

PLAN LOCAL D'URBANISME DE HAYANGE



Rapport de présentation

Projet de modification simplifiée n°2

Janvier 2022

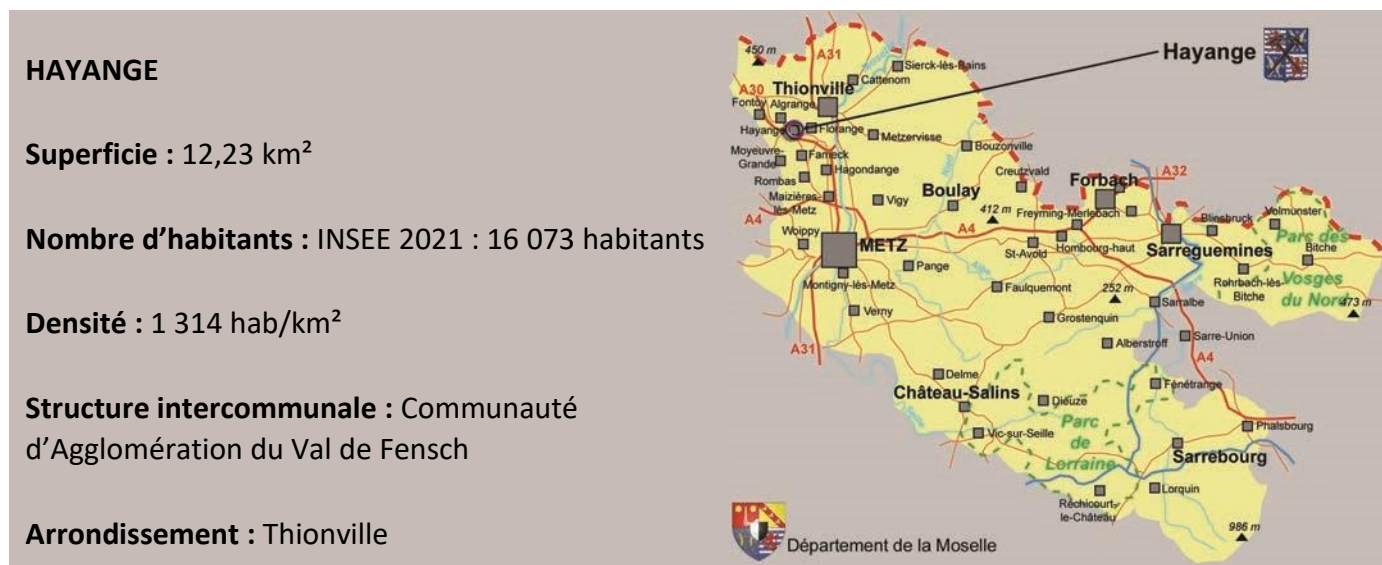
**Projet de modification simplifiée P.L.U.
- SOMMAIRE -**

	Page
I - PREMIERE PARTIE : LE CONTEXTE	
1) DONNNEES GENERALES	3
a) Cadre administratif et contexte géographique	3
b) Présentation du ban communal	3
2) CONTEXTE REGLEMENTAIRE	4
a) Droit des sols actuel	4
II - DEUXIEME PARTIE : LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	5
1) OBJETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	5
2) POINT 1 : Adaptation au sol dans le secteur Ub	5
a) Motivation de la modification	5
b) Impact de la modification	5
c) Secteurs concernés	6
3) POINT 2 : Modification des limites du zonage Ua	7
a) Motivation de la modification	7
b) Secteur concerné	7
c) Impact de la modification	8
d) Compatibilité de l'évolution du PLU au regard du SCoTAT et du PLH	8
4) REGLEMENT MODIFIE	9
a) Traduction dans le dossier réglementaire	9
b) Règlement du P.L.U modifié	10

I - PREMIERE PARTIE : LE CONTEXTE

1) DONNES GENERALES

a) Cadre administratif et contexte géographique



Hayange est une commune située au nord l'agglomération messine. Elle fait partie du département de la Moselle, de l'arrondissement de Thionville et est chef-lieu de canton. Le centre de Metz se trouve à 31km, soit une vingtaine de minutes de l'autoroute. La ville de Luxembourg ne se trouve qu'à 39km au nord.

La commune de Hayange est desservie par l'Autoroute A30 ; deux demi-échangeurs, dont un situé sur le ban, permettent d'y accéder directement mais uniquement en venant de Metz. La RD952, construite dans le fond de vallée de la Fensch, relie les cités du val. Deux systèmes de contournement du centre ont été mis en place. Les RD13, 14B, 17, 57 et 152 assurent les liaisons avec les entités urbaines de Thionville, Volkrange, Neufchef et Saint-Nicolas en Forêt.

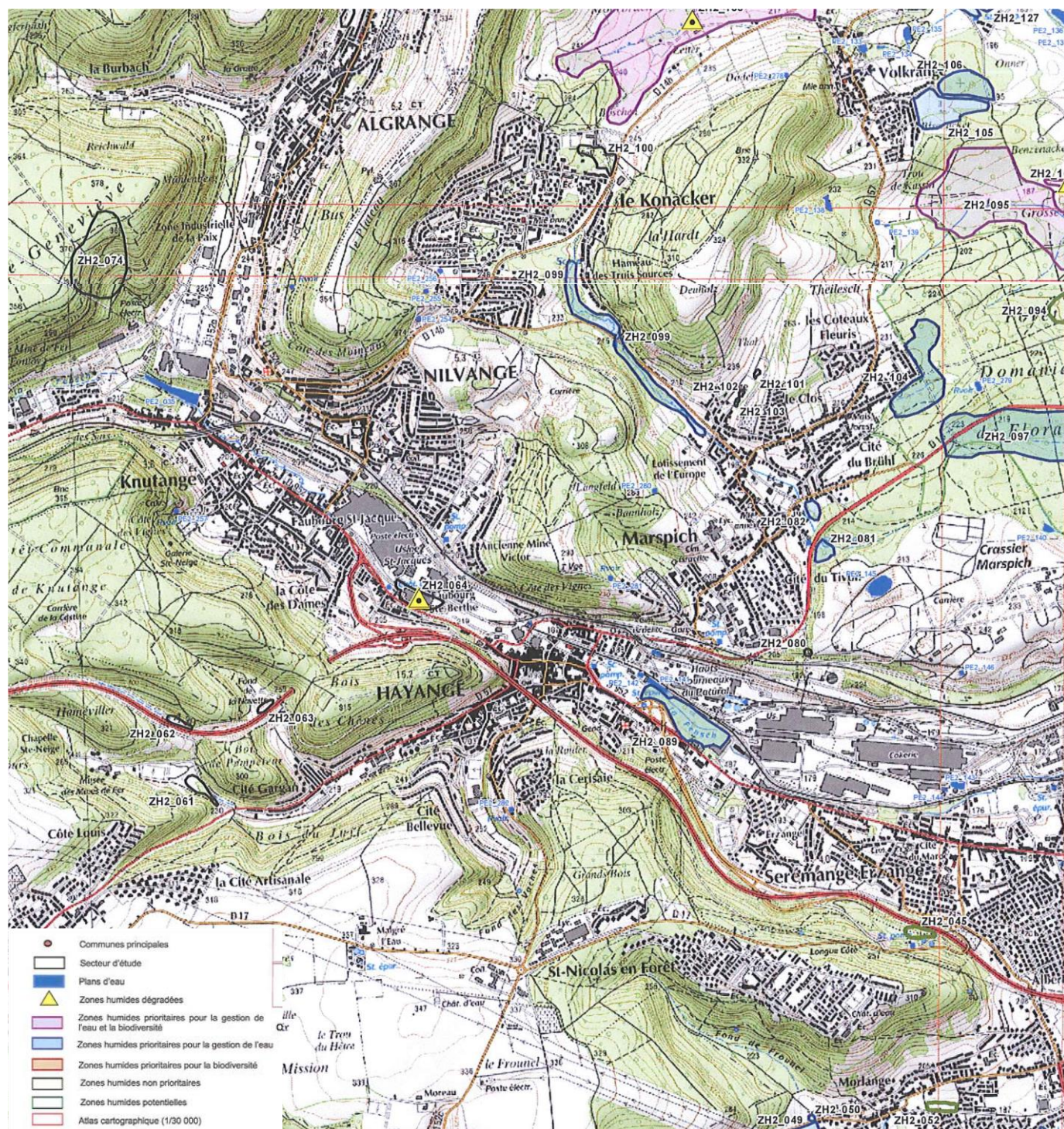
Plusieurs voies de chemin de fer passent par la commune, une ligne pour le transport des personnes (il existe d'ailleurs une gare à Hayange), une autre pour le transport de marchandises sur les sites sidérurgiques qui limitent les passages vers le nord de la Ville. La ville est aussi desservie par plusieurs lignes de bus dont le réseau de Transport Interurbain de la Moselle (TIM) et le réseau *Citéline* de l'agglomération.

La communauté d'Agglomération du Val de Fensch s'est créée le 1^{er} janvier 2000 en prenant la suite de la Communauté de Communes du Val de Fensch qui existait depuis le 19 juin 1998. La Communauté d'agglomération est composée de 10 communes qui représentent environ 70 000 habitants sur un territoire de 86,2 km². Elle est couverte par le territoire du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Thionvilloise (SCoTAT) depuis février 2014.

b) Présentation du ban communal

Le territoire du ban s'étend sur 12,23 km² (soit 1 223 ha) pour une population qui s'élève à 16 073 habitants en 2018 (Source INSEE. Il présente une densité de 1 314 habitants/km². Cette densité est beaucoup plus importante que celle du canton (qui regroupe les communes de Hayange, Serémange-Erzange et Ranguenau) qui est de 783hab/km².

Les zones urbaines sur le ban communal sont morcelées entre la ville de Hayange dans le fond du val de Fensch, Marspich, Saint-Nicolas en Forêt et le quartier du Konacker. Le territoire est bordé des bans communaux de Serémange-Erzange, Fameck, Ranguevaux, Neufchef, Knutange, Nilvange, Thionville et Florange.



2) CONTEXTE REGLEMENTAIRE

a) Droit des sols actuel

La commune de Hayange dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 26 novembre 2018.

II - DEUXIEME PARTIE : LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

1) OBJETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme concerne deux points :

Point 1 : La modification de l'interdiction de remblayer ou déblayer jusqu'en limite de propriété en Zone Ub.

Point 2 : La modification des délimitations de la Zone Ua du règlement graphique.

2) POINT 1 : Adaptation au sol dans le Secteur Ub

a) Motivation de la modification

Dans ses dispositions applicables aux zones urbaines, le Plan Local d'Urbanisme communal autorise dans l'**Article U2** les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils correspondent aux travaux liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la Zone.

Toutefois, l'**Article U11** relatif à l'aspect extérieur des constructions vient contredire cet acquis dans le règlement spécifique de la Zone Ub au point 1 du chapitre des Adaptation au sol. Il y est précisé qu'aucun remblai ou déblai ne saurait être réalisé dans une bande de 3 mètres comptée depuis la limite séparative du fond de parcelle et dans une bande de 1,50 mètres comptée les limites de parcelle.

Après trois années d'application, il apparaît aujourd'hui que **cette contrainte supplémentaire constitue un obstacle à l'aménagement qualitatif de nombreuses parcelles de la Zone Ub**, particulièrement celles d'échelle modeste ou de faible largeur. La Zone Ub constitue la majeure partie des Zones résidentielles de la commune et regroupe une variété de situations qui n'est pas prise en compte dans la rédaction de cette règle. Il est à également à noter que cette contrainte d'adaptation au sol est inexistante dans les autres secteurs de la Zone urbaine malgré des topographies et contraintes de sol similaires.

Le Projet du Point 1 de cette modification simplifiée est ainsi de **modifier cette contrainte générale** d'adaptation au sol en Zone Ub afin de laisser une marge de manœuvre lors de l'instruction des dossiers d'autorisation d'urbanisme **permettant une réponse plus situationnelle**, en fonction de la localisation et de la topographie existante de chaque terrain.

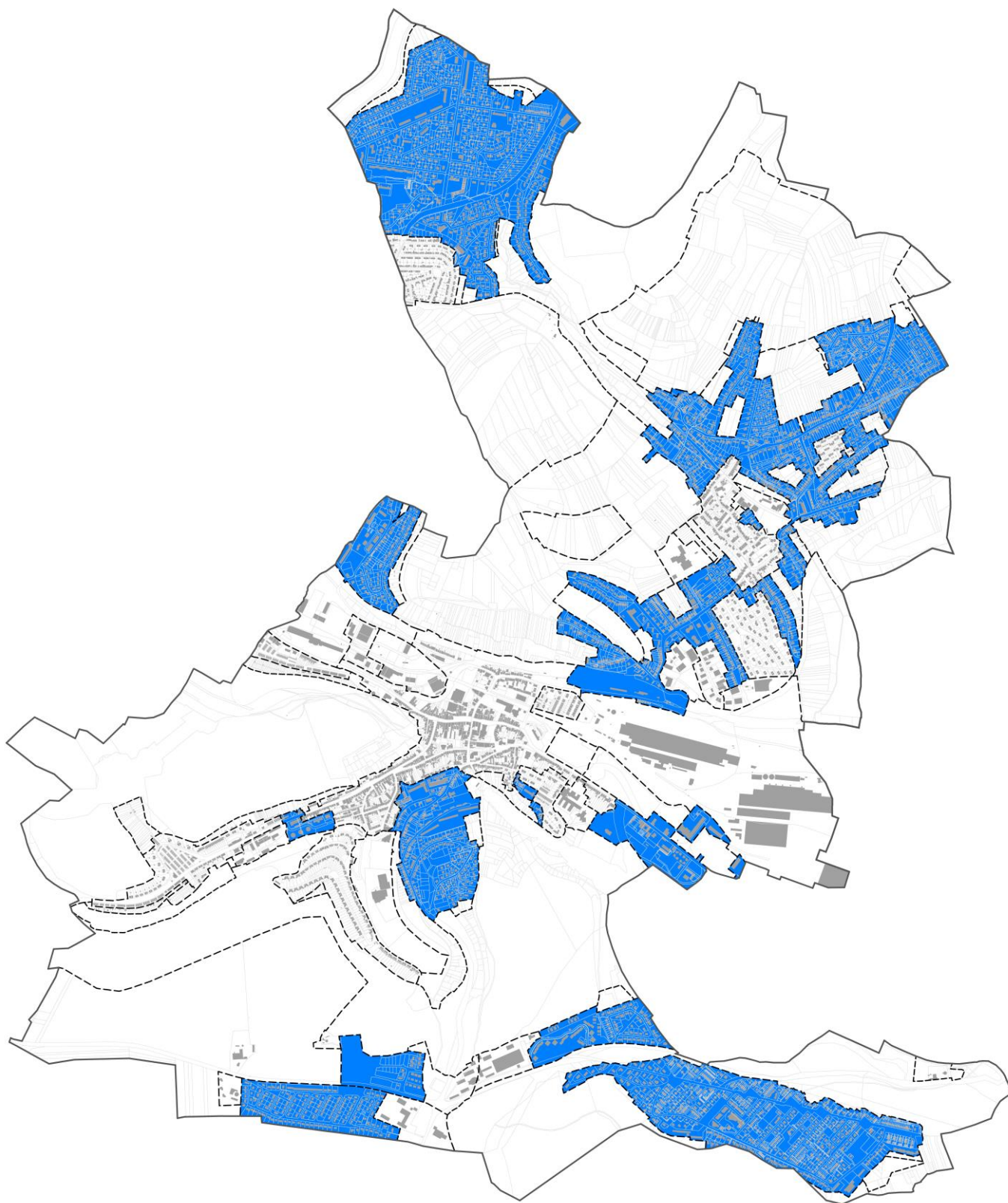
b) Impact de la modification

Le Plan local d'urbanisme de la commune possède toujours un motif de refus au point 5 des prescriptions générales de l'Article U11 demandant que les constructions, leurs extensions ainsi que les éléments d'accompagnement ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbaines, notamment en ce qui concerne l'adaptation au sol. En outre, les travaux ne doivent pas, être de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique, en application de l'Article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Compte tenu des problématiques géologiques (argiles, risques miniers, etc.), la commune pourra toujours exiger des études approfondies de la part des demandeurs pour s'assurer de la bonne tenue des terres.

Tout remblai ou déblai reste également interdit dans une Zone du Plan Local d'Urbanisme qui ne l'autorise pas ou dans une Zone Inondable du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), sans considération de la surface ou de la hauteur/profondeur du remblai/déblai.

c) Secteurs concernés



3) POINT 2 : Délimitation de la Zone Ua

a) Motivation de la modification

Suite à l'étude annuelle réalisée par la Société COMPAS, les besoins sociaux du territoire hayangeois sont réévalués et indiquent une tendance générale qu'il convient de prendre en compte. La population de la commune connaît, depuis son niveau le plus bas en 2006 (15 089 habitants) une nette augmentation avec 15 842 habitants en 2019, 16 161 en 2021, et devrait continuer de croître pour atteindre une population de plus de 16 500 habitants en 2033.

Suivant les sources de l'INSEE **entre 1990 et 2015 il apparaît également une augmentation de 7% des habitants de plus de 60 ans sur le ban de HAYANGE** entre les deux derniers recensements (1 580 seniors en 2015, soit 10% de la population de la commune), avec une **augmentation de la proportion des plus de 75 ans** passant du simple au double (615 en 1990 à 1 575 en 2015). Le rapport annuel précise également que 43 % des personnes âgées de 75 ans et plus vivent aujourd'hui seules à leur domicile alors que **le parc immobilier de la commune est vieillissant et de moins en moins adapté aux besoins d'accessibilité** et de confort actuels.

Le Centre Communal d'Action Sociale fait à ce sujet état depuis plusieurs années d'un **nombre croissant de demandes de relogement de la part des personnes âgées résidant sur le ban communal de HAYANGE** en raison d'une inadéquation de leur lieu de vie avec leur situation de handicap ou leur perte d'autonomie.

Alors que la demande de logement croît continuellement sur le ban Communal de Hayange et que le vieillissement de la population s'accroît, il devient nécessaire pour la Mairie de prévoir des solutions afin d'accueillir ses aînés dans les meilleures conditions. **La Ville prévoit ainsi la création de 72 logements** regroupés dans plusieurs opérations **répondant à ses besoins sociaux et ses enjeux sociétaux**.

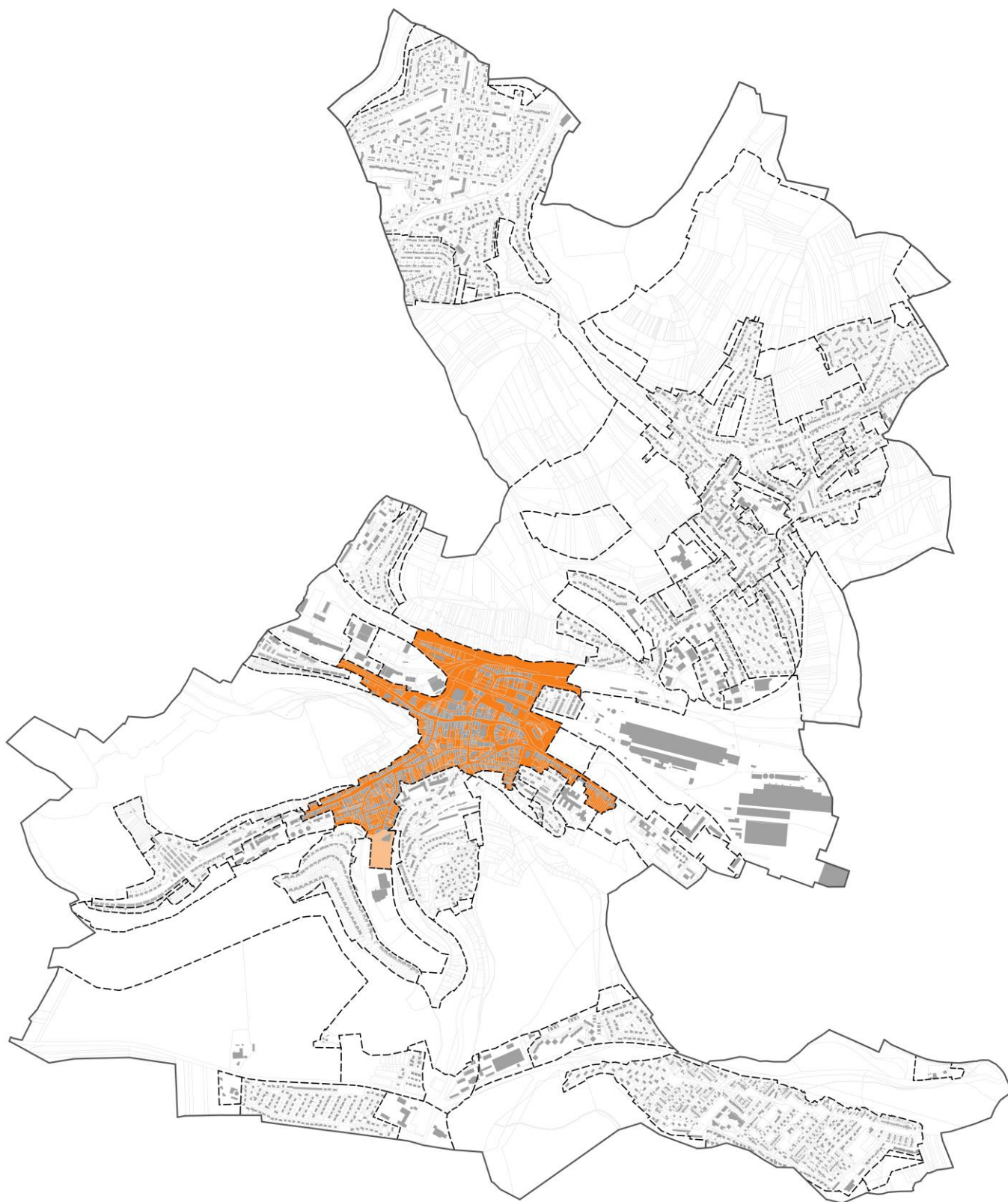
Afin de maintenir son dynamisme démographique dans un cadre réfléchi et responsable en adéquation avec les Lois de Solidarité et Renouvellement Urbain (**SRU**), Urbanisme et Habitat (**UH**) ainsi qu'avec le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Thionilloise (**SCoTAT**) et son objectif de Zéro Artificialisation Nette (**ZAN**), la Commune de Hayange souhaite **contrôler strictement son expansion urbaine** et poursuivre son objectif de **reconversion des friches urbaines** énoncé dans son Plan d'Aménagement et de Développement Durable.

Les élus de la commune de HAYANGE souhaitent permettre la réalisation d'une opération de logements à dominante « seniors » en lieu et place de **la friche sportive du Stade Leclerc** correspondant à une portion de **la Parcelle n° 415 de la Section 20** dans le secteur dit du « Fond des vaches » entre la Cité Bellevue à l'ouest, le complexe sportif Ferialia au sud et l'Ecole maternelle La Marelle au nord. Cette parcelle faisant actuellement partie d'un **secteur Ue réservé aux équipements publics**, il apparaît nécessaire de procéder à la **modification des limites du zonage Ua** au détriment de l'actuelle zone Ue pour permettre la réalisation du projet.

Le projet du Point 2 de cette modification simplifiée est ainsi d'étendre les limites du zonage Ua au détriment de l'actuelle zone Ue dans le secteur du Fond des Vaches (Section 20) et de mettre en place un polygone d'implantation contraignant l'alignement des futures constructions à celles déjà existantes.

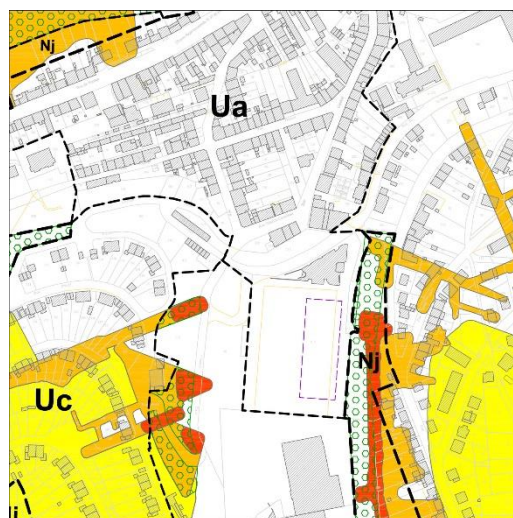
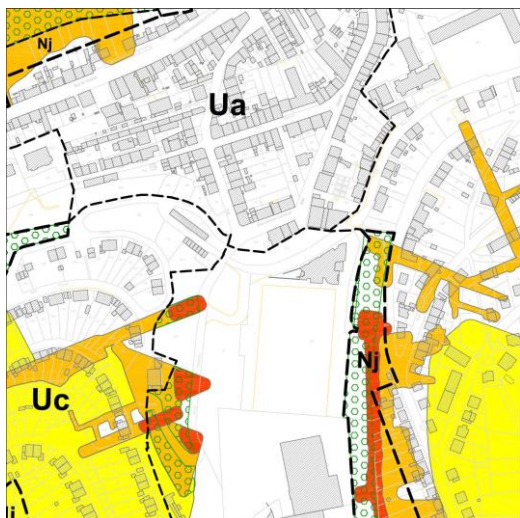
Cette décision est motivée par la proximité, voir **l'inscription de ce secteur au tissu urbain dense du centre-ville de la commune**. Cette aire, desservie par les Rues de la Mine et de la Cité Bellevue, restreint actuellement les solutions de densification dans le ban communal tout en représentant pourtant par sa superficie et sa localisation un site stratégique.

b) Secteur concerné



c) Impact de la modification

La **Zone Ua** du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de HAYANGE occupe actuellement une superficie de **45,03 hectares** alors que la superficie des Zones Ue de la Cité Bellevue est de 10,48 hectares (pour une superficie totale des **Zones Ue de 37,81 hectares**). L'objet de la présente modification est de convertir une aire de **1,65 hectares** de la Zone Ue citée précédemment en Zone Ua, **soit une augmentation de 3.7%** de la superficie de cette dernière. L'augmentation des droits à construire pour cette zone, suivant les mêmes restrictions d'urbanisme que le centre-ville hayangeois, est donc bien inférieure à la majoration de 20% imposée par la procédure de modification simplifiée.



Les 5 831 m² de la parcelle communale référencée section 20 numéro 415 à vendre à la SCCV du Bouleau permettraient la réalisation de **72 logements** en partenariat avec le bailleur social VILLOGIA, répartis ainsi :

- pour la construction d'une résidence « senior » de **49 logements** dont 19 en Prêt Locatif à Usage Social (**PLUS**), 15 en Prêt Locatif Social (**PLS**) et 15 en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (**PLAI**).
- pour la construction d'un immeuble de **23 logements** en Prêt Social Location-Accession (**PSLA**)

La part de logement social aidé serait ainsi de 68% dans cette opération.

d) Compatibilité de l'évolution du PLU au regard du SCoTAT et du PLH

Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Thionvillois (SCoTAT) a été adopté le 24 février 2020 et présente dans son **Document d'Orientation et d'Objectifs** la volonté de **limiter la consommation d'espace en extension urbaine**. En parallèle, le SCoTAT fait état d'un besoin de 4 460 logements à créer sur l'ensemble de la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch en 15 ans. Au regard de ces deux problématiques, l'objectif minimum énoncé est de créer au moins 43 % de ces nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine existante.

Suivant les objectifs fixés par le SCoTAT, la **Commune de HAYANGE** définie comme une des centralités principales du Val de Fensch, **doit produire sur une période de 6 ans 240 logements dont 180 en renouvellement urbain**, avec une moyenne annuelle de 40 logements. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch reprend ces objectifs pour la période de 2020 à 2025 dans ses orientations stratégiques (Orientation 3) et fixe, pour les centralités principales, **une densité moyenne de 32 logements/ha**.

REPARTITION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS PAR MODES DE PRODUCTION

		LOGEMENTS COMMENCES		OBJECTIF GLOBAL DE PRODUCTION DE LOGEMENTS		potentiel foncier à court terme (à conforter)	propositions d'objectifs annuels de production de logts	objectifs annuels en renouv. urbain (y compris résorption de la vacance)			objectifs annuels en extension urbaine	récupération de logements vacants		
		période 2010-2015	moyenne annuelle	PLH 2019-2024	moyenne annuelle							vacance 2015 (Filocom)	part sur global CAVF	objectif annuel (9% de la production)
CENTRALITES PRINCIPALES	ALGRANGE	9	2	240	40	14	40	80%	32	20%	8	536	18%	4
	FAMECK	416	69	300	50	29,4	50	20%	10	80%	40	284	9%	4
	FLORANGE	266	44	300	50	24,9	50	50%	25	50%	25	416	14%	5
	HAYANGE	258	43	240	40	9,6	40	75%	30	25%	10	792	26%	4
	KNUTANGE	11	2	60	10	2,4	10	20%	2	80%	8	238	8%	0,8
	NILVANGE	14	2	150	25	4,4	25	20%	5	80%	20	277	9%	2
	UCKANGE	165	28	300	50	1,6	50	50%	25	50%	25	280	9%	4
CENTRALITES RELAIS	NEUFCHIEF	74	12	12	2	1,3	2	50%	1	50%	1	72	2%	1
	SEREMANGE-ERZANGE	31	5	120	20	0	20	30%	6	70%	14	126	4%	1,6
VILLAGE	RANGUEVAUX	10	2	24	4	1,1	4	20%	1	80%	3	26	1%	1
TOTAL		1254	209	1746	291	88,7	291	47%	137	53%	154	3047	100%	28

 commune SRU

A l'heure actuelle, **les projets d'extension dédiés à l'habitat** de la Cité Gargan (0.61ha) et du Coteau Nord de Marspich (9,71ha) **classées en Zones 1AU** du Plan Local d'Urbanisme de HAYANGE **ne sont pas viabilisés** à l'exception du Lotissement du Champ du Coq (planifiant la création de 8 logements) **et devraient être recensés en dehors de l'enveloppe urbaine hayangeoise par le SCoTAT**. A ceci s'ajoute la problématique des inondations au sud du quartier de Marspich qui imposent à la Commune une prudence quant à l'imperméabilisation des sols au nord du coteau. A la lumière de ces éléments, **le projet de logement du fond des vaches pourrait permettre de compenser ce déficit prévisible** tout en favorisant une solution de renouvellement à celle d'extension urbaine.

En conséquence, l'année 2020 a vu autoriser la création de 9 logements via des Permis de construire contre une moyenne de 40 logements par an pour la période 2014-2017. La crise sanitaire ainsi que la raréfaction du foncier pourraient marquer durablement la création de logement neuf sur HAYANGE, pourtant nécessaire.

Le PLH demande par ailleurs dans son programme d'actions qu'au moins 28% des logements ainsi créés soient sociaux. Ramené aux objectifs de production de logements pour la Commune de HAYANGE sur la période 2020-2025, **la ville doit au moins destiner 60 logements parmi les 240 projetés au locatif social** afin de répondre à la Loi SRU. Le projet de résidence sénior dont le chantier pourrait durer trois ans participerait à cette nécessité en créant **49 logements sociaux** à lui seul.

A noter également que la densité moyenne d'habitant/m² du projet concorderait avec celle du centre-ville de HAYANGE et surpasserait l'objectif minimal fixé par le PLH.

4) REGLEMENT MODIFIE

a) Traduction dans le dossier réglementaire

Le Rapport de présentation

Aucune modification n'est apportée.

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable

Aucune modification n'est apportée.

Le Règlement écrit

- Article U7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Dans les secteurs Ua et Uv

Page 20 – La précision « **Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques** » est ajoutée au début du premier paragraphe.

- Article U8 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Dans les secteurs Ua et Uv

Page 22 – La précision « **Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques** » est ajoutée au début du paragraphe.

- Article U11 – Aspect extérieur – Dans le secteur Ub

Page 28 - Le paragraphe « *Adaptation au sol* » a été modifié comme suit :

Adaptation au sol :

1. Les affouillements et exhaussement sont possibles dès lors qu'ils garantissent la sécurité et la salubrité publique.
2. Il est interdit de pratiquer un affouillement en bordure du Domaine Public Routier Départemental dans une bande de 5 mètres depuis ce dernier, cette distance étant augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de l'excavation.

Le règlement graphique

Dans le Plan d'ensemble et le Plan Hayange Centre et Cités, **le périmètre de la Zone Ua est modifié dans le secteur du Fond des Vaches (Section 20) au détriment de la Zone Ue à l'est de la Cité Bellevue** afin d'englober l'Ecole maternelle La Marelle ainsi que la friche sportive au sud de celle-ci.

Est ajouté dans les mêmes documents un polygone d'implantation dans la continuité de l'Ecole.

Les emplacements réservés

Aucune modification n'est apportée.

Les Orientations d'aménagement et de programmation

Aucune modification n'est apportée.

Les Annexes

Aucune modification n'est apportée.