridors aquatiques, zones humides).</p> <p>Des dispositions générales applicables à toutes les zones qui imposent une gestion alternative des eaux pluviales, prioritairement par infiltration, en cohérence avec les enjeux de gestion de l'eau et de végétalisation des espaces.</p> <p>Une optimisation des réseaux existants à travers la délimitation des zones urbaines.</p> |
| 2.4. Prendre en compte les notions de risque et d'aléa | Une prise en compte des différents aléas naturels (notamment d'inondations) et anthropiques dans les logiques de développement afin de ne pas accroître l'exposition des biens et des personnes à ces aléas. |
| 2.5. Lutter contre l'émission des gaz à effet de serre | <p>Une identification et une protection des cheminements doux existants sur le territoire au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Le développement de zones d'urbanisation future au sein ou à proximité immédiate de l'enveloppe urbaine afin de limiter les déplacements motorisés intra-village.</p> |
| 2.6. Favoriser les économies d'énergie | <p>Un niveau d'ambition environnemental dans les projets d'aménagement garanti par les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation : sobriété des constructions, performance énergétique,...</p> <p>Un règlement favorable à l'amélioration des performances énergétiques du parc de logements existants et au développement des énergies renouvelables en milieu urbain (photovoltaïque principalement).</p> |
| 2.7. Inscrire une production minimale d'énergie renouvelable | Un règlement favorable à l'amélioration des performances énergétiques du parc de logements existants et au développement des énergies renouvelables en milieu urbain (photovoltaïque principalement). |

4. LES DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

4.1. ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE AU COURS DES DIX ANS AVANT L'ARRET DU PROJET

Le territoire hundlingeois est couvert par le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Arrondissement de Sarreguemines, initialement approuvé en 2014 et révisé en 2024. Conformément à l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du PLU : « Analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme ». Dans ce cas, il s'agit de la période 2014 à 2024.

Ce bilan rétrospectif de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années qui précèdent l'arrêt du PLU n'a pas vocation à être utilisée pour fixer les objectifs de modération de la consommation foncière, le territoire étant couvert par un SCoT approuvé. L'article L151-4 du Code de l'urbanisme stipule en effet que : « Le rapport de présentation justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques ».

Sur les objectifs de modération de la consommation foncière, le PLU doit respecter le Code de l'Urbanisme, outre le SCoTAS, et démontrer qu'il inscrit bien le territoire dans la trajectoire de sobriété foncière qui figure à l'article L151-5. Ainsi, le PLU se doit de réduire sa consommation d'ENAF, afin d'anticiper les objectifs de la loi Climat et Résilience et de ne pas risquer une incompatibilité notable avec le futur SCoTAS climatisé.

Par soucis de cohérence avec les critères d'analyse retenus par les services de l'Etat, la méthode d'analyse de la consommation foncière qui va suivre découle des Fichiers fonciers mis à disposition via le Portail de l'artificialisation.

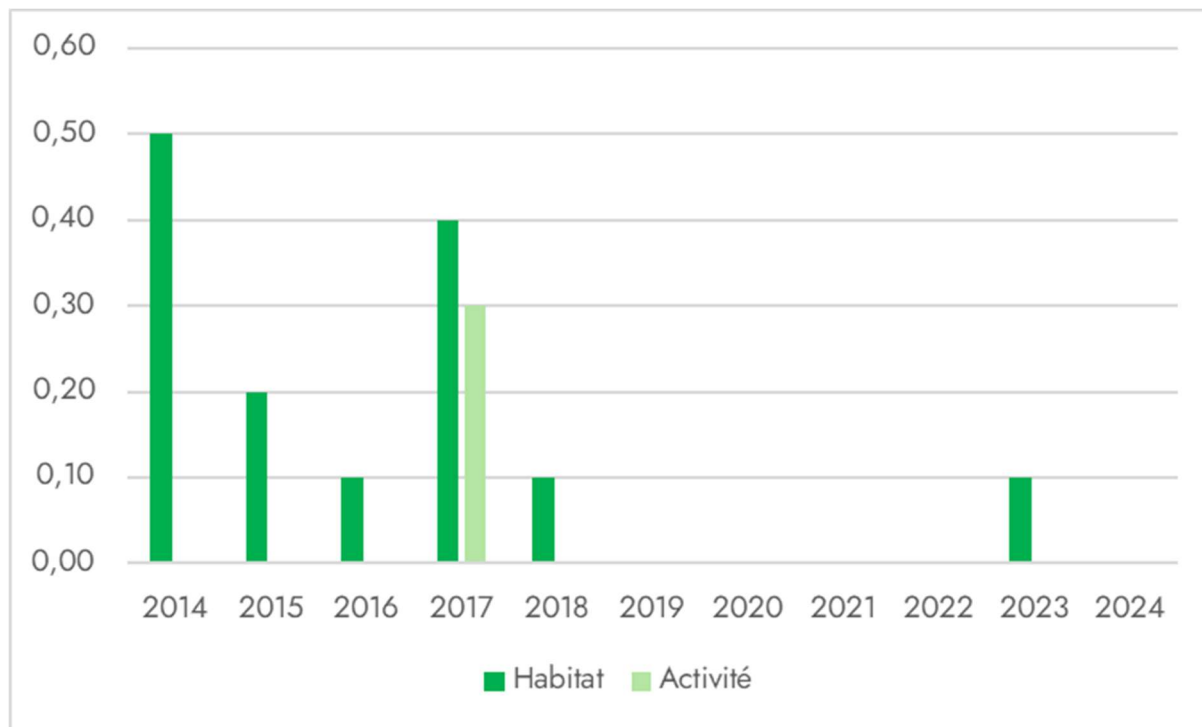
Les surfaces d'habitat et d'activités qui y sont indiquées sont des surfaces brutes. Cela signifie que les surfaces des parcelles d'habitat ou d'activités sont majorées d'une surface forfaitaire correspondant aux espaces publics de desserte, voiries et petits espaces verts de proximité essentiellement. Dans un hectare d'habitat brut, on inclut 25 % d'espaces publics et dans un hectare d'activité brut, on inclut 15 % d'espaces publics de desserte.

A noter que le traitement des données selon les Fichiers fonciers soulève encore quelques points de vigilance :

- ▶ le renouvellement urbain est invisible dans les fichiers fonciers. Ils mentionnent la date du plus vieux bâtiment présent sur une parcelle, date présumée de sa consommation. Mais ce bâtiment peut en avoir remplacé un autre (renouvellement urbain) dont les Fichiers Fonciers ne gardent pas la trace puisqu'il n'est plus fiscalisé ;
- ▶ les surfaces considérées comme de la consommation foncière sont donc entachées d'une erreur plus ou moins forte due à l'inclusion de surfaces qui ont été renouvelées et non pas consommées ;
- ▶ les surfaces non bâties sont très mal connues dans les Fichiers Fonciers parce que non soumises à impôt, voire non cadastrées. Une évaluation est faite au regard des surfaces bâties beaucoup mieux connues ;
- ▶ les fichiers fonciers sont basés sur des données déclaratives, ce qui représente une source d'erreur certaine.

L'analyse des Fichiers Fonciers donne les valeurs suivantes pour la commune d'Hundling (les années 2023 et 2024 ont été extrapolées car non disponibles). Entre 2014 et 2024, la consommation totale a été de 1,70 ha, soit 0,17 ha/an.

A l'exception de 2017, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) des dix dernières années a été intégralement dédiée à l'habitat.



Destinations de la consommation d'ENAF annuelle entre 2014 et 2024, source Portail de l'artificialisation

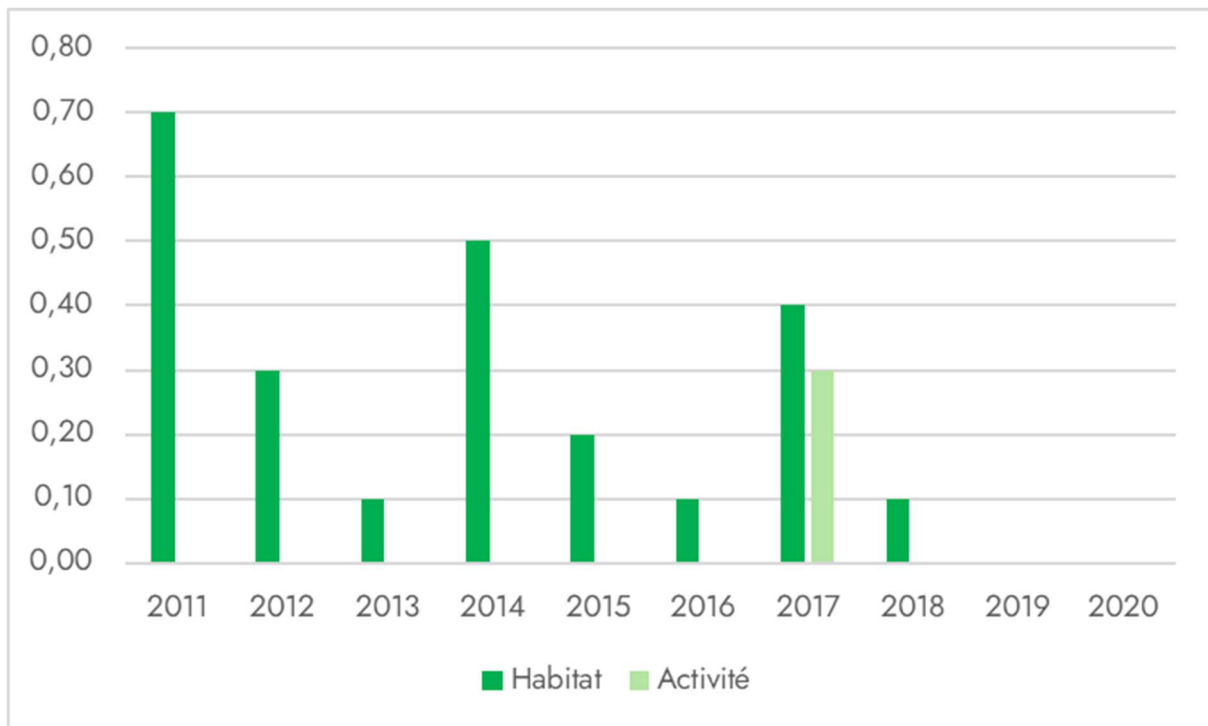
4.2. ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE AU REGARD DE LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE

Le PLU d'Hundling n'a aucune obligation de justifier sa consommation foncière vis-à-vis de la période 2011-2021 prévue par la loi Climat et Résilience car ce n'est pas un document climatisé.

Toutefois, afin de créer les conditions d'une pleine application de la loi à moyen terme et à l'échelle du PLU, et de ne pas risquer une incompatibilité notable avec le futur SCoTAS lors de sa mise à jour pour tenir compte de la loi Climat et Résilience, les objectifs non-réglementaires relatifs à la réduction de la consommation d'espace ont été dès à présent intégrés dans le projet communal.

Au regard de la loi précédemment évoquée, la période de référence devra se baser sur la décennie précédant la promulgation de la loi, à savoir le 22/08/2021, soit la période 2011-2021.

L'analyse de la consommation d'ENAF, cette fois selon la période de référence de la Loi Climat et Résilience met en lumière des chiffres légèrement plus élevés avec 2,40 ha. Comme évoqué précédemment, la consommation dédiée aux activités est presque inexistante depuis 2011.



Destinations de la consommation d'ENAF annuelle entre 2011 et 2020, source Portail de l'artificialisation

5. CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DANS L'ENVELOPPE BATIE

Conformément aux dispositions de l'article L151-5 du Code de l'urbanisme, « il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. ».

Le SCoTAS définit l'enveloppe urbaine de la façon suivante : « les enveloppes urbaines correspondent aux zones urbanisées des communes, en référence au zonage des documents d'urbanisme existants (cartes communales et PLU, voire POS), croisées avec les vues aériennes dont l'analyse permet une actualisation des zones effectivement bâties. De ce fait, en référence aux zonages des documents d'urbanisme existants et de l'analyse des vues aériennes, sont intégrées à l'enveloppe urbaine la totalité des zones U. Les parties non urbanisées de ces zones sont identifiées comme des « dents creuses ». Pour les communes ne disposant pas de document d'urbanisme, l'enveloppe urbaine correspond aux contours des espaces urbanisés identifiés à partir des vues aériennes ».

A noter que l'intégralité de l'enveloppe urbaine n'a pas vocation à être urbanisée. Selon le contexte, il peut être pertinent de conserver des espaces non bâtis, des coupures d'urbanisation qui répondent à des enjeux paysagers, environnementaux, de qualité de cadre de vie ou encore de maintien d'une agriculture urbaine/périurbaine.

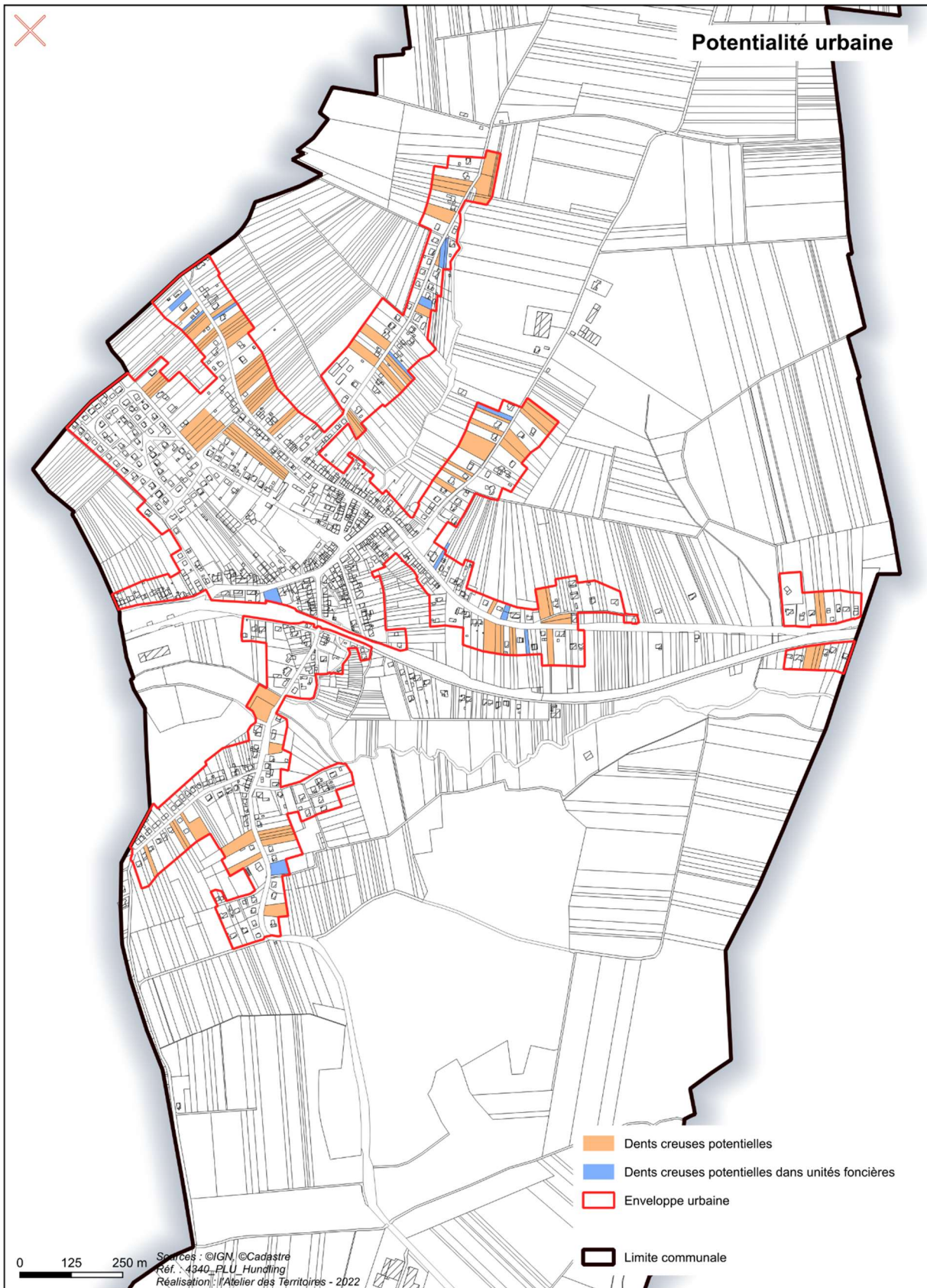
Plusieurs facteurs ont été pris en compte dans le travail d'identification des gisements fonciers mobilisables au sein de l'enveloppe urbaine. Ainsi, les éventuelles parcelles concernées par :

- ▶ un périmètre de réciprocité agricole (ICPE) ;
- ▶ un aléa inondation (sur la base des connaissances de la municipalité) ;
- ▶ un périmètre de milieu naturel remarquable (ZNIEFF, Natura 2000,...) ;
- ▶ des zones humides remarquables du SDAGE ou ayant fait l'objet d'un inventaire spécifique ;
- ▶ des périmètres de protection des captages (immédiate et rapprochée).

Ce premier inventaire a ensuite été confronté aux connaissances des élus, afin notamment d'éliminer certains terrains sur lesquels des opérations étaient en cours de construction, finalisées ou à venir. Ils ont permis également d'appréhender la question de la dureté foncière de certains sites pré-identifiés où la multiplicité des propriétaires, les contraintes techniques particulières (pente, réseaux, etc.) et l'historique connu en matière de rétention foncière (parcelle en indivision, situation de bien sans maître, etc.) ont permis de définir des niveaux de faisabilité.

5.1. POTENTIEL FONCIER MOBILISABLE

En matière de densification, ce sont environ 15 dents creuses qui ont été identifiées comme mobilisables au sein de l'enveloppe urbaine. Cette estimation intègre un taux de rétention de 70 % fondé sur la base de consultations directes avec les habitants.



Inventaire des dents creuses sur le territoire, source AdT

5.2. POTENTIEL DE MUTATION VERS DE L'HABITAT

Les logements produits en mutation concernent principalement les changements de destination de bâtiments autre que l'habitat ex : anciennes dépendances agricoles, emprises commerciales ou artisanales en désuétude, friches industrielles... mais il peut s'agir également de terrains mutables tels que des friches diverses à l'abandon qui pourraient être reconvertis pour d'autres usages.

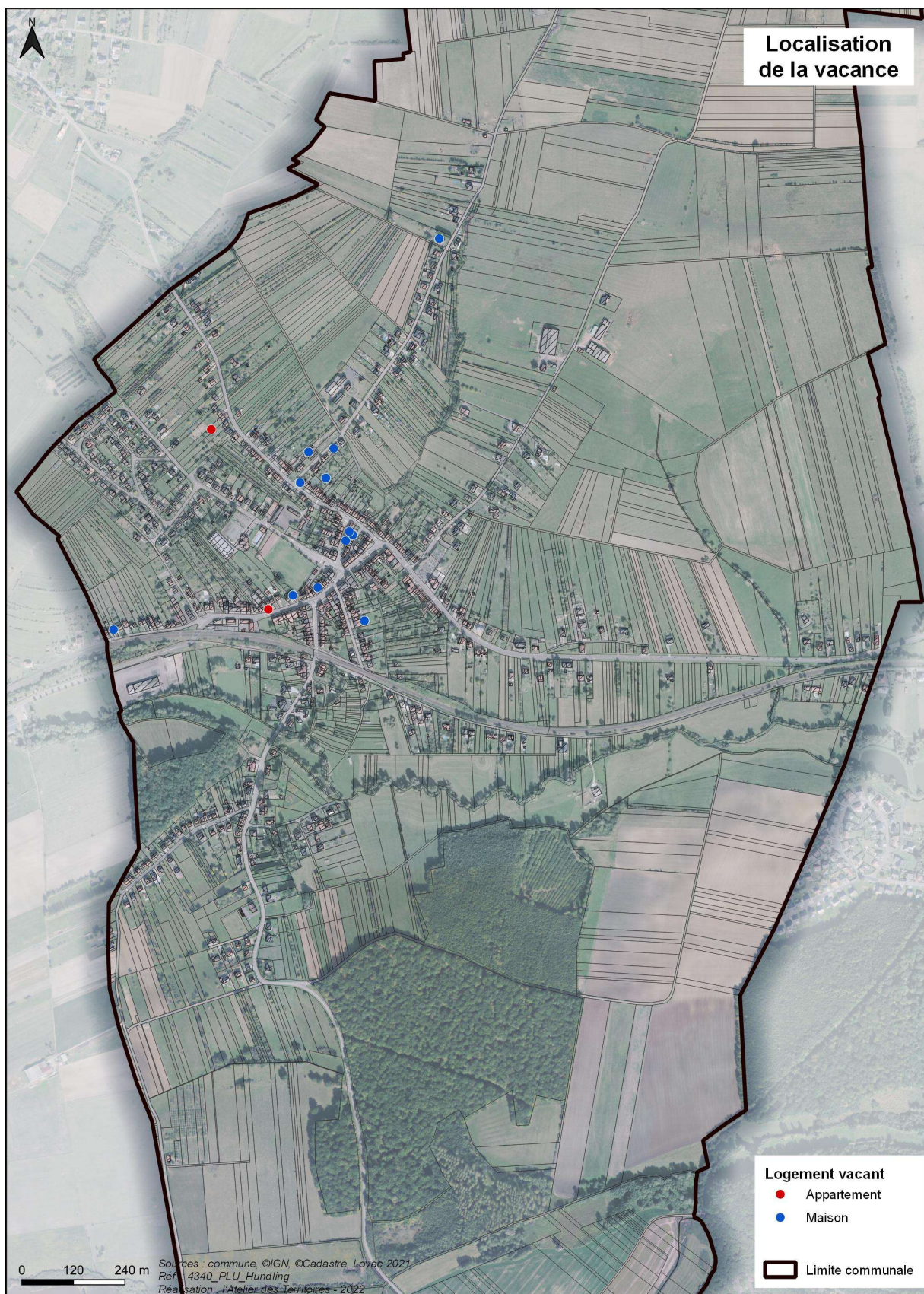
Aucun potentiel de réhabilitation/mutation n'a été mis en évidence sur le territoire communal.

5.3. PRISE EN COMPTE DES LOGEMENTS VACANTS

Pour effectuer un travail pertinent, il convient d'utiliser la meilleure donnée possible afin d'évaluer la vacance des logements. Dans le présent cas, il s'agit des fichiers fonciers 2021. Ils permettent de distinguer la vacance structurelle (> 2 années) de la vacance frictionnelle (normale qui relève du fonctionnement du marché immobilier). Ces données ont été confrontées à la connaissance des élus avant leur intégration au calcul des besoins en logements.

La carte présentée ci-après révèle que les logements considérés comme vacants en 2021 sont estimés à une quinzaine dont la plupart sont issus d'une vacance frictionnelle.

Conformément au Document d'orientations et d'objectifs du SCoTAS qui demande l'intégration d'un objectif de résorption de la vacance. La commune d'Hundling se fixe pour ambition la remise sur le marché de 4 à 5 logements sur les 10 prochaines années.



Inventaire des logements vacants, source LOVAC 2021

5.4. CONCLUSION DE L'ÉTUDE DE DENSIFICATION

Comme le prévoit l'article L151-5 du Code de l'urbanisme, l'étude réalisée ci-avant démontre que la mobilisation des capacités d'aménager et de construire dans l'enveloppe urbaine est optimisée. Pour ce faire, il a été tenu compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants et les espaces déjà urbanisés.

En synthèse, il existe :

- 15 sites en dents creuses et cœurs d'îlots ;
- 5 logements vacants à déduire des besoins en futurs logements.

6. JUSTIFICATIONS DU PROJET DEMOGRAPHIQUE ET DU FONCIER MOBILISE

6.1. LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE

En aout 2021, la loi Climat et résilience a fixé un objectif à atteindre de Zéro artificialisation nette (ZAN) d'ici 2050 en France Métropolitaine. Il convient de préciser comment apprécier le contenu de cette loi au regard de la procédure d'élaboration du PLU, en cours, depuis janvier 2021. Premier élément d'importance, l'article 194 III. 2° dispose pour la première tranche de dix années (2021-2030) que : « le rythme d'artificialisation est traduit par un objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation réelle de ces espaces observée au cours des dix années précédentes ». La notion d'artificialisation n'est donc pas applicable au présent PLU.

L'article 194 de la loi Climat est majeur car il articule dans le temps, le déploiement de la loi et de l'objectif ZAN à travers tous les échelons de l'aménagement du territoire. Un objectif général est fixé à l'article 191 avec la manière de l'appliquer : « Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date. Ces objectifs sont appliqués de manière différenciée et territorialisée, dans les conditions fixées par la loi ».

Les conditions fixées par la loi sont celles qui intéressent le PLU. Aucune disposition transitoire n'est prévue pour les documents d'urbanisme en cours d'élaboration avant la date de promulgation de la loi. Ceci pour une raison précise. La loi Climat prévoit un mécanisme de mise à jour de la hiérarchie des normes en matière de document de planification (cf. les délais ont été amendé par la loi du 20/07/2023).

Dans une circulaire datée du 07/01/2022, le Premier Ministre rappelle bien ce principe : « La réduction du rythme de la consommation de l'espace doit être déclinée à l'échelle régionale, dans le cadre de l'évolution des documents de planification régionale, puis au niveau du bloc local, dans les documents d'urbanisme locaux. La territorialisation des objectifs est indispensable, pour adapter l'effort de réduction aux réalités différenciées que rencontrent les territoires ». La région doit intégrer les objectifs de la loi Climat dans son Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) avant le 22/11/2024. C'est à cet échelon territorial supra que se décident les principes d'une application différenciée et territorialisée d'objectifs à définir sachant que le SRADDET du Grand Est est d'ores et déjà en retard vis-à-vis du délai fixé par la loi.

Ensuite, les Schémas de cohérence territoriales (SCoT) doivent évoluer selon les orientations édictées par la région avant le 22/08/2027. Dernier chaînon, le Plan local d'urbanisme (PLU) doit mettre en œuvre les objectifs de la loi Climat tels qu'ils auront été déclinés respectivement par le SRADDET et le SCOT, d'ici le 22/08/2028 au plus tard.

Ce mécanisme de mise à jour de la hiérarchie des normes explique l'absence de dispositions transitoires pour les procédures de PLU en cours avant la loi Climat. Elles ne sont pas concernées dans l'immédiat, les délais pour appliquer la loi Climat étant précisés à l'article 194.

Le PLU d'Hundling est dans ce cas de figure. Toutefois, afin d'anticiper la climatisation de son document d'urbanisme, la commune a souhaité s'inscrire dès à présent en compatibilité avec les objectifs non règlementaires de la loi, diminuant d'autant la marche à franchir d'ici le 22/02/2028.

L'article 194 de la loi Climat mentionne bien à son 7° : « L'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme modifié ou révisé en application du 5° du présent IV ou fixant des objectifs compatibles avec le schéma de cohérence territoriale modifié ou révisé en application du 6° intervient dans un délai de six ans à compter de la promulgation de la présente loi ».

Cela permet de laisser le temps à la territorialisation régionale des objectifs de la loi Climat et Résilience via le SRADDET pour la consommation foncière. Ce mécanisme a été expliqué par une circulaire de Christophe BECHU, ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, le 04/08/2022 : « Le législateur a souhaité laisser aux collectivités la possibilité de moduler l'application de cette règle de réduction en fonction des résultats d'une concertation qui doit être conduite localement dans les SCoT, les conférences des SCoT et au sein de chaque région. Cela implique que la réforme ne pourra commencer à s'appliquer qu'à l'issue de ces concertations et de la mise en conformité des documents de planification (SRADDET, SCoT, PLU). Je vous demande donc de veiller à ne pas imposer dès à présent une réduction de moitié de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de manière uniforme dans tous les documents qui entrent actuellement dans des procédures de modification ou de révision ».

Le PLU d'Hundling, prescrit début 2021 doit respecter les objectifs de modération de la consommation figurant dans le Schéma de Cohérence Territoriale de l'arrondissement de Sarreguemines (SCoTAS), en cours de révision depuis 2024 après une approbation initiale en 2014 ainsi que les dispositions du Code de l'urbanisme en matière de tendances économiques et démographiques. Les objectifs du SCoTAS approuvé en 2014 portent sur la période 2014-2034.

Dans son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), le SCoTAS fixe des quotas maximums de consommation foncière pour les vingt années suivant son approbation. Cela implique de déduire de ces quotas, les espaces déjà consommés entre 2014 et 2025, ainsi que le potentiel de densification et de mutation des tissus urbains. Pour les 38 villages identifiés dans la partie ouest, 142 ha sont ciblés pour la programmation de logements en extension de l'urbanisation. Si aucune répartition territoriale n'est fixée dans le DOO, une répartition par poids de population permet de viser, pour Hundling (environ 2 % de la population totale des villages de la partie ouest du SCoTAS) un maximum de 3 ha en extension pour le développement de l'habitat.

6.2. LE VOLET FONCIER DU PROJET DE PLU

La lecture cumulée des articles L151-4 et L151-5 du Code de l'urbanisme montre bien que les objectifs du PLU en matière de consommation foncière doivent être fixés au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale (L151-4).

Ainsi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi doit fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8.

Le renvoi aux articles du SCoT dans l'article L151-5 est explicite sur le fait qu'en présence d'un SCoT approuvé, document intégrateur de rang supérieur, un PLU est habilité à fixer ses objectifs au regard de ce document dès lors qu'ils s'inscrivent dans la trajectoire de sobriété foncière. Le Code de l'Urbanisme dispose que le rapport de présentation justifie les objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace, au regard des objectifs fixés par le SCoT et des dynamiques économiques et démographiques.

L'objectif de modération de la consommation foncière fixé par la commune est renseigné dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) au niveau de son orientation 2.2 « Modérer la consommation d'espaces agricoles, naturelles et forestiers pour atteindre une gestion économe et une optimisation du capital foncier » dans laquelle il est indiqué que la commune se fixe « un objectif de 50 % de réduction du rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la période 2011-2021 ».

Comme indiqué dans la partie 6 du Tome 1 du diagnostic communal, la consommation foncière sur cette période est estimée à 2,40 ha, soit un rythme de 0,24 ha/an.

Le projet de PLU inscrit 1,15 ha de surfaces agricoles et/ou naturelles consommables en extension de l'enveloppe urbaine à horizon 2035, soit une consommation annuelle d'environ 0,11 ha. Cet objectif ambitieux de modération de la consommation foncière permet de s'inscrire dans l'esprit et les objectifs de la loi Climat et Résilience et, de fait, en compatibilité par rapport aux orientations du SCoTAS.

A. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Compte tenu du rang d'Hundling au sein de l'armature urbaine du SCoTAS, le projet de PLU n'inscrit pas de zone d'extension dédiée au développement économique. Seul le maintien et le développement des activités en cœur de village est ciblé dans le projet communal.

B. DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

Pour ce qui concerne l'habitat en extension des tissus existants, la commune fixe ses objectifs en considération de ceux du SCoTAS qui prévoit un plafond à 3 hectares pour la période 2014-2034.

Le fait que le SCoTAS projette l'enveloppe foncière attribuée sur la période 2014-2034 implique de déduire des 3 ha, les opérations réalisées entre 2014 et 2025 en extension des tissus existants.

Par croisement des fichiers fonciers et des ortho-photos, il est possible d'estimer la surface consommée entre 2014 et 2025 à environ 1,4 ha. L'enveloppe de 3 ha fléchées par le SCoTAS est donc en réalité créditrice d'1,6 ha potentiels.

La collectivité ne mobilise qu'1,1 ha sur cette enveloppe restante, ce qui permet au projet de s'inscrire dans les objectifs fixés par le SCoTAS.

C. DEVELOPPEMENT DES EQUIPEMENTS

Le projet de PLU n'inscrit pas de zone d'extension dédiée au développement des équipements. Seule la pérennisation des équipements au sein de la zone urbaine est ciblée dans le projet communal.

6.3. JUSTIFICATION DU SCENARIO DEMOGRAPHIQUE

A. SCENARIO RETENU POUR L'ETABLISSEMENT DU PROJET COMMUNAL

Les statistiques de l'INSEE annoncent 1 340 habitants en 2015 sur la commune d'Hundling puis une quasi-stabilité de la population avec 1 350 habitants au dernier recensement de 2021 (dernière année disponible). Néanmoins, ces données ne tiennent pas compte des perspectives proches d'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire intercommunal ou à proximité immédiate, à l'image de la société HoloSolis (sur le territoire de Hambach), qui induiront une relance à court terme de création d'emplois et de la croissance démographique.

Le scénario démographique retenu par la municipalité pour son PLU est celui d'une croissance démographique de l'ordre de 2,2 % à horizon 2035. A noter que cet objectif est un maximum théorique puisqu'il nécessiterait la réalisation de la zone à urbaniser, ainsi que l'urbanisation de toutes les dents creuses et la remise sur le marché du nombre de logements vacants visés.

Le scénario retenu est légèrement plus ambitieux que les tendances démographiques observées sur la période 2010-2021 qui voient le nombre d'habitants stagner sur le territoire communal, notamment afin d'anticiper les différents besoins de main d'œuvre des pôles majeurs qui l'entoure : Sarreguemines, ancien Bassin Houiller,...

Le scénario démographique comprend la poursuite d'un desserrement des ménages qui passerait de 2,28 habitants par ménage en 2021 à 2,20 habitants par ménage en 2035. Cette évaluation à -0,08 sur 10 années

est confortée par un ralentissement du desserrement effectif depuis 2010 avec -0,09 personnes par ménage enregistré entre 2010 et 2021.

Pour essayer d'atteindre une population de 1 385 habitants à l'horizon 2035, l'objectif cible vers lequel doit tendre la commune pour répondre à son projet démographique est d'une quarantaine de logements dont environ 30 pour combler le desserrement des ménages et 15 pour répondre au projet démographique.

Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Arrondissement de Sarreguemines retient une perspective démographique d'environ +0,20 % par an à l'échelle du territoire, traduisant une volonté politique d'accueil de nouvelles populations, sans constituer un objectif impératif.

Le scénario démographique retenu par la commune de Hundling, qui prévoit une croissance de l'ordre de +2,2 % à horizon 2035 (soit environ +0,16 % par an), s'inscrit pleinement dans cette trajectoire et demeure même légèrement inférieur au rythme moyen envisagé par le SCOT.

Ce scénario vise avant tout à accompagner les évolutions structurelles de la population, notamment le desserrement des ménages et le vieillissement, tout en permettant un renouvellement modéré de la population et le maintien de l'attractivité résidentielle locale.

L'objectif d'environ quarante logements supplémentaires à l'horizon 2035, dont une majorité destinée à compenser la baisse de la taille des ménages, traduit une approche mesurée du développement communal, compatible avec les orientations du SCOTAS en matière d'accueil de population, d'adaptation de l'offre de logements et de maintien de l'équilibre territorial.

B. POTENTIEL EXISTANT AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE

Il convient de retrancher à cet objectif le potentiel de densification et de mutation des tissus urbains existants conformément aux exigences du Code de l'Urbanisme. Ils ont été identifiés dans la partie capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis traitée en supra.

Il s'agit des potentiels suivants :

- 1) Densification tissus urbains : environ 25 logements réalisables.
- 2) Réoccupation des logements vacants : 5 logements vacants à réoccuper.

Ces deux postes totalisent 30 logements à déduire de l'enveloppe de 45 logements. Il reste par conséquent une quinzaine de logements pour les zones à urbaniser en extension des tissus urbains. Il est rappelé nouvelle qu'il s'agit d'un maximum qui ne sera pas atteint. La rétention foncière touche l'ensemble des sites susceptibles de recevoir de nouveaux logements, qu'il s'agisse de dents creuses, de bâtiments mutables, de logements vacants ou encore de zones à urbaniser dans les enveloppes urbaines ou en extension de l'existant. Ces objectifs permettent de s'inscrire en compatibilité vis-à-vis des orientations du SCOTAS en matière de production de logements en densification : ce dernier vise, pour la strate « village », une part de 40 % des besoins en logements réalisée au sein de l'enveloppe urbaine.

C. REPARTITION ET PHASAGE

La quinzaine de logements restants doivent être répartis en zones à urbaniser en extension des tissus urbains via des zones 1AU ou 2AU. Le premier type de zone étant urbanisable immédiatement, le second correspondant à des réserves foncières qui nécessiteront de modifier le PLUi (avec enquête publique) pour devenir urbanisable.

Etant donné la configuration foncière de la zone AU inscrite dans le projet de PLU qui devrait permettre une urbanisation à court ou moyen terme, la municipalité s'est orientée vers un classement en zone 1AU.

Pour calculer le nombre de logements à réaliser en extension des tissus urbains, les surfaces de zones AU sont utilisées en appliquant la densité minimale brute imposée à la commune par le SCOTAS, à savoir 14 log./ha dans les zones AU. Cela représente 20 logements en extension de l'existant.

7. LES CHOIX POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pour mettre en œuvre le PADD, deux types d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont mises en place dans le PLUi :

- une OAP « trame verte et bleue » ;
- des OAP sectorielles, définissant les principes d'aménagement des sites de projet.

Ce chapitre vise à justifier de la cohérence de ces OAP avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables.

A. OAP « TRAME VERTE ET BLEUE »

Le PLU se doit de définir des objectifs en termes de préservation et de restauration des continuités écologiques, et ce en conformité avec les dispositions du Code de l'Urbanisme qui stipule : « les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques ». C'est pourquoi une OAP thématique spécifique a été élaborée, permettant également de bénéficier d'une vision d'ensemble des mesures énoncées.

Ainsi l'OAP thématique présente également des orientations dédiées à la préservation de la qualité des paysages locaux dans le cadre de l'aménagement du territoire d'Hundling.

L'OAP thématique présente des orientations spécifiques aux espaces stratégiques de la Trame Verte et Bleue, que sont les réservoirs de biodiversité et les corridors. En effet, ces espaces sont essentiels pour le maintien de la fonctionnalité écologique locale et donc la préservation de la biodiversité. Ainsi, les possibilités d'aménagement dans ces espaces sont très restreintes, bien que les usages de loisirs tels que les itinéraires de promenades soient encouragés, notamment dans un objectif de sensibilisation et de pédagogie.

Par ailleurs, l'OAP édicte des orientations spécifiques par sous-trame afin de pouvoir adapter les mesures au plus près des besoins de chaque type de milieu et ainsi favoriser une préservation efficace du réseau écologique :

CONTINUUM DES MILIEUX BOISES

Les principes généraux pour cette continuité sont :

- Maintenir les habitats sources qui sont nécessaires aux déplacements et à l'habitat des espèces forestières : forêts, boisements, haies, cavités dans bois morts, etc.
- Dans le cas d'un renforcement, si un projet d'aménagement ou de construction est à proximité d'une continuité forestière ou en lisière, il conviendra de mettre en place un réseau de haies en limite séparative de parcelles afin de renforcer la continuité forestière et de donner une plus-value au projet en matière de biodiversité dans le périmètre de la zone à aménager.

Les mesures d'accompagnement du projet sont :

- Réintégrer des haies et/ou des bosquets détruits équivalents à la surface détruite. Cette réintégration se fera dans le périmètre du projet ou à proximité de celui-ci. Si besoin, des ouvertures dans la haie peuvent être autorisées (passage d'engins agricoles, cheminement doux).

- Replanter un linéaire de haie avec une recréation à 100 % de ce qui a été détruit. Il devra se composer à minima de cinq essences locales différentes.

En cas de projet autre qu'une urbanisation à vocation d'habitat (modification du milieu) :

- Reboiser dans la même sous-trame à hauteur de 100 % en intégrant une gestion forestière adaptée.

CONTINUUM DES MILIEUX THERMOPHILES

Les principes généraux pour cette continuité sont :

- Privilégier le maintien des habitats sources qui sont nécessaires aux déplacements et à l'habitat des espèces prairiales : prairies de pâturage, de fauche (fourrage), bandes enherbées le long des routes, réseaux de haies et petits bosquets, ainsi que les jardins et les vergers en milieu urbain.
- Si le projet d'aménagement (hors projet agricole) est à proximité ou sur une continuité de prairie, il conviendra de mettre en place une zone tampon ainsi que des haies afin d'assurer la transition avec l'aménagement dans le périmètre de la zone à aménager concernée.

Les mesures d'accompagnement du projet sont :

- Réintégrer des milieux favorables (tas de pierres, petits murets, etc.). Cette réintégration se fera dans le périmètre du projet ou à proximité direct de celui-ci.
- Le plan masse du projet d'aménagement devra comporter des espaces végétalisés permettant d'obtenir un effet levier sur la biodiversité et dans le respect de la trame des milieux thermophiles. Les espaces enherbés seront favorisés et gérés de façon extensive (noues, ...). Les franges urbaines devront être végétalisées.

CONTINUUM DES MILIEUX AQUATIQUES ET HUMIDES

Les principes généraux pour cette continuité sont :

- Maintenir les habitats sources qui sont nécessaires aux déplacements et à l'habitat des espèces aquatiques : prairies humides, zones humides, bande enherbée le long des cours d'eau, ripisylve, cours d'eau et plans d'eau.
- Dans le cas d'un renforcement, si le projet d'aménagement est à proximité d'une continuité humide, il conviendra de mettre en place, sur la partie qui jouxte la continuité, une transition écologique avec des aménagements pour renforcer la continuité (bassin de rétention, noues) dans le périmètre de la zone à aménager concernée.

Les mesures d'accompagnement du projet sont :

- Réintégrer des milieux favorables (bassin de rétention, noue, ...) dans le périmètre du projet ou à proximité directe de celui-ci.
- En cas de destruction d'une zone humide, la recréation de celle-ci à hauteur de 100 % est demandée (préconisation du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) Rhin-Meuse 2022-2027). Dans le cas où la compensation amènerait à une fonctionnalité globale de la zone humide restaurée ou recrée supérieure à celle de la zone humide impactée par le projet, un ratio surfacique inférieur à 1 pourra être proposé (orientation T3 – O7.4.5 et dispositions associées – SDAGE Rhin-Meuse 2022-2027).

B. LES OAP SECTORIELLES

Les orientations applicables aux nouvelles opérations d'aménagement découlent de la volonté d'encadrer l'évolution des zones à urbaniser et urbaines par un travail sur les densités, les formes urbaines mais également l'intégration urbaine et paysagère des projets. Les OAP de secteurs représentent 1.70 ha sur l'ensemble du territoire, dont :

- 1.15 en zone 1AU ;
- 0.55 ha en zone U.

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

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

A noter que l'OAP en extension a fait l'objet d'une analyse de terrain complète afin de valider la présence ou non de zone humide. Les études réalisées à l'été 2024 sont annexées au PLU.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

HUNDLING
Quartier résidentiel



1. Mixité fonctionnelle et sociale

Surface totale de la zone : 0.55 ha

- Densité brute SCOT : 16 logements/ha
- Nombre de logements attendus : environs 10

Vocation de la zone et forme urbaine :

Zone à vocation résidentielle avec une forme urbaine mixte (logements individuels et/ou groupés). Un espace réservé à un équipement peut être intégré et mis en relation avec un espace public végétalisé.

2. Desserte par les voies et réseaux de stationnement

La voirie principale relie la rue Mal de Latre à la place du Général de Gaulle. Elle est à sens unique de circulation et est composée d'un trottoirs. Elle devra être traitée en tant que zone de rencontre. Deux places marquent les séquences d'entrée et de sortie du quartier et sont chacune associées à un espace végétalisé. Le stationnement se fera directement sur les parcelles ou sur le parking accolé aux petites places. L'aménagement du site comprend l'aménagement d'une noue paysagère pour traiter la question des eaux pluviales.

3. Qualité environnementale et prévention des risques

Energie : L'autonomie énergétique des bâtiments devra être recherchée. A minima, le recours aux énergies renouvelables est demandé (mise en place de panneaux solaires, recours à la géothermie...).

Eau : Une gestion durable et environnementale des eaux pluviales sera demandée. (noues, infiltration, récupération...)

Déchets : L'implantation de systèmes de tri et des dispositifs de compostage domestique devra être facilitée. À la demande du gestionnaire, la mise en place de points de collecte des ordures ménagères pourra être imposée.

4. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Il est recommandé d'assurer une cohérence architecturale entre le nouveau quartier et le bâti existant à Hundling. La hauteur maximale des constructions est limitée à un rez-de-chaussée.

5. Transports en commun

Le quartier n'est pas desservi par la ligne 24 de bus. Il faut aller jusqu'au centre-ville pour accéder à la ligne reliant Sarreguemines et Béning-lès-Saint-Avold.

6. Programmation urbaine

Court ou moyen terme.



Légende

- Places de stationnements
- Noue paysagère (gestion des eaux pluviales)
- Placettes végétalisées
- zones paysagées
- Principe de voirie
- Liaisons piétonnes

Orientation d'Aménagement et de Programmation

HUNDLING
Quartier résidentiel



1. Mixité fonctionnelle et sociale

Surface totale de la zone : 1.15 ha

- Densité brute PLU : 16 logements/ha
- Nombre de logements attendus : environ 20 logements

Vocation de la zone et forme urbaine :

Zone à vocation résidentielle avec une forme urbaine mixte (logements individuels, groupés, habitat intermédiaire et/ou logements collectifs). Au moins 30 % des logements à créer seront dédiés à de l'habitat intermédiaire. Un espace réservé à un équipement peut être intégré et mis en relation avec un espace public végétalisé.

2. Desserte par les voies et réseaux de stationnement

L'accès se fait depuis la rue de la Fontaine et la rue du Vieux Moulin. La voirie est à double sens de circulation et est composée de deux trottoirs. Une place centrale et végétalisée permet de desservir les parcelles inaccessibles par la route principale. Le stationnement se fera directement sur les parcelles ou sur le parking accolé à la placette. L'aménagement du site comprend l'aménagement d'une transition végétale pour créer dans connexion entre les cheminement piéton existant et les nouveaux créer.

3. Qualité environnementale et prévention des risques

Energie : L'autonomie énergétique des bâtiments devra être recherchée. A minima, le recours aux énergies renouvelables est demandé (mise en place de panneaux solaires, recours à la géothermie...).

Eau : Une gestion durable et environnementale des eaux pluviales sera demandée. (noues, infiltration, récupération...)

Déchets : L'implantation de systèmes de tri et des dispositifs de compostage domestique devra être facilitée. À la demande du gestionnaire, la mise en place de points de collecte des ordures ménagères pourra être imposée.

4. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Il est recommandé d'assurer une cohérence architecturale entre le nouveau quartier et le bâti existant à Hundling. La hauteur maximale des constructions est limitée à R+1, avec comble.

5. Transports en commun

Le quartier n'est pas desservi par une ligne de bus. Il faut aller jusqu'au centre-ville pour accéder à la ligne 24 reliant Sarreguemines et Bény-lès-Saint-Avold.

6. Programmation urbaine

Court ou moyen terme.



Légende

- Accès réservé pour extension du quartier
- Places de stationnements
- Placette végétalisée
- zone de gestion d'eau pluviale paysagée
- Principe de voirie
- Liaisons piétonnes
- Espace de cheminement piéton avec transition végétale à créer

8. LES CHOIX POUR ETABLIR LE REGLEMENT

8.1. LA NOMENCLATURE DU REGLEMENT GRAPHIQUE

L'approche utilisée pour la distinction des différentes zones est celle de la typo-morphologie des tissus urbains. Il s'agit de classer les différents types de tissus urbains selon leurs principales caractéristiques.

A. LES ZONES URBAINES A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

- la zone UA qui correspond au tissu urbain ancien ;
- la zone UB qui correspond aux extensions urbaines récentes ;

B. LES ZONES URBAINES A VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITE

- la zone UE qui correspond aux espaces urbains centrés sur les équipements communaux existants ou en projet. Elle présente également un sous-secteur UEa correspondant au site des futurs ateliers municipaux.

C. LES ZONES A URBANISER

- la zone 1AU qui correspond à une zone à urbaniser en extension de l'enveloppe urbaine.

D. LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

- la zone A qui correspond aux espaces agricoles pouvant, sous conditions, accueillir des constructions et installations liées aux activités agricoles (préservation de la valeur agronomique des terres agricoles) ;
- le secteur Aa qui correspond aux espaces agricoles inconstructibles ;
- la zone N qui correspond aux espaces naturels sans valeur agronomique reconnue, inconstructibles ;
- le secteur Nf qui correspond aux grands espaces forestiers, environnementaux et récréatifs ;
- le secteur Nj qui correspond aux espaces naturels de jardin, zone dédiée aux potagers, et pouvant accueillir des abris de jardin ;
- le secteur NI qui correspond aux espaces naturels à vocation de loisirs ;
 - le secteur Nv qui correspond aux espaces naturels de vergers, pouvant accueillir des constructions nécessaires à leur exploitation.
 - Le secteur NLe correspond à des espaces naturels destinés à l'accueil d'aménagements et d'équipements légers liés aux activités de loisirs et à la vie associative, strictement encadrés afin de préserver le caractère naturel du site et d'éviter toute ouverture à l'urbanisation.

E. JUSTIFICATION DU CLASSEMENT DU SECTEUR INITIALEMENT IDENTIFIE EN ZONE UL EN ZONE N – SOUS-SECTEUR NLE

Le secteur initialement classé en zone UL correspond à un espace actuellement non bâti, présentant un caractère naturel et paysager marqué. À la suite de l'avis formulé par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), la commune a souhaité renforcer la cohérence du projet de plan local d'urbanisme avec les objectifs de sobriété foncière définis par la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 dite « loi Climat et Résilience ».

En conséquence, ce secteur a été reclassé en zone naturelle (N), sous-secteur NLe, afin de ne pas constituer une ouverture à l'urbanisation et de préserver la vocation naturelle du site.

Le classement en sous-secteur NLe permet toutefois d'autoriser, de manière strictement encadrée, des aménagements et équipements légers nécessaires à la pratique d'activités de loisirs et à la vie associative

locale, tels que des terrains de jeux, des équipements de détente, des structures ouvertes légères et des locaux de faible emprise destinés au fonctionnement de ces activités.

Le règlement du PLU limite expressément les usages autorisés dans ce secteur, en interdisant toute construction à destination d'habitation, toute forme d'hébergement ainsi que toute urbanisation à vocation économique. Il encadre également la hauteur et l'emprise au sol des constructions et impose des dispositions visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à préserver les continuités paysagères.

Ce choix de zonage permet ainsi de répondre aux observations de la MRAe tout en conciliant la préservation des espaces naturels avec la réalisation d'un projet communal de proximité, de faible impact environnemental. La consommation foncière éventuelle liée à la réalisation des aménagements autorisés ne pourra être appréciée qu'au stade des autorisations d'urbanisme, au regard de la nature réelle et de l'ampleur des aménagements effectivement réalisés.

8.2. LE BILAN DES SURFACES PAR ZONE

| Type de zone | Surface en Ha | Surface en % |
|-------------------------|---------------|--------------|
| U (urbaines) | 69.2 | 10.7 |
| AU (à urbaniser) | 1.1 | 0.2 |
| A (agricoles) | 438.5 | 68.0 |
| N (naturelles) | 135.4 | 21.1 |
| TOTAL | 644.4 | 100.0 |

A. LES ZONES URBAINES

Il existe 69.11 ha de zones urbaines qui correspondent à l'ensemble des tissus urbanisés existants.

| Type de zone | Descriptif | Surface en Ha | Total |
|--------------|--|---------------|-------|
| UA | Tissu urbain ancien | 11.73 | 69.11 |
| UB | Extensions urbaines récentes | 52.28 | |
| UE | Espaces urbains centrés sur les équipements communaux existants ou en projet | 5.10 | |

B. LES ZONES A URBANISER

Il existe 1.15 ha de zones à urbaniser.

| Type de zone | Descriptif | Surface en Ha | Total |
|--------------|------------|---------------|-------|
| 1AU | Habitat | 1.15 | 1.13 |

C. LES ZONES AGRICOLES

Le projet de PLU identifie 438.47 ha de zones agricoles, dont 21.9 ha de zone agricole inconstructible pour motif paysager.

D. LES ZONES NATURELLES ET LES SECTEURS DE TAILLES ET DE CAPACITES D'ACCUEIL LIMITEES

Les espaces naturels du PLU se répartissent entre plusieurs catégories en fonction des milieux à préserver et des types d'occupation des sols que l'on peut rencontrer sur le territoire. Ainsi, les 135.74 ha recensés se répartissent entre :

- 28.86 de zone N ;
- 103.02 de secteurs Nf ;
- 1, 45 ha de zone NLe
- 2.30 ha de secteurs de tailles et de capacités d'accueil limitées.

Les zones Nj, NI et Nv constituent des STECAL. À ce titre, il existe au total 7 STECAL en zone naturelle dans le PLU.

| Type de zone | Descriptif | Surface en Ha | Total |
|--------------|---|---------------|-------|
| Nj | Espaces naturels de jardin, zone dédiée aux potagers, et pouvant accueillir des abris de jardin | 1.00 | 2.30 |
| NI | Espaces naturels à vocation de loisirs | 1.0 | |
| Nv | Espaces naturels de vergers, pouvant accueillir des constructions nécessaires à leur exploitation | 0.30 | |

8.3. LES DISPOSITIONS GRAPHIQUES

A. PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

Le règlement du PLU définit plusieurs prescriptions graphiques visant la protection de milieux naturels. Ces prescriptions permettent notamment de traduire certains objectifs du PADD, en particulier l'orientation 2.1 « Préserver voire renforcer la Trame Verte et Bleue sur le territoire communal ».

Ainsi le PLU identifie plusieurs typologies d'éléments naturels et paysagers à protéger, mettre en valeur ou à restaurer, de manière à pouvoir adapter finement les règles de protection aux besoins inhérents à chaque entité, celles-ci figurant au sein des Dispositions Générales.

La détermination et la délimitation des prescriptions s'appuient sur :

- l'état Initial de l'environnement, en particulier la trame verte et bleue ;
- un travail de photo-interprétation et d'analyse géomatique,
- des études et expertises spécifiques (recensement des zones humides)

Ces prescriptions sont mobilisées dans le cadre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme énonçant : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme pour les coupes et abattages d'arbres. », (et sauf exceptions mentionnées à l'article article R421-23-2), les coupes et abattages d'arbres, ainsi que tous travaux ayant pour effet de modifier les espaces couverts par les prescriptions suivantes sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R421-23. « Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».

ESPACES CONTRIBUANT AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES – TRAME FORESTIERE

Ces inscriptions ont vocation à protéger les espaces forestiers de toute construction ou imperméabilisation en vue de maintenir la libre circulation des espèces et leur accès aux zones indispensables à leur croissance, leur alimentation, leur reproduction ou leur abri.

Ces continuités sont définies à partir de la Trame Verte et Bleue (TVB) identifiée dans le SCoTAS (dont la traduction dans le PLU s'effectue dans un principe de compatibilité). Ainsi, les espaces forestiers qui constituent les réservoirs de biodiversité et les cœurs de nature, mais également les continuités et corridors, bénéficient de cette prescription graphique.

Elle induit une inconstructibilité et l'interdiction de toute imperméabilisation, mais également tout changement d'occupation ou d'utilisation du sol pouvant porter atteinte au milieu. Les clôtures imperméables aux déplacements des espèces sont également interdites dans ces zones. Seuls les aménagements de valorisation du milieu sont autorisés afin de favoriser, là encore, les actions de valorisation ou restauration du milieu.

ESPACES CONTRIBUANT AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES – TRAME BLEUE

Il s'agit de protéger l'ensemble de la trame bleue du territoire, notamment les entités aquatiques telles que les mares, les étangs et les cours d'eau, afin de préserver de réelles continuités écologiques, supports de la biodiversité. Ainsi, une bande tampon d'un minimum de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau et autour des étangs est rendue inconstructible afin de préserver les milieux associés aux entités aquatiques.

Les clôtures imperméables aux déplacements des espèces sont également interdites dans ces zones afin de garantir la continuité écologique la plus fonctionnelle possible. Enfin, la végétation existante au sein de ces espaces devra être maintenue, exceptée dans les cas avérés d'espèces invasives, car elle fait partie intégrante de la qualité du milieu et de son intérêt écologique. Les bassins de rétention, les noues destinées à la gestion des eaux pluviales et les bassins de lagunages n'ont pas été identifiés par cette trame et ne sont donc pas concernés par ces dispositions.

ESPACES CONTRIBUANT AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES – ZONES HUMIDES

Ces prescriptions ont été déterminées sur la base des secteurs ayant fait l'objet d'inventaires zones humides dont le résultat a été avéré sur le territoire. Elle est mise en place en complément de la trame bleue, dans un souci de préservation des milieux humides, supports de biodiversité et aux fonctionnalités hydrauliques multiples. Elle induit une inconstructibilité et l'interdiction de toute imperméabilisation, mais également tout changement d'occupation ou d'utilisation du sol pouvant porter atteinte au milieu.

HAIES ET ALIGNEMENTS D'ARBRES

Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le règlement graphique sont à conserver sauf en cas d'état phytosanitaire dégradé ou en cas de menace pour la sécurité des biens et des personnes.

Ces haies et alignements d'arbres constitutifs du paysage jouent également un rôle écologique. Ils peuvent en effet constituer un refuge pour la biodiversité locale et ponctuellement la nourrir. Ces milieux relais du réseau écologique sont des leviers majeurs de la qualité écologique des milieux ouverts agricoles participant à la Trame Verte et Bleue.

Ces alignements d'arbres et haies sont donc à conserver, toutefois, en cas d'abattage, les arbres doivent impérativement être remplacés en nombre équivalent ou supérieur, et, dans la mesure du possible, dans le même alignement.

B. AUTRES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

ELEMENTS PATRIMONIAUX PROTEGES

Le règlement graphique identifie certains éléments du petit patrimoine bâti, essentiellement des calvaires. La démolition totale ou partielle d'un élément de patrimoine, repéré sur le règlement graphique, est interdite.

PATRIMOINE BATI A PROTEGER

Dans un souci de préservation des formes urbaines traditionnelles dans le centre ancien, le règlement graphique distingue une prescription linéaire relative à l'aspect extérieur des constructions. Cela indique que les constructions doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- deux pans avec des pentes comprises entre 30 et 45° ;
- le faitage sera sensiblement parallèle à la voie le long de laquelle elle est implantée ou de l'une des deux voies, ou des deux voies, s'il s'agit d'une construction située à l'angle de rues.

EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés sont signalés sur le plan par un graphisme particulier, les terrains réservés sont destinés à servir d'emprise à une infrastructure publique future, l'installation d'un équipement d'intérêt général ou un projet de renaturation/espace vert.

Le régime juridique des emplacements réservés a pour but d'éviter une utilisation incompatible avec leur destination future. Les bénéficiaires des emplacements réservés sont uniquement des collectivités, services et organismes publics

8.4. LES DISPOSITIONS DU REGLEMENT ET LEUR NECESSITE POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD

A. DISPOSITIONS GENERALES

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

MODALITES D'APPLICATION DU REGLEMENT

Cette partie constitue à la fois un rappel des principales législations connexes à celle du PLU et aux autorisations d'urbanisme, mais vient aussi donner les clefs de compréhension de l'organisation du dispositif réglementaire. La partie relative à la portée du règlement à l'égard d'autres législations rappelle les liens qui existent entre le règlement du PLU et certaines autres dispositions législatives ou réglementaires ne relevant pas strictement des articles du Code de l'Urbanisme touchant au PLU, mais venant directement affecter les autorisations d'urbanisme :

- Les Servitudes d'Utilité Publique applicables au titre de l'article L151-43 du Code de l'Urbanisme, figurant en annexe du PLU ;

- Les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres affectés par le bruit, en application des articles L571-10 et R571-32 à R571-43 du Code de l'Environnement, et dont la liste est fournie par le Porter à Connaissance des services de l'Etat ;
- La réglementation relative aux vestiges archéologiques, et les différents arrêtés fixant la liste des communes concernées par cette réglementation ainsi que les seuils d'application de celle-ci.

La partie relative à la division du territoire en zones rappelle la législation applicable à chaque grande « famille » de zones (zones U, AU, N, A), inscrite dans les articles R151-17 à R151-26 du Code de l'Urbanisme.

LES REGLES GENERALES A TOUTES LES ZONES

Les emplacements réservés

En application de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, le PLU institue des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier, ainsi qu'aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Le PLU instaure ainsi 3 emplacements réservés, afin de mettre en œuvre les orientations de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- Emplacement réservé n°1 : ambition n°1.6 « Veiller au maintien de la qualité des espaces publics et des équipements publics, adaptés aux besoins de la population » ;
- Emplacement réservé n°2 : ambition n°2.1 « Préserver voire renforcer la Trame Verte et Bleue sur le territoire communal » ;
- Emplacement réservé n°3 : ambition n°2.2 « Modérer la consommation d'espaces agricoles, naturelles et forestiers pour atteindre une gestion économe et une optimisation du capital foncier ».

La prévention des risques

Les dispositions générales du PLU recensent un certain nombre d'aléas pour lesquels elles renvoient à des recommandations de prises en compte afin d'assurer l'adaptation des projets au niveau d'aléa considéré.

LE LEXIQUE

Le lexique présenté dans le règlement reprend pour partie les définitions du lexique national issu du décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme. Il définit également d'autres termes utilisés dans le règlement du PLUi. Il constitue une aide à l'instruction des autorisations d'urbanisme, et à la compréhension du règlement par les porteurs de projet, en précisant les notions utilisées dans le règlement.

B. LES REGLEMENTS DE ZONES

ZONE UA

Définition de la zone

Elle regroupe les tissus anciens, caractérisés par une diversité des fonctions urbaines du fait de leur localisation centrale, une compacité du bâti, et la présence d'un patrimoine bâti historique relativement conséquent. Le règlement de la zone UA a pour objectif de reconduire ces formes urbaines caractéristiques des centres-bourgs et centres de villages (alignements, continuité du bâti), tout en favorisant la mixité des fonctions et l'animation urbaine.

Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Au sein de cette section du règlement, il s'agit de concilier le cadre de vie avec les risques et nuisances en évitant l'implantation d'un certain nombre d'utilisations du sol incompatibles avec un tissu résidentiel et central, et de protéger les populations des nuisances (visuelles, sonores, olfactives) qu'elles pourraient éventuellement engendrer. Ainsi, le règlement interdit spécifiquement certaines destinations jugées incompatibles avec le caractère résidentiel, dense et patrimonial de la zone, comme l'industrie, les entrepôts. Concernant les activités agricoles, les bâtiments d'exploitation ont été poussés en dehors de la zone urbaine. Le règlement de la zone UA ne permet pas l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles dans son périmètre.

Néanmoins, il ne s'agit pas pour autant de bannir toute activité de ces espaces, en particulier dans les cœurs de villages, car les activités commerciales, les équipements mais également les activités productives (artisanat par exemple), sont nécessaires au quotidien des habitants. Cette volonté de promouvoir la mixité fonctionnelle répond à un objectif défini par le PADD : « Veiller à la mixité fonctionnelle et sociale sur le territoire ». Ainsi, plusieurs destinations relevant d'activités sont admises (parfois sous conditions).

Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions (article 4) dans la zone UA visent à assurer une bonne insertion des futures constructions dans les tissus existants, en s'appuyant sur les caractéristiques morphologiques en place : forte densité du bâti et de l'emprise au sol des constructions, alignements bien marqués le long des voies, mitoyenneté des constructions. Les hauteurs maximales autorisées visent à inscrire les futures constructions dans les gabarits existants au sein de la zone.

Pour éviter les annexes surdimensionnées, le PLU définit une hauteur maximale autorisée.

La règle d'implantation des constructions principales vis-à-vis des voies et emprises publiques consiste à planter les futures constructions dans l'alignement des constructions voisines de manière à conserver les continuités visuelles bâties constitutives des tissus urbains des espaces centraux et denses, et garants de leur identité morphologique.

Les règles édictées en matière d'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives préconisent l'implantation des constructions en mitoyenneté des deux limites séparatives de façon à prolonger les alignements bâtis continus caractéristiques de ces zones denses ; dans le cas de terrains ayant une longue façade sur rue, l'implantation sur une seule limite latérale est permise.

D'un gabarit plus petit que les constructions principales, les annexes pourront s'implanter en limite ou à 3 mètre minimum des limites séparatives.

Des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions ont été instaurées afin d'encadrer les éléments de façade, leurs ouvertures, de trouver une harmonie avec les constructions voisines, de conserver la forme générale et l'aspect des toitures, de réglementer l'aspect des annexes, etc.

Le règlement instaure sur la plupart des zones urbaines définies une part minimale de 20 % d'espaces de pleine terre. Dans cette même perspective, des règles destinées à végétaliser les parcelles sont émises, avec une volonté de diversité des essences choisies dans les haies et de végétalisation des espaces de stationnement.

Les normes de stationnement mises en place dans le PLU s'appuient sur la définition d'une grille intégrant des distinctions entre zones urbaines à vocation principale d'habitat afin d'intégrer les complexités de traitement de certains tissus urbains.

Ainsi, la zone UA dispose d'une souplesse en matière de minima de création de place de stationnement obligatoire pour pallier la complexité de leur morphologie urbaine (compacité des habitations, dimension des parcelles, etc.). Une souplesse pour les obligations de stationnements liés aux activités de commerces et services est également fixée pour les mêmes raisons qu'évoquées précédemment.

Les normes de stationnement à destination des véhicules motorisés ont été édictées afin de calibrer au mieux le nombre de places exigées en fonction de la taille des logements et des besoins des ménages. Comme l'enjoint le Code de l'Urbanisme (article R151-44), il a été recherché un juste équilibre entre la réduction de la place du stationnement sur les voies publiques, la promotion de l'usage des transports alternatifs à l'usage de la voiture individuelle par la limitation des normes exigées, et la limitation de l'imperméabilisation des sols.

Des normes de stationnement pour les vélos sont également mises en place dans la zone UA.

Section 3 - Réseaux et desserte par les voies publiques ou privées / accès

Le règlement édicte des règles relatives au raccordement systématique des constructions aux réseaux d'eau potable, d'assainissement, électriques, téléphoniques, de télédistribution et numériques. Il s'agit ici de garantir un équipement des constructions satisfaisant au regard des besoins d'alimentation en eau potable, d'épuration des eaux usées de manière à éviter toute pollution des milieux et tout risque sanitaire, mais également d'alimentation en énergie et infrastructures de communication.

Des règles spécifiques imposent également une gestion alternative des eaux pluviales sur le site de l'opération, et leur pré-traitement lorsque cela s'avère nécessaire. Le rejet au milieu naturel ou dans le réseau public est conditionné à une impossibilité de gestion in situ et au respect de la réglementation en vigueur. L'objectif est de gérer le ruissellement le plus en amont possible afin de mettre tout en œuvre pour prévenir au maximum les risques d'inondation, mais aussi pour éviter toute saturation des équipements (réseaux, stations...) lors d'épisodes pluvieux intenses, induisant potentiellement des rejets d'eau directs dans le milieu.

Le règlement définit les conditions minimales exigées pour assurer l'accès et la desserte en voirie des terrains constructibles (emprise, ...). Ces dispositions sont édictées afin d'assurer une certaine fluidité du trafic et un confort d'usage (largeurs d'accès et de voies, aménagement des aires de retournement des véhicules, etc.) tout en garantissant la sécurité sur les infrastructures routières (limitation du nombre d'accès sur les voies, etc.).

ZONE UB

Définition de la zone

Elle correspond à des quartiers à dominante d'habitat individuel. Leur règlement a vocation à refléter la diversité des morphologies qui les composent.

Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Les destinations et sous-destinations autorisées au sein de ces zones reflètent le caractère principalement résidentiel de ces quartiers. Il s'agit de laisser place à la diversité des fonctions de proximité (logement, équipements, commerces, services, bureaux, artisanat, etc.).

Cette volonté de promouvoir la mixité fonctionnelle répond à un objectif défini par le PADD : « Veiller à la mixité fonctionnelle et sociale sur le territoire ». Ainsi, plusieurs destinations relevant d'activités sont admises (parfois sous conditions).

Tout comme dans les autres zones mixtes ou à dominante d'habitat, il s'agit aussi de concilier le cadre de vie avec les risques et nuisances en évitant l'implantation d'un certain nombre d'utilisations du sol incompatibles avec un tissu résidentiel, et de protéger les populations des nuisances (visuelles, sonores, olfactives) qu'elles pourraient éventuellement engendrer. Ainsi, le règlement interdit spécifiquement certaines utilisations du sols et destinations jugées incompatibles avec le caractère résidentiel de ces quartiers, comme les entrepôts, le commerce de gros ou les activités agricoles par exemple.

Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le PLU vise à adapter les différentes règles relatives à la volumétrie et aux implantations des constructions à la diversité des tissus d'habitat individuel et collectifs existants sur le territoire (maisons en bande, pavillons, etc.), en lien avec l'objectif du PADD visant à « permettre l'accès au logement quels que soient l'âge, le niveau de ressources et la composition du ménage ».

La zone UB correspond à des secteurs pavillonnaires assez peu denses, et souvent caractérisés par des implantations de constructions au milieu des parcelles ou à distance des limites latérales des terrains. Les règles ont pour objectif de conserver le caractère aéré de ces tissus (ex : retraits obligatoires vis-à-vis des limites emprises publiques).

Le règlement instaure sur la plupart des zones urbaines définies une part minimale de 20 % d'espaces de pleine terre. Dans cette même perspective, des règles destinées à végétaliser les parcelles sont émises, avec une volonté de diversité des essences choisies dans les haies et de végétalisation des espaces de stationnement.

Les normes de stationnement mises en place dans le PLU s'appuient sur la définition d'une grille intégrant des distinctions entre zones urbaines à vocation principale d'habitat afin d'intégrer les complexités de traitement de certains tissus urbains.

Les normes de stationnement à destination des véhicules motorisés ont été édictées afin de calibrer au mieux le nombre de places exigées en fonction de la taille des logements et des besoins des ménages. Comme l'enjoint le Code de l'Urbanisme (article R151-44), il a été recherché un juste équilibre entre la réduction de la place du stationnement sur les voies publiques, la promotion de l'usage des transports alternatifs à l'usage de la voiture individuelle par la limitation des normes exigées, et la limitation de l'imperméabilisation des sols.

Des normes de stationnement pour les vélos sont également mises en place dans la zone UB.

Section 3 - Réseaux et desserte par les voies publiques ou privées / accès

Le règlement édicte des règles relatives au raccordement systématique des constructions aux réseaux d'eau potable, d'assainissement, électriques, téléphoniques, de télédistribution et numériques. Il s'agit ici de garantir un équipement des constructions satisfaisant au regard des besoins d'alimentation en eau potable, d'épuration des eaux usées de manière à éviter toute pollution des milieux et tout risque sanitaire, mais également d'alimentation en énergie et infrastructures de communication.

Des règles spécifiques imposent également une gestion alternative des eaux pluviales sur le site de l'opération, et leur pré-traitement lorsque cela s'avère nécessaire. Le rejet au milieu naturel ou dans le réseau public est conditionné à une impossibilité de gestion in situ et au respect de la réglementation en vigueur. L'objectif est de gérer le ruissellement le plus en amont possible afin de mettre tout en œuvre pour prévenir au maximum les risques d'inondation, mais aussi pour éviter toute saturation des équipements (réseaux, stations...) lors d'épisodes pluvieux intenses, induisant potentiellement des rejets d'eau directs dans le milieu.

Le règlement définit les conditions minimales exigées pour assurer l'accès et la desserte en voirie des terrains constructibles (emprise, ...). Ces dispositions sont édictées afin d'assurer une certaine fluidité du trafic et un confort d'usage (largeurs d'accès et de voies, aménagement des aires de retournement des véhicules, etc.) tout en garantissant la sécurité sur les infrastructures routières (limitation du nombre d'accès sur les voies, etc.).

ZONE UE

Définition de la zone

Ces zones sont principalement dédiées aux grands secteurs d'équipements d'intérêt collectif et de services publics. Il s'agit ainsi de conforter les équipements en place en « verrouillant » les destinations et sous-destinations admises au sein des différentes zones, mais également de leur permettre d'évoluer au gré des besoins des collectivités, avec des règles d'implantation relativement souples.

Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Dans les zones UE, le règlement limite les destinations autorisées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, en cohérence avec l'objectif de la zone de conforter ces fonctions au sein de ces secteurs.

Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il s'agit d'offrir un minimum de contraintes en termes d'implantation des constructions, car il existe une très grande diversité de configurations nécessaires à la fonction de chaque équipement, chaque type d'équipement présentant des critères morphologiques différents (dimensions, formes, implantations).

Section 3 - Réseaux et desserte par les voies publiques ou privées / accès

Le règlement édicte des règles relatives au raccordement systématique des constructions aux réseaux d'eau potable, d'assainissement, électriques, téléphoniques, de télédistribution et numériques. Il s'agit ici de garantir un équipement des constructions satisfaisant au regard des besoins d'alimentation en eau potable, d'épuration des eaux usées de manière à éviter toute pollution des milieux et tout risque sanitaire, mais également d'alimentation en énergie et infrastructures de communication.

Des règles spécifiques imposent également une gestion alternative des eaux pluviales sur le site de l'opération, et leur pré-traitement lorsque cela s'avère nécessaire. Le rejet au milieu naturel ou dans le réseau public est conditionné à une impossibilité de gestion in situ et au respect de la réglementation en vigueur. L'objectif est de gérer le ruissellement le plus en amont possible afin de mettre tout en œuvre pour prévenir au maximum les risques d'inondation, mais aussi pour éviter toute saturation des équipements (réseaux, stations...) lors d'épisodes pluvieux intenses, induisant potentiellement des rejets d'eau directs dans le milieu.

Le règlement définit les conditions minimales exigées pour assurer l'accès et la desserte en voirie des terrains constructibles (emprise, ...). Ces dispositions sont édictées afin d'assurer une certaine fluidité du trafic et un confort d'usage (largeurs d'accès et de voies, aménagement des aires de retournement des véhicules, etc.) tout en garantissant la sécurité sur les infrastructures routières (limitation du nombre d'accès sur les voies, etc.).

ZONE 1AU

Définition de la zone

Elle correspond à un secteur à urbaniser à dominante d'habitat.

Les règles visent à couvrir une grande diversité d'implantations afin de ne pas freiner la mise en œuvre des projets sur ces sites, les projets étant également encadrés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation mises en place sur chacun de ces sites pour assurer la qualité urbaine, paysagère et environnementale des projets.

Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, à l'industrie et les entrepôts sont interdits dans la zone 1AU, alors que les autres activités, l'hébergement et les équipements d'intérêt collectif et services publics sont, selon les différentes zones, autorisés ou non sous conditions (compatible avec la vocation résidentielle, localisation, intégration dans l'environnement bâti, ...).

Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles mises en place pour la zone 1AU en matière de volumétrie, d'implantations et d'aspect extérieur ont pour objectif de permettre la faisabilité des projets engagés sur ces secteurs en adoptant les règles des tissus urbains UB.

Section 3 - Réseaux et desserte par les voies publiques ou privées / accès

Le règlement édicte des règles relatives au raccordement systématique des constructions aux réseaux d'eau potable, d'assainissement, électriques, téléphoniques, de télédistribution et numériques. Il s'agit ici de garantir un équipement des constructions satisfaisant au regard des besoins d'alimentation en eau potable, d'épuration des eaux usées de manière à éviter toute pollution des milieux et tout risque sanitaire, mais également d'alimentation en énergie et infrastructures de communication.

Des règles spécifiques imposent également une gestion alternative des eaux pluviales sur le site de l'opération, et leur pré-traitement lorsque cela s'avère nécessaire. Le rejet au milieu naturel ou dans le réseau public est conditionné à une impossibilité de gestion in situ et au respect de la réglementation en vigueur. L'objectif est de gérer le ruissellement le plus en amont possible afin de mettre tout en œuvre pour prévenir au maximum les risques d'inondation, mais aussi pour éviter toute saturation des équipements (réseaux, stations...) lors d'épisodes pluvieux intenses, induisant potentiellement des rejets d'eau directs dans le milieu.

Le règlement définit les conditions minimales exigées pour assurer l'accès et la desserte en voirie des terrains constructibles (emprise, ...). Ces dispositions sont édictées afin d'assurer une certaine fluidité du trafic et un confort d'usage (largeurs d'accès et de voies, aménagement des aires de retournement des véhicules, etc.) tout en garantissant la sécurité sur les infrastructures routières (limitation du nombre d'accès sur les voies, etc.).

ZONE A

Définition de la zone

Les zones agricoles couvrent des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Le règlement de la zone vise à permettre le bon déroulement de l'activité agricole, et à préserver le foncier support de cette activité.

Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Globalement, la constructibilité de ces zones est très limitée pour répondre à l'objectif de protection du foncier agricole et de soutien à l'activité et aux filières correspondantes. Seules sont autorisées les exploitations agricoles afin de permettre l'implantation de bâti nécessaire à ces activités. En effet, certains de ces espaces se situent en proximité d'ensembles forestiers et sont susceptibles d'accueillir des constructions et installations liées à l'exploitation de ces massifs.

La destination logement est autorisée sous certaines conditions, afin de permettre l'implantation de logement spécifiquement liés aux activités autorisées dans la zone. Cela permet de limiter strictement les possibilités de construction dans ces zones pour les protéger. L'hébergement y est interdit totalement. L'artisanat et commerce de détail, la restauration et les autres hébergements touristiques y sont autorisés sous conditions d'être rattachés à l'activité agricole dans l'ensembles des 3 secteurs. Il s'agit ici de favoriser la diversification de l'activité agricole et les circuits-courts.

L'ensemble des équipements d'intérêt collectif et services publics y sont autorisés sous conditions d'être compatible avec le caractère de la zone.

Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

De manière générale, l'objectif des règles définies consiste à permettre la réalisation des projets agricoles, tout en favorisant leur intégration dans l'environnement et le paysage.

La hauteur des bâtiments est ainsi encadrée, un recul de la façade sur rue est obligatoire ainsi qu'un retrait vis-à-vis des limites séparatives afin de conserver l'ambiance du contexte agricole et rural.

Les constructions principales existantes à usage de logement qui ne sont pas liées à une exploitation agricole pourront évoluer, mais de manière maîtrisée (emprise au sol limitée pour d'éventuelles extensions et annexes, distance à respecter entre habitation et ses annexes), afin de ne pas porter atteinte à la vocation principale de la zone, à savoir l'activité agricole.

Section 3 - Réseaux et desserte par les voies publiques ou privées / accès

Le règlement édicte des règles relatives au raccordement systématique des constructions aux réseaux d'eau potable, d'assainissement, électriques, téléphoniques, de télédistribution et numériques. Il s'agit ici de garantir un équipement des constructions satisfaisant au regard des besoins d'alimentation en eau potable, d'épuration des eaux usées de manière à éviter toute pollution des milieux et tout risque sanitaire, mais également d'alimentation en énergie et infrastructures de communication.

Des règles spécifiques imposent également une gestion alternative des eaux pluviales sur le site de l'opération, et leur pré-traitement lorsque cela s'avère nécessaire. Le rejet au milieu naturel ou dans le réseau public est conditionné à une impossibilité de gestion in situ et au respect de la réglementation en vigueur. L'objectif est de gérer le ruissellement le plus en amont possible afin de mettre tout en œuvre pour prévenir au maximum les risques d'inondation, mais aussi pour éviter toute saturation des équipements (réseaux, stations...) lors d'épisodes pluvieux intenses, induisant potentiellement des rejets d'eau directs dans le milieu.

Le règlement définit les conditions minimales exigées pour assurer l'accès et la desserte en voirie des terrains constructibles (emprise, ...). Ces dispositions sont édictées afin d'assurer une certaine fluidité du trafic et un confort d'usage (largeurs d'accès et de voies, aménagement des aires de retournement des véhicules, etc.) tout en garantissant la sécurité sur les infrastructures routières (limitation du nombre d'accès sur les voies, etc.).

ZONE N

Définition de la zone

Plusieurs objectifs, parfois cumulés, peuvent justifier le classement d'un espace en zone naturelle :

- les secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- les secteurs à protéger en raison de l'existence d'une exploitation forestière ;
- les secteurs à protéger en raison de leur caractère d'espaces naturels ; • la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Globalement, les zones N concernent des espaces non ou très faiblement construits, et le plus souvent non agricoles, présentant donc plutôt un caractère naturel et paysager. Ces espaces nécessitent d'être durablement préservés afin de répondre aux enjeux précités.

Le zonage comporte 3 zones N indicées :

- Les zones NL sont des zones au sein desquelles des constructions de petites dimensions et des aménagements de valorisation, des installations de loisirs existantes en milieu naturels sont autorisés ;
- Les zones NV sont des zones de vergers communaux au sein desquelles des constructions et des aménagements liés à l'entretien des vergers sont autorisés ;
- Les zones NJ sont des zones de jardins dans lesquelles les abris de jardin et les piscines sont autorisés.

Ces trois secteurs font l'objet de STECAL.

Il comporte également la zone NLe, une zone naturelle destinée à l'accueil d'aménagements et d'équipements légers liés aux activités de loisirs et à la vie associative, strictement encadrés afin de préserver le caractère naturel et paysager des sites et d'éviter toute ouverture à l'urbanisation.

Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

De nombreuses destinations et sous-destinations sont interdites afin de préserver le caractère naturel ou forestier de la zone.

Les constructions destinées à l'exploitation agricole y sont toujours interdites puisqu'elles doivent trouver leur place au sein des zones A.

Les zones NJ autorisent les abris de jardin et les piscines sous réserve d'une volumétrie encadrée.

Les zones Nv autorisent les constructions et aménagements liés à l'exploitation du verger sous réserve d'une volumétrie encadrée.

Les zones NI autorisent les constructions et aménagements liés à la pratique d'une activité de loisirs, sous réserve d'une volumétrie encadrée.

La zone NLe autorise les constructions et aménagements légers nécessaires aux activités de loisirs et à la vie associative, à l'exclusion de toute destination d'habitation ou d'hébergement, et sous réserve d'une volumétrie strictement encadrée.

Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'emprise au sol et la hauteur sont particulièrement encadrées au sein des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) définis sur les différentes communes, afin de limiter la constructibilité sur ces sites, car les nouvelles constructions doivent constituer une exception au sein des zones N.

Section 3 - Réseaux et desserte par les voies publiques ou privées / accès

Le règlement édicte des règles relatives au raccordement systématique des constructions aux réseaux d'eau potable, d'assainissement, électriques, téléphoniques, de télédistribution et numériques. Il s'agit ici de garantir un équipement des constructions satisfaisant au regard des besoins d'alimentation en eau potable, d'épuration des eaux usées de manière à éviter toute pollution des milieux et tout risque sanitaire, mais également d'alimentation en énergie et infrastructures de communication.

Des règles spécifiques imposent également une gestion alternative des eaux pluviales sur le site de l'opération, et leur pré-traitement lorsque cela s'avère nécessaire. Le rejet au milieu naturel ou dans le réseau public est conditionné à une impossibilité de gestion in situ et au respect de la réglementation en vigueur. L'objectif est de gérer le ruissellement le plus en amont possible afin de mettre tout en œuvre pour prévenir au maximum les risques d'inondation, mais aussi pour éviter toute saturation des équipements (réseaux, stations...) lors d'épisodes pluvieux intenses, induisant potentiellement des rejets d'eau directs dans le milieu.

Le règlement définit les conditions minimales exigées pour assurer l'accès et la desserte en voirie des terrains constructibles (emprise, ...). Ces dispositions sont édictées afin d'assurer une certaine fluidité du trafic et un confort d'usage (largeurs d'accès et de voies, aménagement des aires de retournement des véhicules, etc.) tout en garantissant la sécurité sur les infrastructures routières (limitation du nombre d'accès sur les voies, etc.).

8.5. COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT AVEC LES OAP

| Règlement | Orientation d'Aménagement et de Programmation |
|---|--|
| <u>Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités</u> | |
| <u>Article 1 – Destinations et sous-destinations</u> | Au-delà des destinations et sous-destinations mentionnées dans le règlement, les OAP sectorielles localisent les fonctions envisagées sur chaque site de projet (habitat, activités, espaces verts, équipements, etc.). Elles peuvent parfois préciser la programmation des logements (densité ou nombre de logements à réaliser) et/ou la typologie des formes urbaines (habitat collectif, individuel, maisons en bandes, etc.). |
| <u>Article 1 – Interdiction et limitation des usages et affectations des sols</u> | |
| <u>Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u> | |
| <u>Volumétrie et implantation des constructions</u> | |
| <u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> | Aucune OAP ne comporte de disposition relative à l'implantation des constructions. Seule l'indication de programmation de l'OAP va guider les typologies d'habitat envisagées et positionner sur le schéma la localisation des secteurs d'habitat collectif, de logement groupé ou de pavillonnaire, ce qui viendra orienter la forme urbaine et les implantations du bâti. |
| <u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> | |
| <u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière</u> | |
| <u>Hauteur maximale des constructions</u> | Le règlement fixe la hauteur maximale totale autorisée sur l'ensemble de la zone (rapport de conformité des autorisations d'urbanisme), tandis que l'OAP évoque les gabarits de hauteur préconisés à l'intérieur de la zone, pour une meilleure insertion du projet dans le site (par exemple), et ce dans un rapport de compatibilité des autorisations d'urbanisme. |
| <u>Emprise au sol des constructions</u> | Les OAP ne comportent aucune disposition en matière d'emprise au sol. Seules sont définies les différentes affectations d'espaces et les densités de logements à réaliser. |
| <u>Qualité architecturale, environnementale et paysagère</u> | |
| <u>Caractéristiques architecturales des façades et des toitures</u> | Le règlement écrit émet des dispositions précises concernant la qualité architecturale des nouvelles constructions et précises en termes de hauteur maximale des clôtures et de dispositifs autorisés. |
| <u>Caractéristiques architecturales des clôtures</u> | |
| <u>Traitement environnemental et paysager</u> | |
| <u>Obligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs</u> | Les OAP sectorielles localisent les espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs qui devront à minima être créés, tandis que le règlement quantifie la surface non-imperméabilisée ou éco-aménageable à réaliser. |
| <u>Stationnement</u> | |
| <u>Approche globale</u> | En termes de stationnement, le règlement vient imposer les normes minimales à respecter sur le terrain d'assiette de chaque projet de construction. Les OAP sectorielles ne portent pas sur la quantification des places à réaliser mais concernent davantage la localisation des parcs et poches de stationnement collectif envisagés dans les opérations. |

| Section 3 : Equipements et réseaux | |
|--|---|
| <u>Desserte par les voies publiques ou privées</u> | Les OAP sectorielles localisent les voies à créer, les axes existants, les voies à requalifier, les principaux accès aux sites de projet et détaillent la hiérarchisation du réseau viaire projeté |
| <u>Desserte par les réseaux</u> | Les OAP comme le règlement préconisent l'infiltration des eaux pluviales sur les sites d'opération. Elles précisent la localisation des ouvrages à réaliser (bassins de rétention) ou les espaces verts à conserver permettant l'infiltration (noues paysagères, etc.) |