

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 ° 3

**NOTE DE PRESENTATION**

Edition du document : 02 novembre 2015

**Approbation du PLU : 27-06-2007**

Engagement procédure	AM	25 juin 2015
Enquête publique	AM	
Approbation modification n°3	DCM	



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

<b>PREAMBULE</b> .....	5
Justification de la procédure de modification .....	5
<b>1 RAPPEL DES OBJECTIFS DE L'INSTITUTION D'UNE SERVITUDE D'ATTENTE DE PROJET</b> .....	7
1.1 LE CONTEXTE COMMUNAL .....	7
1.2 LE QUARTIER SAINT SYMPHORIEN .....	7
1.3 UNE OPPORTUNITE DE RENOUVELLEMENT URBAIN .....	9
1.4 LA SERVITUDE D'ATTENTE DE PROJET .....	11
1.5 LES REFLEXIONS MENEES PAR LA COMMUNE DEPUIS .....	11
<b>2 LE CONTENU DE LA MODIFICATION DU PLU</b> .....	15
2.1 LA DELIMITATION D'UNE NOUVELLE ZONE URBAINE .....	15
2.2 LA DEFINITION D'UN NOUVEAU REGLEMENT POUR LA ZONE UR .....	17
2.3 LA CREATION D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT .....	27
<b>3 LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT</b> .....	31
<b>ANNEXE</b> .....	37
Règlement écrit modifié ..	38



## 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°3 du PLU**. Elle est consécutive à la modification n°2 du PLU approuvée le 1<sup>er</sup> octobre 2013, qui avait eu pour objet l'instauration d'une « servitude d'attente de projet place de l'Eglise Saint Symphorien ».

La présente **note de présentation** de la modification n°3 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°3 du PLU

La présente procédure de modification a pour objet la traduction, dans le PLU, des principes d'aménagement du projet retenu par la commune pour assurer le renouvellement urbain du secteur du quartier Saint Symphorien concerné par la servitude d'attente de projet « place de l'Eglise Saint Symphorien », instaurée par la modification n°2 du PLU, approuvée le 1<sup>er</sup> octobre 2013. Elle a en conséquence pour effet, la levée de cette servitude.

Les évolutions engendrées par cette modification du PLU concerne principalement :

- Une restructuration des zones urbaines et à urbaniser dans ce secteur, avec la création d'une nouvelle zone urbaine de renouvellement urbain : la zone UR ;
- La création d'un règlement de la zone UR, adapté à la mise en œuvre du parti d'aménagement retenu par la commune et qui ouvre à nouveau des possibilités de construire là où elles avaient été gelées par la servitude d'attente de projet ;
- La mise en place d'une orientation d'aménagement qui définit les conditions d'aménagement de ce secteur.

#### 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'adaptation du PLU engagée par la commune relève d'une procédure de modification du POS telle que définie par les articles L.123-13-1 et L.123-13-2 du code de l'urbanisme.



# **1 - RAPPEL DES OBJECTIFS DE L'INSTITUTION D'UNE SERVITUDE D'ATTENTE DE PROJET**

## **1.1 LE CONTEXTE COMMUNAL**

Le territoire communal de Longeville Lès Metz constitue un trait d'union entre les secteurs denses du centre historique de Metz développés depuis la colline Sainte Croix jusqu'au quartier de la Gare et à la Nouvelle Ville, et le site des anciens villages de vigneron du mont Saint Quentin.

Si le village historique de Longeville est situé le long de l'ancienne RN3 en rive gauche de la Moselle et sur les basses pentes du Saint Quentin, le quartier de l'île Saint Symphorien s'est développé de façon plus récente en rive droite, entre la Moselle, le bras mort de la Moselle et le canal de Jouy, sur ce qui constituait un glacis de protection militaire de la place forte historique de Metz, glacis renforcé par le caractère largement inondable de l'île.

Les caractéristiques spécifiques de la situation et de la configuration de la commune font que son territoire est très largement contraint :

- par l'étendue considérable des surfaces touchées par les risques naturels : risque d'inondation dans la vallée de la Moselle et particulièrement sur l'île Saint Symphorien, risque de mouvements de terrains sur les pentes instables du mont Saint Quentin ; ces risques ont donné lieu à l'institution de plans de prévention des risques naturels, l'un concernant le risque d'inondations, l'autre les mouvements de sol.
- par la protection de sites emblématiques de l'image et la qualité environnementale de l'agglomération : site du Saint Quentin, site de Saint Symphorien.

La commune qui compte près de 3900 habitants en 2012, est située au cœur de l'agglomération messine et ne recèle que très peu de possibilités de développement spatial alors que sa population baisse légèrement mais constamment depuis 1990. Dans ce contexte, les mutations intervenant dans le tissu urbain existant constituent toutes un enjeu plus ou moins important pour le redéploiement urbain et démographique de la commune.

## **1.2 LE QUARTIER SAINT SYMPHORIEN**

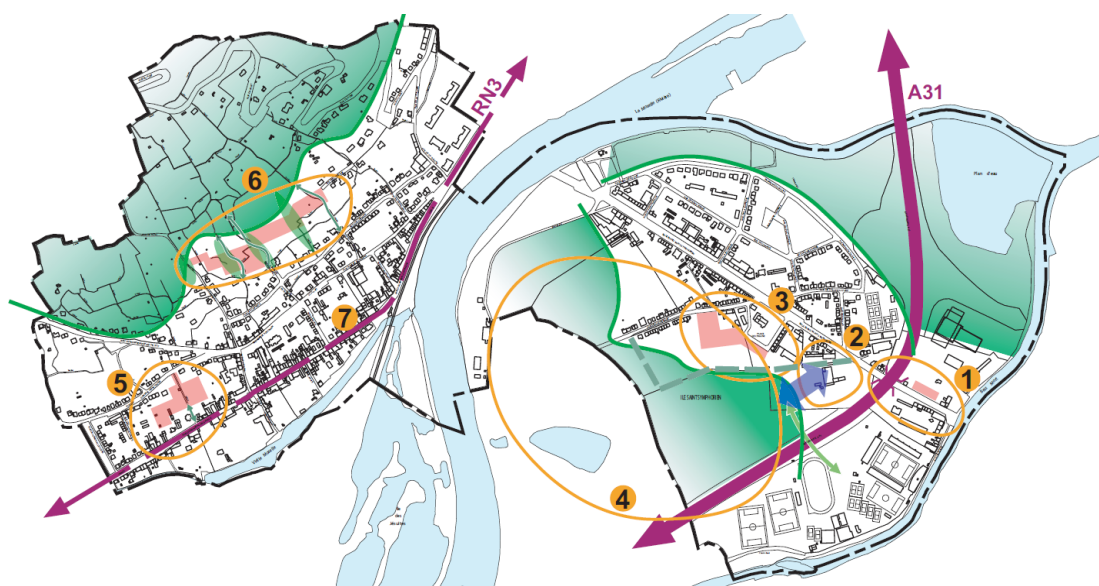
Structurée par le Boulevard Saint Symphorien (ancienne route stratégique), l'occupation urbaine de l'île a débuté après 1900 avec l'installation d'agriculteurs, horticulteurs et pépiniéristes. Elle s'est particulièrement développée à partir des années 50 et dans les années 70/80, mais se poursuit encore aujourd'hui, dans la limite des contraintes fixées par le PPR inondations.

Si l'occupation actuelle de l'île est principalement représentée par différentes formes urbaines d'habitat (immeubles collectifs en front de boulevard, maisons de villes rue des Pépinières, maisons individuelles dans des lotissements de différentes générations) le commerce et l'artisanat sont également présents le long du boulevard Saint Symphorien, qui constitue une importante artère de liaison entre la rive droite et la rive gauche de la vallée de la Moselle.

Par ailleurs des équipements publics et privés de différents niveaux y sont présents :

- équipements de niveau d'agglomération avec le stade Saint Symphorien, le palais des sports et la patinoire de Metz implantés tous trois sur le territoire de la commune de Longeville ;
- équipements de proximité avec le groupe scolaire Saint Symphorien, l'église Saint Symphorien, le nouveau centre socio-culturel place de l'Eglise, qui accueille également la bibliothèque.

Dans ce cadre, le PADD du PLU de Longeville lès Metz, accorde une place importante dans ses orientations générales d'aménagement, au traitement de l'île Saint Symphorien en identifiant quatre objectifs :



1) *Traiter l'entrée de ville Est de la commune, notamment en confortant le cadre bâti*

Le processus est en cours après l'achèvement de la construction d'une importante opération d'habitat collectif social en façade nord du boulevard Saint Symphorien, à l'avant du complexe sportif (palais des sports et patinoire).

2) *Restructurer le site de l'Eperon Messin*

Cette action a, en grande partie été mise en œuvre avec l'aménagement de la zone 1AUM, mais le désenclavement de ce secteur n'est pas totalement réalisé. Par ailleurs, un projet à caractère commercial est en cours sur ce site.

3) *Conforter le secteur de l'église de l'île Saint Symphorien*

Ici les objectifs concernent :

- la restructuration de l'espace public au niveau de la place et du parvis de de l'église et en reliant la place à la rue des Pépinières,
- et la constitution d'un front bâti par la création de logements.



#### 4) « Dessiner » le devenir de la ville

C'est objectif porte à l'échelle d'une réflexion intercommunale, les enjeux de protection et de mise en valeur du potentiel écologique des espaces naturels de l'île Saint Symphorien subsistant au cœur de l'agglomération.

### 1.3 UNE OPPORTUNITE DE RENOUVELLEMENT URBAIN

#### La fermeture du garage Chevalier boulevard Saint Symphorien

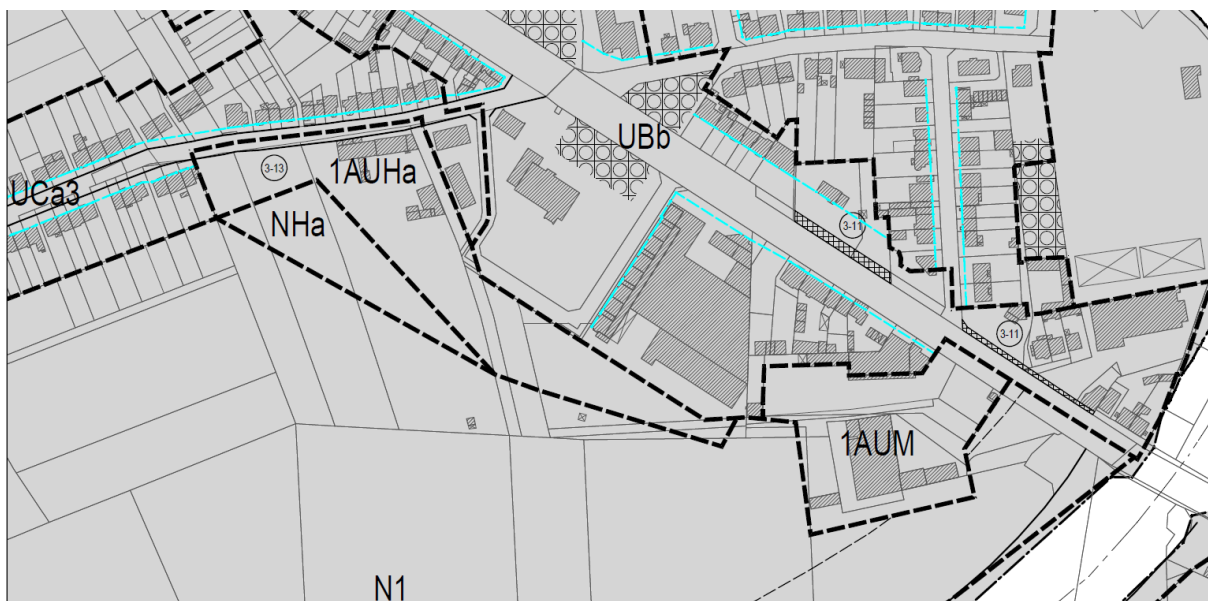
En janvier 2012, le groupe lillois BBGA propriétaire des centres de distribution de Renault annonce une réorganisation des concessions sur l'agglomération, ayant notamment pour effet la fermeture du garage Chevalier boulevard Saint Symphorien à l'horizon de l'été 2013 (transfert de l'activité sur d'autres sites).



C'est ainsi une emprise de 1,28 ha, dont la mutation n'avait pas été envisagée dans le PLU de 2007, qui se trouve en situation imminente de renouvellement urbain, à la conjonction des principaux sites à enjeux identifiés dans le PADD :

- au nord-ouest elle s'ouvre sur la place de l'Eglise à travers le rez-de-chaussée initialement occupé par Renault, d'une barre d'habitation en copropriété ;
- au sud-est elle s'ouvre sur la zone 1AUM du site de l'Eperon Messin dont le désenclavement n'est pas totalement achevé ;
- au sud, la partie de la propriété du garage qui est classée en zone 1AUHa au PLU s'ouvre d'une part sur la zone naturelle de l'île devant bénéficier d'une protection et d'une mise en valeur, et d'autre part sur la place de l'Eglise dont la structuration par de l'habitat est envisagée par le PADD.

Cette emprise est également située au cœur du quartier Saint Symphorien, à proximité des principaux équipements publics et privés du quartier, ainsi que des commerces et services de proximité. Sa façade nord-est s'ouvre sur le boulevard Saint Symphorien dans un secteur nécessitant une mise en cohérence du front urbain et une organisation du cœur d'îlot situé à l'arrière.



*(extrait du plan de zonage du PLU avant la création de la servitude d'attente de projet)*

Dans ces conditions et après que la commune ait procédé avec l'AGURAM à une première réflexion préalable sur les enjeux dégagés par la perspective d'une mutation du site du garage Chevalier exposés ci-avant, elle a décidé d'instituer une « servitude d'attente de projet » concernant les principales emprises susceptibles d'être intéressées par un projet d'aménagement global s'inscrivant dans une démarche d'urbanisme de projet et répondant aux objectifs d'urbanisme durable du PADD de son PLU.

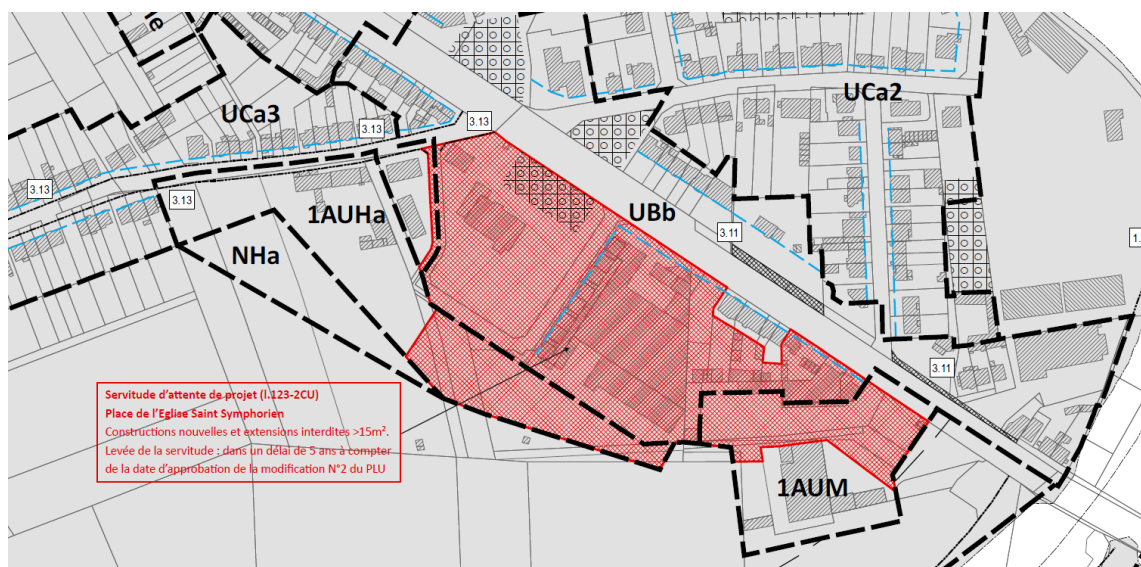


## 1.4 LA SERVITUDE D'ATTENTE DE PROJET

C'est la modification n°2 du PLU approuvée le 1<sup>er</sup> octobre 2013 qui est à l'origine de la création de la servitude d'attente de projet.

Centrée sur le site en mutation du garage Chevalier la servitude englobe différents enjeux identifiée en 2013 :

- le besoin de restructuration de l'espace public de la place de l'Eglise et de l'organisation d'un front urbain sur ses bordures ;
- l'objectif d'achever le désenclavement du secteur de l'Eperon Messin ;
- la nécessité de recomposer un front urbain cohérent sur la façade sud du boulevard Saint Symphorien ;
- l'opportunité, avec le transfert sur d'autres sites des activités du garage Chevalier, de structurer le renouvellement urbain au sud du front du boulevard Saint Symphorien, en travaillant à la mise en cohérence urbaine de l'ensemble de l'îlot.



Le périmètre, tel qu'il est défini au règlement graphique du PLU intègre l'ensemble des emprises classées en zone urbaine (UBb) ou à urbaniser (1AUM, 1AUHa) qui étaient susceptibles de participer à la mise au point d'un projet d'aménagement global pour le renouvellement urbain de ce secteur.

Il est à noter que depuis 2013, un nouveau projet est intervenu dans la partie sud de la zone 1AUM de l'Eperon Messin, visant à la création d'un nouveau supermarché LIDL au sud du parking de l'enseigne actuelle, à l'emplacement des bâtiments de l'Eperon Messin.

## 1.5 LES REFLEXIONS MENEES PAR LA COMMUNE DEPUIS L'INSTITUTION DE LA SERVITUDE D'ATTENTE DE PROJET

Le but de l'institution d'une servitude d'attente de projet, tel qu'il ressort de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme, est de laisser du temps à la commune (au maximum 5 ans) pour définir un projet d'aménagement global dans les emprises de la servitude d'attente de projet.

Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2013, date d'approbation de la modification du PLU qui a institué cette servitude, la commune a mené une réflexion sur les objectifs d'aménagement qu'elle souhaite promouvoir pour assurer le renouvellement urbain de ce secteur stratégique du quartier Saint Symphorien.

### **1.5.1 IDENTIFICATION DES PRINCIPAUX ENJEUX DU PROJET**

Cette réflexion s'est efforcée de prendre en compte les principaux enjeux suivants, sur les espaces concernés par le périmètre de la servitude initiale.

#### **Une opportunité pour répondre aux besoins de création d'une nouvelle offre diversifiée de logements**

Il existe un véritable enjeu de renouvellement urbain sur le secteur occupé par l'ancien garage automobile. Ces emprises constituent une importante opportunité foncière en secteur déjà urbanisé et équipé, pour la création de nouveaux logements. En effet, l'espace encore constructible reste rare sur la commune en raison des fortes contraintes naturelles qui affectent son territoire. Le projet qui a vocation à intégrer une forte composante d'habitat, est donc une promesse pour la commune, de contribuer à son redressement démographique, par la création d'une offre de logements s'inscrivant, par sa diversité dans les objectifs du Programme Local de l'Habitat de Metz Métropole, tout en tenant compte des orientations du SCoTAM en terme de densité (SCoTAM : schéma de cohérence territoriale de l'Agglomération Messine). Sur ce point, pour satisfaire aux objectifs du PLH, la commune doit 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. Il est à noter que la commune est actuellement en déficit de 147 logements sociaux et que les opérations qui vont se réaliser dans le cadre du projet constituent une des rares opportunités de contribuer à rattraper le retard qui a été pris.

#### **Une opportunité pour requalifier le socle et l'environnement de la copropriété des Sorbiers**

La bonne intégration de la copropriété des Sorbiers située au cœur du projet, constitue un deuxième enjeu majeur. Les activités du garage automobile occupaient précédemment une grande partie du rez-de-chaussée de cet immeuble : ces surfaces vont pouvoir être reconverties. Mais le projet va également être l'occasion de requalifier les abords immédiats de l'immeuble : c'est particulièrement le cas des emprises occupées précédemment par le garage proprement dit ainsi que celui de tous les espaces de manœuvre, de stockage et de stationnement des véhicules qui lui étaient dévolus.

#### **Une opportunité pour renforcer l'attractivité et l'image du quartier**

Les réflexions préalables sur le projet mettent également en évidence un enjeu relatif au renforcement des éléments d'attraction et de centralité du Quartier Saint Symphorien sur cet espace. Le secteur de la place de l'Eglise accueille déjà des équipements publics parmi lesquels le nouveau centre socio-culturel qui abrite la médiathèque.

Le projet d'évolution de ce secteur, qui envisage au minimum le renouvellement urbain des emprises occupées par l'ancien garage automobile devrait générer un surcroît d'attractivité et de fréquentation de proximité pour ces équipements et réciproquement contribuer à

l'attractivité des logements et services développés dans le projet. Il en va de même pour les commerces et les services de proximité déjà existants et susceptibles de se redéployer dans le cadre des différentes opérations qui concourront à enrichir et à diversifier le projet.

### **Une nécessité toutefois : améliorer l'accessibilité du site**

En ce qui concerne l'accessibilité du site, la situation actuelle du périmètre de la servitude est très contrastée.

Le secteur de projet est bien desservi par la ligne 11 des transports urbains au niveau de l'arrêt Pépinières (de 5 h30 à 21 h15) : en semaine, la fréquence de desserte est de 20 mn en heure de pointe et de 30 mn aux autres périodes.

L'accessibilité automobile est plus contrainte. Elle n'est que ponctuelle sur le Boulevard Saint Symphorien : par la rue des Pépinières, par la rue de la place de l'Eglise, avec un accès privé au parking privé du Lidl. Et elle est inexistante dans le secteur sud du périmètre. Cette situation explique que le renouvellement urbain des emprises du garage automobile et la valorisation des emprises urbaines comprises dans le périmètre ne peuvent pas se faire dans des conditions optimales ni satisfaisantes dans le cadre du règlement du PLU actuel.

C'est pourquoi très vite, la création d'une rue nouvelle, destinée à structurer le redéploiement urbain dans la partie sud du périmètre, est apparue comme une condition première à l'établissement d'un projet de renouvellement urbain.

### **1.5.2 LES GRANDES ORIENTATIONS DU PARTI D'AMENAGEMENT PRISES EN COMPTE PAR LA COMMUNE POUR LA MODIFICATION DU PLU**

La prise en compte des enjeux définis plus haut a conduit la commune à définir un parti d'aménagement pour la restructuration du secteur.

Le projet, traduit dans une orientation d'aménagement décrite plus loin dans le dossier de modification du PLU, est situé au sud du boulevard Saint Symphorien et concerne l'évolution de la plus grande partie des espaces urbains ou urbanisables compris entre le Boulevard Saint Symphorien, la rue des Pépinières, la section sud de la rue Place de l'Eglise et son prolongement dans le projet par une nouvelle rue structurante aboutissant au boulevard Saint Symphorien, au droit de l'Eperon Messin.

Dans ce cadre, le parti d'aménagement retenu par la commune décompose le projet en cinq îlots distincts dont les principales caractéristiques sont présentées ci-après.

#### **Vers un réaménagement des espaces publics Place de l'Eglise**

A l'ouest, l'îlot de la Place de l'Eglise, regroupant les équipements publics communaux et l'église Saint Symphorien. Cet espace devra faire l'objet d'une réflexion complémentaire de la commune sur la nature des aménagements à programmer à moyen terme en vue d'accompagner l'évolution urbaine de ce secteur du quartier (tracé des voiries, adaptation des trottoirs, organisation du stationnement, aménagement des espaces libres et des espaces verts ... etc.) ;

#### **L'évolution de la copropriété des Sorbiers dans un environnement requalifié**

Bordant la place à l'est, l'immeuble barre existant (copropriété) constitue un second îlot situé à l'articulation entre la place de l'Eglise et l'espace de renouvellement urbain du site de

l'ancien garage Chevalier. Cet immeuble qui sera maintenu et mis en valeur va pouvoir bénéficier du projet.

D'une part le rez-de-chaussée de la copropriété, qui était occupé par les activités liées au fonctionnement du garage, pourra évoluer vers une fonction de commerces et de services de proximité et bénéficier d'une nouvelle « structure d'appel » sur le boulevard Saint Symphorien.

D'autre part, l'environnement de cet immeuble sera amélioré du fait de la démolition du garage et grâce au parti d'aménagement retenu pour l'implantation des constructions et l'aménagement des espaces extérieurs et des espaces verts qui s'y substitueront (voir notamment ci-après).

### **Le renouvellement urbain à l'emplacement de l'ancien garage automobile**

Plus à l'est, entre le boulevard Saint Symphorien et la nouvelle rue structurante à créer au sud, un troisième îlot articule des immeubles bordant chacune de ces deux voies, de part et d'autre d'un espace vert central sur lequel s'ouvrent également les vues de la copropriété existante.

Le rez-de-chaussée des immeubles situés en façade du boulevard Saint Symphorien pourra accueillir des commerces et services. Mais la destination principale des immeubles à construire est l'habitation.

Cet îlot est lui-même bordé à l'est par une voie tertiaire assurant les accès depuis le boulevard Saint Symphorien et depuis la nouvelle rue, vers les cœurs d'îlots.

### **La structuration de l'îlot Lidl**

Plus à l'est, un nouvel îlot est envisagé. Il s'appuie sur l'alignement des immeubles d'habitation existants qui constituent le front urbain du boulevard Saint Symphorien jusqu'à l'immeuble qui abrite l'actuel magasin Lidl, qui, dans le projet, devient un immeuble d'angle situé au carrefour avec la rue nouvelle structurante.

Au sud, la constitution de l'îlot peut être poursuivie dans un alignement qui prolonge la construction existante le long de la rue nouvelle structurante. Il se referme à l'ouest au niveau de la voie tertiaire évoquée plus haut, qui permet les accès depuis le boulevard Saint Symphorien et depuis la nouvelle rue, vers les cœurs d'îlots.

Dans cet îlot, les fonctions d'habitation, de bureaux et de commerce sont d'ores et déjà très mêlées. Cette diversité est un atout dans un objectif de diversification des fonctions de nature à renforcer l'attractivité de ce secteur.

L'évolution de cet îlot est déjà envisagée avec la volonté de Lidl de transférer son magasin dans une structure neuve à construire à l'emplacement de l'Eperon Messin.

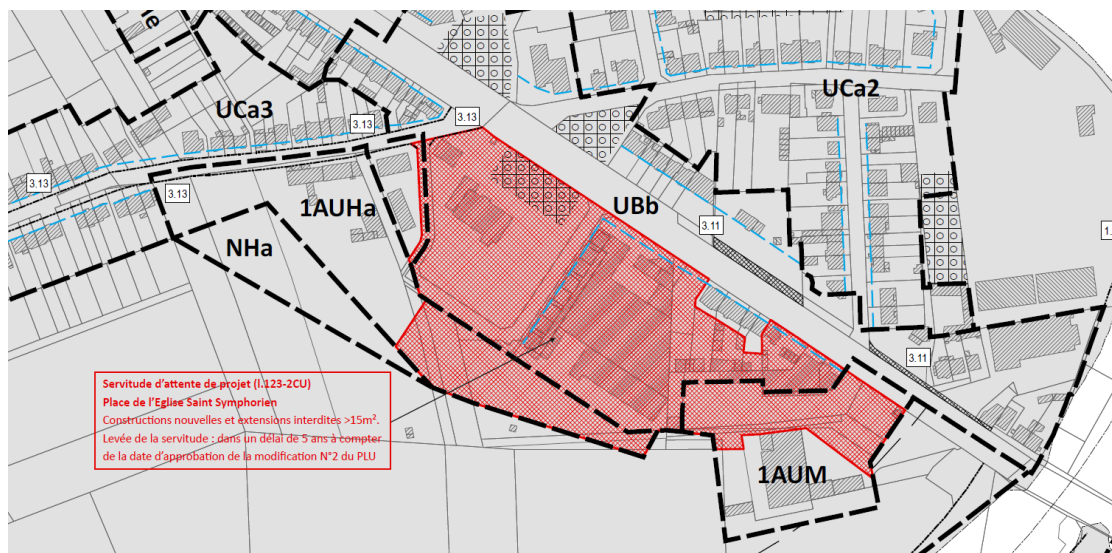
### **Un îlot en balcon sur la zone naturelle des pépinières**

Dans la partie sud-ouest du projet, un dernier îlot est constitué au sud de la nouvelle rue structurante à aménager dans le prolongement de la section sud de la rue Place de l'Eglise. Ici, c'est la construction d'immeubles d'habitation qui est envisagée.

## 2 – LE CONTENU DE LA MODIFICATION DU PLU

### 2.1 LA DELIMITATION D'UNE NOUVELLE ZONE URBAINE

#### 2.1.1 SERVITUDE D'ATTENTE DE PROJET ET ZONAGE ACTUEL DU PLU



Le périmètre de la servitude d'attente de projet porte actuellement sur les zones suivantes du PLU :

- la zone urbaine **UBb** : dans le périmètre de la servitude, elle comprend tout le secteur de la place de l'église, la copropriété des Sorbiers, l'ancien garage automobile, les fonds de parcelles des principaux immeubles qui constituent le front de rue sur le Boulevard Saint Symphorien, ainsi que le secteur Lidl ;
- la zone à urbaniser **1AUM** de l'Eperon Messin : seule la partie nord de cette zone, principalement occupée par du stationnement, est intégrée dans le périmètre de la servitude ;
- la zone à urbaniser **1AUHa** : cette zone est occupée pour l'essentiel par le parc de stationnement et de dépôt de l'ancien garage automobile.





En fait, ce périmètre est d'ores et déjà urbanisé et artificialisé en quasi-totalité. Aussi, les emprises concernées, bien qu'insuffisamment équipées puisqu'en partie sud, elles souffrent d'un réel enclavement, ne peuvent pas être considérées comme ayant un caractère naturel.

En conséquence, la restructuration et le projet de renouvellement urbain de ce secteur vont devoir être envisagés dans le cadre du règlement d'une zone urbaine (**U**) et non dans celui d'une zone à urbaniser (**AU**).

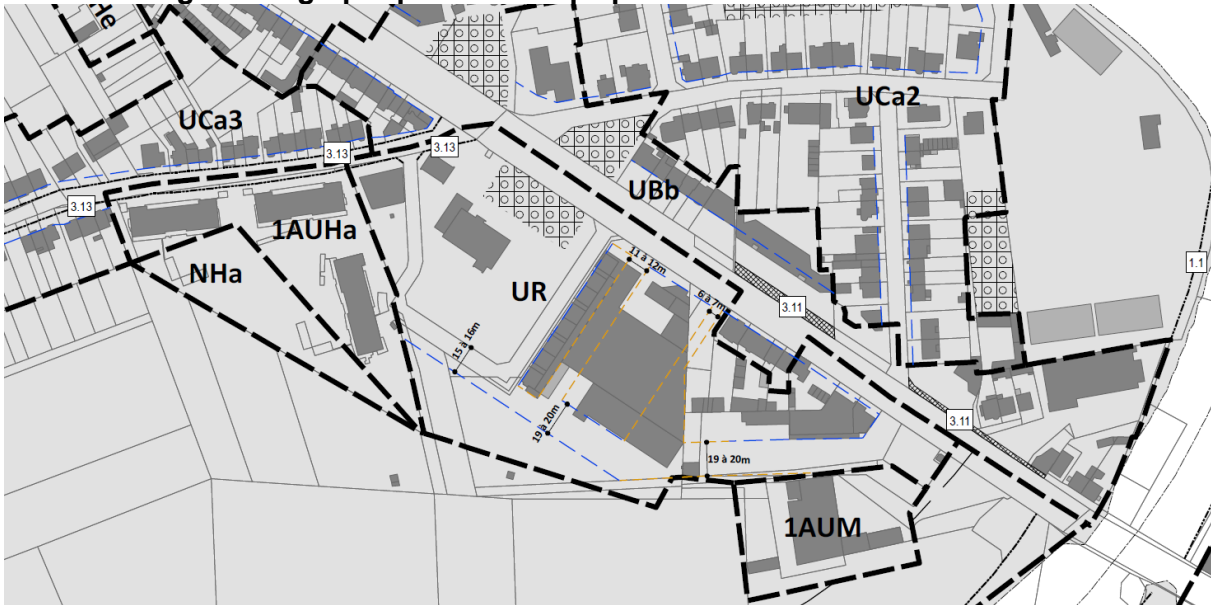
### 2.1.2 CREATION D'UNE NOUVELLE ZONE URBAINE « UR »

Le projet de modification du POS conduit à délimiter une nouvelle zone urbaine de renouvellement urbain intitulée zone **UR**.

Pour des raisons de cohérence du projet, la délimitation de cette zone est légèrement différente du périmètre de la servitude d'attente de projet :

- à l'ouest rue des Pépinières, la zone **UR** intègre la parcelle communale sur laquelle a été construit le nouveau centre socio-culturel. Elle était précédemment classée en zone urbaine **UCa3** ;
- par ailleurs, la limite ouest de la zone **UR** avec la zone **1AUHa** est corrigée pour mieux prendre en compte l'intégrité des espaces de proximité des nouvelles constructions réalisées depuis la modification du PLU de 2013 ;
- enfin au sud-est, dans le secteur de l'Eperon Messin, le périmètre de la zone **UR** est en retrait par rapport à celui de la servitude. Il exclut les emprises dans lesquelles porte l'actuel projet de construction d'un nouveau supermarché Lidl.

Extrait du règlement graphique modifié qui précise la délimitation de la zone UR



La création d'une nouvelle zone urbaine, la zone **UR**, nécessite la définition d'un règlement applicable à l'intérieur de cette zone. Dans le cas de la zone **UR**, le règlement est défini complémentaiement d'une part par des règles écrites et d'autre part par des règles graphiques (qui figurent au règlement graphique du PLU).



## 2.2 LA DEFINITION D'UN NOUVEAU REGLEMENT POUR LA ZONE UR

### 2.2.1 LE REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE UR

Le projet de règlement de la nouvelle zone « **UR** » a été adapté à partir des dispositions existantes dans le règlement de la zone **UB**. En effet, la plus grande partie du périmètre de la nouvelle zone UB est actuellement classée en zone **UBb** au PLU.

Ce nouveau règlement écrit tient également compte des dispositions complémentaires qui sont inscrite au règlement graphique modifié du PLU, ainsi que des indications et illustrations portées dans l'orientation d'aménagement « Place de l'Eglise Saint Symphorien », qui seront présentés dans les paragraphes suivants.

#### 2.2.1.1 Les adaptations apportées au règlement de la zone UB pour former le règlement écrit de la zone UR :

Dans le règlement adapté qui suit, figurent :

- **En noir** : les parties du texte du règlement de la zone UB qui sont maintenues ;
- ~~En noir barré~~ : les parties du texte du règlement de la zone UB qui ne sont pas maintenues ;
- **En rouge** : les éléments de texte ajoutés à l'occasion de la présente modification.

## Chapitre 5

### Dispositions applicables à la zone **UR**

~~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.

**UR** : Il s'agit d'une zone urbaine de renouvellement urbain, délimitée en façade sud du Boulevard Saint-Symphorien. Elle porte sur un important îlot à restructurer au cœur du quartier Saint Symphorien.

L'orientation d'aménagement « Place de l'Eglise Saint Symphorien » est applicable à cette zone.

**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 m<sup>2</sup>.~~

**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.
- **La modification, la transformation et l'extension des constructions principales existantes ainsi que les constructions et types d'occupation du sol qui ne sont pas interdits sont autorisés à condition qu'ils soient compatibles avec les dispositions de l'orientation d'aménagement « Place de l'Eglise Saint Symphorien ».**

## 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~~ **8 m**
  - largeur minimale de chaussée : 5 m.

Toutefois, des largeurs moins importantes pourront être autorisées pour les voiries de desserte internes des opérations.
- 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.~~
- Les dispositions suivantes s'appliquent par rapport aux limites d'emprise des voies publiques ou privées communes existantes ou à créer ouvertes à la circulation automobile.
- L'implantation de toute construction principale nouvelle doit être conforme aux dispositions du règlement graphique et respecter toute limite d'implantation obligatoire et toute marge de recul particulière.
- ~~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, 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 construction ou 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

Néant.

- ~~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, peut **toutefois** 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.~~
- Un seul niveau de comble est autorisé. **Ce niveau de comble peut être aménagé en attique.**
- ~~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.~~

### 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.
- Ne sont pas soumises 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 m<sup>2</sup> d'espace libre,

- le retrait entre l'alignement et la construction, lorsqu'il n'est pas aménagé pour répondre aux besoins en stationnement, doit être aménagé en espace vert planté,
- toute aire de stationnement doit :
  - soit 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 ou un arbuste pour 3 emplacements ;
  - soit bénéficier d'un aménagement paysager spécifique de type pergola ou auvent.
- 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)**

Néant.

- ~~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.~~

#### **2.2.1.2 Justification des dispositions nouvelles du règlement écrit**

##### **ARTICLE 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Le seul changement consiste dans l'annulation de la référence à la servitude d'attente de projet qui disparaît du fait de la modification du PLU.

##### **ARTICLE 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Le seul changement consiste dans le rappel que les autorisations sont délivrées sous réserve de leur compatibilité avec les dispositions de l'orientation d'aménagement « Place de l'Eglise Saint Symphorien ».

##### **ARTICLE 3 Accès et voirie**

L'article est modifié pour ramener à 8 mètres l'emprise des voiries nouvelles à créer (ce qui aujourd'hui paraît tout à fait suffisant en maintenant une largeur minimale de voirie de 5 mètres.

Par ailleurs, des largeurs moins importantes sont autorisées pour les voiries de desserte internes des opérations, cas qui n'avait pas été envisagé dans la zone urbaine précédemment mais qui se justifie dans l'opération de restructuration et de renouvellement urbain.

##### **ARTICLE 4 Desserte par les réseaux**

Sans changement.

## **ARTICLE 5 Caractéristiques des terrains**

Sans changement.

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

Cet article a été adapté aux dispositions du règlement graphique de la modification qui sont précisées plus loin, tout en précisant que les dispositions s'appliquent par rapport aux limites d'emprise des voies publiques ou privées communes existantes ou à créer ouvertes à la circulation automobile.

## **ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Cet article est simplifié pour permettre soit une implantation en limite séparative, soit une implantation en retrait, en ne faisant plus référence à une bande de constructibilité, les dispositions du règlement graphique concernant les implantations obligatoires des immeubles par rapport aux voies rendant ces dispositions inutiles.

## **ARTICLE 8 Implantation des constructions sur une même unité foncière**

Il n'a pas paru souhaitable d'indiquer des dispositions particulières dans cet article qui devient « néant ».

## **ARTICLE 9 Emprise au sol**

Sans changement notable, les dispositions sont simplement adaptées.

## **ARTICLE 10 Hauteur des constructions**

Les dispositions retenues dans cet article intègrent les hauteurs qui avaient été autorisées précédemment dans la zone **UBb**, tout en intégrant les orientations retenues par la commune dans l'OAP.

Il est précisé par ailleurs que le niveau de comble autorisé peut être aménagé en attique.

## **ARTICLE 11 Aspect extérieur**

Sans changement.

## **ARTICLE 12 Stationnement**

Sans changement.

## **ARTICLE 13 Espaces libres et plantations**

Cet article fait l'objet de quelques précisions concernant :

- l'aménagement en espace vert du retrait entre l'alignement et la construction,
- l'aménagement paysager et la plantation des aires de stationnement.



## ARTICLE 14 Coefficient d'occupation du sol (COS)

Le COS a été annulé par la loi ALUR. L'article est donc indiqué « Néant ».

### 2.2.1. En complément de la création du règlement de la zone UR, une définition de l'attique complète les dispositions générales du règlement

La définition suivante de l'attique est reportée à l'article 5 Définitions des dispositions générales du PLU :

- **Attique**

Pour utiliser les droits à construire résultant des possibilités d'aménagement des combles, le comble en attique peut également être autorisé lorsqu'il est à même de s'intégrer dans son environnement urbain. Dans ce cas, ce niveau supérieur construit en retrait ne peut excéder une surface représentant au plus 60% de la surface du plancher haut du dernier étage plein autorisé par le règlement.

### 2.2.1 LES DISPOSITIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE DE LA ZONE UR

Il redéfinit deux dispositions relatives à l'implantation des constructions nouvelles :

— — — Par un tiret **bleu**, il précise une limite d'implantation obligatoire des constructions par rapport à la limite d'emprise des voies. Cette règle graphique, qui existait déjà en façade du boulevard Saint Symphorien et au niveau de la façade place de l'Eglise de la copropriété des Sorbiers, viendra compléter les dispositions de l'article 6 du règlement écrit de la zone **UR**. Comme il est précisé dans cet article, cette disposition s'applique par rapport « aux limites d'emprise des voies publiques ou privées communes existantes ou à créer ouvertes à la circulation automobile ».

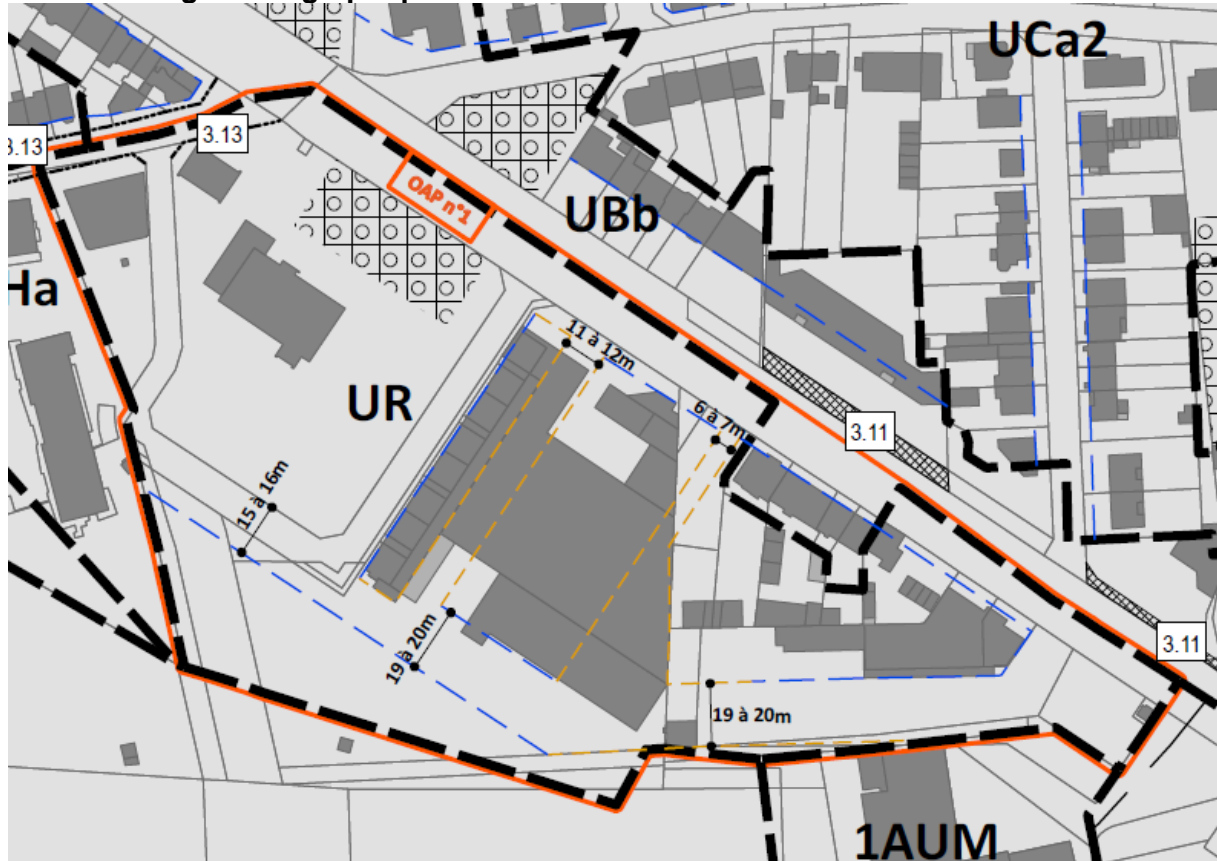
— — — Par un tiret **orange**, le règlement graphique de la zone **UR** définit un recul minimum obligatoire des constructions par rapport aux voies (à aménager). Cette règle graphique a notamment pour objet, sans que soient définis la nature ni le tracé précis de la voie à aménager, de préciser les distances minimales à respecter entre les constructions implantées de part et d'autre de ces voies à aménager. Cette règle graphique n'a aucunement pour effet de définir la largeur d'emprise des voies à créer (c'est l'objet de l'article 3.2 du règlement écrit de la zone).

**Remarque importante** : ces deux règles graphiques étant établies sur un plan à l'échelle du 1/2000<sup>ème</sup> une difficulté de lecture du plan, liée notamment à l'épaisseur des traits du graphisme, peut apparaître pour les maîtres d'œuvre comme pour les instructeurs des demandes d'autorisation. C'est pourquoi, les cotations portées au document graphiques pour aider à l'interprétation de la règle graphique sont données non pas par un nombre brut de mètres, mais par une fourchette, par exemple : 6 à 7 mètres, 11 à 12 mètres, 15 à 16 mètres, 19 à 20 mètres.

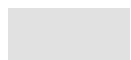
**Il indique les limites de l'OAP n°1 « place de l'Eglise Saint Symphorien »**


Le périmètre sur lequel porte l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 de la « place de l'Eglise Saint Symphorien » est repérée au document graphique par un trait continu de couleur orange, auquel est accolé l'indication du numéro de l'OAP, ici « OAP n°1 ».

**Extrait du règlement graphique**



**Il maintient par ailleurs deux dispositions qui figuraient déjà dans le règlement graphique des zones précédentes :**

 Un aplat grisé indique le « secteur affecté par une servitude de « plan de prévention des risques (PPR) inondations ». Il en ressort que les dispositions du PPR inondation concernent la totalité de la nouvelle zone **UR** et s'ajoutent aux dispositions propres du PLU.

 Une trame d'espace boisé classé à conserver ou à créer est maintenue au droit de l'Eglise, en façade du boulevard Saint Symphorien.

## **2.3 LA CREATION D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**

### **2.3.1 QU'EST-CE QU'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Le PLU de Longeville lès Metz est un PLU de première génération, dit « PLU SRU » (SRU= loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000). Cette loi parlait alors d'orientation d'aménagement. Depuis les lois Grenelle, ces documents s'intitulent « orientation d'aménagement et de programmation » afin de consacrer leur faculté de donner des indications en matière de programmation sous deux aspects : une programmation dans le temps de la mise en œuvre des projets, mais aussi la composition des programme au sens par exemple, de la diversité de l'habitat ou de la mixité fonctionnelle.

#### **2.3.1.1 Quel contenu et quelle forme pour les OAP**

Après les lois Grenelle, l'article L.123-1 du code de l'urbanisme définissait ainsi les OAP

Les plans locaux d'urbanisme « peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

La loi ALUR de 2014 a précisé les possibilités offertes dans le nouvel article L.123-1-4

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, ...

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 123-1-13.

## Quelle est la portée juridique de l'OAP

Elle est prévue en ces termes par l'article L. 123-5 du code de l'urbanisme (rédaction de la loi ENE du 12 juillet 2010) :

« Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations **doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement** mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques. »

Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables. Les certificats d'urbanisme devraient les mentionner.

Contrairement au règlement (voir art. L. 421-6), il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.

### 2.3.2. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « PLACE DE L'EGLISE SAINT SYMPHORIEN »

Le dossier du PLU de Longeville lès Metz est enrichi d'une nouvelle pièce intitulées « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

La délimitation des emprises dans lesquelles porte cette première OAP est indiquée au règlement graphique du PLU par **un filet de couleur orange** auquel est associé un numéro : le **n°1**, puisque l'OAP « place de l'Eglise Saint Symphorien est la première à être instaurée dans le PLU de Longeville lès Metz.

Dans un souci de cohérence du projet, un petit secteur de la zone **UBb**, enclavé dans la zone **UR** au sud du boulevard Saint Symphorien et qui avait été écarté de la servitude d'attente de projet, est intégré dans le périmètre de l'OAP.

Cette OAP est composée de deux pièces qui sont présentées ci-après : une notice de présentation des principes d'aménagement du secteur, et un schéma d'aménagement.

#### 2.3.2.1 Les principes d'aménagement du secteur

#### Localisation et contexte

- Quartier Saint Symphorien, au sud du boulevard Saint Symphorien.
- Partie inondable de l'île (Plan de Prévention des Risques Inondations).
- Secteur en mutation identifié au PADD comme secteur à conforter et à restructurer.
- Superficie totale de l'OAP : 3,85 ha, dont 0,15 ha en zone **UBb** et 3,7 ha en zone **UR**.

## Objectifs du projet

- Orienter les modalités du renouvellement urbain des emprises précédemment occupées par le garage Chevalier.
- Requalifier l'environnement de la copropriété des Sorbiers.
- Restructurer le secteur est du périmètre (actuel Lidl) dans la perspective du déplacement du supermarché vers la zone 1AUM.
- Favoriser la valorisation des façades de ce secteur, ouvertes sur l'environnement naturel de qualité constitué par les espaces inconstructibles de l'île.
- Assurer le redéploiement de la partie sud du secteur par la création d'une voie nouvelle.
- Au terme des opérations de renouvellement urbain, accompagner la requalification de ce secteur par une intervention sur l'espace public, particulièrement dans le secteur de la place de l'Eglise.

## Accessibilité et stationnement

- Création d'une nouvelle rue à même de structurer le redéploiement de la partie sud du secteur et de relier entre-elles les opérations à venir.
- Création d'une voie tertiaire d'accès vers les cœurs d'îlots entre le Boulevard Saint Symphorien et la nouvelle rue structurante.
- Création d'une liaison piétonne entre le Boulevard Saint Symphorien et la nouvelle rue structurante à l'arrière de la copropriété Les Sorbiers.
- Assurer la possibilité de créer une liaison piétonne vers le nouveau supermarché en face de la rue des Villas.
- Privilégier l'intégration des surfaces dédiées au stationnement dans l'emprise des constructions. Au-delà, elles pourront être organisées en surface soit sur les espaces repérés dans l'OAP, soit/et dans les marges de recul des constructions par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile.

## Intégration urbaine et paysagère

- Assurer la bonne intégration paysagère des espaces de stationnement de surface grâce à des plantations de hautes tiges et des haies, et en fractionnant les espaces dédiés au stationnement.
- Réaliser la plantation des parkings existants dans les conditions prévues par le règlement.
- Pour les toitures terrasse, privilégier les terrasses végétalisées, en particulier lorsque ces terrasses sont susceptibles d'être vues depuis les étages des immeubles.

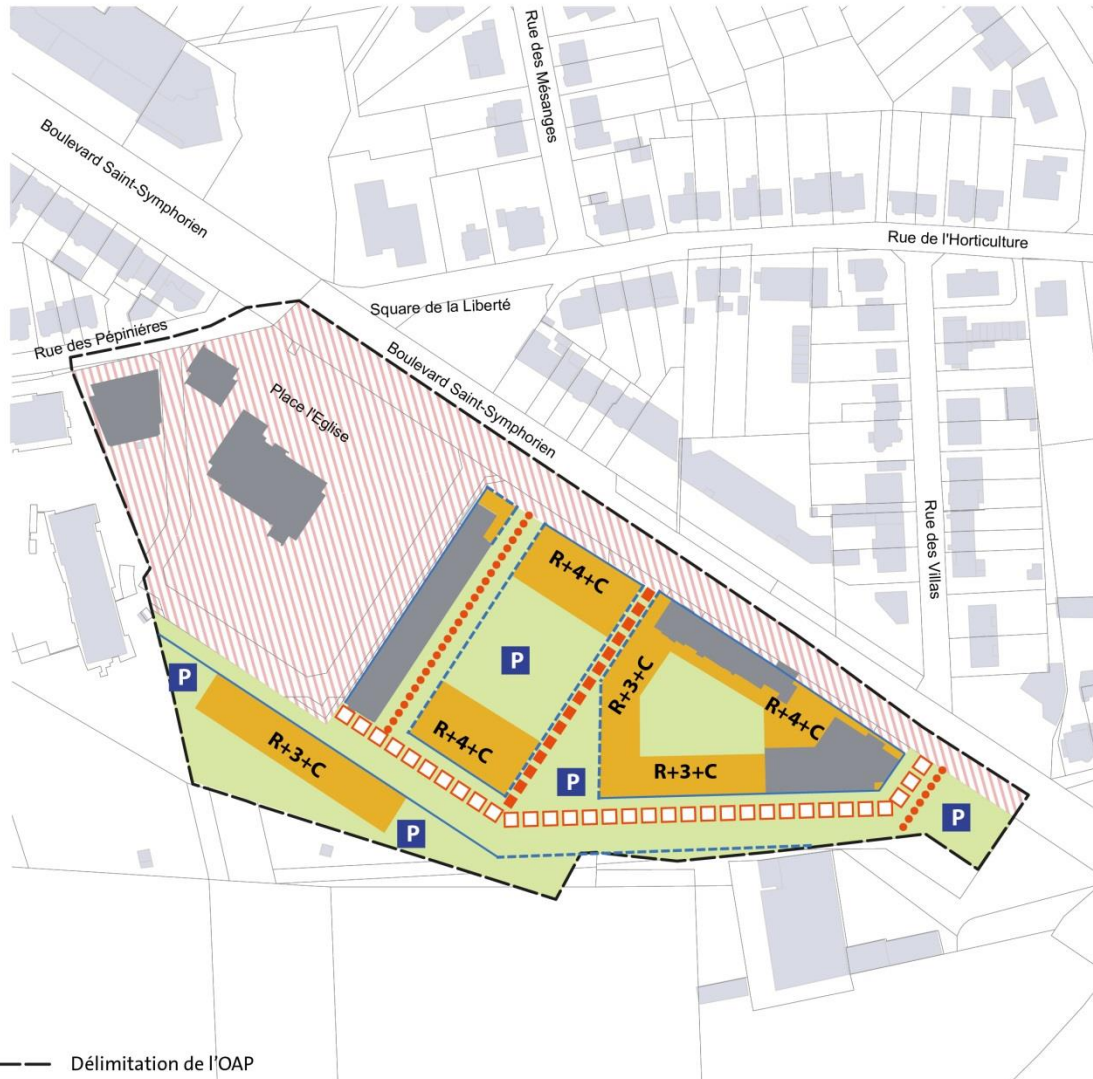
## Indications programmatiques

- Valorisation commerciale (commerce et services) des rez-de-chaussée des immeubles à construire ou à rénover en façade du boulevard Saint Symphorien.
- Reconversion du rez-de-chaussée vacant de la copropriété d'habitation Les Sorbiers vers des activités commerciales ou/et de service et valorisation commerciale de la façade de cette copropriété sur le boulevard Saint Symphorien dans le cadre d'une extension rendue possible par le règlement.

- En matière de diversité de l'habitat, l'objectif est d'affecter au moins 25% de la surface de plancher globale destinée à l'habitat, construite dans le périmètre de la zone **UR** de renouvellement urbain, à la création de logements sociaux.

### 2.3.2.2 Le schéma d'aménagement du secteur

PLU Longeville-lès-Metz / ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION  
**PLACE DE L'ÉGLISE SAINT-SYMPHORIEN**



- Délimitation de l'OAP
- Constructions principales existantes pouvant être maintenues
- Limite d'implantation obligatoire des constructions par rapport aux voies
- - - Recul minimum obligatoire des constructions par rapport aux voies
- Cheminements piétons
- Voie tertiaire assurant les accès vers les coeurs d'îlots
- Nouvelle rue structurante
- Indication de la plage d'emprise au sol possible pour les constructions nouvelles ou la transformation des constructions principales existantes
- R+4+C** Hauteur préconisée pour les constructions principales
- Principe d'aménagement en espace vert des marges de recul des constructions par rapport aux voies ainsi que des espaces libres
- P** Principe de localisation des parkings associés aux constructions existantes ou à réaliser, bénéficiant d'un traitement paysager
- /// Principe de réflexion sur la restructuration de l'espace public (tracé des voiries, organisation du stationnement, aménagement des espaces verts)





### 3 LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LA MODIFICATION DU PLU

#### 3.1 UN SECTEUR DEJA URBANISE SOUMIS A DIVERSES CONTRAINTES

##### 3.1.1 UN SECTEUR D'ORES ET DEJA URBANISE A REQUALIFIER

###### 3.1.1.1 Un niveau d'imperméabilisation des sols déjà très important

La photo aérienne ci-dessous, sur laquelle est représentée la délimitation de l'orientation d'aménagement du secteur, montre bien son caractère artificialisé et urbain, en limite des zones naturelles de l'île Saint Symphorien.

La densité de l'occupation actuelle du sol et l'importance des surfaces d'ores et déjà imperméabilisées tant par la couverture totale de l'ancien garage automobile que par les importantes surfaces de stationnement recouvertes d'enrobé, laisse présager que la restructuration du secteur par renouvellement urbain, loin d'aggraver la situation actuelle, ne peut que l'améliorer en restaurant des espaces de pleine terre aménagés en espaces verts.



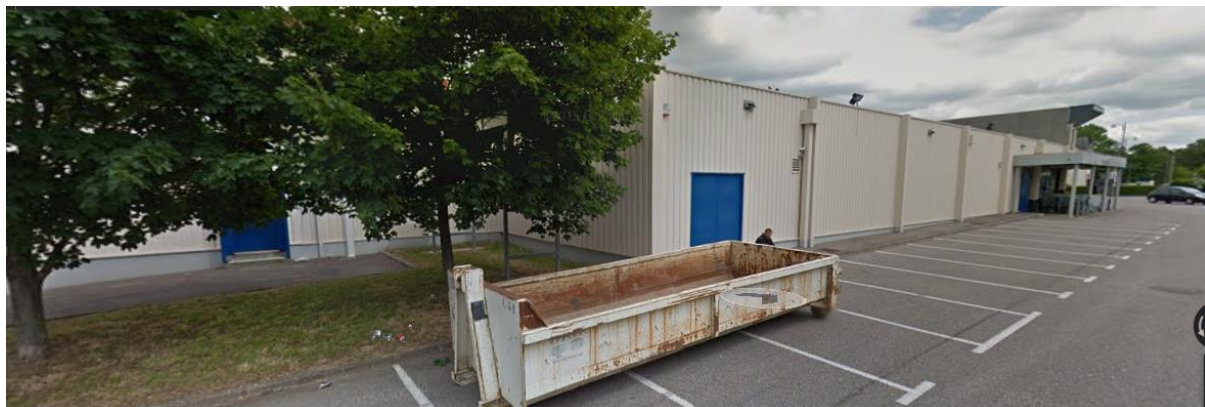
###### 3.1.1.2 Une intégration urbaine et paysagère à améliorer

Il en va de même du point de vue de l'intégration de ce secteur dans le paysage urbain de cette partie de l'île Saint Symphorien :

- qu'il s'agisse de l'aspect de la façade urbaine du secteur sur le boulevard Saint Symphorien :



- ou de celui des vues qui sont offertes au promeneur qui parcourt les chemins de l'île au sud de l'opération : arrières du garage, façade carrossée et très laide du supermarché, vastes parkings non plantés ...etc. Ces carences sont fort opportunément cachées des vues depuis l'autoroute A31 (du moins en été) par la végétation sauvage qui borde l'autoroute. Mais l'aménagement du secteur doit être l'occasion d'améliorer cette situation.



### 3.1.2 UN SECTEUR SOUMIS A UN RISQUE D'INONDATION

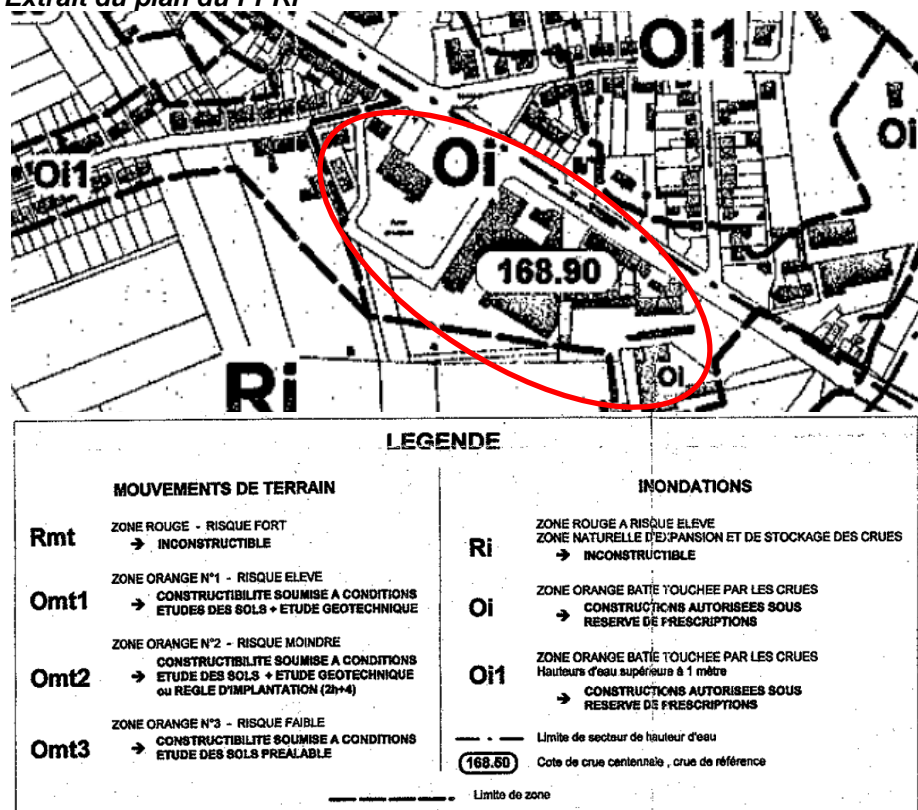
L'une des plus importantes contraintes qui affecte les emprises du projet concerne la zone inondable de la Moselle. Elle concerne la totalité du périmètre.

Ce risque a fait l'objet d'un plan de prévention des risques (PPR) d'inondations qui constitue une servitude d'utilité publique et contraint les modalités d'occupation du sol (approuvé initialement le 28 juin 2005, la dernière modification du PPR inondations de Longeville lès Metz a été approuvée par arrêté préfectoral du 11 septembre 2012).

La contrainte d'inondation n'entraîne pas l'inconstructibilité des emprises.

L'implantation, la conception et le traitement des constructions, tout comme les aménagements, devront néanmoins tenir compte de cette contrainte d'inondation et respecter le règlement du PPRi, en particulier dans la détermination du niveau des pièces habitables.

Extrait du plan du PPRi



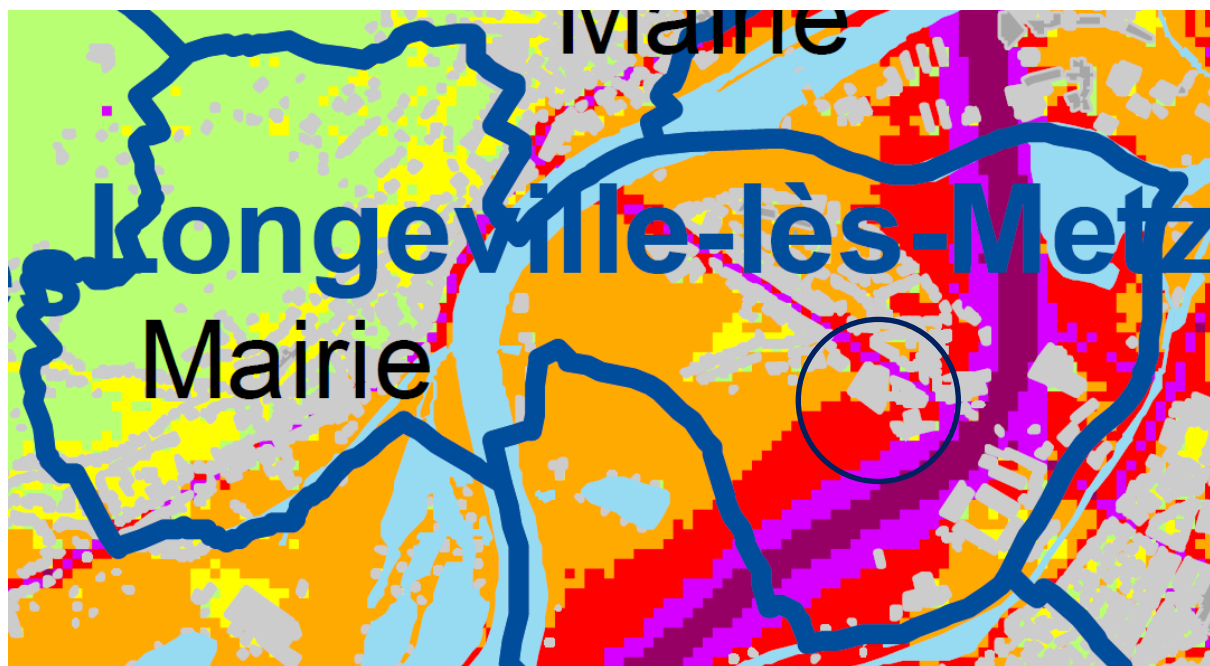


### 3.1.3 UN SECTEUR SOUMIS A DES NUISANCES


Le secteur de projet est situé le long du boulevard Saint Symphorien qui constitue l'une des principales pénétrantes ouest de l'agglomération. Il enjambe les principales coupures constituées par la voie ferrée, la Moselle canalisée, le bras de Moselle et le canal de Jouy tout en passant sous l'A31.

La proximité de ce boulevard, ajoutée à la proximité du site par rapport à l'A31 qui est implantée en remblai au-dessus de l'île dans ce secteur, constituent une importante source de nuisances en termes de qualité de l'air et de bruit, d'autant que les vents dominants les plus fréquents sont de secteur ouest ou sud-ouest.

Ceci est illustré ci-dessous par la carte du bruit généré par les infrastructures routières, réalisée par Metz Métropole.



#### Niveaux sonores :

	Inférieurs à 50 dB(A)		De 60 à 65 dB(A)
	De 50 à 55 dB(A)		De 65 à 70 dB(A)
	De 55 à 60 dB(A)		Supérieurs à 70 dB(A)

Des dispositions devront donc être prises en matière d'isolation phonique des constructions conformément aux dispositions en vigueur rappelées dans le règlement.

### 3.2 LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU

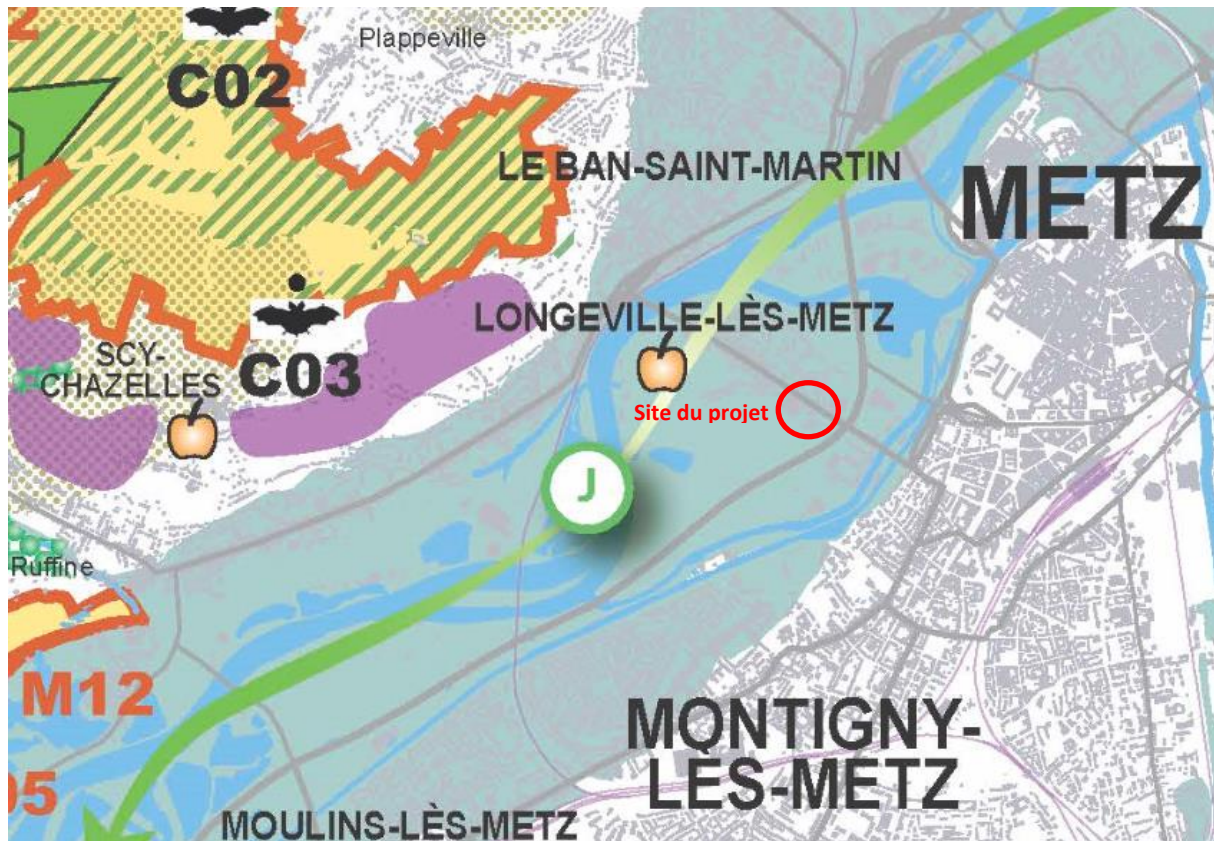
Outre la prise en compte des contraintes préexistantes au projet et qui étaient déjà inscrites dans la réglementation mise en place dans le PLU, le projet de renouvellement urbain encadré par la zone UR du PLU va devoir prendre en compte des éléments complémentaires

### 3.2.1 ELEMENTS CONCERNANT LA TRAME VERTE ET BLEUE

Dans le document d'armature écologique du SCOTAM, l'île Saint Symphorien est considérée comme un « secteur à forte potentialité de zones humides dans le lit majeur des grands cours d'eau.

L'île est également considérée comme un couloir et cordon boisé à maintenir et à conforter (ripisylve, cordon de la Moselle).

Enfin, une pomme symbolise un enjeu de préservation des vergers ( partie ouest de l'île).



En n'empiétant pas sur les zones naturelles et non artificialisées, la modification du PLU n'est pas de nature à compromettre les grandes orientations des protections affichées par le SCOT.

Elle sera au contraire une occasion de réinsérer de la nature en ville par l'aménagement de nouveaux espaces verts à l'emplacement de surfaces imperméabilisées et par la plantation d'arbres au droit des unités de stationnement, notamment.

### 3.2.2 L'ANCIEN GARAGE AUTOMOBILE : UN SITE POTENTIELLEMENT POLLUE

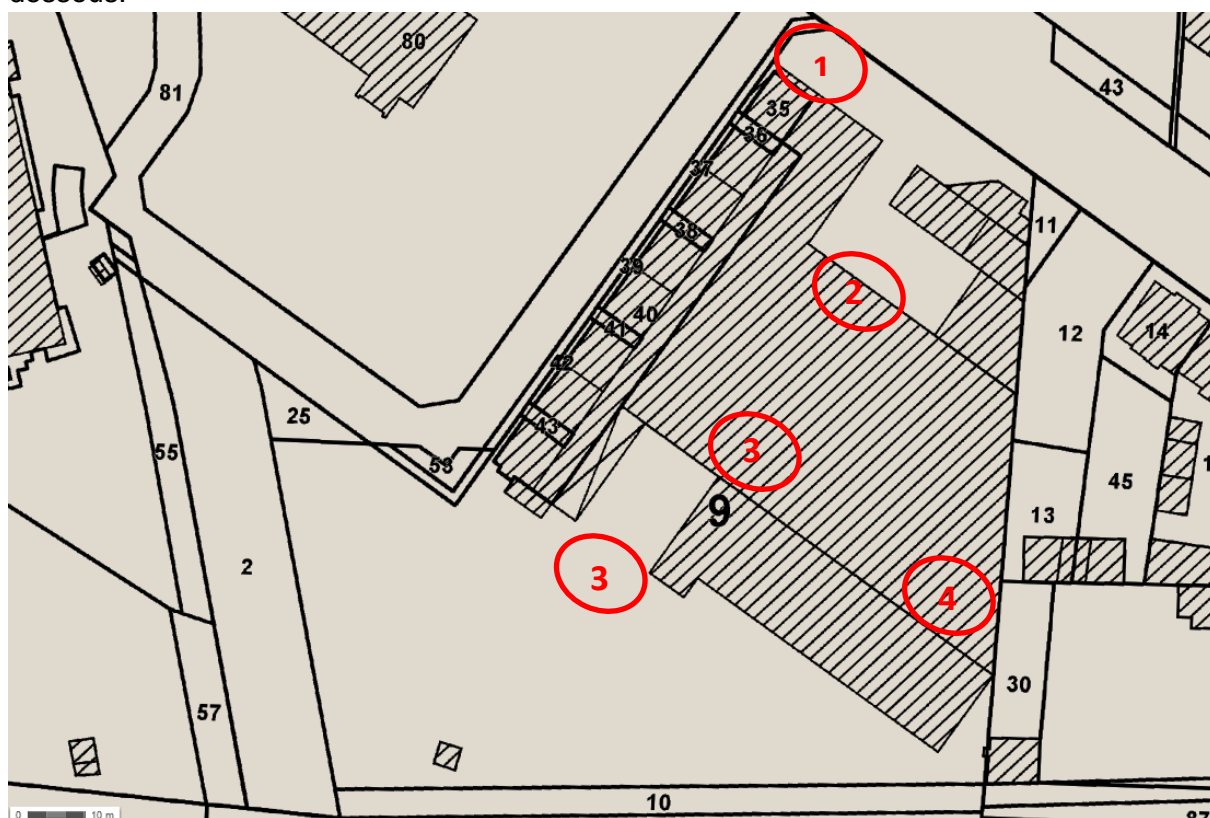
Le site, qui s'inscrit dans la plaine alluviale de la Moselle, a été occupé par le garage automobile depuis le début des années 1960 sur l'emplacement de parcelles initialement agricoles.

Les terrains superficiels sont constitués de remblais sur une hauteur de l'ordre de 1 mètre, reposant sur des argiles jusqu'à 4 mètres de profondeur.

Les alluvions sur lesquelles repose le site contiennent une nappe libre, dont le niveau statique devrait s'établir vers 4 m de profondeur (environ 165 m NGF). Les eaux souterraines s'écoulant ici en direction du Nord-Est

Les premières études menées à l'initiative du propriétaire du garage montrent que plusieurs secteurs présentent des risques vis-à-vis d'une pollution des sols. Il s'agit des emplacements d'une ancienne station-service (1), d'une ancienne cuve à fioul enterrée au sein de ce qui était devenu le showroom (2), d'une ancienne cuve à fioul de 15 m<sup>2</sup> et d'une ancienne cuve de récupération des huiles usagées (3), d'une ancienne cabine de peinture et d'une ancienne cuve de gasoil enterrée de 10 m<sup>2</sup> (4), et enfin d'une ancienne aire de lavage.

Les principaux lieux de ces sources potentielles de pollution sont indiqués sur le plan ci-dessous.



Des sondages ont été réalisés qui mettent en évidence des concentrations relativement importantes en hydrocarbures totaux (HCT) et en hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) d'où il ressort la nécessité de procéder au retrait des cuves enterrées et à la purge des terrains encaissant impactés. Des teneurs en métaux lourds constituant « des anomalies modérées » sont également évoquées.

Par ailleurs, il devra être procédé à un diagnostic amiante avant la démolition du Garage qui posera également de façon plus globale la question de la gestion des déchets issus de la démolition.

Ces contraintes auront un impact financier sur les coûts d'aménagement et de construction qui pourraient aller jusqu'à impacter certains éléments due parti d'aménagement.

### 3.2.3 LA GESTION DE L'ACCESSIBILITE AUTOMOBILE A LA ZONE DE PROJET

Dans la traversée de l'île Saint Symphorien, la route départementale 157A, c'est-à-dire le boulevard Saint Symphorien supporte un trafic de l'ordre de 17 000 à 18 000 véhicules jour.

Il s'agit de l'une des principales pénétrantes ouest de l'agglomération qui supporte un trafic d'autant plus important qu'elle joue un rôle stratégique de liaison entre les communes de la rive gauche de la Moselle et le quartier de la gare à Metz, en enjambant les principales coupures (voie ferrée, grande Moselle canalisée, bras de Moselle et canal de Jouy). Il est donc important d'y maintenir une fluidité satisfaisante et surtout de bonnes conditions de sécurité.

L'accessibilité à la zone de projet se fait actuellement :

- à partir du boulevard Saint Symphorien qui dessert les immeubles riverains et donne accès au parking du Lidl.
- à partir de la Pépinière qui donne accès à rue de la Place de l'Eglise par la rue qui vient se reboucler sur le boulevard Saint Symphorien au droit de la copropriété Les Sorbiers.

Le projet d'aménagement traduit dans le règlement de la zone **UR** du PLU ainsi que dans l'OAP « place de l'Eglise Saint Symphorien » prévoit la création de plusieurs voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile, de statuts différenciés :

- la nouvelle rue structurante prévue pour désenclaver le sud du projet entre la section sud de la rue Place de l'Eglise et l'accès au parking du Lidl actuel sur le boulevard Saint Symphorien, constitue une voie de desserte locale des opérations.

Il n'est pas prévu qu'elle soit réalisée immédiatement dans sa totalité : elle sera aménagée au fur et à mesure de l'avancement des projets qui devront contribuer à sa réalisation au droit des propriétés foncières concernées.

Dans un premier temps, son débouché au droit de la rue des Villas sur le boulevard Saint Symphorien fonctionnera suivant les modalités actuelles du débouché du parking Lidl. A noter que dans le cadre du projet de transfert du Lidl sur le site de l'Eperon messin, l'accès au nouveau supermarché sera relocalisé plus au sud (proximité du pont sous l'A31), le stationnement étant également transféré.

En fonction de l'évolution générale de ce secteur sud de l'île qui connaît encore d'autres opportunités de mutations, une réorganisation des conditions d'accès et de l'aménagement des carrefours sur le boulevard Saint Symphorien pourra être rendue nécessaire pour garantir un bon fonctionnement général..

- la création d'une voie tertiaire assurant les accès vers les intérieurs d'îlots répond au souci de permettre l'accès aux unités de stationnement accompagnant les immeubles à construire dans le secteur de renouvellement urbain de l'ancien garage automobile. Ici, et pour garantir la sécurité sur la RD 157A, la commune envisage de n'autoriser que les entrées et sorties en tourne à droite, sur et depuis le boulevard Saint Symphorien.

# **ANNEXE**

**NOUVEAU REGLEMENT DE LA ZONE UR  
ISSU DE LA MODIFICATION DU PLU**

## Chapitre 5

### Dispositions applicables à la zone UR

**UR** : Il s'agit d'une zone urbaine de renouvellement urbain, délimitée en façade sud du Boulevard Saint-Symphorien. Elle porte sur un important îlot à restructurer au cœur du quartier Saint Symphorien.

L'orientation d'aménagement « Place de l'Eglise Saint Symphorien » est applicable à cette zone.

**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.

**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.
- La modification, la transformation et l'extension des constructions principales existantes ainsi que les constructions et types d'occupation du sol qui ne sont pas interdits sont autorisés **à condition** qu'ils soient compatibles avec les dispositions de l'orientation d'aménagement « Place de l'Eglise Saint Symphorien ».

## 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 envisagés. Elles doivent néanmoins respecter les caractéristiques suivantes :
  - largeur minimale de plate-forme : 8 m
  - largeur minimale de chaussée : 5 m.Toutefois, des largeurs moins importantes pourront être autorisées pour les voiries de desserte internes des opérations.
- 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

- Les dispositions suivantes s'appliquent par rapport aux limites d'emprise des voies publiques ou privées communes existantes ou à créer ouvertes à la circulation automobile.
- L'implantation de toute construction principale nouvelle doit être conforme aux dispositions du règlement graphique et respecter toute limite d'implantation obligatoire et toute marge de recul particulière.
- Ne sont pas soumises 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**

- Les constructions 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 construction ou 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**

Néant.

**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, peut toutefois être admise pour la réalisation de constructions principales 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+4 à concurrence de 15 m,
- Un seul niveau de comble est autorisé. Ce niveau de comble peut être aménagé en attique.

### 3.3 Dispositions particulières :

- 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.
- Ne sont pas soumises 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 m<sup>2</sup> d'espace libre,
  - le retrait entre l'alignement et la construction, lorsqu'il n'est pas aménagé pour répondre aux besoins en stationnement, doit être aménagé en espace vert planté,
  - toute aire de stationnement doit :
    - soit 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 ou un arbuste pour 3 emplacements ;
    - soit bénéficier d'un aménagement paysager spécifique de type pergola ou auvent.
- 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)**

Néant.