

C O M M U N E D E
LONGEVILLE-Lès-METZ

PLU

P L A N L O C A L D ' U R B A N I S M E

M o d i f i c a t i o n n ° 4

NOTE DE PRESENTATION

Edition du document : 27 juin 2016

Approbation du PLU : 19-06-2007		
Engagement procédure	AM	13 octobre 2015
Enquête publique	AM	07 avril 2016
Approbation modification n°4	DCM	20 septembre 2016



AGENCE D'URBANISME D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE

Immeuble Ecotech / 3 rue Marconi / 57070 METZ /
tél. : 03 87 21 99 00 / fax: 03 87 21 99 29 /

SOMMAIRE

PREAMBULE	5
Justification de la procédure de modification	5
Point n°1 : MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UBb	7
Point n°2 : REDUCTION DU PERIMETRE DE LA ZONE 1AUHb	9
Point n°3 : SERVITUDES D'EMPLACEMENT RESERVE POUR MIXITE SOCIALE	19
ANNEXE	25

Remarque : Pour tenir compte des conclusions de l'enquête publique, dans le point n°2 relatif à la « réduction du périmètre de la zone 1AUHb », un point 3.1.3 relatif à la modification du 6.1 de l'article 6 du règlement de la zone 1AUH « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » a été ajouté en vue d'apporter des précisions au libellé actuel des « dispositions générales » de cet article. (voir page 16)

PREAMBULE

La commune de Longeville Lès Metz a approuvé son PLU par délibération du 27 juin 2007. Il s'agissait d'une révision générale du POS, approuvé initialement le 14 octobre 1986, en forme de PLU. La présente procédure concerne **la modification n°4 du PLU**.

La présente **note de présentation** de la modification n°4 du PLU de Longeville Lès Metz vient compléter le rapport de présentation du PLU.

JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Objet de la modification n°4 du PLU

La présente procédure de modification porte sur trois points :

- Point n°1 : il concerne la modification du règlement de la zone UBb boulevard Saint Symphorien et a pour objet de modifier les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies pour favoriser le renouvellement urbain des activités en mutation ;
- Point n°2 : il a pour objet la réduction d'emprise de la zone 1AUHb et la réintégration en zone urbaine des emprises non maintenues en zone à urbaniser.;
- Point n°3 : il vient préciser les dispositions réglementaires applicables aux servitudes d'emplacement réservé pour mixité sociale (code urbanisme art. L. 123-2 b)

L'adaptation du PLU relève d'une procédure de modification

Les évolutions engendrées par cette modification du PLU ne sont pas de nature :

- ni à apporter un changement aux orientations du PADD ;
- ni à entraîner une réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ;
- ni à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ni à induire de graves risques de nuisance.

Dans ces conditions, l'évolution du PLU engagée par la commune relève d'une procédure de modification du PLU telle que définie par les articles L.123-13-1 et L.123-13-2 du code de l'urbanisme.

LONGEVILLE LES METZ

MODIFICATION N°4

PLAN LOCAL D'URBANISME

POINT n°1

Modification du règlement de la zone UBb

1. RAISONS DE LA MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UB

La zone **UB** du PLU de Longeville lès Metz concerne principalement les emprises urbaines situées de part et d'autre du boulevard Saint Symphorien, grande pénétrante ouest de l'agglomération messine. Le trafic important supporté par cette voie (il est aujourd'hui de l'ordre de 17 000 à 18 000 véhicules jour) a été constitué historiquement un atout favorisant l'implantation d'activités diverses, notamment artisanales et de services marchands qui s'y sont implantées.

Aujourd'hui, certaines de ces activités sont en voie de mutation, ce qui offre des opportunités de reconversion sur plusieurs sites. Mais le mode d'implantation de ces constructions à usage d'activités n'a pas toujours été le même que celui des immeubles d'habitation, soit pour des raisons de configuration du foncier disponible, soit en raison des besoins en emprise au sol de ces constructions à usage d'activités. Or, le règlement du PLU a principalement été conçu pour favoriser la cohérence de l'implantation et de l'organisation des nouvelles constructions principalement destinées à l'habitation : ses dispositions ne sont pas toujours compatibles avec les besoins de reconversion des sites d'activités existants. Pourtant, la commune souhaite que puisse se pérenniser une réelle mixité des fonctions urbaines dans ce secteur central à l'échelle de l'agglomération.

C'est pourquoi, après examen des adaptations nécessaires, il est apparu que les dispositions de l'article 6 du règlement de la zone **UB** du PLU devaient être modifiées.

2. PROJET DE MODIFICATION DE L'ARTICLE 6 DE LA ZONE UB

Dans sa rédaction actuelle, le deuxième point de l'article 6.1 Dispositions Générales dispose que « *Toute construction principale doit être réalisée dans une bande de 30 m à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue* ». C'est cette rédaction qui pose problème lors du renouvellement urbain dans les emprises occupées par les activités existantes.

Rédaction actuelle de l'article 6 du règlement de la zone UB

ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dispositions générales

- Lorsqu'une implantation obligatoire à l'alignement ou en retrait n'est pas prévue au règlement graphique, sur rue toute construction doit être implantée en retrait de 4 m minimum par rapport à l'alignement ou la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière indiquée au document graphique. Toutefois une implantation différente peut être autorisée pour des raisons architecturales, lorsque la nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue.
- **Toute construction principale doit être réalisée dans une bande de 30 m à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.** Toutefois cette bande de constructibilité :
 - est nulle par rapport aux emprises des venelles et chemins piétons.
 - et sans objet dans la partie du secteur UBc située au nord du boulevard Saint Symphorien.
- Au-delà de cette bande de constructibilité, seules les piscines et les constructions annexes sont autorisées.

6.2 Dispositions particulières

- Afin de permettre la réalisation d'un ensemble architectural cohérent avec les constructions voisines existantes, ou de réaliser un décrochement permettant la mise en valeur de l'espace public, un recul différent par rapport à l'alignement peut être autorisé sur tout ou partie de la façade.

6.3 Ne sont pas soumis à ces règles :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En conséquence, il est proposé de modifier le deuxième point du 6.1 de l'article 6 comme suit :

- Toute construction principale doit être réalisée dans une bande de 30 m à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. Toutefois cette bande de constructibilité :
 - est nulle par rapport aux emprises des venelles et chemins piétons.
 - **est sans objet dans la partie du secteur UBc située au nord du boulevard Saint Symphorien.**
 - **est sans objet dans le cas d'unité foncière occupée précédemment par des activités, soit pour la reconversion en activités de constructions pré-existantes, soit pour le renouvellement urbain en vue de la création de nouvelles activités destinées au commerce dans les emprises foncières concernées.**

Le projet de nouveau règlement de la zone UB figure en annexe du présent rapport.

LONGEVILLE LES METZ

MODIFICATION N°4

PLAN LOCAL D'URBANISME

POINT n°2

Réduction du périmètre de la zone 1AUHb

1. RAISONS DE LA MODIFICATION

1.1 OBJECTIF INITIAL DE LA CREATION D'UNE ZONE 1AUHb

Comprise entre la rue des Coteaux au nord et la rue des Chenets au sud, la zone **1AUHb** dispose d'une façade sur la rue des Tuileries à l'est. Dans sa partie ouest, elle est parcourue par un chemin qui relie la rue des Chenets à la rue des Coteaux.

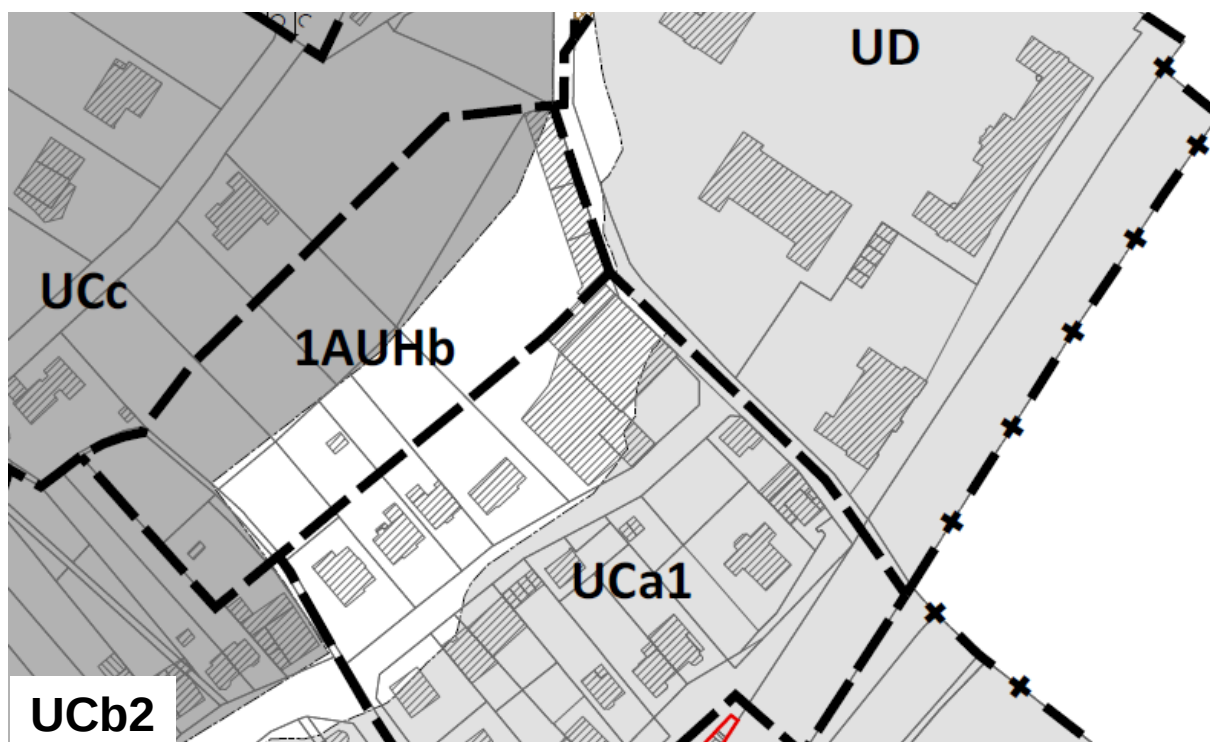


La création de la zone **1AUHb** avait pour but de favoriser la construction de ce cœur d'îlot en bénéficiant de l'accès possible sur la rue des Tuileries et de l'évolution possible du chemin de traverse situé à l'ouest et reliant la rue des Chenets à la rue des Coteaux.

A ce jour, la commune constate que le classement en zone **1AUHb** avec le règlement qui lui est associé, n'a pas permis la mise en valeur de ces emprises, tandis que les constructions se sont poursuivies au coup par coup sur les façades urbaines de ces mêmes unités foncières.

1.2 LES DIFFICULTES RENCONTREES POUR REPONDRE AUX OBJECTIFS

La zone **1AUHb** est constituée exclusivement d'arrières d'unités foncières ayant une façade constructible (et souvent construite) dans les différentes zones urbaines limitrophes (**UCa1**, **UCb2**, **UCc**, **UD**). Dans cette situation, il est fréquent que les propriétaires n'envisagent pas à terme « visible » la cession ou la constructibilité de l'arrière de leur parcelle bâtie. Et cela ne peut changer que dans des circonstances particulières qui peuvent nécessiter d'attendre plusieurs décennies.



Ce processus de « rétention foncière » qui est tout à fait habituel, se conjugue ici avec la réglementation mise en place dans la zone **1AUHb** qui conditionne la possibilité de construire, à la mise en œuvre d'une opération concernant au moins 40% de la surface de la zone (cf le 4^{ème} tiret du premier point du 2.1 de l'article 2 de la zone **1AUH** : occupation et utilisations du sol admises sous conditions, reproduit ci-dessous).

ARTICLE 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

2.1 Sont admises sous conditions :

- Les constructions et installations non mentionnées à l'article 1, à condition :
 - de ne pas compromettre un développement ultérieur de la zone,
 - de ne pas créer des délaissés de terrain inconstructibles,
 - de participer et de s'inscrire dans une composition structurée et cohérente qui prenne en compte notamment :
 - la réalisation d'espaces collectifs de qualité (place, rue, espace vert, cheminement

piétons, etc.);

- la qualité du paysage environnant,
- une organisation spatiale permettant des relations entre les espaces collectifs de la zone et le reste du site.
- de faire partie d'une opération concernant au moins 40% de la surface de la zone, ou destinée à son achèvement.

Cette disposition se justifiait par la nécessité de disposer d'une assiette foncière suffisante pour assurer la cohérence urbaine de l'opération et la faisabilité financière de l'aménagement. Mais les difficultés liées à la rétention foncière ne laissent pas entrevoir de solution globale à court ou moyen terme.

C'est pourquoi la commune consciente de la rareté de son potentiel de développement urbain et de la nécessité pour elle de mettre en valeur les espaces disponibles dans l'enveloppe urbaine existante, propose de mettre en œuvre une nouvelle stratégie d'intervention sur ce secteur.

1.3 VERS UNE RECONFIGURATION DE LA ZONE 1AUHb

La nouvelle stratégie de la commune part de trois constats :

- la partie nord-est de l'actuelle zone **1AUHb** en façade de la rue des tuileries, est desservie par une voirie et des réseaux existants. Elle serait constructible donc constructible dans le cadre d'un classement en zone urbaine ;
- la partie sud-ouest de la zone est parcourue par un chemin communal de liaison entre la rue des Chenets à la rue des Coteaux qui dessert plusieurs arrières de parcelles bâties. Elle pourrait être rendue constructible sous réserve d'y amener les réseaux et à la condition de procéder à un élargissement du chemin communal.
- la partie centrale de l'actuelle zone **1AUHb** est constitué d'arrières de parcelles bâties dont l'accessibilité ne peut être réalisée en l'absence d'une initiative ou d'un accord de tous les propriétaires fonciers.

Partant de ce constat, la commune retient les objectifs suivants pour reconfigurer la zone **1AUHb** :

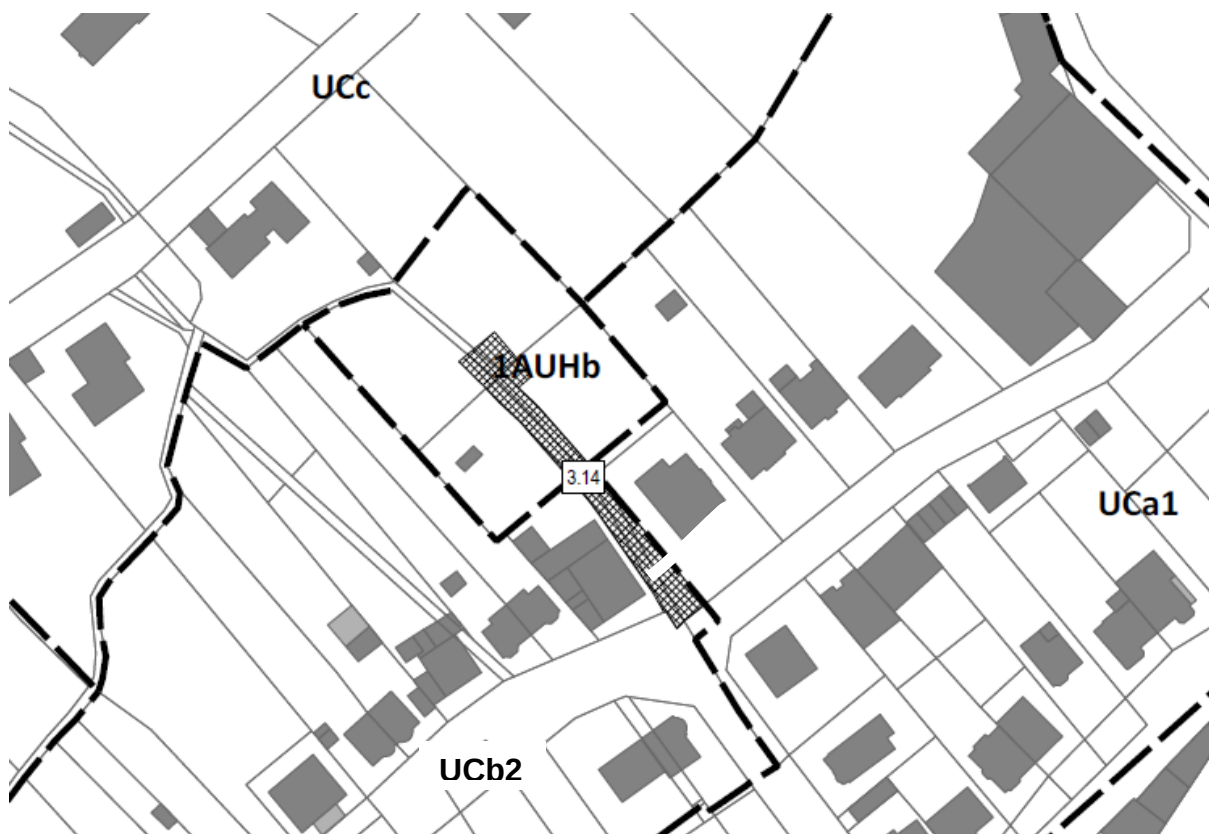
- créer un emplacement réservé au profit de la commune en vue de l'élargissement de la section sud du chemin communal débouchant sur la rue des Chenets ;
- ne maintenir dans la zone **1AUHb** que les fonds de parcelles desservis par la voie à aménager au niveau de l'emplacement réservé et adapter le règlement de la zone **1AUHb** en conséquence ;
- réintégrer les autres emprises de l'actuelle zone **1AUHb** dans les zones urbaines adjacentes ;
- mettre en œuvre une convention de Projet Urbain Partenarial telle que définie L.332-11-3 du code de l'urbanisme afin de percevoir auprès des constructeurs, les contributions aux frais d'aménagement de la voirie et des réseaux (ce dispositif serait mis en œuvre par délibération du conseil municipal ultérieurement à l'approbation de la modification du PLU.

Article L332-11-3

I. - Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs et le ou les constructeurs peuvent conclure avec la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou le représentant de l'Etat, dans le cadre des opérations d'intérêt national mentionnées à l'article L. 121-2, une convention de **projet urbain partenarial** prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements ...

2. LA MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU

2.1 LA NOUVELLE DELIMITATION DES ZONES



La nouvelle zone **1AUHb** est donc réduite aux emprises foncières qui pourront être directement desservies par l'élargissement de la partie sud du chemin communal pour lequel est figuré un nouvel emplacement réservé n° 3.14 inscrit pour partie en zone **UCb2** et pour partie en zone **1AUHb**.

Les autres emprises qui étaient précédemment classées en zone **1AUHb** sont reversées, en s'appuyant sur les limites parcellaires, en zone **UCc** pour la partie haute nord, et en zone **UCa1** pour la partie sud, en pied de pente. Cette restructuration est justifiée par un souci de

cohérence des possibilités de construire sur les différentes parties du site, notamment en fonction de la topographie.

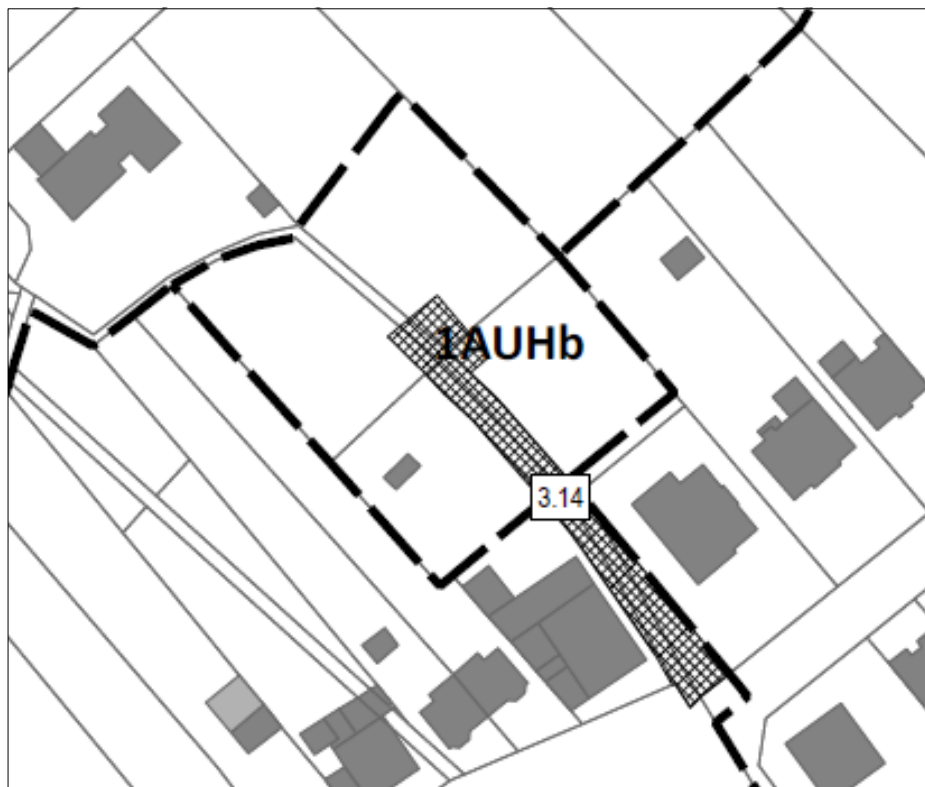
Enfin, la limite entre les zones **UCa1** et **UCb2** est rectifiée pour une meilleure lecture des emprises concernées par le nouvel emplacement réservé 3.14 dans les zones urbaines.,

Evolution de la surface des zones concernées par ce point de la modification du PLU

ZONE	Avant modification	Après modification	Evolution
UCa1	6 ha 41 a 64 ca	6 ha 84 a 43 ca	+ 42 a 79 ca
UCb2	11 ha 92 a 35 ca	11 ha 94 a 48 ca	+ 2 a 13 ca
UCc	4 ha 80 a 54 ca	5 ha 15 a 25 ca	+ 34 a 71 ca
1AUHb	1 ha 05 a 68 ca	0 ha 27 a 05 ca	- 78 a 63 ca

2.2 LA CREATION D'UN NOUVEL EMPLACEMENT RESERVE

Un nouvel emplacement réservé n°3.14 est créé concernant l'élargissement de la section sud du chemin communal aboutissant à la rue des Chenets. Cet élargissement a pour objet l'aménagement d'une nouvelle rue en impasse permettant de desservir en voirie et réseaux divers, la zone **1AUHb** redéfinie.



Le nouvel emplacement réservé, d'une surface de 454 m² doit permettre la réalisation d'une voie en impasse d'une largeur de 5 m minimum terminée par une aire de retournement

En conséquence de la création de ce nouvel emplacement réservé, la liste des emplacements réservés du PLU doit être complétée. Cette opération est mise à profit pour renseigner la surface des emplacements réservés dans cette liste. En outre, la liste des emplacements réservée est intégrée au règlement écrit du PLU après la « grille de parking ».

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Le règlement peut également fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. (V de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme).

EMPLACEMENTS RESERVES POUR VOIES ET OUVRAGES PUBLICS			
N°	Bénéficiaire	Désignation des opération	Surface
1 .1	ETAT	Elargissement de l'autoroute A31	(épaisseur du trait)*
3.1	COMMUNE	Elargissement de la rue du Général Hirschauer	(épaisseur du trait)*
3.2	COMMUNE	Liaison deux roues de la RD de Scy à la zone 2AU	410 m2
3.3	COMMUNE	Accès à la zone 1AUHe	34 m2
3.4	COMMUNE	Prolongement de la rue sous les Chenêts	248 m2
3.6	COMMUNE	Elargissement de la rue du Général De Gaulle	185 m2
3.7	COMMUNE	Elargissement de la rue de l'Eglise	47 m2
3.10	COMMUNE	Liaison piétons/deux roues de l'A31 à la Promenade du Site	350 m2
3.11	COMMUNE	Elargissement du boulevard Saint Symphorien	604 m2
3.12	COMMUNE	Elargissement de la rue du Kayak	308 m2
3.13	COMMUNE	Elargissement de la rue des Pépinières	(épaisseur du trait)*
3.14	COMMUNE	Elargissement du chemin situé dans le prolongement nord de la rue du Docteur Barthélémy	454 m2

* Ces surfaces n'ont pas pu être calculées : elles correspondent à l'épaisseur d'un trait.

3. LA MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE 1AUHb

3.1 POINTS MODIFIES ET JUSTIFICATIONS

3.1.1 La définition du secteur 1AUHb

La définition géographique du secteur **1AUHb** est modifiée comme suit en conséquence de la redéfinition de son périmètre :

Chapitre 5

Dispositions applicables à la zone 1AUH

1AUH Cette zone comprend plusieurs secteurs :

1AUHa Secteur situé rue des pépinières et place de l'église

1AUHb Secteur situé entre ~~la rue des Chenets et~~ la rue des Coteaux ~~et la rue de la Tuilerie~~

1AUHc Secteur situé à l'est du cimetière

1AUHd Secteur situé rue de la Tuilerie

1AUHe Secteur en seconde ligne, situé Boulevard Saint-Symphorien.

3.1.2 La modification de l'article 2

Il est proposé de modifier compléter comme suit le dernier alinéa du premier point du 2.1 de l'article 2 du règlement :

ARTICLE 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

2.1 Sont admises sous conditions :

- Les constructions et installations non mentionnées à l'article 1, **à condition** :
 - de ne pas compromettre un développement ultérieur de la zone,
 - de ne pas créer des délaissés de terrain inconstructibles,
 - de participer et de s'inscrire dans une composition structurée et cohérente qui prenne en compte notamment :
 - la réalisation d'espaces collectifs de qualité (place, rue, espace vert, cheminement piétons, etc.),
 - la qualité du paysage environnant,
 - une organisation spatiale permettant des relations entre les espaces collectifs de la zone et le reste du site.
 - de faire partie d'une opération concernant au moins 40% de la surface de la zone, ou destinée à son achèvement. **Toutefois, cette règle n'est pas applicable dans la zone 1AUHb, dans laquelle les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.**

Cette modification se justifie par le fait que cette rédaction n'est plus adaptée à la nouvelle dimension (réduite) de la zone, mais surtout par la stratégie opérationnelle retenue par la commune avec la création de l'emplacement réservé pour la création de la voirie et sa mise en œuvre dans le cadre d'un PUP (programme Urbain Partenarial).

3.1.3 La modification de l'article 6

Il est proposé de préciser comme suit le point 6.1 Dispositions générales de l'article 6 de la zone 1AUH :

ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement **des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile**, au moins égale à 5 m.
- **Par rapport aux voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile**, les constructions doivent être implantées dans une bande de constructibilité, comptée depuis l'alignement, d'une profondeur de 20 m. Toutefois, dans la zone 1AUHa, cette profondeur est portée à 24 m.
- Au-delà de cette bande de constructibilité, seules les annexes sont autorisées.
- **Les autres voies et emprises publiques ne génèrent pas de bande de constructibilité et toute construction doit respecter une distance minimum de celles-ci, égale à sa demi-hauteur totale hors tout, sans pouvoir être inférieure à 1m.**

Ces précisions ont été apportées pour répondre à la question posée des distances à prendre en compte par rapport au nouvel emplacement réservé n°3.14, qui constitue potentiellement une « voie ouverte à la circulation automobile » et dont le statut de voie publique peut n'intervenir que postérieurement à la délivrance des permis de construire ou d'aménager : les emprises concernées par cet emplacement réservé peuvent avoir pour un temps un statut privé avant d'entrer dans le domaine public communal.

3.2 LE NOUVEAU REGLEMENT DE LA ZONE 1AUHb

Il figure en annexe du présent rapport de présentation.

3.3 INTEGRATION DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU REGLEMENT ECRIT

Actuellement, la liste des emplacements réservés du PLU de Longeville figure dans les documents annexes du POS, ce qui n'est pas conforme à l'esprit du code de l'urbanisme qui inscrit les emplacements réservés dans les dispositions réglementaires du PLU.

En conséquence, une nouvelle page intitulée « liste des emplacements réservés », faisant référence au V de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, est ajoutée au règlement écrit du PLU, à la suite de la « Grille de Parking ».

Le contenu de cette nouvelle page est celui de l'encadré figurant en page 14 du présent rapport.

4. ABSENCE D'OAP

La zone 1AUHb étant réduite à une surface de 78 ares et la zone étant dotée d'une part d'un règlement précis et d'autre part d'un emplacement réservé qui détermine les conditions d'organisation et de desserte de la zone, il n'a pas paru utile de mettre en œuvre une orientation d'aménagement et de programmation pour cette zone, le cadre réglementaire étant tout à fait suffisant pour permettre la réalisation de la zone dans des conditions satisfaisantes, comme cela pourrait être le cas en zone urbaine.

LONGEVILLE LES METZ

MODIFICATION N°4

PLAN LOCAL D'URBANISME

POINT n°3

Servitudes d'emplacement réservé pour mixité sociale

1. RAISONS DE LA MODIFICATION

1.1 LA SERVITUDE D'EMPLACEMENT RESERVE POUR MIXITE SOCIALE

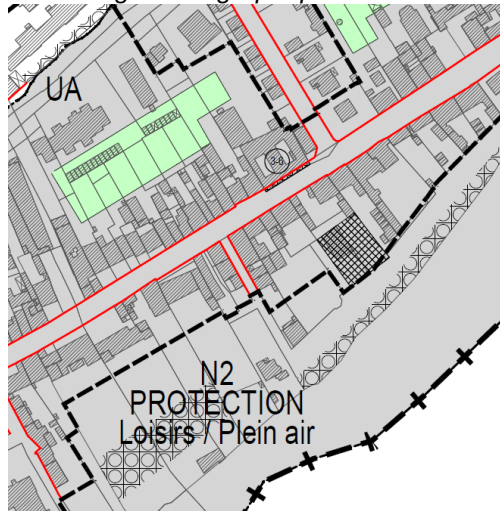
Le « b » de l'article L.123-2 dispose que :

« Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant ... à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».

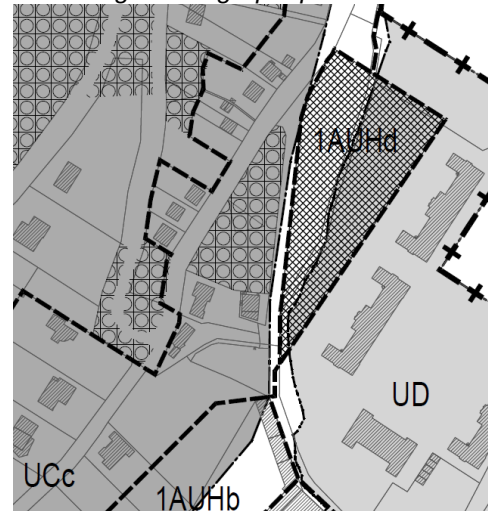
Le PLU de Longeville-lès Metz, approuvé le 27 juin 2007, a institué ce type de servitude sur deux emplacements définis au règlement graphique du PLU :

- le premier se localise dans la zone **UA** en bordure de la rue du Lavoir. Sa superficie est de 0,1 ha.
- Le deuxième reprend le périmètre de la zone **1AUHd**. Il se situe au nord de la caserne Roques et concerne une surface de 0.87 ha.

Extrait règlement graphique zone **UA**



Extrait règlement graphique zone **1AUHd**



1.2 LES OBJECTIFS DE LA MIXITE SOCIALE POUR LONGEVILLE LES METZ

L'article 55 de la loi SRU du 13 décembre 2000 instaure un seuil minimal de 20 % de logements sociaux à atteindre dans les communes qui comptent au moins 3 500 habitants et qui sont situées dans une agglomération d'au moins 50 000 habitants, comptant une ville de plus de 15 000 habitants. Longeville Lès Metz qui est située dans l'agglomération messine et compte près de 3 900 habitants est donc concernée par l'article 55 de la loi SRU.

Actuellement, la commune est en déficit de logements sociaux : ce déficit est évalué à 147 logements pour atteindre les 20% prévus par la loi.

Un Programme Local de l'Habitat (PLH) de Metz Métropole a été adopté en 2011 pour une période de 6 ans de 2011 à 2017. Au moment du bilan à mi-parcours du PLH, l'objectif pour la commune est de favoriser la création d'une trentaine de nouveaux logements sociaux d'ici 2017. De son côté, l'Etat (DDT) fixe à la commune l'objectif de créer 36 nouveaux logements répondant à la définition de l'article 55 de la loi SRU entre 2014 et 2016.

1.3 LA NECESSITE DE PRECISER LA DEFINITION DES PROGRAMMES DE LOGEMENTS CONCERNES

Les servitudes dont il est question consistent à réserver des emplacements en vue de la réalisation de **programmes de logements que le plan local d'urbanisme définit**.

Or le PLU de Longeville a bien institué deux servitudes d'emplacement réservé qui sont localisées au règlement graphique du PLU, mais il n'a pas défini les programmes de logements que doit définir cette servitude.

La présente modification du PLU a pour objet de répondre à cette nécessité pour que ces servitudes puissent être mises en œuvre dans des conditions conformes aux dispositions du « b » de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme.

2. LE REGLEMENT DU PLU EST PRECISE EN CONSEQUENCE

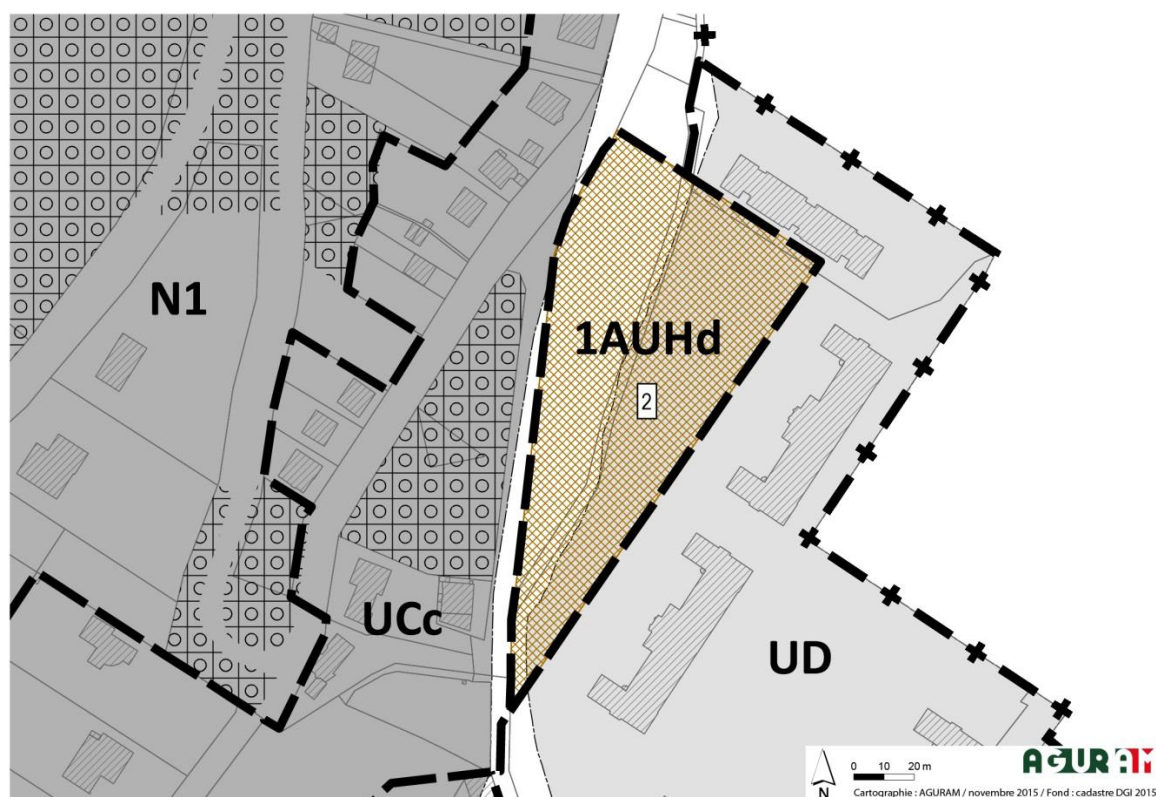
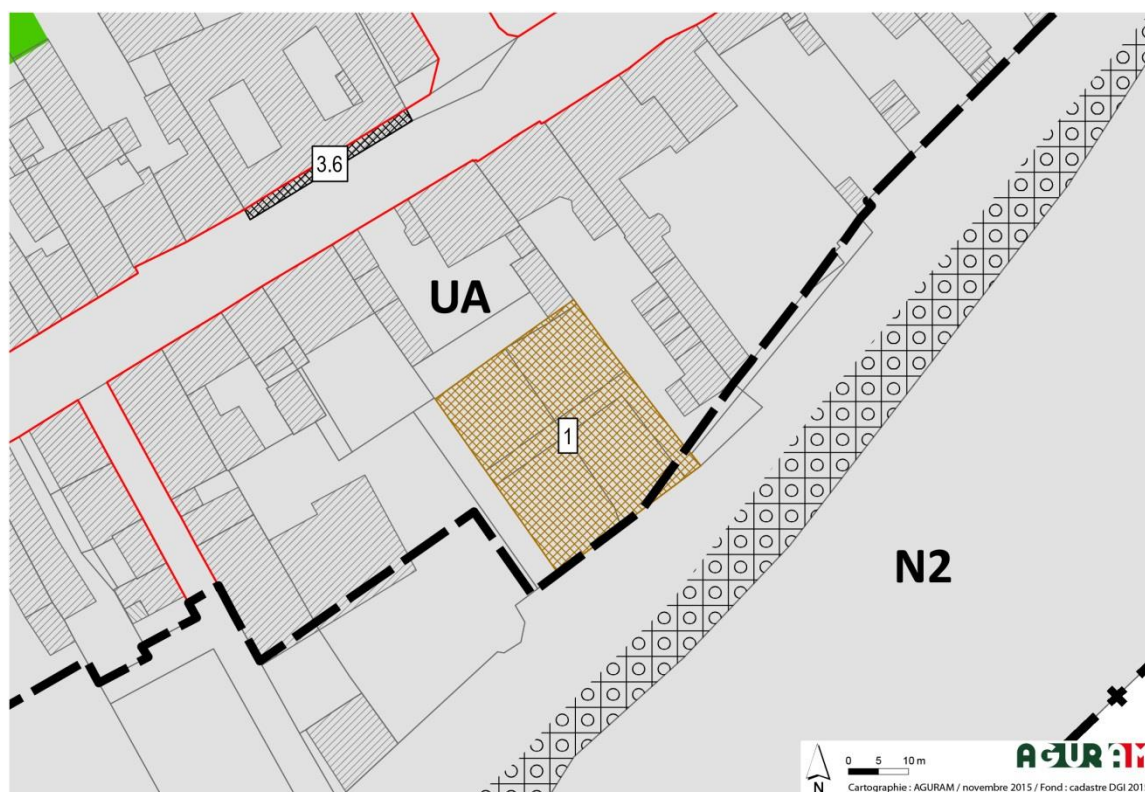
2.1 PRECISIONS APPORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

Au document graphique, les servitudes d'emplacement réservé pour mixité sociale sont définies par une trame formant une grille de couleur ocre.

La commune comportant deux emplacements réservés, la modification consiste à affecter un numéro à chacun de ces deux emplacements réservés :

- **n°1** : pour celui qui est situé rue du Lavoir en zone **UA**.
- **n°2** : pour celui qui est situé rue de la Tuilerie, en zone **1AUHd**.

Extraits du règlement graphique modifié



2.2 PRECISIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT

Une nouvelle page intitulée « Programmes de logements définis au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme (ancien article L.123-2 b) du code de l'urbanisme) - Emplacement réservé pour mixité sociale », est ajoutée au règlement écrit du PLU, à la suite de la « Grille de Parking ».

2.2.1 CONTENU DE LA DERNIERE PAGE AJOUTEE AU REGLEMENT ECRIT

PROGRAMMES DE LOGEMENTS DEFINIS

Au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme

(ancien article L.123-2 b du C.U.)

- Emplacement réservé pour mixité sociale -

n°	Zone	Localisation	Surface	Nature du programme	Programme minimum*	
					Nombre de logements	Surface de plancher m2
1	UA	Rue du Lavoir	18a 34ca environ	Logement locatif social (art.55 loi SRU)	18	1 440
2	1AUHd	Rue de la Tuilerie	87a environ	Logement locatif social (art.55 loi SRU)	15	1200

Programme minimum* : Les conditions sont cumulatives ; le programme minimum doit compter au moins « x » logements représentant au moins « x » m2 de surface de plancher.

2.2.2 JUSTIFICATION DE LA DEFINITION DES PROGRAMMES DE LOGEMENTS

Emplacement réservé n°1, rue du Lavoir :

D'une surface de 18 ares et 34 ca, cet emplacement est situé en zone urbaine **UA** au PLU, dans un secteur constructible mais contraint par la servitude de plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) de La Moselle.

Les principales règles applicables dans cette zone sont les suivantes :

- recul de 4 m minimum par rapport à l'alignement de la voie ;

- bande de constructibilité de 30 m par rapport à l'alignement de la voie ;
- implantation sur au moins une limite latérale aboutissant à la voie ou retrait de $H/2 > 3$ m. ;
- emprise au sol de 50% au maximum ;
- hauteur limitée à R+3+C (hauteur maximum adaptable en raison de la zone inondable, en restant sur le nombre de niveaux autorisés) ;

Dans le cadre des règles en vigueur, et compte-tenu des contraintes environnementales, les possibilités maximales d'occupation du sol sont estimées de l'ordre de 2 000 m² de surface de plancher.

Sur ce site, la commune souhaite privilégier la construction d'un immeuble collectif de 18 à 20 logements locatifs sociaux développant une surface de plancher située entre 1440 et 1600 m². Dans ce cadre, elle fixe à 18 le nombre minimum de logements aidés à construire, et à 1 440 m² la surface de plancher minimum de ces logements. La surface moyenne des logements prise en compte est de 80 m².

Emplacement réservé n°2 rue de la Tuilerie :

D'une surface de 0,87 ha environ, cet emplacement est situé en zone à urbaniser **1AUHd** au PLU, dans un secteur assez difficile, concerné par une forte pente en moitié ouest de la zone, et par le PPR inondations de la Moselle dans sa partie basse, à l'est.

Les principales règles applicables dans cette zone sont les suivantes :

- recul de 5 m minimum/ alignement des voies ;
- bande de constructibilité de 20 m par rapport à cet alignement ;
- emprise au sol : 30% maximum (50% si configuration particulière de la parcelle)
- hauteur limitée à R+3+C.

Dans le cadre des règles en vigueur et des contraintes supportées par ces emprises, les possibilités maximales d'occupation du sol paraissent théoriquement importantes, mais nécessitent la mise en œuvre de modes d'aménagement et de construction adaptés.

C'est la raison pour laquelle, sur ce site, la commune envisage de limiter la servitude à la production de 15 logements locatifs sociaux représentant une surface de plancher de 1200 m² au minimum. Cette disposition devrait permettre à l'aménageur de réaliser une opération globale permettant de supporter le coût des modalités d'adaptation au site dans le cadre d'un projet s'ouvrant à d'autres types de logements, assurant ainsi la mixité sociale sur le site.

ANNEXE

- Projet de règlement modifié de la zone **UB**
- Projet de règlement modifié de la zone **1AUH**

Chapitre 2

Dispositions applicables à la zone UB

UB Cette zone située Boulevard Saint-Symphorien comprend 3 secteurs :

UB a Secteur ouest du boulevard

UB b Secteur central du boulevard

UB c Secteur est du boulevard.

ARTICLE 1 Occupations et utilisations du sol interdites**1.1 Sont interdits :**

- Les constructions et installations destinées :
 - à l'industrie,
 - à l'exploitation agricole ou forestière,
 - à la fonction d'entrepôt.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules ou les garages collectifs de caravanes,
- Les carrières.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'aménagement de terrains pour le camping.
- Le stationnement de caravane.
- Les aires de stockage et dépôts à l'air libre.
- La création, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements d'affectation d'immeubles ou de locaux soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance, leur aspect, ou la nature des activités qu'ils abritent porteraient préjudice à l'utilisation des locaux voisins, à l'usage des espaces extérieurs, à la tranquillité, à la sécurité, à la circulation ou au stationnement, aux qualités urbaines et architecturales de la zone.
- A l'intérieur du périmètre de la servitude d'attente de projet de la place de l'Eglise Saint Symphorien, les constructions et installations nouvelles ainsi que les extensions des constructions existantes d'une surface supérieure à 15 m².

ARTICLE 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**2.1 Sont admises sous conditions :**

- Les constructions et installations destinées :
 - à l'artisanat,
 - ainsi que les installations classées,**à condition** que les activités abritées n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (trafics, bruits, trépidations, odeurs...).
- Les affouillements et exhaussements du sol, **à condition** qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols admises.
- La démolition totale ou partielle d'un bâtiment, **à condition** qu'il ne présente pas d'intérêt architectural.
- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 situées dans la partie grisée des documents graphiques, **à condition** :
 - qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques (PPR), mouvements de terrain et inondations.

2.2 Dispositions particulières :

- Lors de la construction de bâtiments situés à proximité d'infrastructures, les nuisances sonores doivent être prises en compte conformément aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992 et de ses décrets d'application du 9 janvier 1995.

ARTICLE 3 Accès et voirie**3.1 Accès**

- Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie (publique ou privée) ouverte à la circulation automobile, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Les caractéristiques des accès doivent notamment permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile, l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres ;
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

3.2 Voirie

- Les nouvelles voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, doivent être de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation et de l'utilisation des sols envisagées. Elles doivent néanmoins respecter les caractéristiques suivantes :
 - largeur minimale de plate-forme : 9 m
 - largeur minimale de chaussée : 5 m.
- Toute voie nouvelle doit intégrer des circulations destinées aux piétons.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour. Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 80m, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différents espaces collectifs voisins existants ou à réaliser.

ARTICLE 4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

- Toute construction ou installation dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.2 Assainissement

Eaux usées :

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration.
- Si les réseaux ne sont pas établis, ou s'ils n'aboutissent pas à une station d'épuration, toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux dispositifs d'assainissement non collectif.

Eaux pluviales :

- Lorsqu'un réseau public d'eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- Si le réseau n'est pas établi, le constructeur doit réaliser sur le terrain d'assiette du projet, et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

4.3 Autres réseaux

- Tout nouveau réseau de distribution par câbles (électricité, téléphone, télévision, etc.) doit être réalisé par câble souterrain ou par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles.

ARTICLE 5 Caractéristiques des terrains

- Néant.

ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**6.1 Dispositions générales**

- Lorsqu'une implantation obligatoire à l'alignement ou en retrait n'est pas prévue au règlement graphique, sur rue toute construction doit être implantée en retrait de 4 m minimum par rapport à l'alignement ou la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière indiquée au document graphique. Toutefois une implantation différente peut être autorisée pour des raisons architecturales, lorsque la nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue.
- Toute construction principale doit être réalisée dans une bande de 30 m à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. Toutefois cette bande de constructibilité :
 - est nulle par rapport aux emprises des venelles et chemins piétons.
 - est sans objet dans la partie du secteur UBc située au nord du boulevard Saint Symphorien.
 - est sans objet dans le cas d'unité foncière occupée précédemment par des activités, soit pour la reconversion en activités de constructions pré-existantes, soit pour le renouvellement urbain en vue de la création de nouvelles activités destinées au commerce dans les emprises foncières concernées.
- Au-delà de cette bande de constructibilité, seules les piscines et les constructions annexes sont autorisées.

6.2 Dispositions particulières

- Afin de permettre la réalisation d'un ensemble architectural cohérent avec les constructions voisines existantes, ou de réaliser un décrochement permettant la mise en valeur de l'espace public, un recul différent par rapport à l'alignement peut être autorisé sur tout ou partie de la façade.

6.3 Ne sont pas soumis à ces règles :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**Dans la bande de constructibilité fixée à l'article 6 :**

- Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites latérales.
- Lorsqu'il existe jouxtant la limite latérale un mur pignon appartenant à une construction principale, la construction doit être implantée sur cette limite.
- Pour toute partie de construction réalisée en retrait, la distance par rapport aux limites latérales, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points et jamais inférieure à 3 mètres.

Au-delà de la bande de constructibilité fixée à l'article 6 :

- Les constructions autorisées à l'article 6 peuvent être implantées sur les limites séparatives à l'exception des piscines dont le rebord extérieur du bassin doit respecter une distance de 3 m minimum par rapport à ces limites.
- Pour toute partie de construction réalisée en retrait, la distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE 8 Implantation des constructions sur une même unité foncière

- lorsqu'elles ne sont pas contiguës, les nouvelles constructions doivent respecter les conditions suivantes :
 - Sur une même unité foncière, les constructions non contiguës doivent respecter une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi-somme des hauteurs comptées du sol naturel à l'égout du toit, sans jamais être inférieure à 3 m.
 - Toutefois, par rapport aux constructions existantes sur la même unité foncière, toute nouvelle construction devra respecter une distance au moins égale aux 2/3 de sa hauteur comptée du sol naturel à l'égout du toit par rapport à toute autre construction, sans jamais être inférieure à 3 m.
- Ne sont pas soumis à ces règles :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

ARTICLE 9 Emprise au sol**9.1 Dispositions générales :**

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

9.2 Dispositions particulières :

- Une emprise supérieure, dans la limite de 50% d'emprise supplémentaire (calculée par rapport à l'emprise autorisée), peut être admise pour la réalisation de constructions principales soit en raison de la configuration particulière de la parcelle, soit en vue d'assurer une continuité de façade sur rue, notamment dans le cas de dent creuse et d'immeuble situé à l'angle de deux voies.

9.3 Ne sont pas soumis à ces règles :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 10 Hauteur des constructions**10.1 Dispositions générales :**

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser le nombre de niveaux fixé ci-dessous à concurrence des hauteurs calculées du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit :
 - R+5 à concurrence de 18 m, dans le secteur UB a
 - R+4 à concurrence de 15 m, dans le secteur UB b
 - R+4 à concurrence de 15 m dans le secteur UB c.
- Toutefois, dans le secteur UB c, et pour la seule partie de ce secteur située au nord du boulevard Saint Symphorien, la hauteur des constructions fixée ci-dessus est calculée depuis le niveau altimétrique du boulevard Saint Symphorien au droit de l'opération, à l'égout du toit.
- Un seul niveau de comble est autorisé.

10.2 Dispositions particulières :

- La hauteur calculée ci-dessus, doit toutefois être inférieure ou égale à la distance comptée horizontalement entre le nu de la façade et le point le plus proche de l'alignement opposé. Par ailleurs, lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeur, il est admis que sur une longueur qui n'excède pas 15 m, le bâtiment puisse avoir sur la rue la plus étroite la même hauteur que sur la voie la plus large. Cette hauteur relative ne s'applique pas aux constructions dont la hauteur est égale ou inférieure à R+3.
- Un dépassement de la hauteur admise dans cet article peut être autorisé, à concurrence de 2 m maximum, pour prendre en compte les prescriptions du PPR inondation concernant l'implantation altimétrique du premier niveau habitable.
- La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3 m comptés du sol naturel à l'égout du toit.

Cette hauteur doit être considérée comme hauteur absolue, au-delà de la bande de constructibilité fixée à l'article 6, lorsque l'annexe jouxte une limite séparative.

10.3 Ne sont pas soumis à ces règles :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 Aspect extérieur

11.1 Principe général

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si la construction par son volume ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, notamment à l'unité architecturale du quartier. Tout bâtiment doit être considéré comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale, à savoir la rue, la place, l'îlot.
- Des conditions satisfaisantes doivent être garanties en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect général.
- Il doit être garanti une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle du caractère de la région (les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits).

11.2 Architecture et volumétrie :

- La définition volumétrique et architecturale des bâtiments doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture des espaces publics. Une attention doit être portée sur les rapports de volumes, de matériaux et de couleurs avec les bâtiments voisins réalisés ou autorisés.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.
- Les systèmes de climatisation doivent être compatibles avec les caractéristiques volumétriques et architecturales des immeubles et respectueux de l'harmonie de leurs façades.

11.3 Clôtures :

- Les clôtures doivent être végétales ou de définition compatible avec le caractère des clôtures existantes sur les parcelles voisines.
- Elles doivent permettre la dissimulation maximale des coffrets de branchements situés en limite de parcelle.

ARTICLE 12 Stationnement

- Le stationnement des véhicules de toutes catégories, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public dans les conditions fixées par la grille de parking figurant à la fin du présent règlement.

ARTICLE 13 Espaces libres et plantations

- Les plantations existantes doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenues lorsque cela est possible.
- Espaces libres de toute construction :
 - 50 % au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être aménagés en espaces verts et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre,
 - le retrait entre l'alignement et la construction doit être aménagé en espace vert planté,

- toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige ou d'arbustes dont le nombre est fonction du mode d'organisation des emplacements. Il doit être planté au minimum un arbre pour 5 emplacements.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 14 Coefficient d'occupation du sol (COS)

- Le Coefficient d'occupation des sols (COS) est fixé à :
 - 1.4 dans le secteur UB a
 - 1.2 dans le secteur UB b.
- Le secteur UB c n'est pas soumis à un COS.
- Le COS dans les secteurs UB a et UB b n'est toutefois pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure de toute nature.

Chapitre 5

Dispositions applicables à la zone 1AUH

1AUH Cette zone comprend plusieurs secteurs :

1AUHa Secteur situé rue des pépinières et place de l'église

1AUHb Secteur situé entre **la rue des Chenets et** la rue des Coteaux

1AUHc Secteur situé à l'est du cimetière

1AUHd Secteur situé rue de la Tuilerie

1AUHe Secteur en seconde ligne, situé Boulevard Saint-Symphorien.

ARTICLE 1 Occupations et utilisations du sol interdites**1.1 Sont interdits :**

- Les constructions et installations destinées :
 - à l'hébergement hôtelier,
 - à l'artisanat,
 - à l'industrie,
 - à l'exploitation agricole ou forestière,
 - à la fonction d'entrepôt,
- Les installations classées.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules ou les garages collectifs de caravanes,
- Les carrières.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'aménagement de terrains pour le camping.
- Le stationnement de caravane.
- Les aires de stockage et dépôts à l'air libre.
- La création, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements d'affectation d'immeubles ou de locaux soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance, leur aspect, ou la nature des activités qu'ils abritent porteraient préjudice à l'utilisation des locaux voisins, à l'usage des espaces extérieurs, à la tranquillité, à la sécurité, à la circulation ou au stationnement, aux qualités urbaines et architecturales de la zone.
- A l'intérieur du périmètre de la servitude d'attente de projet de la place de l'Eglise Saint Symphorien, les constructions et installations nouvelles ainsi que les extensions des constructions existantes d'une surface supérieure à 15 m².

ARTICLE 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**2.1 Sont admises sous conditions :**

- Les constructions et installations non mentionnées à l'article 1, **à condition** :
 - de ne pas compromettre un développement ultérieur de la zone,
 - de ne pas créer des délaissés de terrain inconstructibles,
 - de participer et de s'inscrire dans une composition structurée et cohérente qui prenne en compte notamment :
 - la réalisation d'espaces collectifs de qualité (place, rue, espace vert, cheminement piétons, etc.),
 - la qualité du paysage environnant,
 - une organisation spatiale permettant des relations entre les espaces collectifs de la zone et le reste du site.
 - de faire partie d'une opération concernant au moins 40% de la surface de la zone, ou destinée à son achèvement. **Toutefois, cette règle n'est pas applicable dans la zone 1AUHb, dans laquelle les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.**
- Les constructions et installations destinées :
 - au commerce, **à condition** que celui-ci réponde aux besoins de la vie courante de la population.
 - aux bureaux, **à condition** que les activités abritées n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (trafics, bruits, trépidations, odeurs...).
- Les affouillements et exhaussements du sol, **à condition** qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols admises.

- La démolition totale ou partielle d'un bâtiment, **à condition** qu'il ne présente pas d'intérêt architectural.
- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 situées dans la partie grisée des documents graphiques, **à condition** :
 - qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques (PPR), mouvements de terrain et inondations.

2.2 Dispositions particulières :

- Lors de la construction de bâtiments situés à proximité d'infrastructures, les nuisances sonores doivent être prises en compte conformément aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992 et de ses décrets d'application du 9 janvier 1995.

ARTICLE 3 Accès et voirie

3.1 Accès

- Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie (publique ou privée) ouverte à la circulation automobile, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Les caractéristiques des accès doivent notamment permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile, l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres ;
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

3.2 Voirie

- Les nouvelles voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, doivent être de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation et de l'utilisation des sols envisagées. Elles doivent néanmoins respecter les caractéristiques suivantes :
 - largeur minimale de plate-forme : 9 m
 - largeur minimale de chaussée : 5 m.
- Toute voie nouvelle doit intégrer des circulations destinées aux piétons.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour. Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 80m, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différents espaces collectifs voisins existants ou à réaliser.

ARTICLE 4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

- Toute construction ou installation dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.2 Assainissement

Eaux usées :

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration.
- Si les réseaux ne sont pas établis, ou s'ils n'aboutissent pas à une station d'épuration, toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux dispositifs

d'assainissement non collectif.

Eaux pluviales :

- Lorsqu'un réseau public d'eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- Si le réseau n'est pas établi, le constructeur doit réaliser sur le terrain d'assiette du projet, et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

4.3 Autres réseaux

- Tout nouveau réseau de distribution par câbles (électricité, téléphone, télévision, etc.) doit être réalisé par câble souterrain ou par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles.
- Toutefois, lorsque une opération de construction n'englobe pas l'ensemble de la zone, son alimentation téléphonique pourra être réalisée provisoirement en aérien dans la partie non concernée par le projet.

ARTICLE 5 Caractéristiques des terrains

- Néant.

ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement **des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile**, au moins égale à 5 m.
- **Par rapport aux voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile**, les constructions doivent être implantées dans une bande de constructibilité, comptée depuis l'alignement, d'une profondeur de 20 m. Toutefois, dans la zone 1AUHa, cette profondeur est portée à 24 m.
- Au-delà de cette bande de constructibilité, seules les annexes sont autorisées.
- **Les autres voies et emprises publiques ne génèrent pas de bande de constructibilité et toute construction doit respecter une distance minimum de celles-ci, égale à sa demi-hauteur totale hors tout, sans pouvoir être inférieure à 1m.**

6.2 Dispositions particulières

- Afin de permettre la réalisation d'un ensemble architectural cohérent avec les constructions voisines existantes, ou de réaliser un décrochement permettant la mise en valeur de l'espace public, un recul différent par rapport à l'alignement peut être autorisé sur tout ou partie de la façade.

6.3 Ne sont pas soumis à ces règles :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la bande de constructibilité fixée à l'article 6 :

- Lorsqu'il existe jouxtant la limite latérale un mur pignon appartenant à une construction principale, la construction doit être implantée sur cette limite.
- Pour toute partie de construction réalisée en retrait, la distance par rapport aux limites latérales, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude

entre ces deux points et jamais inférieure à 3 mètres.

Au-delà de la bande de constructibilité fixée à l'article 6 :

- Les constructions autorisées à l'article 6 peuvent être implantées sur les limites séparatives à l'exception des piscines dont le rebord extérieur du bassin doit respecter une distance de 3 m minimum par rapport à ces limites.
- Pour toute partie de construction réalisée en retrait, la distance par rapport aux limites latérales, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE 8 Implantation des constructions sur une même unité foncière

- Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, les nouvelles constructions doivent respecter les conditions suivantes :
 - Sur une même unité foncière, les constructions non contiguës doivent respecter une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi -somme des hauteurs comptées du sol naturel à l'égout du toit, sans jamais être inférieure à 3 m.
 - Toutefois, par rapport aux constructions existantes sur la même unité foncière, toute nouvelle construction devra respecter une distance au moins égale aux 2/3 de sa hauteur comptée du sol naturel à l'égout du toit par rapport à toute autre construction, sans jamais être inférieure à 3 m.
- Ne sont pas soumis à ces règles :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

ARTICLE 9 Emprise au sol

9.1 Dispositions générales :

- L'emprise au sol des constructions, par rapport à la superficie totale de l'unité foncière, ne doit pas excéder :
 - 30% le secteur 1AUHa
 - 25% le secteur 1AUHb
 - 25% le secteur 1AUHc
 - 30% le secteur 1AUHd
 - 20% le secteur 1AUHe.

9.2 Dispositions particulières :

- Une emprise supérieure, dans la limite de 50% d'emprise supplémentaire (calculée par rapport à l'emprise autorisée), peut être admise pour la réalisation de constructions principales soit en raison de la configuration particulière de la parcelle, soit en vue d'assurer une continuité de façade sur rue, notamment dans le cas de dent creuse et d'immeuble situé à l'angle de deux voies.

9.3 Ne sont pas soumis à ces règles :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 10 Hauteur des constructions

10.1 Dispositions générales :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser le nombre de niveaux fixé ci-dessous à concurrence des hauteurs calculées du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit :
 - R+2 à concurrence de 9 m, dans le secteur 1AUHa
 - R+1 à concurrence de 6 m, dans le secteur 1AUHb
 - R+2 à concurrence de 9 m, dans le secteur 1AUHc

- R+3 à concurrence de 12 m, dans le secteur 1AUHd
- R+0 à concurrence de 3 m, dans le secteur 1AUHe.
- Un seul niveau de comble est autorisé.

10.2 Dispositions particulières :

- Dans la zone 1AUHa un niveau supplémentaire peut être autorisé ponctuellement à l'angle de deux rues.
- Un dépassement de la hauteur admise dans cet article peut être autorisé, à concurrence de 2 m maximum, pour prendre en compte les prescriptions du PPR inondation concernant l'implantation altimétrique du premier niveau habitable.
- La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3 m comptés du sol naturel à l'égout du toit. Cette hauteur doit être considérée comme hauteur absolue, au-delà de la bande de constructibilité fixée à l'article 6, lorsque l'annexe jouxte une limite séparative.

10.3 Ne sont pas soumis à ces règles :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 Aspect extérieur

11.1 Principe général

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si la construction par son volume ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, notamment à l'unité architecturale du quartier. Tout bâtiment doit être considéré comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale, à savoir la rue, la place, l'îlot.
- Des conditions satisfaisantes doivent être garanties en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect général.
- Il doit être garanti une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle du caractère de la région (les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits).

11.2 Architecture et volumétrie :

- La définition volumétrique et architecturale des bâtiments doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture des espaces publics. Une attention doit être portée sur les rapports de volumes, de matériaux et de couleurs avec les bâtiments voisins réalisés ou autorisés.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.
- Les systèmes de climatisation doivent être compatibles avec les caractéristiques volumétriques et architecturales des immeubles et respectueux de l'harmonie de leurs façades.

11.3 Clôtures :

- Les clôtures doivent être végétales ou de définition compatible avec le caractère des clôtures existantes sur les parcelles voisines.
- Elles doivent permettre la dissimulation maximale des coffrets de branchements situés en limite de parcelle.

ARTICLE 12 Stationnement

- Le stationnement des véhicules de toutes catégories, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public dans les conditions fixées par la grille de parking figurant à la fin du présent règlement.

ARTICLE 13 Espaces libres et plantations

- Les plantations existantes doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenues lorsque cela est possible.
- Espaces libres de toute construction :
 - 50 % au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être aménagés en espaces verts et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m2 d'espace libre,
 - le retrait entre l'alignement et la construction doit être aménagé en espace vert planté,
 - toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige ou d'arbustes dont le nombre est fonction du mode d'organisation des emplacements. Il doit être planté au minimum un arbre pour 5 emplacements.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 14 Coefficient d'occupation du sol (COS)

- Le Coefficient d'occupation des sols (COS) est fixé à :
 - 0.8 dans le secteur 1AUHa
 - 0.4 dans le secteur 1AUHb
 - 0.5 dans le secteur 1AUHc
 - 0.8 dans le secteur 1AUHd
 - 0.4 dans le secteur 1AUHe.
- Ce COS n'est toutefois pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure de toute nature.