
REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du 29 septembre 2016

DCM N° 16-09-29-15

Objet : Approbation de la modification n° 7 du plan local d'urbanisme (PLU).

Rapporteur: M. LIOGER

La présente modification a principalement pour but :

- D'adapter des limites de zonages et certains aspects réglementaires concernant les opérations ZAC de Bon Secours et projet urbain de la Caserne Desvallières ;
- D'ouvrir à l'urbanisation partielle la zone 2AU13 de la ZAC du Parc du Technopôle ;
- D'introduire des adaptations réglementaires mineures ;
- De corriger des erreurs matérielles.

Elle est composée des points suivants :

1. Adaptation des limites de zonages et de certains aspects réglementaires concernant les opérations ZAC de Bon Secours et projet urbain de la Caserne Desvallières :

- 1.1. Projet urbain "Bon Secours" – Crédation de la zone UBE et adaptations du règlement de zone UB.
- 1.2. Projet urbain "Desvallières" – Intégration de la zone UYM1 dans la zone UCA7 existante et la zone UCC30 nouvellement créée, et adaptations du règlement de zone UC.

2. ZAC du Parc du Technopôle - Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU13.

3. Adaptations réglementaires mineures :

- 3.1. Rue de la Poulue – Intégration partielle de la zone UYE4 dans la zone

- UIL14.
- 3.2. Rue du Cambout – Intégration partielle de la zone UYA5 dans la zone UAC1.
 - 3.3. Annexe aux articles 12 des règlements de zone (stationnement) – Intégration des nouvelles obligations légales en la matière, création d'un plan de périmètre de proximité aux gares et TCSP.
 - 3.4. Technopôle, boulevard de la Défense – Suppression d'une zone de plantation à réaliser.
 - 3.5. Prise en compte des risques – Mise à jour des périmètres de protection selon les derniers "porter à connaissance" des services l'Etat, clarification des nomenclatures et dispositions réglementaires du PLU en la matière, intégration du périmètre de protection du captage d'eau dans le règlement et les annexes.
 - 3.6. Emplacement réservé 4-2 – Suppression d'une partie caduque de l'emplacement réservé 4-2.
 - 3.7. Zone 1AUP – Adaptations du règlement de zone.
 - 3.8. Zone UYE6 (Avenue de Blida) – Adaptations du règlement de zone.
 - 3.9. Zone UYE1 (Rue Xavier Roussel) – Adaptations du règlement de zone.

4. Corrections d'erreurs matérielles :

- 4.1. Emplacement réservé 3-50 – Rectification d'une erreur matérielle: intégration des effets de la procédure de mise en compatibilité n°2 du PLU (DCM du 29/11/2012) : mise à jour sur les plans de zonages des limites de l'emplacement réservé 3-50.
- 4.2. Avenue de Strasbourg – Rectification d'une erreur matérielle : suppression d'une marge de recul minimale en doublon sur le règlement graphique.
- 4.3. Rue des Alliés – Rectification d'une erreur matérielle : suppression d'un chevauchement de zonage.
- 4.4. Rue Charlotte Jousse – Rectification d'une erreur matérielle : suppression d'un chevauchement de zonage.
- 4.5. Pont Jean Monnet – Rectification d'une erreur matérielle : rectification d'une indéfinition de zonage.
- 4.6. Recul par rapport aux grands axes de circulation – Rectification d'une erreur matérielle : suppression d'une ambiguïté d'écriture.
- 4.7. Règles d'implantation des constructions dans les zones UI et UH – Rectification d'une erreur matérielle : suppression de plusieurs ambiguïtés d'écriture.

Ainsi, par arrêté municipal du **17/05/2016**, une enquête publique a été prescrite. Celle-ci a duré 30 jours du **6 juin 2016 au 5 juillet 2016**. Plusieurs observations ont été émises auprès du commissaire-enquêteur dont les **conclusions sont favorables sans réserves et sans recommandations à la modification n° 7 du PLU**.

En conséquence, la délibération suivante est soumise à l'approbation du Conseil Municipal.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Les Commissions compétentes entendues ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU l'ordonnance n° 2012-11 du 05 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

VU le Code de l'Urbanisme ;

VU le plan local d'urbanisme de la commune de Metz approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 18 décembre 2008 ;

VU la délibération du Conseil municipal du 26 novembre 2009 approuvant la modification n° 1 du plan local d'urbanisme ;

VU la délibération du Conseil municipal du 29 avril 2010 approuvant la modification n° 2 du plan local d'urbanisme ;

VU la délibération du Conseil municipal du 28 octobre 2010 approuvant la modification n° 3 du plan local d'urbanisme ;

VU la délibération du Conseil municipal du 30 juin 2011 approuvant la modification n° 4 du plan local d'urbanisme ;

VU la délibération du Conseil municipal du 05 juillet 2012 approuvant la modification n° 5 du plan local d'urbanisme ;

VU la délibération du Conseil municipal du 26 septembre 2013 approuvant la modification n° 6 du plan local d'urbanisme ;

VU la délibération du Conseil de Communauté de Metz Métropole du 29 mars 2010 portant sur l'approbation du dossier de création de la ZAC ;

VU la délibération du conseil municipal du 31 mars 2016 approuvant la justification de l'utilité de l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU13 dans le cadre de la réalisation des premières phases d'aménagement de la ZAC du Parc du Technopôle ;

VU l'arrêté du maire en date du 18/04/2016 prescrivant la modification n° 7 du plan local d'urbanisme ;

VU l'arrêté du maire en date du 17/05/2016 soumettant à enquête publique le projet de modification n° 7 du PLU ;

VU le dossier de modification n° 7 du PLU de Metz comprenant les pièces suivantes :

- une notice de présentation,
- une présentation synoptique du règlement modifié,
- une orientation d'aménagement et de programmation ;

VU les observations émises lors de l'enquête publique du 6 juin 2016 au 5 juillet 2016 ;

VU le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur ;

CONSIDERANT que la modification du PLU telle qu'elle est présentée au conseil municipal est prête à être approuvée, conformément à l'article L 153-43 du code de l'urbanisme ;

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

DECIDE d'approuver la modification n° 7 du plan local d'urbanisme telle qu'elle est annexée à la présente.

DIT que la présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, d'un affichage en Mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département (ainsi que d'une publication au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R 2121-10 du code général des collectivités territoriales).

DIT que la présente délibération sera exécutoire :

- dans le délai d'un mois suivant sa réception par le Préfet, si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au contenu de la modification du PLU, ou, dans le cas contraire, à compter de la prise en compte de ces modifications ;
 - après l'accomplissement des mesures de publicités précitées.

Vu et présenté pour enrôlement,
Signé :
Pour le Maire
Le Premier Adjoint au Maire,

Richard LIOGER

Service à l'origine de la DCM : Etude et Programmation Urbaine
Commissions : Commission Attractivité, Aménagement et Urbanisme
Référence nomenclature «ACTES» : 2.1 Documents d urbanisme

Séance ouverte à 15h00 sous la Présidence de M. Dominique GROS Maire de Metz ,
Nombre de membres élus au Conseil Municipal : 55 dont 55 sont encore en fonction à la date de la délibération.

Membres assistant à la séance : 38 Absents : 17 Dont excusés : 9

Décision : ADOPTÉE À LA MAJORITÉ



Modification n°7 du PLU

Note synthétique sur le contenu et le déroulement de la procédure

Ville de Metz /// Pôle Urbanisme

144, route de Thionville - 57050 METZ
Tel : 03 87 55 50 55

Affaire : Modification #7 du PLU

Date : lundi 22 août 2016

Objet : Note synthétique sur le contenu et le déroulement de la procédure

Rédacteur : A. SOBRAYEN

Objectifs / enjeux

La modification du PLU n°7 a pour but:

- D'adapter des limites de zonages et certains aspects réglementaires concernant les opérations ZAC de Bon Secours et du projet urbain de la Caserne Desvallières,
- D'ouvrir à l'urbanisation partielle de la zone 2AU13 de la ZAC du Parc du Technopôle,
- D'introduire des adaptations réglementaires mineures,
- De corriger des erreurs matérielles.

Contenu

Le projet de modification porte sur 19 points dont les intitulés sont les suivants:

1. **Adaptation des limites de zonages et de certains aspects réglementaires concernant les opérations ZAC de Bon Secours et du projet urbain de la Caserne Desvallières :**
 - 1.1. Projet urbain "Bon Secours" – Création de la zone UBE et adaptations du règlement de zone UB.
 - 1.2. Projet urbain "Desvallières" – Intégration de la zone UYM1 dans la zone UCA7 existante et la zone UCC30 nouvellement créée, et adaptations du règlement de zone UC.

2. ZAC du Parc du Technopôle - Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU13.

3. Adaptations réglementaires mineures :

3.1. Rue de la Poulue – Intégration partielle de la zone UYE4 dans la zone UIL14.

3.2. Rue du Cambout – Intégration partielle de la zone UYA5 dans la zone UAC1

3.3. Annexe aux articles 12 des règlements de zone (stationnement) – Intégration des nouvelles obligations légales en la matière, création d'un plan de périmètre de proximité aux gares et TCSP.

3.4. Technopôle, bd de la Défense – Suppression d'une zone de plantation à réaliser.

3.5. Prise en compte des risques – Mise à jour des périmètres de protection selon les derniers "porter à connaissance" des services l'Etat, clarification des nomenclatures et dispositions réglementaires du PLU en la matière, intégration du périmètre de protection du captage d'eau dans le règlement et les annexes.

3.6. Emplacement réservé 4-2 – Suppression d'une partie caduque de l'emplacement réservé 4-2.

3.7. Zone 1AUP – Adaptations du règlement de zone.

3.8. Zone UYE6 (Avenue de Blida) – Adaptations du règlement de zone.

3.9. Zone UYE1 (Rue Xavier Roussel) – Adaptations du règlement de zone.

4. Corrections d'erreurs matérielles :

4.1. Emplacement réservé 3-50 – Rectification d'une erreur matérielle: intégration des effets de la procédure de mise en compatibilité n°2 du PLU (DCM du 29/11/2012): mise à jour sur les plans de zonages des limites de l'emplacement réservé 3-50.

4.2. Avenue de Strasbourg – Rectification d'une erreur matérielle: suppression d'une marge de recul minimale en doublon sur le règlement graphique.

4.3. Rue des Alliés – Rectification d'une erreur matérielle: suppression d'un chevauchement de zonage

4.4. Rue Charlotte Jousse – Rectification d'une erreur matérielle: suppression d'un chevauchement de zonage

4.5. Pont Jean Monnet – Rectification d'une erreur matérielle: rectification d'une indéfinition de zonage

4.6. Recul par rapport aux grands axes de circulation – Rectification d'une erreur matérielle: suppression d'une ambiguïté d'écriture.

4.7. Règles d'implantation des constructions dans les zones UI et UH – Rectification d'une erreur matérielle: suppression de plusieurs ambiguïtés d'écriture.

Historique de la procédure

Nov.-Avril 2016: Elaboration du projet

15/04: **Désignation du Commissaire Enquêteur** par le Tribunal Administratif de Strasbourg

04/05: **Notification du projet aux Personnes Publiques Associées (PPA)**

NB: Les PPA notifiées: Préfet, Présidents du Conseil Régional, du Conseil Départemental, du syndicat mixte du SCOTAM, de Metz Métropole, et des chambres consulaires de Moselle (CCI, Métiers et Artisanat, Agriculture)

17/05: **Prise de l'arrêté municipal de mise à l'enquête publique du projet**

17/05 → 06/06: **Mesures de publicité de l'enquête publique**

NB: au-delà des mesures de publicité réglementaires (annonces légales presse + affichage en Mairie), un effort soutenu a été fait en matière de communication pour une bonne participation du public à l'enquête: affichages en mairies de quartier, affichages sur les sites de projet majeur, articles sur site web metz.fr, annonce sur panneaux lumineux, encarts publicitaires pendant l'enquête publique.

10/07 → 8/08: **Enquête publique:**

NB: Pendant 30 jours: dossier de projet consultable et registre disponible:

- 1) à l'Hôtel de Ville,
- 2) au Pôle Urbanisme,
- 3) aux permanences tournantes du Commissaire Enquêteur (4 à l'Hôtel de Ville, 1 au Pôle Urbanisme),
- 4) et intégralement en ligne sur metz.fr, avec adresse mail dédiée aux observations.

Le nombre d'observations reçues, bien que modeste, reste dans la moyenne observée lors des procédures de modification précédentes du P.L.U. (cf. tableau ci-dessous):

	Observations portées aux registres	Observations par courriers / courriels	Total des observations
Modification 7 (2016)	4	6	10
Modification 6 (2013)	6	9	15
Modification 5 (2012)	1	0	1
Modification 4 (2011)	9	3	12
Modification 3 (2010)	19	4	23
Modification 2 (2010)	11	3	14
Modification 1 (2009)	2	0	2

05/08: **Remise du rapport du Commissaire Enquêteur**

NB: Ses conclusions sont favorables au projet et sans réserves. Toutefois, dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse du Commissaire Enquêteur, la Ville s'est engagée à :

- 1) répondre par courrier aux observations faites pendant l'enquête publique.
→ ACTION PRISE: COURRIERS EN REDACTION.
- 2) modifier le règlement graphique du P.L.U. afin de tenir compte de l'observation d'une riveraine du projet de la Caserne Desvallières.

Cette riveraine souhaite qu'une partie du projet, située au sud du périmètre de la Caserne, soit intégrée à la zone à vocation d'habitat qui la jouxte directement.

→ **ACTION PRISE**: MODIFICATION EFFECTUEE.

- 3) créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) pour le secteur de la ZAC de Bon Secours, pour tenir compte de l'observation d'une riveraine émise lors de l'enquête publique.

Cette riveraine souhaite qu'apparaissent sur l'O.A.P. les hauteurs des bâtiments projetés.

→ **ACTION PRISE**: CREATION D'UNE OAP POUR BON SECOURS.

- 4) modifier le règlement écrit du P.L.U. afin de tenir compte de la remarque émise par le maître d'ouvrage du projet de modification.

Il s'agit de supprimer une ambiguïté d'écriture, posant régulièrement problème lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

→ **ACTION PRISE**: MODIFICATION EFFECTUEE.

- 5) modifier le règlement écrit du P.L.U. ainsi que l'O.A.P. élaborée pour la ZAC du Parc du Technopôle afin de tenir compte des avis de Metz Métropole et du Syndicat Mixte du SCoTAM émis pendant l'enquête publique.

→ **ACTION PRISE**: MODIFICATIONS EFFECTUEES.

Les dernières étapes à suivre

- 1) **Approbation de la modification par le CM:** la modification sera soumise au vote du Conseil Municipal lors de la séance du 29/09.
- 2) **Mesures de publicité de la DCM d'approbation de la modification:** affichage 1 mois en mairie, mention de l'affichage dans la presse locale, publication au recueil des actes administratifs
- 3) **Caractère exécutoire de la DCM approuvant la modification:** il intervient dès réception de la DCM par la préfecture et accomplissement des mesures de publicité ci-dessus; date prévisionnelle de modification opposable: 03/10/2016. Les éléments modifiés du PLU seront immédiatement tenus à disposition du public (version papier au Pôle Urbanisme, version en ligne sur GeoMetzMétropole).

Département de la Moselle

Commune de

METZ



Enquête publique relative à la modification n°7 du plan local d'urbanisme de METZ, du 6 juin au 5 juillet 2016.

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Michel LOHIER

16 Le Victoria

57730 MACHEREN

Commissaire enquêteur désigné par décision de Madame la Présidente du tribunal administratif de Strasbourg le 12 avril 2016.
N°E16000090/67
Enquête organisée suivant l'arrêté n°2016-EPU/PLU-02 du 17/05/2016 de Monsieur le Maire de Metz.

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

I. CADRE GENERAL DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

I.1 OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

I.2 CADRE JURIDIQUE

I.3 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE

II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

II.1 ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

II.2 INFORMATION DU PUBLIC

II.3 PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

II.4 REUNIONS PUBLIQUES

II.5 INCIDENTS RELEVES AU COURS DE L'ENQUÊTE

II.6 DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

II.7 CLÔTURE DE L'ENQUÊTE REMISE DES DOSSIERS ET REGISTRES D'ENQUÊTE

III. ARGUMENTAIRE DU PETITIONNAIRE

III.1 CADRE GENERAL NATURE DU PROJET

III.2 INCIDENCE DU CHOIX D'AMENAGEMENT

III.3 CONFORMITE DU DOSSIER

IV. RECENSEMENT COMPTABLE-BILAN

V. ANALYSE DES OBSERVATIONS ET COURRIERS -COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

V.1 OBSERVATION DANS LES REGISTRES D'ENQUÊTE PUBLIQUE

V.2 COURRIERS OU DOSSIERS ADRESSES AU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

V.3 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

V.4 COMMENTAIRES CONCERNANT LES REUNIONS PUBLIQUES

VI. AVIS ET OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

VI.1 AVIS ET OBSERVATIONS SUR LES REPONSES A LA DEMANDE DE MEMOIRE EN REPONSE

AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

PREAMBULE

AVIS SUR L'ENQUÊTE PUBLIQUE

AVIS SUR LE PROJET

ANNEXES AU RAPPORT D'ENQUÊTE

- Désignation du commissaire enquêteur
- Arrêté municipal d'ouverture de l'enquête publique
- Annexes publicités et affichages (copies des annonces légales, copie des annonces complémentaires dans les journaux, photos d'affichage, page du site internet pour le public)
- Certificat d'affichage de l'avis d'enquête publique de la mairie de Metz
- Avis des PPA
- Copie des registres d'enquête

- Procès-verbal de synthèse
- Mémoire en réponse de la mairie de Metz
- Comptes rendus des réunions publiques.

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

I.CADRE GENERAL DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

I.1 OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

La commune de Metz a approuvé la révision générale de son POS en PLU par délibération du conseil municipal en date du 18 décembre 2008. Depuis, plusieurs autres procédures d'adaptation du document ont été menées (modifications, révision simplifiée ...).

La présente enquête porte sur la 7^{ème} modification du plan local d'urbanisme (PLU) de la ville de Metz.

La commune a engagé une nouvelle modification de son PLU, portant sur les points suivants :

1. ADAPTATION DES LIMITES DE ZONAGES ET DE CERTAINS ASPECTS REGLEMENTAIRES CONCERNANT LES OPERATIONS ZAC DE BON SECOURS ET DU PROJET URBAIN DE LA CASERNE DESVALLIERES :
 - o 1.1. Projet urbain "Bon Secours" – Création de la zone UBE et adaptations du règlement de zone UB.
 - o 1.2. Projet urbain "Desvallières" – Intégration de la zone UYM1 dans la zone UCA7 existante et la zone UCC30 nouvellement créée, et adaptations du règlement de zone UC.
2. PROJET DU "PARC DU TECHNOPOLE" – OUVERTURE A L'URBANISATION PARTIELLE DE LA ZONE 2AU13.
3. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES :
 - o 3.1. Rue de la Poulue – Intégration partielle de la zone UYE4 dans la zone UIL14.
 - o 3.2. Rue du Cambout – Intégration partielle de la zone UYA5 dans la zone UAC1
 - o 3.3. Annexe aux articles 12 des règlements de zone (stationnement) – Intégration des nouvelles obligations légales en la matière, création d'un plan de périmètre de proximité aux gares et TCSP.
 - o 3.4. Technopôle, bd de la Défense – Suppression d'une zone de plantation à réaliser.
 - o 3.5. Prise en compte des risques naturels et technologiques – Mise à jour des périmètres de protection selon les derniers "porter à connaissance" des services l'Etat, clarification des nomenclatures et dispositions réglementaires du PLU en la matière.
 - o 3.6. Emplacement réservé 4-2 – Suppression d'une partie caduque de l'emplacement réservé 4-2.
 - o 3.7. Zone 1AUP – Adaptations du règlement de zone
 - o 3.8. Zone UYE6 (TCRM Blida) – Adaptations du règlement de zone
 - o 3.9. Zone UYE1 (rue Xavier Roussel) – Adaptations du règlement de zone
4. RECTIFICATION D'ERREURS MATERIELLES ET AMBIGUITES D'ECRITURE :
 - o 4.1. Emplacement réservé 3-50 – Rectification d'une erreur matérielle: intégration des effets de la procédure de mise en compatibilité n°2 du PLU (DCM du 29/11/2012): mise à jour sur les plans de zonages des limites de l'emplacement réservé 3-50.
 - o 4.2. Avenue de Strasbourg – Rectification d'une erreur matérielle: suppression d'une marge de recul minimale en doublon sur le règlement graphique.
 - o 4.3. Rue des Alliés – Rectification d'une erreur matérielle: suppression d'un chevauchement de zonage
 - o 4.4. Rue Charlotte Jousse – Rectification d'une erreur matérielle: suppression d'un chevauchement de zonage
 - o 4.5. Pont Jean Monnet – Rectification d'une erreur matérielle: rectification d'une indéfinition de zonage
 - o 4.6. Recul par rapport aux grands axes de circulation – Rectification d'une ambiguïté d'écriture.
 - o 4.7. Règles d'implantation des constructions en zone UI – Rectification d'une ambiguïté d'écriture

I.2 CADRE JURIDIQUE

La présente enquête a été organisée et réalisée conformément aux textes législatifs et réglementaires suivants :

- ❖ Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-19 et suivants et R.153-1 et suivants;
- ❖ Code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants;
- ❖ La loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement;

- ❖ L'arrêté municipal n°2016-EPU/PLU-02 du 17/05/2016;
- ❖ L'ordonnance N°E16000090/ de Madame la Présidente du tribunal administratif de Strasbourg en date du 12 avril 2016 désignant M Lohier Michel en qualité de commissaire enquêteur.

Cette modification du PLU est conforme à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme car :

- ❖ Le total des surfaces concernées par les modifications suivantes et qui vont faire l'objet de projets de construction représente environ 0.4% de la superficie urbanisable de la commune.
- ❖ Les autres modifications ne concernent que des adaptations réglementaires mineures et des corrections d'erreurs matérielles.
- ❖ Les changements apportés au P.L.U. ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable).
- ❖ De plus, en application de l'article L153-41 du Code de l'urbanisme, les changements apportés ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne comportent pas de graves risques de nuisance.

I.3 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE

Le dossier d'enquête a été réalisé par le pôle urbanisme de la ville de Metz. Il a été communiqué au commissaire enquêteur le 4 mai 2016 par voie électronique puis par voie postale. Il comporte :

- ❖ Une notice de présentation comportant :
 - La justification de la procédure de modification;
 - Un descriptif des points de modification classés en 4 chapitres;
 - Des adaptations réglementaires mineures;
 - Des corrections d'erreurs matérielles.
- ❖ Un règlement écrit précisant les modifications apportées aux dispositions des zones urbaines, des zones à urbaniser et aux zones agricoles et naturelles.
- ❖ La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à la ZAC du parc du Technopôle.
- ❖ Des cartes et plans :
 - Carte des risques technologiques et sites pollués;
 - Carte des aléas liés au retrait-gonflement des argiles;
 - Carte des risques liés aux cavités souterraines et mouvements de terrain;
 - Plan "périmètre TC".
- ❖ Les avis des Personnes Publiques Associées reçus pendant l'enquête.

L'ensemble du dossier ci-dessus, les registres d'enquête publique, la désignation du commissaire enquêteur par le tribunal administratif de Strasbourg, l'arrêté municipal de Monsieur le Maire précisant les modalités de l'enquête publique, la copie des annonces légales dans la presse locale ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête à la mairie de Metz aux heures d'ouverture et au pôle urbanisme, 144 route de Thionville, pendant les heures d'ouverture.

Le commissaire enquêteur a demandé que soient communiqués au suppléant les éléments ci-dessus nécessaires à assurer, le cas échéant, une éventuelle mission de suppléance.

II. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

II.1 ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

L'ordonnance N°E16000090/ article 1 de Madame la Présidente du tribunal administratif de Strasbourg en date du 12 avril 2016 désigne M. Lohier Michel en qualité de commissaire enquêteur. L'article 2 désigne Mme Nicole Friedrich en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

A réception de sa désignation par le tribunal administratif de Strasbourg, le commissaire enquêteur a pris contact avec le pôle urbanisme de la ville de Metz : Madame Aurélie SOBRAYEN pour définir les modalités de l'enquête. La durée de l'enquête publique les dates et lieux de permanence et les communications de presse ont été précisés et engagés. L'arrêté municipal n°2016-EPU/PLU-02 du 17/05/2016 a été

défini puis publié. A noter que la période d'enquête publique a été fixée en concertation avec le pôle urbanisme en tenant compte des périodes vacances de juillet/août et se situe donc pour l'essentiel sur le mois de juin.

Les pièces essentielles du dossier ont été transmises au commissaire enquêteur. Le commissaire enquêteur a analysé les différentes pièces du dossier.

Le 2 juin une réunion s'est tenue au pôle urbanisme en présence de Monsieur Fayolle directeur du pôle urbanisme, de Madame Voirin, chef du service Aménagement opérationnel, Madame Meyer, en charge du projet de Bonsecours, de Madame Goldstein en charge de la démocratie participative de la ville de Metz et de Madame Sobrayen en charge des questions réglementaires du pôle urbanisme et plus particulièrement du dossier de modification du PLU. Les différents aspects des projets qui sous-tendent la modification du PLU ont été abordés :

- ❖ Origine des projets;
- ❖ Participation de la population aux différents stades des projets en particulier par les comités de quartier;
- ❖ Bilan financier des projets;
- ❖ Risques inhérents aux modifications liées aux projets: juridiques, financiers, délais;
- ❖ Planification de réalisation;
- ❖ Aspects procéduriers de la démarche.

Le commissaire enquêteur tient à remercier les différentes personnes du pôle urbanisme qui ont facilité l'organisation et la réalisation de l'enquête publique et plus particulièrement Madame SOBRAYEN qui s'est impliquée avec gentillesse et efficacité tout au long du dossier.

II.2 INFORMATION DU PUBLIC

La publicité de l'enquête publique a été assurée conformément aux articles L.123-7 et R123-14 du code de l'environnement.

❖ Par voie de presse : parutions légales dans les journaux de la presse locale :

Le public a été légalement informé de l'enquête publique par deux quotidiens régionaux : La Semaine et le Républicain Lorrain, 1^{ère} parution le 19 mai et seconde parution le 9 juin 2016 (voir en annexe les parutions légales).

❖ Publicité légale par voie d'affichage :

L'arrêté municipal d'ouverture de l'enquête publique a été affiché à partir du 20 mai 2016 jusqu'au 20 juillet 2016 à la mairie de Metz et l'avis d'enquête publique, du 27 mai 2016 au 5 juillet 2016 inclus en Mairie, en mairies de quartier et sur les 3 principaux lieux de projets : mairie de Grisy pour le technopôle, hôpital Bonsecours et caserne Desvallières (voir en annexe les photos des affichages).

❖ L'information du public a été complétée par :

- Des encarts publicitaires publiés dans la presse locale;
- L'affichage sur les panneaux lumineux de la ville;
- La mise en ligne de l'avis d'enquête sur le site web de la ville avec possibilité de consulter et télécharger le dossier d'enquête publique;
- La création d'une adresse mail à disposition du public pour exprimer ses observations.

Voir en annexes le détail des points d'informations complémentaires.

Commentaire du commissaire enquêteur : la municipalité de Metz est allée bien au-delà de la simple légalité en matière de publicité de l'enquête publique, elle a favorisé par tous les moyens modernes mis à sa disposition l'information de l'enquête publique et des projets d'urbanisme relatifs à cette enquête.

A noter concertation en amont pour intégrer l'avis de la population pour ces projets, concertation qui a commencé dans le cadre de ZAC pour Bonsecours et Desvallières et continuera jusqu'à réalisation des projets. Le comité de quartier de la mairie de Grisy a été également invité à participer au projet du hameau.

II.3 PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

En concertation avec le pôle Urbanisme, il a été décidé d'assurer 4 permanences à la mairie de Metz et une permanence au pôle urbanisme. Les permanences ont été réparties le matin et l'après midi, en début et en fin d'enquête, à chacun des jours de semaine, en mairie et au pôle urbanisme pour permettre au public de trouver les dispositions qui lui permette de s'exprimer.

- Mairie de Metz :

- le 6 juin de 9h30 à 12h
- le 15 juin de 14h30 à 17h30
- le 1 juillet de 9h30 à 12h

- le 5 juillet de 14h30 à 17h30
- Pôle urbanisme :
 - le 23 juin de 14h30 à 17h30.

II.4 REUNIONS PUBLIQUES

Le pôle urbanisme acteur principal du projet a proposé d'organiser des réunions publiques.

Ces réunions publiques ont été programmées durant l'enquête :

- lundi 27 juin 2016 à 19 h à l'auditorium du Centre d'affaires Cescom (4 rue Marconi), pour le projet de la ZAC du Parc du Technopôle;
- mardi 28 juin 2016 à 19h au gymnase de l'école Sainte-Thérèse (8-10 rue du XXe Corps Américain), pour les aspects architecturaux et réglementaires relatifs au projet de la ZAC de Bon Secours;
- mercredi 29 juin 2016 à 19h à la mairie de quartier de Metz-Nord La Patrotte (76 avenue de Thionville), dans le cadre de la concertation de la création de la ZAC de la Caserne Desvallières et de la modification du PLU.

II.5 INCIDENTS RELEVES AU COURS DE L'ENQUÊTE

Aucun incident n'est venu entacher le bon déroulement de l'enquête, qui s'est déroulée conformément aux prescriptions de l'arrêté municipal.

II.6 DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Réception de la décision de nomination par le tribunal administratif de Strasbourg le 18 avril 2016 ; lettre d'acceptation au TA le 19 avril.

Actions entreprises par le commissaire enquêteur :

- ❖ Courant avril : entretiens téléphoniques et échanges de mails avec Mme Sobrayen du pôle urbanisme de la ville de Metz pour définition de l'enquête publique, permanences, publicité, contenu du dossier, transmission du dossier au titulaire et suppléant, mise à disposition du public, transmission du dossier aux PPA pour avis, arrêté municipal définissant les modalités de l'enquête publique, programmation des réunions publiques, programmation d'une réunion avec les différentes personnes impliquées dans le dossier.
- ❖ Avril/mai : Lecture et approfondissement du dossier.
- ❖ 25 mai : réception de l'arrêté municipal définissant les modalités de l'enquête publique.
- ❖ 2 Juin : réunion au pôle urbanisme pour explicitation du projet et finalisation des détails de l'enquête publique.
- ❖ 6 juin : approfondissement du dossier avec Mme Sobrayen.
- ❖ 8 juin : visite seul des principaux sites de projets.
- ❖ 15 juin : réunion avec Mme Bourst du pôle urbanisme de la communauté d'agglomération sur le projet du technopole et de la commune de Grisy.
- ❖ 23 juin : réunion avec Mme Voirin du pôle urbanisme pour approfondir les aspects économiques des projets de Bonsecours et Desvallières.
- ❖ Le 21 juillet réunion avec Mr Fayolle et Mme Sobrayen pour débriefing de l'enquête publique et premières réponses et analyses du mémoire en réponse.
- ❖ Le 5 août transmission du rapport et avis motivé du commissaire enquêteur.
- ❖ Le 9 août finalisation de la présentation et des modalités de diffusion du rapport et avis et conclusions motivées.

Permanences assurées par le commissaire enquêteur :

Les permanences ont été réalisées telles que prévues par l'arrêté municipal :

- Mairie de Metz :
 - le 6 juin de 9h30 à 12h
 - le 15 juin de 14h30 à 17h30
 - le 1 juillet de 9h30 à 12h
 - le 5 juillet de 14h30 à 17h30
- Pôle urbanisme :
 - le 23 juin de 14h30 à 17h30.

Les documents prévus (I.3) étaient disponibles durant toute la durée de l'enquête à la mairie de Metz et au pôle urbanisme.

II.7 CLÔTURE DE L'ENQUÊTE ET REMISE DES DOSSIERS ET REGISTRES D'ENQUÊTE

Les registres d'enquête et les dossiers d'enquête ont été remis à Mme Sobrayen à la fin de l'enquête le 5 juillet.

Le rapport du commissaire enquêteur a été remis à Mme Sobrayen le 5 août 2016 puis diffusé à la mairie de Metz à l'attention de Monsieur le Maire, au tribunal administratif à l'attention de Madame la Présidente, à la préfecture et à la communauté d'agglomération à l'attention de Monsieur le Président de Metz Métropole.

III. ARGUMENTAIRE DU PETITIONNAIRE

III.1 CADRE GENERAL NATURE DU PROJET

Depuis son approbation en décembre 2008 le PLU a été l'objet de plusieurs modifications et révision simplifiée. Cette dernière modification est la 7^{ème} et comporte plusieurs points distincts dont l'objectif général est de reconquérir des dents creuses, de proposer des projets de logements, commerces et services diversifiés en cohérence avec les politiques générales de la ville, de l'agglomération et des obligations réglementaires en général.

Le dossier soumis à enquête publique présente dans le détail ces différents aspects des projets.

❖ Bonsecours :

L'hôpital Bonsecours inoccupé est situé au centre de Metz. La mairie de Metz souhaite reconquérir cette dent creuse au profit de logements, dont des logements sociaux, de commerces, d'espaces verts et éventuellement d'un équipement scolaire. Ce projet s'est construit dans le cadre d'une ZAC. Il s'intègre dans une zone de nombreux services, transports, équipements, commerces et lycées. Il préserve une partie du patrimoine existant des bâtiments de l'hôpital.

Pour réaliser ce projet il est nécessaire de faire évoluer le PLU et de l'adapter à l'urbanisme futur.

❖ Desvallières :

La caserne Desvallières est aujourd'hui désaffectée. Le projet est de reconstituer un cœur de ville composé de logements (dont logements sociaux), de commerces, et d'un supermarché. La caserne Desvallières est partie intégrante de la mémoire positive des habitants et retrouverait pour partie une seconde vie. Pour ce faire le PLU sera adapté en conséquence.

A noter que le supermarché aujourd'hui excentré serait réimplanté en centre ville et profiterait d'aménagements modernes

Ce projet est également encadré dans une ZAC.

❖ Projet du Parc du Technopole :

Grigy est un hameau situé dans la zone du Technopole. La création de logements et de commerces centrés autour d'une place et symétrique aux habitations existantes renforcerait la mixité d'urbanisme locale et la possibilité de logements pour des personnes travaillant au technopole.

La modification du PLU est nécessaire pour ouvrir à l'urbanisation des terres agricoles et nécessite une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation)

❖ Les autres modifications relèvent de la réappropriation par la ville de Metz de zones diverses, de demandes locales des habitants ou associations, de mises à jour réglementaires.

Le point appelé « TCRM Blida » étant le plus indicatif : la mairie et la communauté d'agglomération souhaitent dynamiser ce quartier par des activités artistiques tout en gardant les possibilités classiques de logements et de commerces.

❖ Enfin quelques modifications relèvent de corrections matérielles et sont intégrées dans cette modification n°7 du PLU.

Commentaires du commissaire enquêteur : Le dossier présenté à l'enquête publique présente tous les éléments propres à satisfaire la réglementation, cependant 2 points significatifs auraient pu être portés à la connaissance du public :

Le dossier est certes cohérent avec les exigences réglementaires mais il serait utile d'y retrouver les grandes orientations politiques qui sont à l'origine du PLU et de ses modifications : en quoi le PADD est-il toujours respecté pour ces nouveaux projets, le PLH est-il toujours parfaitement cohérent avec les nouveaux projets, ceci compte tenu des dates respectives de création du PADD et du PLH ? Qu'en est-il du SCOTAM ? Par ailleurs les données statistiques de l'INSEE constituent-elles toujours une base de référence certaine pour les évolutions de population de la ville ? N'est-il pas utile d'intégrer dans les études et informations au public les évolutions récentes de mouvements de populations de la ville ?

Il aurait été utile d'actualiser ces informations dans le dossier soumis à l'enquête publique et d'en faire un dossier global autoporteur.

Le dossier ne comporte aucune information relative à l'économie générale des projets tant pour les coûts engagés des études que pour les perspectives de bilan économique. Cet aspect du dossier n'entre pas dans le cadre obligatoire de l'information du public, pourtant il eut été souhaitable que le public en fut averti, puisqu'il est pourtant l'un des acteurs principaux du financement des projets de la ville.

III.2 INCIDENCE DU CHOIX D'AMENAGEMENT

Suivant les informations présentées dans la notice explicative, le projet de modification n°7 du PLU de la ville de Metz ne porte pas attente à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et respecte les conditions générales qui permettent de modifier le PLU.

III.3 CONFORMITE DU DOSSIER

L'ensemble des dispositions prises est conforme avec le code de l'urbanisme, articles L153-36 et suivants et R.153-1 et suivants.

La commune de Metz fait partie du SCOT de l'agglomération Messine (SCOTAM) dont le périmètre a été délimité par arrêté préfectoral du 31 décembre 2002. Le dossier est en accord avec ses orientations.

IV. RECENSEMENT COMPTABLE-BILAN

Registre d'enquête publique déposé à la mairie comportant les interventions du public :

- 2 interventions à la mairie de Metz inscrites durant les permanences :
 - o Mme MARTINE Marion le 5 juillet;
 - o Une riveraine de Bonsecours (restée anonyme) le 5 juillet.

Registre d'enquête publique déposé au Pôle Urbanisme comportant les interventions du public :

- 2 interventions écrites hors permanence dont l'une est explicitée dans le registre de concertation de la ZAC Desvallières :
 - o Mr Mathivet Joel le 30 juin (réf ZAC Desvallières);
 - o Mr Fayolle le 5 juillet.

Adresse mail créée pour l'information du public :

- 4 mails rédigés à l'attention du commissaire enquêteur :
 - o Mail de Mme Thiry Delphine le 4 juillet;
 - o Mail de Mr Schuster Pascal le 4 juillet;
 - o Mail de Mr Rondelli Emile le 4 juillet;
 - o Mail de Mme Pradayrol Marie-Joëlle le 5 juillet.

V. ANALYSE DES OBSERVATIONS ET COURRIERS -COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

V.1 OBSERVATIONS DANS LES REGISTRES D'ENQUÊTE PUBLIQUE

- ❖ Mr Mathivet Joel : Les remarques concernent des aménagements de la place et des murs du projet Desvallières sont hors champ de l'enquête publique.
- ❖ Mr Fayolle demande la suppression de la mention « en périphérie » dans le texte de la zone 1AUP afin de lever toute ambiguïté d'interprétation : cette demande émane du pétitionnaire.
- ❖ Mr Schuster Pascal demande une modification du PLU dans l'article de la zone UI pour inclure en exception des calculs de surface construite les piscines enterrées (au même titre que les abris de jardin...) : cette demande n'est pas en rapport direct avec l'enquête publique.

- ❖ Mr Rondelli Emile demande une étude d'impact sur les nuisances pouvant être générées par l'augmentation potentielle du trafic routier autour de la caserne Desvallières et l'étude de solutions adaptées. Cette suggestion n'est pas en rapport direct avec la modification du PLU mais est légitime quand à son évaluation dans un autre contexte que celui de l'enquête publique.
- ❖ Mme Thiry Delphine souhaite limiter la hauteur à R+3 des bâtiments A et B de la zone 1AUP « jardin du mail » et regrette la disparition de l'espace central au profit d'un chemin piétonnier.
- ❖ Mme Martiné Marion le 5 juillet, qui suggère de prolonger la zone de résidence U1G1 (selon plan en annexe) afin d'éviter la construction de bâtiments élevés et rester dans un cadre résidentiel de constructions individuelles, souhaite la création d'espaces verts à proximité du parking du supermarché, s'interroge sur le devenir de l'ancien supermarché, s'interroge sur le devenir du chêne centenaire (cf plan) et demande la signification des bandes de 24 et 20m page 30 du projet de modification du PLU. Ces interrogations, pour certaines d'entre elles entrent bien dans le champ de l'enquête publique.
- ❖ Une riveraine de Bonsecours (restée anonyme) demande de limiter la hauteur des bâtiments au moins partiellement à l'instar de ce qui s'est fait pour Bouygues à l'ex manufacture des tabacs.
- ❖ Mme Pradayrol Marie-Joëlle le 5 juillet par mail à 22h02 demande la création d'espace vert en lieu et place du bâtiment A et une plus faible hauteur du bâtiment B.

V.2 COURRIERS OU DOSSIERS ADRESSES AU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Pas de courrier adressé au commissaire enquêteur.

V.3 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Les avis des personnes publiques associées (PPA) qui ont répondu à la sollicitation de la mairie ont été remis au commissaire enquêteur au fur et à mesure de leur arrivée :

- M. le Président du Conseil Général de la Moselle;
- M. le Président de la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole;
- M. le Président de la chambre d'Agriculture de la Moselle;
- M. le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Moselle;
- M. le Président du Syndicat Mixte du SCOTAM.

Les avis des personnes publiques associées (PPA) non réceptionnées avant la remise du rapport d'enquête :

- M. le Préfet de la Moselle et de la Région Lorraine;
- M. le Président du Conseil Régional de la Moselle;
- M. le Président de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Moselle.

VI. AVIS ET OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le mémoire en réponse de la commune de Metz est intégré en annexe du rapport, les commentaires du commissaire enquêteur sont exprimés au paragraphe suivant

VI.1 AVIS ET OBSERVATIONS SUR LES REPONSES A LA DEMANDE DE MEMOIRE EN REPONSE

- Les avis des personnes publiques associées (PPA) qui ont répondu à la sollicitation de la mairie de Metz ont été remis au commissaire enquêteur au fur et à mesure de leur arrivée.

- Commentaires du commissaire enquêteur sur les réponses de la mairie de Metz au procès verbal de synthèse :

Point n°1 :

La mairie de Metz apporte une réponse positive à toutes les demandes de Mme MARTINE situées dans le champ de l'enquête et la mairie de Metz s'engage à répondre par écrit à Mme MARTINE. Le projet de PLU sera modifié en conséquence.

La mairie de Metz s'engage également à rester active pour la question située hors champ de l'enquête (devenir de l'ancien « Match »)

Le commissaire enquêteur prend acte de la volonté de la mairie de Metz de répondre positivement aux demandes de Mme MARTINE.

Point n°2 :

La mairie de Metz s'engage à répondre positivement à la demande d'une riveraine restée anonyme : une OAP sera créée pour ajuster les hauteurs de différents bâtiments.

Le commissaire enquêteur prend acte de la volonté de la mairie de Metz de répondre positivement à cette demande.

Point n°3 :

Les demandes de Mr MATHIVET sont hors champ de l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur n'a pas de commentaire à apporter sur la réponse de la mairie de Metz, il note toutefois, hors enquête, la volonté de la mairie de Metz de s'inscrire dans le champ de la ZAC pour continuer de répondre aux souhaits des riverains et de Mr Mathivet en particulier.

Point n°4 :

Le pétitionnaire a utilisé le temps de l'enquête publique pour apporter une modification à sa proposition de modification de PLU, proposition qui entre dans le champ de l'enquête.

Le commissaire enquêteur prend acte de cette modification.

Point n°5 :

Ce point répond au point n°5 (Mme THIRY) du pv de synthèse et au mail n°4 reçu (Mme PRADAYROL) après émission du pv par le commissaire enquêteur.

La remarque porte sur la hauteur excessive et la proximité des bâtiments projetés, la mairie argumente sur une incompréhension de la situation future et confirme que « Le projet ne sera ainsi pas plus haut que les constructions avoisinantes et bordant la rue Belle-Isle »

La remarque portant également sur la disparition d'un espace vert, la mairie argumente que dans le PLU actuel, un espace minéral était prévu et que « La dimension de cet espace public était démesurée ».

Le commissaire enquêteur prend acte des clarifications qui sont apportées par la mairie de Metz.

Point n°6 :

La demande de Mr SCHUSTER n'entre pas dans le champ de la modification du n°7 du PLU de la ville de Metz.

Pas de commentaire du commissaire enquêteur.

Point n°7 :

Monsieur Rondelli demande une étude d'impact sur la circulation routière et le cas échéant de modifier le sens de circulation (sens unique) du chemin de la butte. La mairie de Metz a entrepris de réaliser l'étude d'impact et d'en tirer les conséquences adéquates.

Le commissaire enquêteur prend acte de la volonté de la mairie de Metz de répondre positivement à la demande d'étude d'impact et de prendre en compte les conséquences le cas échéant.

Commentaire global du commissaire enquêteur sur le mémoire en réponse : la mairie de Metz a répondu positivement à toutes les demandes directement liées à l'enquête publique.

VI.2 COMMENTAIRES CONCERNANT LES REUNIONS PUBLIQUES

❖ Projet de la ZAC du Parc du Technopôle : le 27 juin 2016 à 19 h (voir compte rendu en annexe) :

- Participants pour le pétitionnaire: mairie de Metz, pôle urbanisme, Metz Métropole, SAREMM, architecte.
- Présentation générale du projet, puis notions de ferme urbaine, explicitation de l'OAP.
- Participation du public : environ 25 personnes.
- Points abordés par le public : environ une quinzaine d'interventions portant majoritairement sur des demandes d'informations sur le projet, quelques questions plus générales sur la ZAC du Parc du Technopôle, des questions portant sur le trafic routier et quelques questions portant sur l'existence de logements sociaux, pas de question portant sur la modification du PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur : la réunion publique a permis de répondre à des interrogations du public sur la situation actuelle et future de la zone de Grisy, la modification du PLU n'étant, pour le public, que la connotation administrative du projet.

❖ Aspects architecturaux et réglementaires du projet de la ZAC de Bon Secours : mardi 28 juin 2016 (voir compte rendu en annexe) :

- Participants : mairie de Metz, pôle urbanisme, promoteurs immobiliers.
- Présentation générale du projet, présentations des promoteurs et informations sur les hauteurs des bâtiments.
- Participation du public: 50 à 70 personnes.
- Points abordés par le public: environ 20 interventions portant majoritairement sur des demandes d'informations du projet, nombre de logements, parkings, logements sociaux, école...une seule question portant sur la relation entre PLU et ZAC et une intervention centrée sur le financement du projet par la mairie de Metz.

Commentaire du commissaire enquêteur: la présentation du projet et les échanges avec le public ont permis de satisfaire aux interrogations des riverains, la modification du PLU étant peu abordée, mais ces échanges auront suscité des vocations pour quelques personnes afin de proposer des modifications du PLU dans le registre d'enquête publique et sur le site internet dédié. Ces remarques sont traitées par la ville et commentées par le commissaire enquêteur dans les paragraphes précédents.

- ❖ Création de la ZAC de la Caserne Desvallières et modification du PLU : mercredi 29 juin 2016 (voir compte rendu en annexe) :
 - Participants : mairie de Metz, pôle urbanisme.
 - Présentation générale du projet, procédure ZAC, modification du PLU, intervention de l'EPFL, relations avec les promoteurs.
 - Participation du public: environ 50 personnes dont les 20 interventions ont porté sur des propositions d'organisations des futures structures d'activité commerciales, médicales, sociales, sur les parkings, la circulation, sur la continuité de l'information du projet et la participation des riverains.

Commentaire du commissaire enquêteur : les questions abordées ne relèvent pas en général de la modification du PLU, les explications et les échanges ont pu satisfaire le public présent et ont suscité quelques prises de position dans le registre d'enquête. Ces points sont traités par la mairie et commentés par le commissaire enquêteur dans les paragraphes précédents.

Commentaire général du commissaire enquêteur concernant les réunions publiques :

Les réunions publiques initiées par la mairie de Metz pour les 3 projets principaux ont été utiles pour l'information du public, elles auraient toutefois pu se situer un peu plus tôt dans le cadre de l'enquête publique. Bien préparées et organisées, soutenues par des documents de présentation et commentées par des experts impliqués elles sont une des étapes indispensables dans le déroulement d'un projet d'urbanisme supporté par une modification réglementaire, PLU en particulier.

AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

PREAMBULE

Le projet de modification n°7 du PLU de la ville de Metz porte sur :

- Le projet urbain "Bon Secours" – Création de la zone UBE et adaptations du règlement de zone UB.
- Le projet urbain "Desvallières" – Intégration de la zone UYM1 dans la zone UCA7 existante et la zone UCC30 nouvellement créée, et adaptations du règlement de zone UC.
- Le projet du parc Technopôle : ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AU13.
- Des adaptations réglementaires : 9 au total.
- Des rectifications d'erreurs matérielles et ambiguïtés d'écriture : 7 au total.

Par conséquent il convenait de procéder à un enquête publique préalable dans le but de consulter le public au sujet de la modification n°7 du PLU.

Par décision de Madame la Présidente du tribunal de Strasbourg - N°E16000090/67 du 12 avril 2016- Monsieur Michel Lohier a été désigné comme commissaire enquêteur. Celui-ci a déclaré sur l'honneur n'être en aucune manière concerné intéressé à titre personnel au projet de modification n°7 du PLU de METZ et a accepté la mission en toute impartialité et indépendance.

AVIS SUR L'ENQUÊTE PUBLIQUE

- ❖ L'enquête publique a été décidée par arrêté municipal de Monsieur le Maire de Metz en date du 17/05/2016 (arrêté municipal n°2016-EPU/PLU-02).
- ❖ Les organismes d'état concernés et les personnes publiques associées ont été consultés préalablement à l'enquête publique, les réponses, quand elles existent, sont jointes en annexe.
- ❖ L'information légale a été assurée par voie de presse (voir annexes au dossier) avant le début de l'enquête par 2 journaux locaux. Des informations complémentaires ont été réalisées par panneaux électroniques de la ville, annonces internet et site dédié internet, encarts de rappel dans les journaux.
- ❖ Des réunions publiques ont été organisées durant la période de l'enquête publique pour chacun des 3 principaux projets
- ❖ Le dossier d'enquête publique a été mis à la disposition du public aux lieux d'enquête (mairie et pôle urbanisme). Il était également disponible par internet.
- ❖ L'enquête publique s'est déroulée sans incident du 6 juin 2016 au 5 juillet 2016 inclus. 5 permanences ont été programmées tant à la mairie qu'au pôle urbanisme, panachant les lieux, les heures d'accueil, les plages horaires, permettant au public de se manifester directement auprès du commissaire enquêteur ou par lettre ou par écrit sur le registre d'enquête ou encore par internet sur le site dédié.
- ❖ La mairie de Metz a pu répondre par un mémoire en réponse au procès verbal de synthèse émis par le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur considère que l'enquête s'est déroulée conformément à la réglementation, que le public et les personnes publiques associées ont été informées correctement et ont pu s'exprimer, si elles le souhaitaient, par tout moyen mis à leur disposition.

AVIS SUR LE PROJET

Les différents éléments de dossier du projet de modification du PLU portés à la connaissance du public sont conformes à la réglementation en vigueur.

Les objectifs du projet sont compatibles avec les contraintes supra-communales et le PADD

Le projet n'affecte pas de zone boisée, affecte très modestement une zone agricole et n'affecte pas de zone naturelle forestière.

Le projet s'inscrit dans le champ d'application des codes de l'environnement et de l'urbanisme

Le commissaire enquêteur a cependant recherché des éléments d'informations non inclus dans le dossier et pourtant dignes d'intérêt pour porter un avis sur la globalité du projet. En effet la modification du PLU, stricto sensu, porte sur les possibilités souhaitées par la mairie de Metz de modifier l'urbanisme des zones concernées. Ceci n'engage en rien leur future réalisation. Pourtant les personnes qui ont pu

assister aux différentes réunions publiques sont bien motivées par le devenir de l'urbanisme de leur commune ou partie de commune. Il est donc assez légitime pour le commissaire enquêteur de porter un avis sur le projet de modification du PLU intégrant aussi le projet global d'évolution de l'urbanisme rendue possible par cette modification du PLU.

Par ailleurs il est un autre point sur lequel le public peut s'interroger : le coût de ce projet pour la mairie et donc pour les administrés.

C'est donc sur ces 2 points que portent aussi la réflexion et l'avis motivé du commissaire enquêteur.

S'agissant de l'origine du projet d'urbanisme, sa légitimité est à rechercher en amont : quels sont les besoins en logements, commerces.., quel est son degré de cohérence au regard du PADD, du PLH...Le commissaire enquêteur a recherché des informations permettant d'apporter des éléments de réponse à ces interrogations :

Les besoins exprimés par les contraintes amont sont la création de 1000 logements par an pour la communauté d'agglomération de Metz Métropole (référence PLH), de favoriser la reprise de dents creuses, la mixité....Sur ces 2 derniers points, la modification du PLU apporte des réponses positives. Quant aux besoins en logements la réponse est moins évidente, les statistiques de l'INSEE ne sont pas actualisées, la population de METZ étant plutôt en régression (-3.5% en 5 ans de 2008 à 2013), la quantité de logements augmente (+2000 en 5 ans) et la quantité de logements vides augmente (de 8.6% en 2008 à 12.5% en 2013). Les bases qui ont généré PLH, SCOTAM, PLU datent maintenant de quelques années et il serait prudent d'actualiser les besoins réels en logements, commerces et services en prenant en compte les possibilités d'utilisation de logements vacants. Heureusement le projet n'impacte qu'une partie limitée des besoins et sa situation pour l'essentiel en centre ville favorisera sa réussite (pour Desvallières et Bonsecours).

En ce qui concerne l'économie du projet le commissaire enquêteur a obtenu des informations et analyses financières sur les 2 principaux projets (Desvallières et Bonsecours) ce qui permet de considérer que le coût final à court terme qui restera en charge du contribuable devrait être limité à moins de 10% du budget global de Bonsecours et équilibré pour Desvallières. A échéance de quelques années les projets de Bonsecours et de Desvallières seront positifs (apport de taxes des habitants et commerces). Pour ce qui concerne le Parc du Technopole et les autres modifications l'aspect financier entre dans le rôle fonctionnel de la mairie.

Donc globalement le projet de modification n°7 du PLU est positif ; la mairie joue bien son rôle d'interface créatrice et opérationnelle entre une situation d'urbanisme existante déficitaire, des situations foncières inexploitées (Bonsecours, Desvallières...) et les besoins de la population en urbanisme de ville (logements, commerces...).

Vu ce qui précède et considérant que :

- ⇒ L'enquête publique s'est déroulée de manière satisfaisante et conformément aux prescriptions légales réglementaires et à l'arrêté de Monsieur le Maire de Metz
- ⇒ Le projet a été réalisé dans l'intérêt de la collectivité
- ⇒ Le projet n'a soulevé aucun avis défavorable de la part des personnes publiques
- ⇒ Le projet dans son ensemble ou partie n'a pas été mis en cause par une contre proposition du public ou d'une association
- ⇒ Les réponses au procès verbal de synthèse apportent des réponses globalement positives aux demandes ou suggestions des riverains et des personnes publiques associées

In fine le commissaire enquêteur émet un avis favorable sans réserve au projet de modification n°7 du plan local d'urbanisme de la ville de Metz.

Fait à Macheren, le 5 août 2016

Michel Lohier commissaire enquêteur.

Michel Lohier
Commissaire Enquêteur

16, Le Victoria
57730 Macheren
Tél : 03 87 29 00 13

Mail : lohier.michel@wanadoo.fr

Le 7 juillet 2016
Monsieur le Maire de Metz

1, place d'Armes
BP 21025
57000 Metz

Affaire suivie par Mme SOBRAYEN

Objet : enquête publique préalable à l'approbation de la modification numéro 7 du PLU de la ville de Metz

Monsieur le Maire,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joints les documents suivants constituant les interventions du public enregistrées dans le cadre de l'enquête mentionnée ci-dessus :

- copies du registre d'enquête publique déposé à la mairie comportant les interventions du public :

2 interventions à la mairie de Metz inscrites durant les permanences :

- ❖ De Mme MARTINE Marion le 5 juillet qui suggère de prolonger la zone de résidence U1G1 (selon plan en annexe) afin d'éviter la construction de bâtiments élevés et rester dans un cadre résidentiel de constructions individuelles, , qui souhaite la création d'espaces verts à proximité du parking du supermarché, s'interroge sur le devenir de l'ancien supermarché, s'interroge sur le devenir du chêne centenaire (cf plan) et demande la signification des bandes de 24 et 26m page 30 du projet de modification du PLU
- ❖ D'une riveraine de Bonsecours (restée anonyme) qui demande de limiter la hauteur des bâtiments au moins partiellement à l'instar de ce qui s'est fait pour Bouygues à l'ex manufacture des tabacs

- copie du registre d'enquête publique déposé au Pôle Urbanisme comportant les interventions du public :

2 interventions écrites hors permanence :

- ❖ De Mr Mathivet Joel : une intervention écrite hors permanence faisant référence au registre de concertation de la ZAC Desvallières et dont le contenu est décrit dans ce registre. Les remarques concernent des aménagements de la place et des murs du projet Desvallières hors champ de l'enquête publique
- ❖ De Mr Fayolle : demande de suppression de la mention « en périphérie » dans le texte de la zone 1AUP afin de lever toute ambiguïté d'interprétation

- 3 interventions ont été notées à l'adresse mail créée pour l'information du public :

- ❖ Mail de Mme Thiry Delphine qui souhaite limiter la hauteur à R+3 des bâtiments A et B de la zone 1AUP « jardin du mail » et regrette la disparition de l'espace central au profit d'un chemin piétonnier.
- ❖ Mail de Mr Schuster Pascal qui demande une modification du PLU dans l'article de la zone UI pour inclure en exception des calculs de surface construite les piscines enterrées (au même titre que les abris de jardin...)
- ❖ Mail de Mr Rondelli Emile qui demande une étude d'impact sur les nuisances pouvant être générées par l'augmentation potentielle du trafic routier autour de la caserne Desvallières et l'étude de solutions adaptées.

- Par ailleurs aucun courrier ne m'a été remis par le public durant l'enquête publique

- Vous m'avez communiqué les avis des personnes publiques associées. Aucun de ces avis ne comporte d'élément défavorable au projet de modification du PLU. Seule Metz Métropole suggère que la zone UYE6 du site TCRM Blida soit plus ouverte à la mixité et n'interdise que les usages incompatibles avec l'environnement de la zone.

Après avoir pris connaissance des interventions du public sous ces différentes formes je vous serais reconnaissant, de me communiquer votre mémoire en réponse prenant en compte votre appréciation de la suggestion de Metz Métropole et des commentaires, suggestions et demandes du public qui s'est manifesté durant l'enquête publique

Je vous remercie de me faire connaitre votre réponse dans les meilleurs délais afin que je puisse finaliser mon rapport et mes conclusions motivées et vous les communiquer.

Dans cette attente, veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments respectueux.

Le Commissaire Enquêteur


Michel LOHIER

Modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme

MEMOIRE EN REPONSE AU
PV DE SYNTHESE DU
COMMISSAIRE ENQUETEUR

Mairie de Metz
Pole urbanisme
144 Route de Thionville, 57050 METZ

Tél. : 03 87 55 55 60
Courriel : acc144@mairie-metz.fr

Ce mémoire est rédigé en réponse au procès-verbal de synthèse adressé le 07/07/2016 à la Ville par M. Lohier, commissaire enquêteur, suite à la clôture d'enquête publique portant sur le projet de modification n°7 du PLU, qui s'est déroulée du 06/06/2016 au 05/07/2016. Tous les points du PV de synthèse, repris ci-dessous, ont été renumérotés pour faciliter le renvoi vers les réponses de la ville détaillés plus loin.

- 1- *REGISTRE Hôtel de Ville : De Mme MARTINE Marion le 5 juillet qui suggère de prolonger la zone de résidence U1G1 (selon plan en annexe) afin d'éviter la construction de bâtiments élevés et rester dans un cadre résidentiel de constructions individuelles, , qui souhaite la création d'espaces verts à proximité du parking du supermarché, s'interroge sur le devenir de l'ancien supermarché, s'interroge sur le devenir du chêne centenaire (cf plan) et demande la signification des bandes de 24 et 26m page 30 du projet de modification du PLU.*
- 2- *REGISTRE Hôtel de Ville : D'une riveraine de Bonsecours (restée anonyme) qui demande de limiter la hauteur des bâtiments au moins partiellement à l'instar de ce qui s'est fait pour Bouygues à l'ex manufacture des tabacs.*
- 3- *REGISTRE Pôle Urbanisme : De Mr Mathivet Joel : une intervention écrite hors permanence faisant référence au registre de concertation de la ZAC Desvallières et dont le contenu est décrit dans ce registre. Les remarques concernent des aménagements de la place et des murs du projet Desvallières hors champ de l'enquête publique.*
- 4- *REGISTRE Pôle Urbanisme : De Mr Fayolle : demande de suppression de la mention « en périphérie » dans le texte de la zone 1AUP afin de lever toute ambiguïté d'interprétation.*
- 5- *Mail n°1 : Mail de Mme Thiry Delphine qui souhaite limiter la hauteur à R+3 des bâtiments A et B de la zone 1AUP « jardin du mail » et regrette la disparition de l'espace central au profit d'un chemin piétonnier.*
- 6- *Mail n°2 : Mail de Mr Schuster Pascal qui demande une modification du PLU dans l'article de la zone UI pour inclure en exception des calculs de surface construite les piscines enterrées (au même titre que les abris de jardin...).*

- 7- *Mail n°3 : Mail de Mr Rondelli Emile qui demande une étude d'impact sur les nuisances pouvant être générées par l'augmentation potentielle du trafic routier autour de la caserne Desvallières et l'étude de solutions adaptées.*
- 8- *Avis de Metz Métropole : Metz Métropole suggère que la zone UYE6 du site TCRM Blida soit plus ouverte à la mixité et n'interdise que les usages incompatibles avec l'environnement de la zone.*

La Ville a reçu tardivement deux autres avis qui n'apparaissent pas dans le PV de synthèse du commissaire enquêteur :

- 9- *Mail n°4 de Mme Marie-Joëlle Pradayrol qui s'inquiète de l'implantation du bâtiment A rue Belle-Isle face à ses fenêtres. Elle précise de plus qu'elle n'avait été informée que de la construction du bâtiment B. Elle déplore enfin la non réalisation d'un grand espace vert central.*
- 10- *Avis du Syndicat Mixte du SCoTAM : Le Syndicat Mixte du SCoTAM estime que l'intégration paysagère de l'opération de la ZAC du Parc du Technopôle en lien avec l'environnement proche n'est pas précisée. Il suggère qu'un plan ou schéma paysager soit réalisé afin de mieux comprendre les principes écrits concernant la gestion de l'eau et la relation du projet avec le vallon, ainsi que son insertion paysagère dans l'environnement proche couplée aux enjeux de trame verte et bleue urbaine. De même, il suggère l'apport de précisions quant à la gestion intégrée des eaux pluviales.*

REPONSE AU POINT N°1 DU PV DE SYNTHESE:

Extrait du PV de synthèse:

" De Mme MARTINE Marion le 5 juillet qui suggère de prolonger la zone de résidence U1G1 (selon plan en annexe) afin d'éviter la construction de bâtiments élevés et rester dans un cadre résidentiel de constructions individuelles, , qui souhaite la création d'espaces verts à proximité du parking du supermarché, s'interroge sur le devenir de l'ancien supermarché, s'interroge sur le devenir du chêne centenaire (cf plan) et demande la signification des bandes de 24 et 26m page 30 du projet de modification du PLU.

Extrait(s) de l'observation originale (Registre d'Enquête Publique Hôtel de Ville):

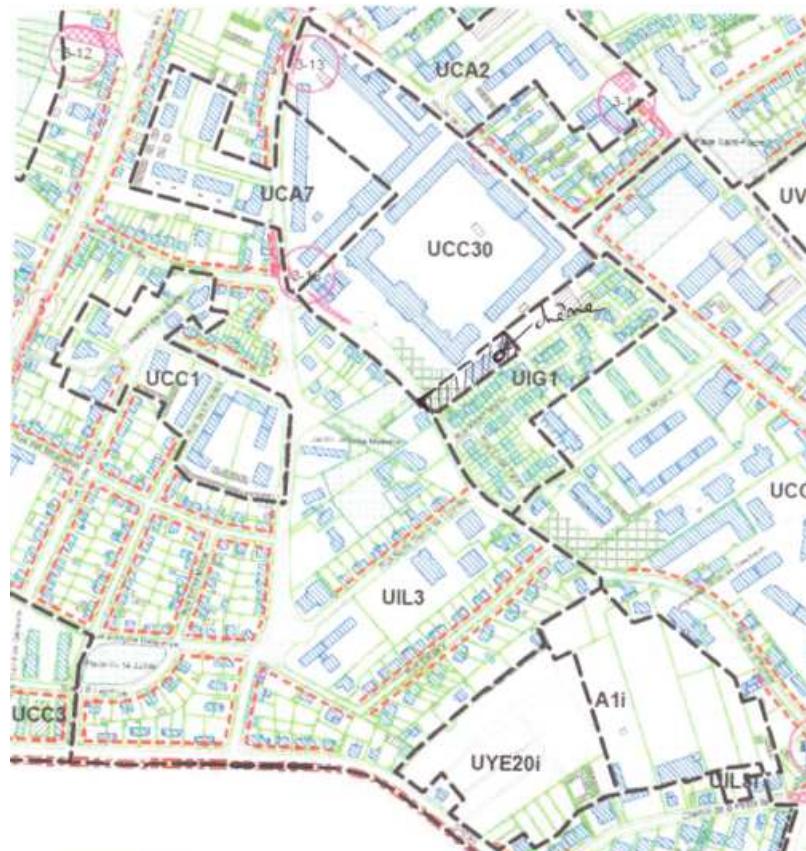
le 5/7/2016

- Est -il possible de prolonger la zone résidentielle Rue Albert Marks - Rue Emile Faure (zone U1G1) jusqu'à la voirie qui va être créée à côté de la caserne afin de rester sur des constructions individuelles résidentielles ? Voir plan et ainsi limiter la hauteur de ces constructions
- Est -il possible de prévoir un minimum d'espace vert à imposer lors de la construction du parking sur la zone UCC30 ? Pour que le quartier reste un espace verdoyant également dans le projet de cœur de quartier
- Que va -t -il advenir de la friche de l'ancien MATCH ?
- Que va devenir le chêne situé derrière la rue Albert Marks ? Il apparaît abrité de nombreux oiseaux (merles, gots des chênes...) voir plan
- A qui correspond la bande de 24 et 26 mètres : page 30

voir plan annexe
Y

MARTINÉ Marion
17 Rue Albert Marks
67750 NIEDERLEBACH

Extrait(s) de l'observation originale (Registre d'Enquête Publique Hôtel de Ville):



❖ Synthèse / reformulation de l'observation:

Cette première observation comprend cinq questions d'une habitante du quartier :

- Tout d'abord, elle souhaite savoir s'il est possible d'intégrer une partie du site, située au sud de la zone de projet, dans la zone UIG1, afin de conserver la vocation d'habitat de cette partie du projet, et de la mettre en cohérence avec les zones alentours, notamment en ce qui concerne la hauteur des constructions.
- La deuxième question de cette riveraine concerne le traitement paysager des espaces libres dans la zone UCC30. Elle demande donc s'il est possible d'imposer un minimum d'espaces verts dans la zone.
- Il est ensuite question de l'avenir de l'ancien supermarché Match, qui va déménager sur le site de la Caserne Desvallières.
- Cette habitante du quartier s'interroge également sur le traitement réservé au chêne situé au sud de la zone de projet, derrière la rue Albert Marks.
- Enfin, elle souhaite savoir à quoi correspondent les bandes de constructibilité de 24 et 20 mètres, mentionnées dans les dispositions communes de l'article 6 du règlement de zone UC.

❖ Réponse à l'observation dans le cadre de l'Enquête :

Concernant le reclassement d'une partie de la zone de projet en zone UIG1 :

La partie du site de projet, concernée par cette observation, va accueillir des constructions à vocation d'habitat. Rattacher cette partie à la zone UIG1 la jouxtant paraît vraisemblable et cohérent avec la vocation d'habitat de la zone.

Concernant le traitement paysager des espaces libres dans la zone UCC30:

Dans le secteur UCC30, les constructions et locaux dont le rez-de-chaussée est à destination commerciale ne sont pas soumis à l'obligation d'aménager au moins 20% de

l'unité foncière en espaces verts de pleine terre et de planter un arbre de haute tige pour 100m². Toutefois, la Ville, qui souhaite être vertueuse en matière de gestion des eaux pluviales, à travers le dossier loi sur l'eau élaboré dans le cadre de la ZAC, veillera à ce que soit maximisé le traitement végétalisé des espaces libres (par exemple, à travers l'aménagement d'un parking végétalisé). De plus, la présence d'un Espace Boisé Classé (EBC) sur le site contraint la Ville à conserver cet espace vert intact. Enfin, le projet de conception de l'espace public, qui fera l'objet d'une concertation, sera présenté aux riverains une fois arrêté. Ainsi, le PLU ne pourra pas directement agir sur ce point, mais la Ville le fera en sa qualité de maître d'ouvrage de la ZAC.

Concernant la signification des bandes de constructibilité de 24 et 20 mètres mentionnées dans l'article 6 du règlement de zone UC :

La bande de constructibilité représente un espace de l'unité foncière dans lequel les pétitionnaires sont autorisés à construire. Elle est de 24 mètres si elle est comptée depuis les voies et emprises publiques. Elle est de 20 mètres si elle est comptée depuis un retrait ou recul existant sur l'unité foncière et précisé par le règlement du PLU.

❖ Réponse à l'observation hors du cadre de l'Enquête :

Concernant l'avenir de l'ancien supermarché Match :

Le site de l'ancien supermarché Match constitue une copropriété dont Match est en partie propriétaire. Pour l'instant, rien n'est décidé pour ce site, mais la Ville compte s'associer avec Match afin de discuter de la reconversion du site, et interviendra en tant que prescripteur. Sur ce point, le PLU fera office de document cadre, puisque ce site se trouvant en zone UC, la reconversion du site s'orientera probablement vers de l'habitat pour rester en cohérence avec la vocation de la zone.

Concernant le traitement du chêne situé au sud de la zone de projet, derrière la rue Albert Marks :

Le chêne sera conservé, ainsi que le marronnier qui le jouxte, puisqu'ils constituent ensemble un espace végétal remarquable dans le paysage du quartier.

❖ Actions à suivre:

- Un courrier sera rédigé en ce sens et directement adressé au rédacteur de l'observation.
- Le PLU sera modifié afin d'intégrer une partie située au sud de la zone de projet en zone UIG1.

REPONSE AU POINT N°2 DU PV DE SYNTHESE:

Extrait du PV de synthèse:

"D'une riveraine de Bonsecours (restée anonyme) qui demande de limiter la hauteur des bâtiments au moins partiellement à l'instar de ce qui s'est fait pour Bouygues à l'ex manufacture des tabacs."

Extrait(s) de l'observation originale (Registre d'enquête publique Hôtel de Ville):

Yannick: Pourquoi ne pas faire référence au projet prévu sur l'ancienne emprise de l'hôpital Bon Secours ? Cela a été fait dans le cadre du projet de la manufacture de tabac "La barrière maximale des constructions est définie au plan de masse par un nombre de mètres au dessus du rez du chassé". Section L'article 10 des dispositions applicables à la zone 1ANM. Cela éviterait d'avoir devoir du R+7 sur toute l'emprise et inscrirait le projet très qualitatif actuel dans la zone.

Une riveraine de l'ancien hôpital Bon Secours.

❖ **Synthèse / reformulation des observations:**

Cette observation a été faite par une riveraine de l'ancien hôpital de Bon Secours, qui demande la réalisation d'un plan masse ou une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), afin de fixer les hauteurs différentes pour chaque bâtiment, le PLU imposant simplement une hauteur maximale à ne pas dépasser pour l'ensemble de la zone (27 mètres). Cela permettrait d'enterrer la hauteur pour chaque bâtiment et éviter que ne soient construits des bâtiments de 27 mètres de hauteur sur tout le site.

❖ **Réponse à l'observation dans le cadre de l'Enquête :**

Cette remarque se justifie, puisque le PLU ne peut en effet définir une hauteur différente pour chaque bâtiment que par l'élaboration d'un plan masse, ou par la création d'une OAP spécifique au secteur de Bon Secours. Il est à noter que les hauteurs restent tout de même encadrées par les fiches de lot, réalisées dans le cadre de la ZAC. Mais afin d'apporter un maximum d'informations sur le projet aux habitants, la réalisation d'une OAP semble une solution appropriée.

❖ **Actions à suivre:**

- Une OAP sera créée afin d'encadrer les hauteurs des bâtiments.

REPONSE AU POINT N°3 DU PV DE SYNTHESE:

Extrait du PV de synthèse:

« De Mr Mathivet Joel : une intervention écrite hors permanence faisant référence au registre de concertation de la ZAC Desvallières et dont le contenu est décrit dans ce registre. Les remarques concernent des aménagements de la place et des murs du projet Desvallières hors champ de l'enquête publique.»

Extrait(s) de l'observation originale (registre d'enquête publique Pôle Urbanisme):

30.06.2015 MATHIVET Jér. Visite régionale d'observations
ZAC Averdine.

Extrait(s) de l'observation originale (Registre d'observations dans le cadre de la concertation préalable à la création de la ZAC DESVALLIERES):

30.06.16 N° NATHIVET Isol 0634322851 lenoachisplage@orange.fr
 En ce qui concerne l'évolution de la ZAC Neuvalhires
 ne pas oublier :

- que les rues de Natch doivent être similaires aux bâti sur lesquels il s'adosse.
- de proposer une maison médicale
- une cellule commerciale pour une "association" de producteurs maraîchers et autres des "pays"
- que le parking doit être disponible pour y faire des marchés, des ceintures, des fêtes...
- de mettre des bancs et tables (Allées des Platanes) pour y créer des "zones de rencontres"
- en l'absence du déplacement de "St Denis de la Réunion" pourquoi ne pas proposer une ou deux petites salles pour des réunions d'associations
- ne pas perdre de vue le manfest de la Réine de quinze
- A faire, abattre le mur mais maintenir l'aire de la Mén (côté riche de l'avenue) à l'instar de ce qui sera fait ZAC du Sessonnet
- mettre en place tout procédé pour couvrir la place sur la route de l'avenue et empêcher son accès facile pour les rues y débouchant.

Never do

❖ Synthèse / reformulation de l'observation :

Ces observations, faites par un habitant du quartier, n'entrent pas dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n°7 du PLU, puisqu'elles concernent des aspects architecturaux et d'aménagement du projet. En effet, ses observations portent sur les points suivants :

- L'intégration du supermarché Match dans le paysage actuel,
- L'implantation d'une maison médicale et d'une cellule commerciale de producteurs maraîchers,
- La mise à disposition du parking pour des évènements ponctuels,
- L'équipement des espaces publics (bancs, tables),
- Permettre aux associations de tenir des réunions dans des salles dédiées sur le site,
- Le transfert de la Mairie de quartier,
- L'abattement du mur périphérique,
- Les problèmes de sécurité liés à la vitesse à laquelle roulent les véhicules sur la route de Lorry.

❖ Réponse à l'observation hors du cadre de l'enquête :

Concernant les murs de MATCH doivent être similaires au bâti sur lequel il s'adosse :

La conception du magasin MATCH fera l'objet d'un travail architectural soigné pour permettre une intégration paysagère à la hauteur de la qualité du site. Le choix des matériaux ne pourra toutefois pas être imposé.

Concernant l'implantation d'une maison médicale :

La Ville est tout à fait ouverte à cette proposition, et des échanges sont en cours avec différents acteurs et professions médicales qui d'ores et déjà souhaitent s'implanter sur le site. Toutefois, la création de ce type de structure reste d'initiative privée avec un statut et des conditions spécifiques à respecter, la ville ne peut donc garantir la réussite du projet même si elle le souhaite.

Concernant l'implantation d'une cellule commerciale pour une "association" de producteurs maraîchers et autres du "pays" :

Le quartier de Devant Les Ponts bénéficie déjà de la présence d'un producteur local qui possède un point de vente. La Ville ne pourra porter d'initiative publique pour ce type de structure.

Concernant la mise à disposition du parking pour y faire des marchés, des cirques, des fêtes et l'équipement des espaces publics (bancs, tables) y créer des zones de rencontre :

Pour ces deux interrogations, il s'agit de la conception plus précise des espaces publics de la ZAC, ceux-ci, compte tenu de la configuration de la zone et de la programmation urbaine, seront nombreux et variés (allée des platanes, espace boisé classé, frange végétale à proximité de la rue Albert Marks,...). Cette conception fera l'objet d'un travail de concertation particulier avec la population notamment en vue d'arrêter le programme des équipements publics au niveau du dossier de réalisation de la ZAC. Au niveau des discussions avec MATCH, il est d'ores et déjà convenu que si le parking devait rester privé, une clause permettra la mise à disposition du parking pour des évènements ponctuels (brocantes, fête de quartier, kermesses,...) afin d'en faire la "place centrale du village".

Concernant la réservation d'une ou deux petites salles pour des réunions d'associations en l'absence de déplacement de la Salle St-Denis de la Réunion :

Tout comme le transfert de la salle Saint-Denis de la Réunion, la réalisation de ce type de locaux engage la collectivité tant d'un point de vue de l'investissement que pour le fonctionnement ultérieur. Ce type de projet n'est pas prévu à l'heure actuelle. La salle Saint-Denis de la Réunion possède déjà des salles qui peuvent être utilisées par les associations.

Concernant le transfert de la Mairie de quartier :

La couverture territoriale, le réseau des Mairies de quartier et plus globalement des services publics dans les quartiers font l'objet de réflexions en vue de potentielles optimisations. Aucun arbitrage n'est effectué sur l'avenir de la Mairie de quartier de Devant-Lès-Ponts.

Concernant l'abattement du mur périphérique tout en gardant trace de celui-ci :

C'est l'objectif fixé, si la clôture sera préservée pendant la durée des divers chantiers du projet (sa présence assurant une sécurité optimale), sa démolition in fine permettra une ouverture de la zone vers le quartier. Cette démolition ne sera toutefois pas totale afin effectivement de garder et valoriser (sous forme de banquettes par exemple) ce patrimoine.

Concernant la mise en place de tout procédé pour réduire la vitesse sur la route de Lorry et permettre un accès facilité pour les rues y débouchant :

L'étude d'impact est en cours de finalisation ainsi que les réflexions quant aux éventuels aménagements à réaliser au niveau des carrefours et voies de circulations périphériques à

la zone. D'autres phases d'informations seront prévues dès que ces éléments seront assez avancés.

REPONSE AU POINT N°4 DU PV DE SYNTHESE:

Extrait du PV de synthèse:

"De Mr Fayolle : demande de suppression de la mention « en périphérie » dans le texte de la zone 1AUP afin de lever toute ambiguïté d'interprétation."

Extrait(s) de l'observation originale (registre d'enquête publique Pôle Urbanisme):

05.03.2016 → Article 13 (Zone 1AUP) → suppression mention "en périphérie", afin de lever les difficultés d'interprétation lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.
G. FAYOLLE

❖ Synthèse / reformulation de l'observation :

Cette observation a été faite par le maître d'ouvrage du projet de modification du PLU, afin de tenir compte des retours d'expérience des services instructeurs des autorisations d'urbanisme. Il s'agit d'une proposition de suppression de la mention "en périphérie" dans l'article 13 de la zone 1AUP.

❖ Réponse à l'observation dans le cadre de l'Enquête :

La mention "en périphérie" ne comportant aucune indication chiffrée de distance et n'ayant pas de définition technique ou juridique, celle-ci crée des ambiguïtés dans l'interprétation de la règle et des difficultés lors de l'instruction des autorisations. Ainsi, sa suppression est justifiée.

❖ Actions à suivre:

- Modification du règlement de zone 1AUP, afin de lever cette ambiguïté d'interprétation en supprimant la mention "en périphérie".

REPONSE AU POINT N°5 DU PV DE SYNTHESE ET AU MAIL

N°4 N'APPARISSANT PAS DANS LE PV :

Extrait du PV de synthèse:

« Mail de Mme Thiry Delphine qui souhaite limiter la hauteur à R+3 des bâtiments A et B de la zone 1AUP « jardin du mail » et regrette la disparition de l'espace central au profit d'un chemin piétonnier.»

❖ Synthèse / reformulation de l'observation :

Cette observation d'une habitante du quartier concerne deux points :

- Les hauteurs des bâtiments A et B, qu'elle souhaiterait voir abaisser à R+3;
- L'aménagement de l'espace central en cheminement piéton, qu'elle regrette, préférant y voir se développer un espace public urbain.

Extrait(s) de l'observation originale (boîte mail modificationplu@mairie-metz.fr):

De : delphine thiry [<mailto:delthiry@yahoo.fr>]

Envoyé : lundi 4 juillet 2016 21:20

À : - Enquête modification PLU

Objet : Enquête publique - observations sur le projet de modification du Plu

Monsieur le commissaire-enquêteur,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-dessous mes observations relatives au projet de modification n°7 du Plu de Metz actuellement soumis à enquête publique :

Concernant le nouveau règlement de la zone 1AUP appelée zone du "jardin du mail", je trouve que l'augmentation de la hauteur maximale autorisée des constructions sur cette zone induite par cette modification du Plu va nuire à la qualité architecturale et urbanistique du quartier. Le Pontiffroy est déjà un quartier dense se composant de longues tours et barres. Il serait dommageable dans le cadre de l'urbanisation future du quartier de continuer à "bétonner" ce site.

C'est pourquoi, il me semblerait plus approprié de conserver le règlement actuel (R+3 au lieu de R+5 dans le projet de modification du Plu) pour la hauteur des constructions du bâtiment A qui se situera sur la rue Belle-Isle. Cela permettrait aux nouveaux bâtiments d'être de la même hauteur que les immeubles environnants (se situant au bout de la rue des Bénédictins).

Quant à la modification de la hauteur du bâtiment B, même si ce projet de modification la réduit à 7 étages (R+7) au niveau de l'intersection des rues de la Caserne et Paille-Maille et de 6 étages pour les bâtiments en retrait du cheminement piéton principal, je trouve que cela reste encore très haut. Pourquoi ne pas limiter la hauteur du bâtiment B à trois étages au dessus du rez-de-chaussée comme c'est le cas des bâtiments environnants (hôtel de police, immeubles place d'Arros).

Enfin, il est regrettable que l'espace central de cette zone 1AUP ayant vocation à être aménagé en espace public urbain dans le Plu disparaisse dans ce projet de modification et soit remplacé par un cheminement piéton central. La philosophie urbanistique du quartier avec ses places au milieu des immeubles disparaît au profit de l'urbanisation intensive.

En conclusion, cette adaptation du règlement de la zone 1AUP dans le cadre de la modification n°7 du plu favorise l'urbanisation de masse de la dent creuse du quartier du Pontiffroy au détriment d'un aménagement de qualité, moins dense et disposant d'espaces verts. C'est regrettable pour l'image et le devenir de notre quartier.

Delphine Thiry
Domiciliée au 5 rue Chambiére à Metz

Mail n°4 :

« Mail n°4 de Mme Marie-Joëlle Pradayrol qui s'inquiète de l'implantation du bâtiment A rue Belle-Isle face à ses fenêtres. Elle précise de plus qu'elle n'avait été informée que de la construction du bâtiment B. Elle déplore enfin la non-réalisation d'un grand espace vert central.

Extrait(s) de l'observation originale (boîte mail modificationplu@mairie-metz.fr):

De : mariejopradayrol@orange.fr Date : mar. 05/07/2016 22:02
À : -Enquête modification PLU
Cc :
Objet : Monsieur,

Après avoir observé le PLU concernant "Les Jardins du mail" (quartier du Pontiffroy), je m'émeus de l'implantation du bâtiment A, rue Belle-Isle.
En effet, je réside 21 rue des Bénédictins , propriétaire d'un duplex donnant sur le parking sauvage. Un jardin avait été prévu à l'emplacement de ce parking. Or, c'est ce bâtiment A qui risque d'être construit face à mes fenêtres et extrêmement près. Au delà, un grand espace, puis un bâtiment B plus haut.
Lors des réunions de copropriétaires , le syndic ne nous avait parlé que du bâtiment B...
Bref, notre quartier, agréable à vivre, va devenir une concentration d'immeubles serrés et trop hauts, sans l'espace vert promis depuis vingt ans à nos pieds.
A moins que j'aie mal compris....
Sincères salutations. Marie-Joëlle Pradayrol. (0670946399)

❖ **Synthèse / reformulation de l'observation :**

Cette observation a été faite par une habitante du quartier qui s'inquiète de l'implantation face à ses fenêtres du bâtiment A du projet, bâtiment dont elle ne connaissait pas l'existence. Elle regrette également la non-réalisation d'un grand espace vert central. Ces remarques sont faites sur la base du PLU actuel, qui est justement modifié dans un souci de redéfinition du ce projet.

❖ **Réponse commune à ces deux observations dans le cadre de l'Enquête :**

La situation décrite dans la deuxième question se réfère a priori à la situation existante du PLU qui fait justement l'objet d'une modification qui va dans le sens des remarques de cette riveraine.

Le plan masse actuel qui se trouve dans le PLU est plus contraignant en termes de vis-à-vis pour les riverains, car il impose le positionnement des bâtiments à proximité immédiate des immeubles voisins. Le nouveau plan masse crée des parcelles (qui reprennent la terminologie des bâtiments A et B du plan actuel) qui ne seront pas entièrement construites, laissant ainsi la possibilité de mettre les futurs bâtiments à distance des immeubles riverains contrairement au plan actuel du PLU qui impose le positionnement des bâtiments à proximité immédiate des bâtiments riverains.

Le plan masse actuel ne proposait pas la réalisation d'un espace vert central mais plutôt un espace minéral sous lequel un parking devait être construit. La dimension de cet espace public était démesuré (un peu plus grand que la Place d'armes – J.F. Blondel), à la fois pour son appropriation mais également pour sa charge d'entretien à terme pour la collectivité.

Le choix a été fait de positionner les futur bâtiments le long d'un mail arboré au centre afin de libérer les cœurs d'ilots de toute construction sur la parcelle du bâtiment A.

Concernant les hauteurs, la modification indique un nombre d'étages, mais surtout une côte altimétrique maximum à ne pas dépasser. Cette côte NGF est de 185 m pour les bâtiments situés sur la rue Belle-Isle, ce qui correspond à la côte altimétrique maximum du bâtiment historique à l'angle de la rue Belle-Isle et de la rue des Bénédictins. Le projet ne sera ainsi pas plus haut que les constructions avoisinantes et bordant la rue Belle-Isle.

La même approche en termes altimétriques a été retenue pour la côte maximale fixée pour le Bâtiment B.

REPONSE AU POINT N°6 DU PV DE SYNTHESE :

Extrait du PV de synthèse:

« Mail de Mr Schuster Pascal qui demande une modification du PLU dans l'article de la zone UI pour inclure en exception des calculs de surface construite les piscines enterrées (au même titre que les abris de jardin...).».

Extrait(s) de l'observation originale (boîte mail modificationplu@mairie-metz.fr):

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Ma demande de modification concerne l'article 9 de la zone UI du PLU :

Zone UI article 9 emprise au sol

Ne sont pas soumises aux règles du présent article

- Les piscines enterrées

Justification :

Les parcelles sont pour la plupart de faible importance (en moyenne 600 m²) avec une emprise limitée à 30% voire 20% dans les sous zones, la construction principale avec les terrasses et balcons occupent déjà une emprise de 180 m² et quelquefois plus. La surface de la piscine est prise en compte dans le calcul de l'emprise. Il est donc exclu de pouvoir réaliser un tel équipement.

Dans l'attente de la prise en compte de ma demande de modification, je vous prie de croire , Monsieur le Commissaire Enquêteur, mes sentiments distingués.

Pascal Schuster
45, rue du Roi Albert
57070 METZ
+33 6 71 70 26 95
+33 3 87 18 90 67
pascalshuster@wanadoo.fr

❖ Synthèse / reformulation de l'observation :

Cette observation a été faite par un habitant du quartier de Plantières-Queuleu, qui souhaite que n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol les piscines enterrées.

❖ Réponse à l'observation dans le cadre de l'Enquête :

Les piscines enterrées dont le niveau est en dessous du terrain naturel sont déjà considérées comme ne créant pas d'emprise au sol et à ce titre sont régulièrement autorisées sur le territoire de la ville de Metz.

De plus, l'ajout d'un point nouveau dans le projet de modification qui ne consiste pas en une adaptation d'un point existant n'est pas possible juridiquement dans le cadre de l'enquête publique.

REPONSE AU POINT N°7 DU PV DE SYNTHESE :

Extrait du PV de synthèse:

« Mail de Mr Rondelli Emile qui demande une étude d'impact sur les nuisances pouvant être générées par l'augmentation potentielle du trafic routier autour de la caserne Desvallières et l'étude de solutions adaptées».

Extrait(s) de l'observation originale (boite mail modificationplu@mairie-metz.fr):

A l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur,

La commune de Metz a engagé une procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme qui lui permettra d'entreprendre les travaux de reconversion de la caserne Desvallières.

Ce projet prévoit la création d'un nombre important de logements et maisons (entre 250 et 300).

Je m'interroge depuis plusieurs mois sur le risque de voir un nombre nouveau de véhicules transiter par le chemin de la Butte. Je suis domicilié au n°21 de cette voie.

J'en ai déjà fait part au service urbanisme de la ville de Metz dès 26 octobre 2015 après la présentation d'un premier projet.

J'ai bien conscience qu'un tel projet peut-être bénéfique pour le quartier de Metz Devant Les ponts. Toutefois, dans le cadre du dernier projet présenté rien ne laisse entrevoir la prise en compte par la commune de Metz des nuisances inévitables liées essentiellement à la circulation routière qui seront occasionnées aux riverains.

Je souhaite donc vous en faire part afin que vous puissiez mentionner ma demande dont le but est que la commune de Metz réalise une étude d'impact de ce projet sur la circulation routière dans les rues riveraines et propose des solutions pour éviter au maximum les nuisances.

Pour ma part, la mise en sens unique du chemin de la Butte (voir plan joint) permettra de réduire la chaussée, de limiter la circulation routière et de créer une piste cyclable.

Je reste à votre disposition pour toute information que vous jugerez utile au 06 06 84 81 87.

Merci d'accuser réception de mon message.

Avec mes meilleurs sentiments.

Emile RONDELLI

21, Chemin de la Butte 57050 METZ



❖ Synthèse / reformulation de l'observation :

Cette observation a été faite par un habitant du quartier qui s'interroge sur les conséquences de l'aménagement de la zone en termes de trafic routier dans le quartier. Pour éviter la facilitation de shunt, il propose la mise en sens unique du chemin de la Butte.

❖ Réponse à l'observation hors cadre de l'Enquête :

L'étude d'impact est en cours de finalisation ainsi que les réflexions quant aux éventuels aménagements à réaliser au niveau des carrefours et voies de circulations périphériques à la zone (dont le chemin de la Butte). D'autres phases d'informations seront prévues dès que ces éléments seront assez avancés.

❖ Actions à suivre:

- Un courrier de réponse sera adressé au rédacteur de l'observation.

REPONSE AU POINT N°8 DU PV DE SYNTHESE :

Extrait du PV de synthèse:

« Avis de Metz Métropole : Metz Métropole suggère que la zone UYE6 du site TCRM Blida soit plus ouverte à la mixité et n'interdise que les usages incompatibles avec l'environnement de la zone ».

Extrait(s) de l'observation originale (boîte mail modificationplu@mairie-metz.fr):

III- Avis relatif à la compatibilité de la modification avec les politiques volontaristes de Metz Métropole

Metz Métropole, propriétaire du site TCRM Blida, actuellement en pleine mutation (activités artistiques et économiques), estime que le projet de règlement de la zone UYE6 est trop contraignant et restrictif au regard de l'ambition et de la programmation du projet TCRM Blida.

En effet, le projet de règlement ne prévoit que des usages de commerce, bureau et équipements. Or le projet de reconversion a pour ambition d'accueillir d'autres activités de type : studio, laboratoire, stockage, ateliers, etc.

Dans ce contexte, Metz Métropole suggère que la structure du règlement de la zone UYE6 autorise toutes les activités nécessaires au développement du site et n'interdise que les usages incompatibles avec l'environnement de la zone.

❖ Synthèse / reformulation de l'observation :

Cette observation a été formulée par Metz Métropole, en qualité de personne publique associée. Metz Métropole, propriétaire du site TCRM Blida, estime que les modifications apportées dans le règlement de zone UYE6 sont encore trop restrictives, en termes d'occupations et utilisations du sol, et limitent le développement de la zone.

❖ Réponse à l'observation dans le cadre de l'Enquête :

Toutes les occupations et utilisations seront donc autorisées dans la zone UYE6, à l'exception des constructions dont l'usage est incompatible avec la vocation de la zone.

❖ Actions à suivre:

- Modification du règlement de zone UYE6, afin d'autoriser toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception des constructions à caractère industriel et à usage agricole.

REPONSE AU POINT N°10 N'APPARAISANT PAS DANS LE PV DE SYNTHESE :

Avis du Syndicat Mixte du SCoTAM :

« Le Syndicat Mixte du SCoTAM estime que l'intégration paysagère de l'opération de la ZAC du Parc du Technopôle en lien avec l'environnement proche n'est pas précisée. Il suggère qu'un plan ou schéma paysager soit réalisé afin de mieux comprendre les principes écrits concernant la gestion de l'eau et la relation du projet avec le vallon, ainsi que son insertion paysagère dans l'environnement proche couplée aux enjeux de trame verte et bleue urbaine. De même, il suggère l'apport de précisions quant à la gestion intégrée des eaux pluviales.».

Extrait(s) de l'observation originale (boîte mail modificationplu@mairie-metz.fr):

En ce sens, la partie résidentielle du Parc du Technopôle est intéressante du point de vue des typologies de logements et des formes urbaines attendues. Cette opération est pensée comme un nouveau quartier greffé autour de Grisy, mêlant une diversité des fonctions urbaines de nature à faciliter la vie quotidienne des habitants (commerces, services...). Cependant, l'intégration paysagère de cette nouvelle opération en lien avec l'environnement proche n'est pas précisée. Un plan ou schéma paysager permettrait de mieux comprendre les principes écrits concernant la gestion de l'eau et la relation du projet avec le vallon, ainsi que son insertion paysagère dans l'environnement proche couplée aux enjeux de trame verte et bleue urbaine. De même, des précisions quant à la gestion intégrée des eaux pluviales auraient méritées d'être apportées.

❖ Synthèse / reformulation de l'observation :

Cette observation a été formulée par le Syndicat Mixte du SCoTAM, en qualité de personne publique associée. Si leur avis sur le projet de modification du PLU est favorable, ils aimeraient tout de même que soient apportées des précisions quant à la gestion de l'eau et la relation du projet avec le vallon, ainsi qu'à son insertion paysagère.

❖ Réponse à l'observation dans le cadre de l'Enquête :

Ces remarques seront prises en compte, afin d'apporter des précisions sur les principes concernant la gestion des eaux pluviales, et de faire apparaître le traitement paysager des espaces verts et l'insertion du projet dans l'existant.

❖ Actions à suivre:

- Modification de l'OAP du projet de la ZAC du Parc du Technopôle afin de répondre aux remarques du Syndicat Mixte du SCoTAM.



MODIFICATION N°7 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE METZ

Amendements au projet de modification n°7

Ville de Metz
Pôle Urbanisme
144, route de Thionville
57050 METZ

Allo-Mairie
N°Vert 03 87 55 50 55

geo.metzmetropole.fr
→Les données
→Urbanisme
→POS / PLU

Affaire : UR16-02_Modification 7

Document : Amendements au projet

Version 0a

Date : 22/08/2016

Sommaire

PREAMBULE	3
I. Points amendés de la modificationn°7	4
1. Projet urbain "Bon Secours"	4
2. Projet urbain "Desvallières"	13
3. Projet du "Parc du Technopôle"	17
4. Zone 1AUP	27
5. Zone UYE6.....	30
II. Modification des surfaces des zones.....	33

PREAMBULE

La commune de Metz a approuvé la révision générale de son POS en PLU par Délibération du Conseil Municipal en date du 18 décembre 2008. Depuis, plusieurs autres procédures d'adaptation du document ont été menées (modifications, révision simplifiée ...).

La modification n°7 du PLU de Metz a été prescrite par arrêté du maire le 18 avril 2016 et a fait l'objet d'une enquête publique du 6 juin au 5 juillet 2016.

Afin d'intégrer les remarques et observations reçues pendant l'enquête publique et celles émises par les Personnes Publiques Associées (PPA), le projet de modification n°7 a été amendé. La présente note recense les différents amendements apportés au projet de modification initial.

Les points de la présente note sont les suivants :

- 1. Projet urbain "Bon Secours"**
- 2. Projet urbain "Desvallières"**
- 3. Projet du "Parc du Technopôle"**
- 4. Zone 1AUP**
- 5. Zone UYE6 (TCRM Blida)**

La présente note de présentation est complétée par un règlement synoptique où les modifications envisagées sont présentées en rouge.

I. POINTS AMENDES DE LA MODIFICATION N°7

1. Projet urbain "Bon Secours"

i. Objet

Lors de l'enquête publique, une riveraine de l'ancien hôpital de Bon Secours a demandé la réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), afin de fixer les hauteurs différentes pour chaque bâtiment du projet, le PLU imposant simplement une hauteur maximale à ne pas dépasser pour l'ensemble de la zone (27 mètres). Cette remarque se justifie, puisque le PLU ne peut en effet définir une hauteur différente pour chaque bâtiment que par l'élaboration d'un plan masse, ou par la création d'une OAP spécifique au secteur de Bon Secours. Ainsi, il convient de réaliser une OAP pour la zone de projet de Bon Secours.

La prise en compte de cette remarque nécessite la création d'une OAP et quelques ajustements du rapport de présentation et du règlement (écrit et graphique) :

- a. Le règlement du PLU ne permet pas un encadrement des hauteurs des constructions bâtiment par bâtiment → **Il s'agira ici de créer une OAP encadrant plus en détail les hauteurs des bâtiments du site de projet. La création de cette OAP nécessite son introduction dans le rapport de présentation du PLU, ainsi que sa mention dans le règlement graphique pour une meilleure compréhension du public et une mise en cohérence des documents composant le PLU.**
- b. Conformément au Code de l'Urbanisme, le règlement graphique doit comporter le périmètre des OAP contenues dans le PLU → **Il s'agira ici de se mettre en conformité avec le Code et d'intégrer le périmètre de l'OAP de Bon Secours dans le règlement graphique.**

POUR REPONDRE A CES ENJEUX, LE PRESENT PROJET DE MODIFICATION PROPOSE LES EVOLUTIONS SUIVANTES:

- a. **Création d'une OAP relative au site de Bon Secours afin de fixer certains principes d'aménagement du site.**
- b. **Mention de cette OAP dans le rapport de présentation et dans le règlement écrit pour une mise en cohérence des documents et une meilleure compréhension du public.**
- c. **Intégration du périmètre de l'OAP dans le règlement graphique conformément à l'article R.151-6 du Code de l'urbanisme.**

ii. Conséquences sur les documents du PLU

Ces évolutions ont un impact sur les documents listés ci-après, et dont le contenu est détaillé dans les pages suivantes.

1. Rapport de présentation :
2. C / Justification des dispositions du PLU et motifs des changements apportés
/// 3 > Les dispositions réglementaires du PLU et les évolutions par rapport au POS
3. PADD :
Sans objet
4. OAP :
Création d'une OAP – Bon Secours
5. Règlement:
Titre II /// Chapitre 2 (Zone UB) /// Préambule ; cf. extrait de règlement synoptique ci-après
6. Plan de zonage:
7. Plan de zonage planche 10
8. Annexes:
Sans objet

MODIFICATION N°7 DU PLU

Rapport de présentation /// C / Justification des dispositions du PLU et motifs des changements apportés /// 3 > Les dispositions réglementaires du PLU et les évolutions par rapport au POS /// EXTRAIT

SITUATION ACTUELLE

3. 4 Les dispositions particulières du PLU

Outre le règlement graphique et le règlement écrit, d'autres dispositions particulières conditionnent la mise en œuvre des projets urbains.

3.4.1 Les orientations d'aménagement

R123-3-1 : « Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1. »

Les orientations d'aménagement constituent des documents de référence, le plus souvent utilisés pour donner les grandes orientations d'un projet, sans pour autant le contraindre juridiquement ; le projet doit être compatible avec ces orientations données.

Elles ne sont donc pas nécessaires quand des dispositions réglementaires, qui, elles, ont une véritable portée juridique opposable aux tiers, ont été mises en place pour définir les conditions de l'aménagement, ce qui est le cas le plus fréquent dans les secteurs de projet à Metz.

Actuellement, le PLU de Metz ne fait l'objet d'aucune orientation d'aménagement.

MODIFICATION N°7 DU PLU

Rapport de présentation /// C / Justification des dispositions du PLU et motifs des changements apportés /// 3 > Les dispositions réglementaires du PLU et les évolutions par rapport au POS /// EXTRAIT

SITUATION PROJETEE APRES AMENDEMENT DU PROJET

3. 4 Les dispositions particulières du PLU

Outre le règlement graphique et le règlement écrit, d'autres dispositions particulières conditionnent la mise en œuvre des projets urbains.

3.4.1 Les orientations d'aménagement

~~R123-3-1 : « Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1. »~~

~~Les orientations d'aménagement constituent des documents de référence, le plus souvent utilisés pour donner les grandes orientations d'un projet, sans pour autant le contraindre juridiquement ; le projet doit être compatible avec ces orientations données.~~

~~Elles ne sont donc pas nécessaires quand des dispositions réglementaires, qui, elles, ont une véritable portée juridique opposable aux tiers, ont été mises en place pour définir les conditions de l'aménagement, ce qui est le cas le plus fréquent dans les secteurs de projet à Metz.~~

~~Actuellement, le PLU de Metz ne fait l'objet d'aucune orientation d'aménagement.~~

Conformément aux dispositions de l'article R.151-6 du code de l'urbanisme : "Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville".

Ainsi et conformément aux orientations du PADD, le PLU de Metz comporte des orientations d'aménagement relatives :

- au secteur de la ZAC de Bon Secours, dont la réalisation participe à la reconversion d'une friche hospitalière en plein cœur de ville et à la revitalisation du quartier de Nouvelle Ville avec la création d'un cœur de quartier;
- au secteur de la ZAC du Parc du Technopôle, dont les premières phases d'aménagement prévoient la réalisation d'habitations en lien avec le village existant de Grigy. Ces aménagements participent à l'objectif de mixité du secteur et à celui de mise en valeur des entrées de ville.

Ces OAP sont complétées par un schéma qui précise graphiquement les grands principes d'aménagement retenus.

Les éléments contenus dans ces parties du PLU constituent des principes d'aménagement avec lesquels les opérations d'aménagement doivent être compatibles. Les dispositions de ces orientations d'aménagement par secteur viennent compléter le règlement quant à l'encadrement des droits à construire.

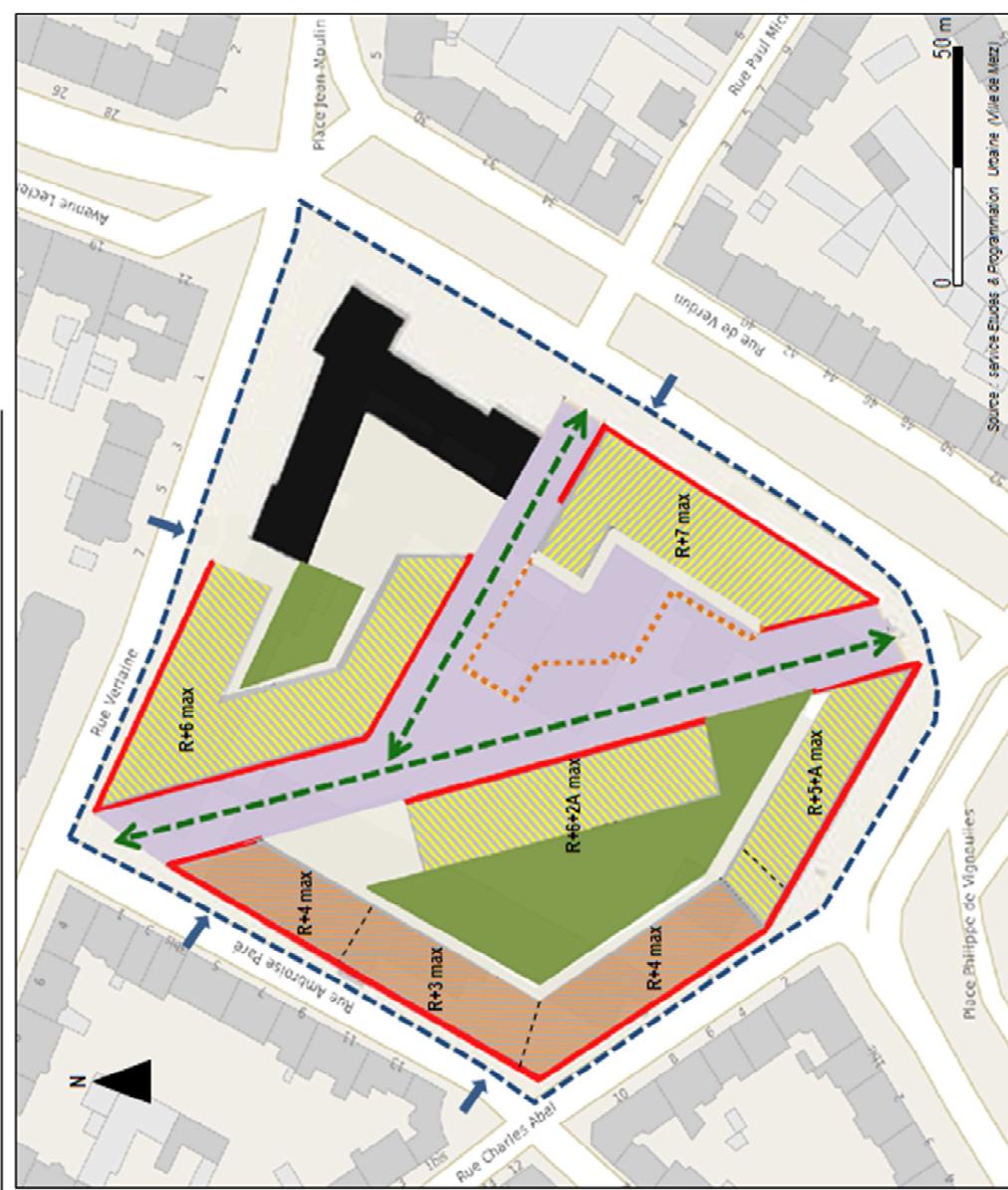
MODIFICATION N°7 DU PLU

Orientation d'Aménagement et de Programmation /// Metz – Bon Secours /// EXTRAIT

SITUATION PROJETEE (CREATION)

Orientations d'aménagement et de programmation	METZ – Bon Secours	Dispositions relatives au schéma d'aménagement	1/ Programmation :
	Description du site <p>Le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation concerne le site de l'ancien hôpital de Bon Secours situé dans le quartier Nouvelle Ville.</p> <p>Suite au déménagement du CHR Metz-Thionville-Briey sur le site de Mercy, l'hôpital Bon Secours qui représente une emprise de 2 ha au cœur du quartier Nouvelle Ville à Metz, est libre de toute occupation depuis 2013.</p> <p>Conformément aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain, de reconquête des friches, et dans une volonté de valorisation d'un emplacement stratégique (coeur de quartier, proximité d'une gare et de lignes structurantes de transport en commun), la ville s'engage dans un projet de reconversion de la friche hospitalière de Bon Secours.</p>	Enjeux / Objectifs <ul style="list-style-type: none"> - Reconversion d'une friche hospitalière en plein cœur de ville - Requalifier l'espace public pour recréer un cœur de quartier - Promouvoir un aménagement durable et une qualité environnementale tout au long de l'opération 	<p>- Opération à vocation mixte (habitat, activités, équipements...).</p> <p>- Les prospects et gabarits devront être en adéquation avec le tissu urbain environnant.</p> <p>- Préservation des éléments de patrimoine : l'ancien hôpital allemand sera conservé et accueillera en partie un équipement public.</p> <p>- Implantation à l'alignement ou en retrait de 0 à 2 mètres.</p> <p>- Hauteurs raisonnées et variées pour une diversité de la forme urbaine.</p> <p>2/ Orientations paysardées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 70% des espaces libres devront être aménagés en espace vert de pleine terre. - La gestion intégrée des eaux pluviales devra être favorisée. - Utilisation de matériaux permettant une perméabilisation des sols. <p>3/ Accessibilité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La diagonale reliant les lycées Georges de La Tour et Louis Vincent sera entièrement consacrée aux modes doux (piéton, vélos) mais restera accessible aux pompiers. - L'entrée dans les parkings souterrains se fera depuis l'extérieur de l'îlot. 

METZ – Bon Secours



MODIFICATION N°7 DU PLU

Règlement /// Titre 2 ///Zone UB /// Préambule /// EXTRAIT

SITUATION ISSUE DE LA MODIFICATION N°7 DU PLU

La zone UB concerne les quartiers patrimoniaux du quartier de la gare et de la « Nouvelle ville ». Elle est subdivisée en différents secteurs :

UBA : **secteurs dans lesquels dans ce secteur**, la hauteur des constructions est en général de 2 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

UBB : **secteurs dans lesquels dans ce secteur**, la hauteur des constructions est en général de 3 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

UBC : **secteurs dans lesquels dans ce secteur**, la hauteur des constructions est en général de 4 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

UBD : **secteurs denses et en bordure d'axes majeurs (notamment le Triangle impérial, les abords denses des rues de Verdun, du XXe corps, avenue de Nancy) dans lesquels dans ce secteur**, la hauteur des constructions est en général de 5 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

UBE: secteur à vocation de cœur de quartier.

UBV : ce secteur concerne le quartier des villas proche du canal de Jouy

MODIFICATION N°7 DU PLU

Règlement /// Titre 2 ///Zone UB /// Préambule /// EXTRAIT

SITUATION PROJETEE APRES AMENDEMENT DU PROJET

La zone UB concerne les quartiers patrimoniaux du quartier de la gare et de la « Nouvelle ville ». Elle est subdivisée en différents secteurs :

UBA : **secteurs dans lesquels dans ce secteur**, la hauteur des constructions est en général de 2 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

UBB : **secteurs dans lesquels dans ce secteur**, la hauteur des constructions est en général de 3 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

UBC : **secteurs dans lesquels dans ce secteur**, la hauteur des constructions est en général de 4 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

UBD : **secteurs denses et en bordure d'axes majeurs (notamment le Triangle impérial, les abords denses des rues de Verdun, du XXe corps, avenue de Nancy) dans lesquels dans ce secteur**, la hauteur des constructions est en général de 5 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

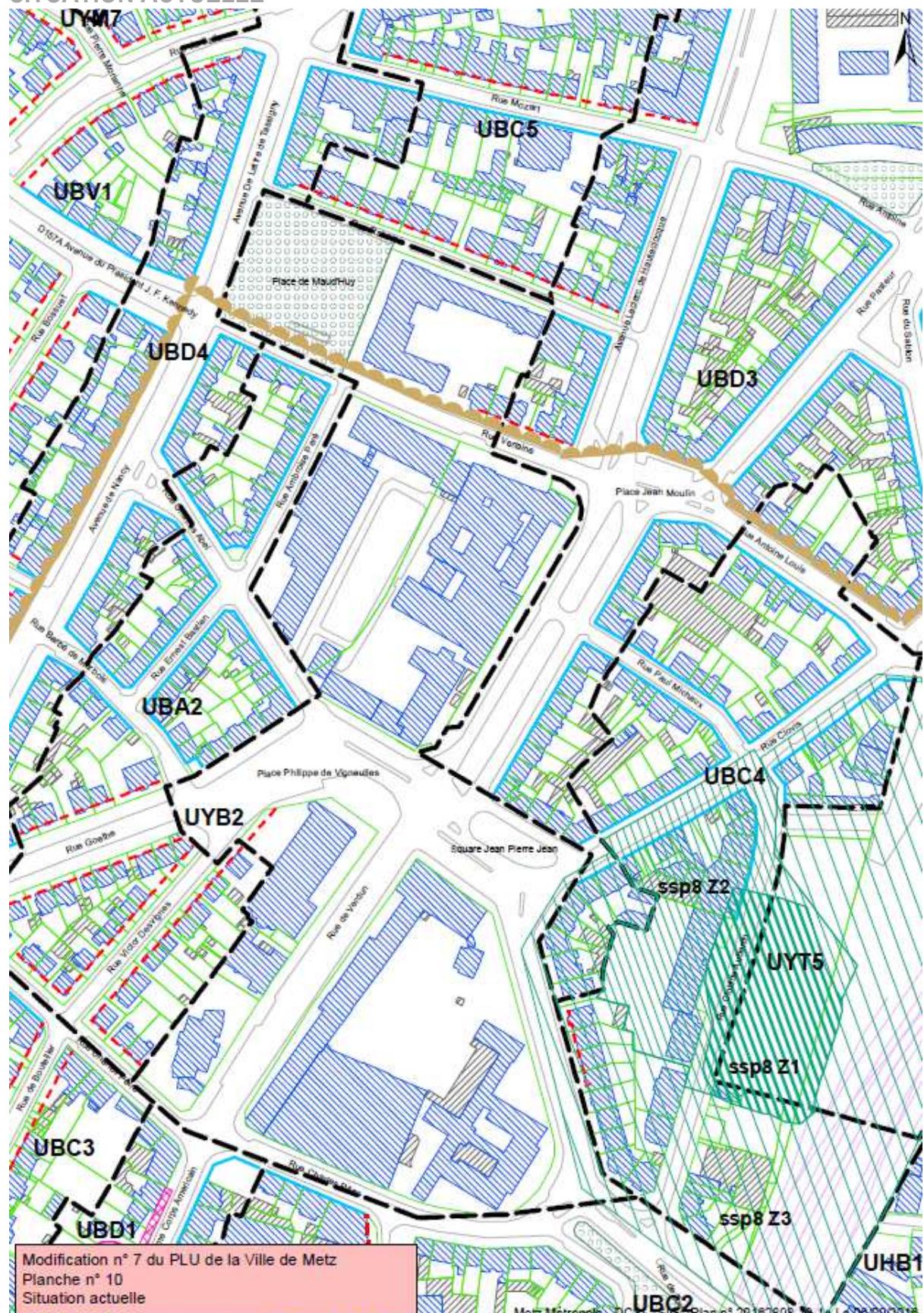
UBE: secteur à vocation de cœur de quartier (les présentes dispositions pour cette zone sont complétées par une orientation d'aménagement et de programmation spécifique).

UBV : ce secteur concerne le quartier des villas proche du canal de Jouy.

MODIFICATION N°7 DU PLU

Règlement graphique /// Planche n° 10 /// EXTRAIT

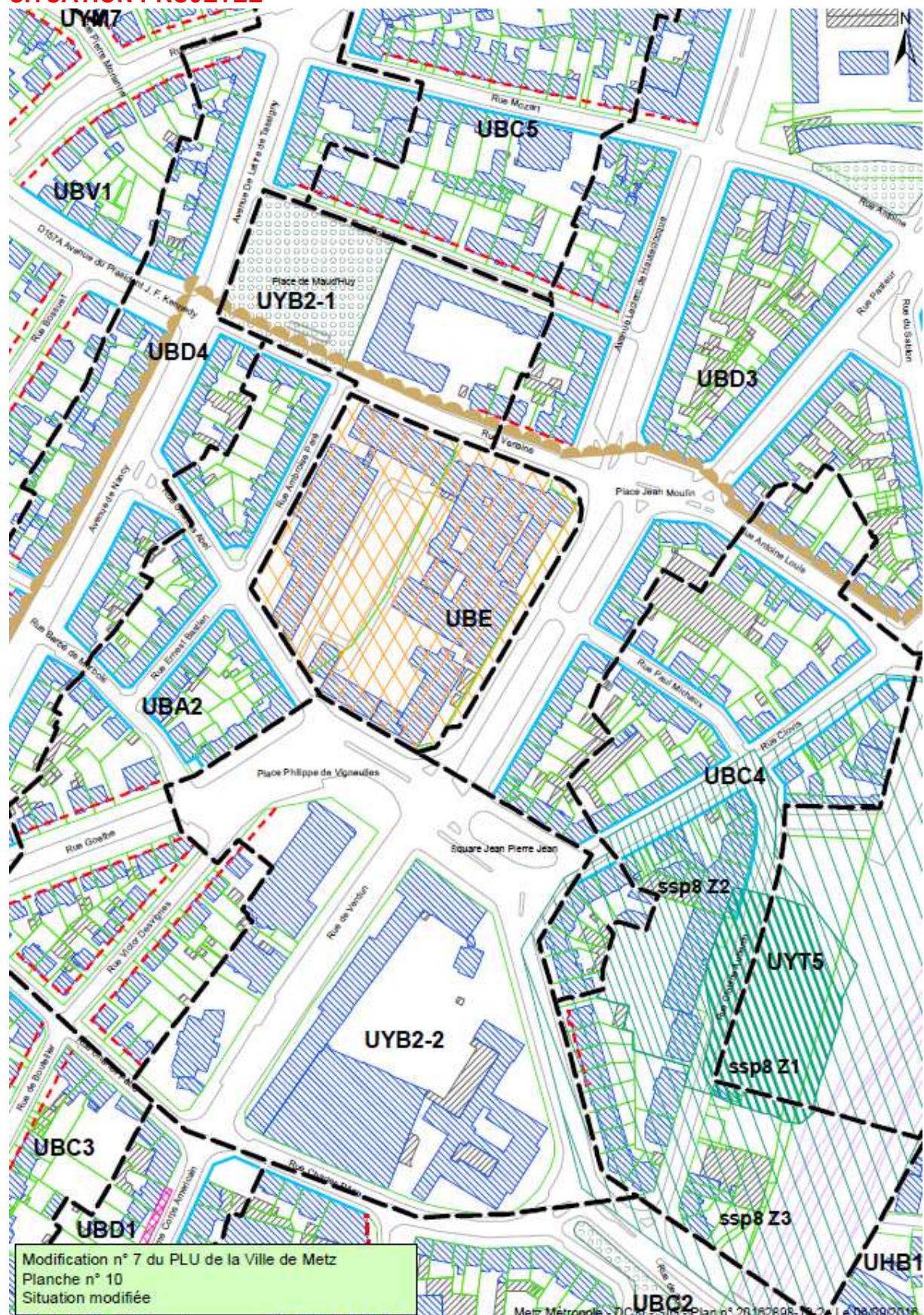
SITUATION ACTUELLE



MODIFICATION N°7 DU PLU

Règlement graphique /// Planche n° 10 /// EXTRAIT

SITUATION PROJETEE



Modification n°7 du PLU de la Ville de Metz – Amendements au projet

2. Projet urbain "Desvallières"

i. Objet

Pendant l'enquête publique, une riveraine du projet urbain de la Caserne Desvallières a souhaité savoir s'il était possible d'étudier l'intégration d'une partie située au sud de la zone de projet, dans la zone UIG1 du PLU, afin de conserver la vocation d'habitat de cette partie du projet, et de la mettre en cohérence avec les zones alentours, notamment en ce qui concerne la hauteur des constructions.

La partie du site de projet concernée par cette observation étant destinée à accueillir des constructions à vocation d'habitat, la rattacher à la zone UIG1 la jouxtant paraît vraisemblable et cohérent avec la vocation d'habitat de la zone. Ainsi, il convient de modifier le zonage prévu pour le site de la caserne.

La réalisation de ce projet nécessite une modification du plan de zonage du PLU :

- a. La partie située au sud du projet et concernée par cette observation fait actuellement l'objet d'un classement en zone UCC30, plutôt destinée à de l'habitat collectif → **Il s'agira ici de rattacher cette partie située au sud du projet à la zone UIG1, plus en cohérence avec sa vocation d'habitat individuel.**

POUR REPONDRE A CES ENJEUX, LE PRESENT PROJET DE MODIFICATION PROPOSE LES EVOLUTIONS SUIVANTES:

- a. **Adaptation du zonage du PLU afin d'intégrer la partie située au sud de la zone de projet à la zone UIG1 la jouxtant.**

ii. Conséquences sur les documents du PLU

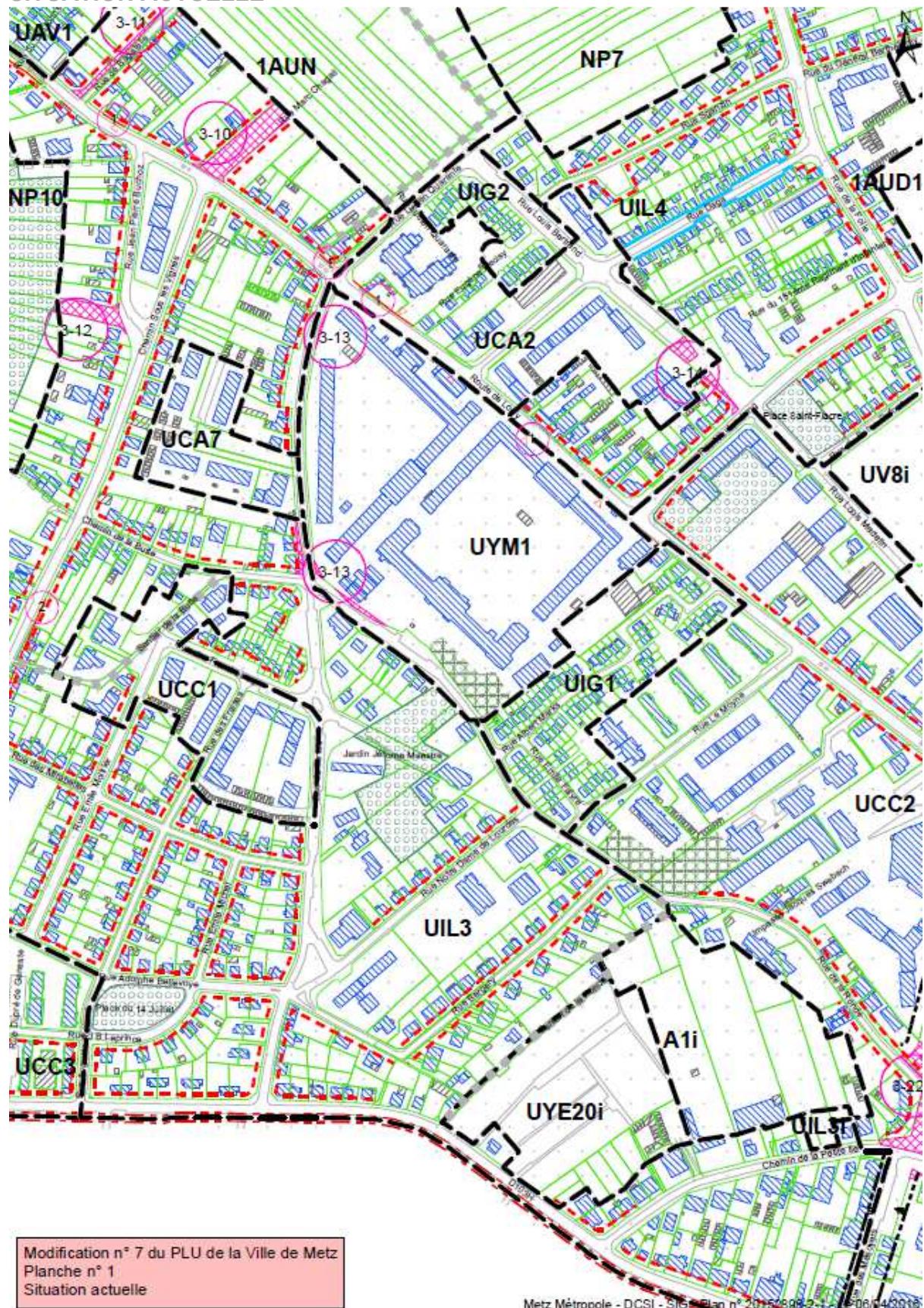
Ces évolutions ont un impact sur les documents listés ci-après, et dont le contenu est détaillé dans les pages suivantes.

1. PADD:
Sans objet
2. Règlement:
Sans objet
3. Plan de zonage:
Plan de zonage planche 1
4. Annexes:
Sans objet

MODIFICATION N°7 DU PLU

Règlement graphique /// Planche n° 1 /// EXTRAIT

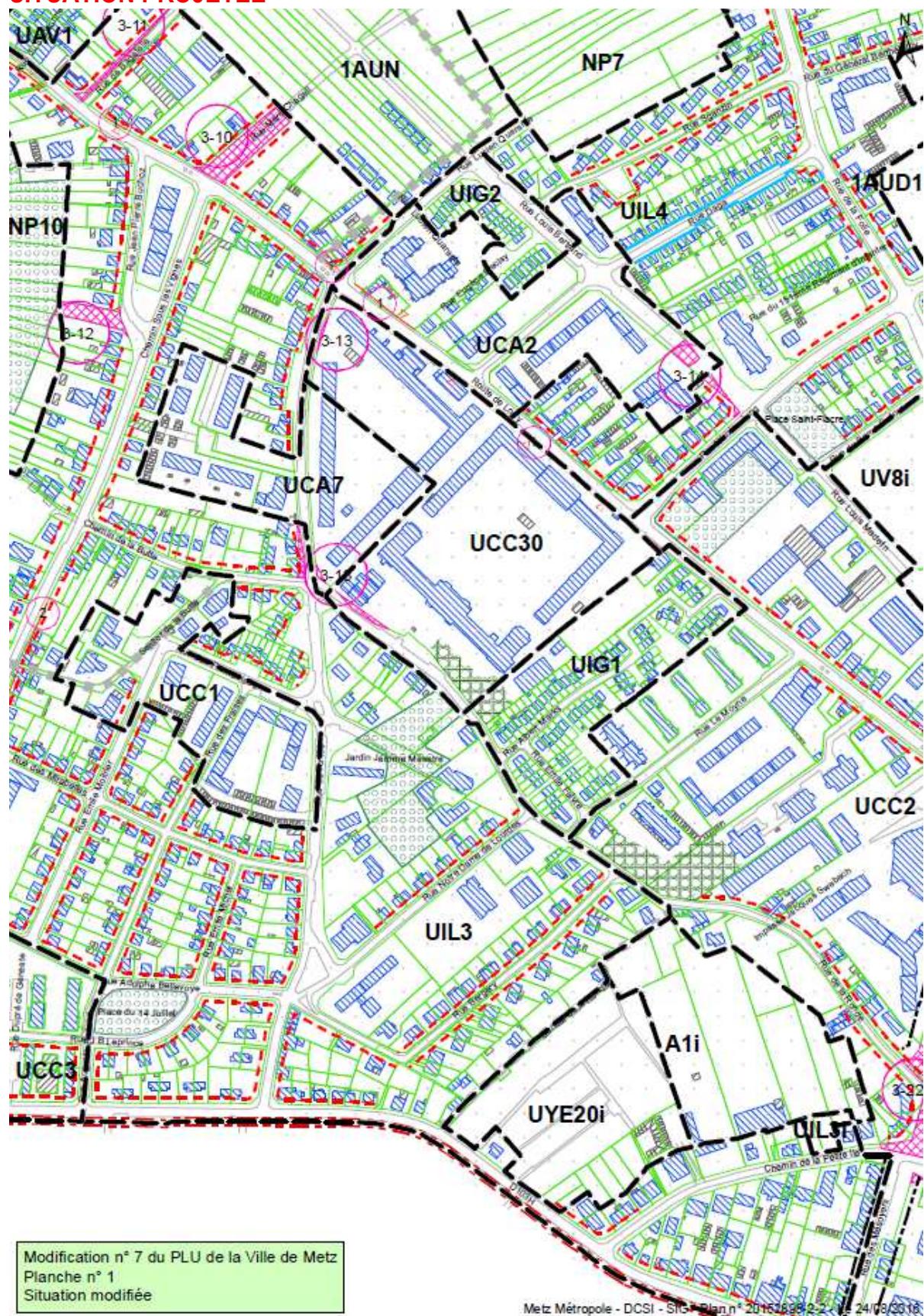
SITUATION ACTUELLE



MODIFICATION N°7 DU PLU

Règlement graphique /// Planche n° 1 /// EXTRAIT

SITUATION PROJETEE



3. Projet du "Parc du technopôle"

i. Objet

Dans le cadre de la procédure de modification n°7 du PLU, le Syndicat Mixte du SCoTAM a émis un avis en tant que Personne Publique Associée (PPA). Cet avis favorable comprend toutefois quelques remarques au sujet du projet de la ZAC du Parc du Technopôle. En effet, ils demandent des précisions quant à la gestion de l'eau et la relation du projet avec le vallon, ainsi qu'à son insertion paysagère. Ainsi, il convient de modifier en ce sens l'OAP créée pour ce projet, afin d'intégrer ces remarques.

La prise en compte de l'avis du Syndicat Mixte du SCoTAM appelle donc des ajustements de l'OAP relative au projet de la ZAC du Parc du Technopôle :

- a. L'avis du Syndicat Mixte du SCoTAM contient une demande de précisions de certains points de l'OAP relative au projet → **Il s'agira ici de modifier l'OAP du projet afin d'apporter des précisions sur les principes concernant la gestion des eaux pluviales, et de faire apparaître le traitement paysager des espaces verts et l'insertion du projet dans l'existant.**
- b. L'OAP relative à la ZAC du Parc du Technopôle n'est pas mentionnée dans le règlement écrite de la zone 1AUG, cette situation n'incitant pas le public à aller consulter l'OAP spécifique au projet → **Il s'agira ici de faire mention de cette OAP dans le règlement écrit, pour une meilleure compréhension du public.**
- c. Conformément au Code de l'Urbanisme, le règlement graphique doit comporter le périmètre des OAP contenues dans le PLU → **Il s'agira ici de se mettre en conformité avec le Code et d'intégrer le périmètre de l'OAP relative à la ZAC du Parc du Technopôle dans le règlement graphique.**

POUR REPONDRE A CES ENJEUX, LE PRESENT PROJET DE MODIFICATION PROPOSE LES EVOLUTIONS SUIVANTES:

- a. Adaptations de l'OAP relative à la ZAC du Parc du Technopôle afin de tenir compte de l'avis émis par le Syndicat Mixte du SCoTAM
- b. Mention de cette OAP dans le règlement écrit pour une mise en cohérence des documents et une meilleure compréhension du public
- c. Intégration du périmètre de l'OAP dans le règlement graphique conformément à l'article R.151-6 du Code de l'urbanisme.

ii. Conséquences sur les documents du PLU

Ces évolutions ont un impact sur les documents listés ci-après, et dont le contenu est détaillé dans les pages suivantes.

1. Rapport de présentation:
Sans objet
2. PADD:
Sans objet
3. OAP:
Modification de l'OAP - ZAC du Parc du Technopôle
4. Règlement:
Titre 3 /// Chapitre 16 (Zone 1AUG) /// Préambule ; cf. extrait de règlement synoptique ci-après
5. Plan de zonage:
Sans objet
6. Annexes:
Sans objet

MODIFICATION N°7 DU PLU

Orientation d'Aménagement et de Programmation /// Metz – Parc du Technopôle /// EXTRAIT

SITUATION PROJETEE APRES AMENDEMENT DU PROJET

Orientations d'aménagement et de programmation

METZ – ZAC du Parc du Technopôle

Les orientations d'aménagement et de programmation de la ZAC du parc du Technopôle qui suivent sont applicables aux secteurs suivants :

- 1 AUG1 : dédié à la création d'habitat individualisé,
- 1 AUG2 : dédié à la création d'un lieu de centralité en entrée de ville au niveau du hameau de Grigy, avec notamment la création d'une place publique. Ce secteur comprend également de l'habitat sous forme de «ferme urbaine»;



Localisation du Parc du Technopôle

→ DESSERTES DU NOUVEAU QUARTIER

- Accès automobile et hiérarchisation des voiries

L'accès principal du secteur sera établi depuis l'avenue de Strasbourg par les rues de la Haute Bévoye, en circulation apaisée, et la rue Bousche, voies secondaires à l'échelle de la ZAC.

Le quartier sera desservi par trois voies nord/sud:

- une voie secondaire, la voie 1 comme axe principal des déplacements actifs,
- deux voies de desserte - en zone 30 : les voies 2 et 3.

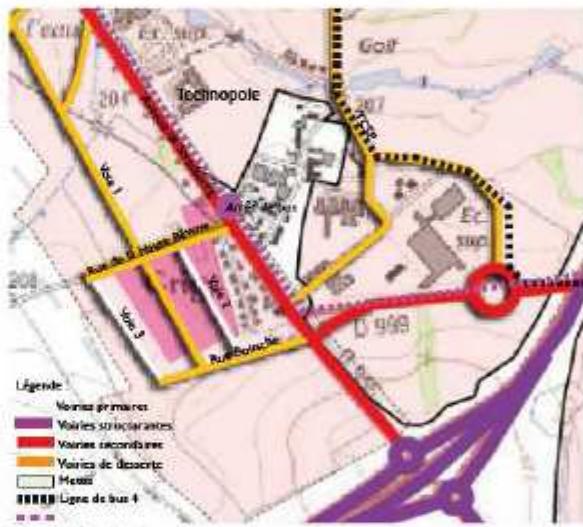
- Liaisons piétons-vélos

Toutes les voies de desserte sont des voies partagées et une piste cyclable devrait être prévue sur la rue Bousche afin de favoriser les liaisons actives transversales entre le Technopôle existant, le hameau de Grigy et la ZAC.

- Accès aux services de transports en commun

Le quartier est desservi par un arrêt de bus de la ligne 4, sur l'avenue de Strasbourg.

L'arrêt du Mettis est à environ 10 minutes.



Plan de hiérarchie des voiries

Orientations d'aménagement et de programmation

→ PRINCIPES PAYSAGERS

- Le Vallon et la trame verte et bleue

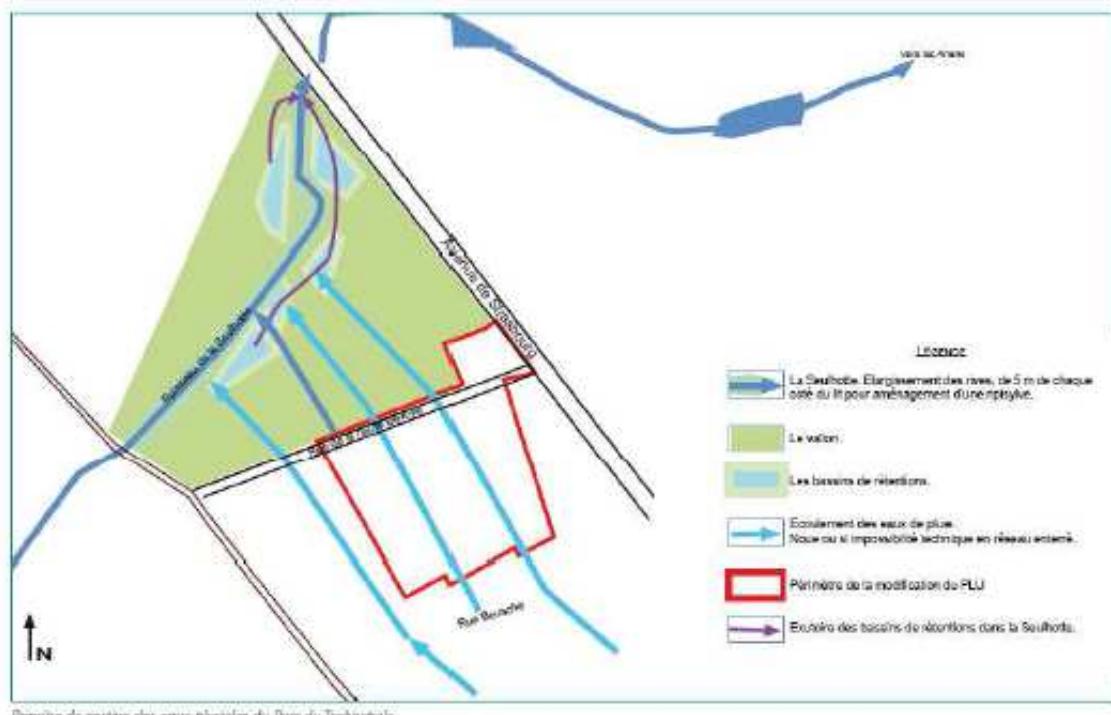
Le projet se déploie autour d'un grand espace central, appelé Vallon, dans lequel coule la Seulhotte. Il assure une continuité paysagère de type agricole et naturelle d'Ouest en Est, du Fort de Queuleu jusqu'au lac Symphonie.

L'aménagement des bassins de rétention autour de la Seulhotte sera réalisé avec l'objectif de préserver la ripisylve présente, voire de la renforcer.

- La gestion des eaux pluviales

Il est prévu de réaliser une rétention des eaux pluviales réparties sur plusieurs bassins en cascade positionnés au cœur du Vallon. Ces bassins constitueront des éléments paysagers structurants, tout en assurant la fonction de stockage des eaux pluviales. Les eaux pluviales seront acheminées vers les bassins de rétention, via un système de noues, et des collecteurs eaux pluviales en complément. Les bassins seront situés autour du ruisseau de la Seulhotte avec un exutoire envisagé dans le ruisseau de la Seulhotte (cf. schéma page suivante).

Pour les parcelles privées d'activité, le rejet des eaux pluviales dans les noues sera limité.



Orientations d'aménagement et de programmation

→ L'ENTRÉE DE VILLE : LA PLACE DE GRIGY

[1 AUG 2]

Le projet est de transformer le noyau existant élargi en centre de vie pour l'ensemble du Technopôle. Du centre de Grigy au vallon, commerces, équipements, services et restaurations diverses feront vivre la place de Grigy. Les pôles de logements existants et projetés donnent corps à cet ensemble.

La création de la place de Grigy et de la première ferme urbaine est le levier de ce nouveau centre de vie.

→ UN QUARTIER D'HABITAT EN PROLONGEMENT DU BOURG DE GRIGY EXISTANT

La création d'un quartier d'habitat en continuité des habitations existantes répond au souhait d'introduire une mixité des usages dans ce secteur géographique, en complément de la programmation tertiaire.

- Des typologies d'habitat adaptées au contexte messin

Le développement d'une nouvelle zone d'habitat en entrée de ville de Metz, dans le contexte de production de logements soutenue, doit mettre en avant les qualités propres de ce site non loin du centre de Metz, dans un environnement moins urbanisé et plus naturel.

Les typologies développées devront mettre en valeur :

- Le caractère individualisé du logement : maisons accolées en rez-de-chaussée + 1 ou 2 étages en cœur de quartier, logements intermédiaires jusqu'en en rez-de-chaussée + 3 étages en bordure de la place de Grigy et de la rue de la Haute Bévoye,
- L'atout de jardins privés ou à proximité,
- L'accès privatif à chaque appartement et l'atout de balcons et terrasses individualisées, dans le cas de logements intermédiaires.

- Dans la continuité du village lorrain

1. La référence aux usoirs

La référence à la typologie traditionnelle lorraine, de la rue avec des usoirs, permet de donner une dimension collective tout en maintenant des usages individualisés.

En effet, le recul des bâtiments permet d'intégrer de manière organisée et hiérarchisée des usages donnant une véritable animation à la rue.

2. La typologie de la ferme urbaine [1 AUG 2]

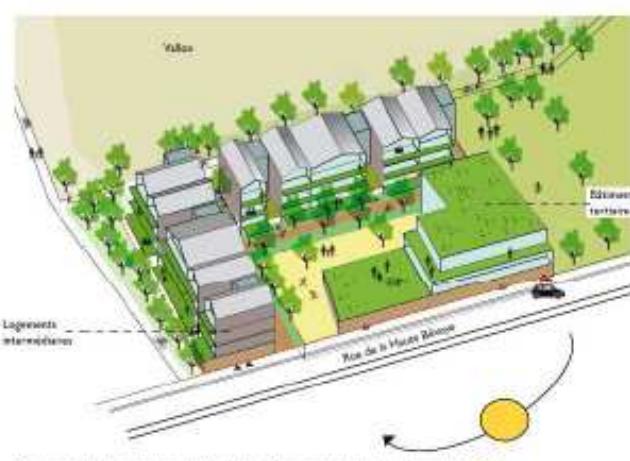
Le concept des «fermes urbaines» provient de la typologie de fermes messines existantes, et notamment à Grigy : bâtiment(s) robuste(s) se déroulant autour d'une cour centrale multi-usages.

La typologie des «fermes urbaines» est liée au positionnement en front de vallon. La première ferme urbaine est programmée sur la future place de Grigy, avenue de Strasbourg et permet une transition architecturale et fonctionnelle entre le quartier d'habitat et le vallon.

O.A.P. du P.L.U. arrêté le 29/09/2016 (Modification n°7)

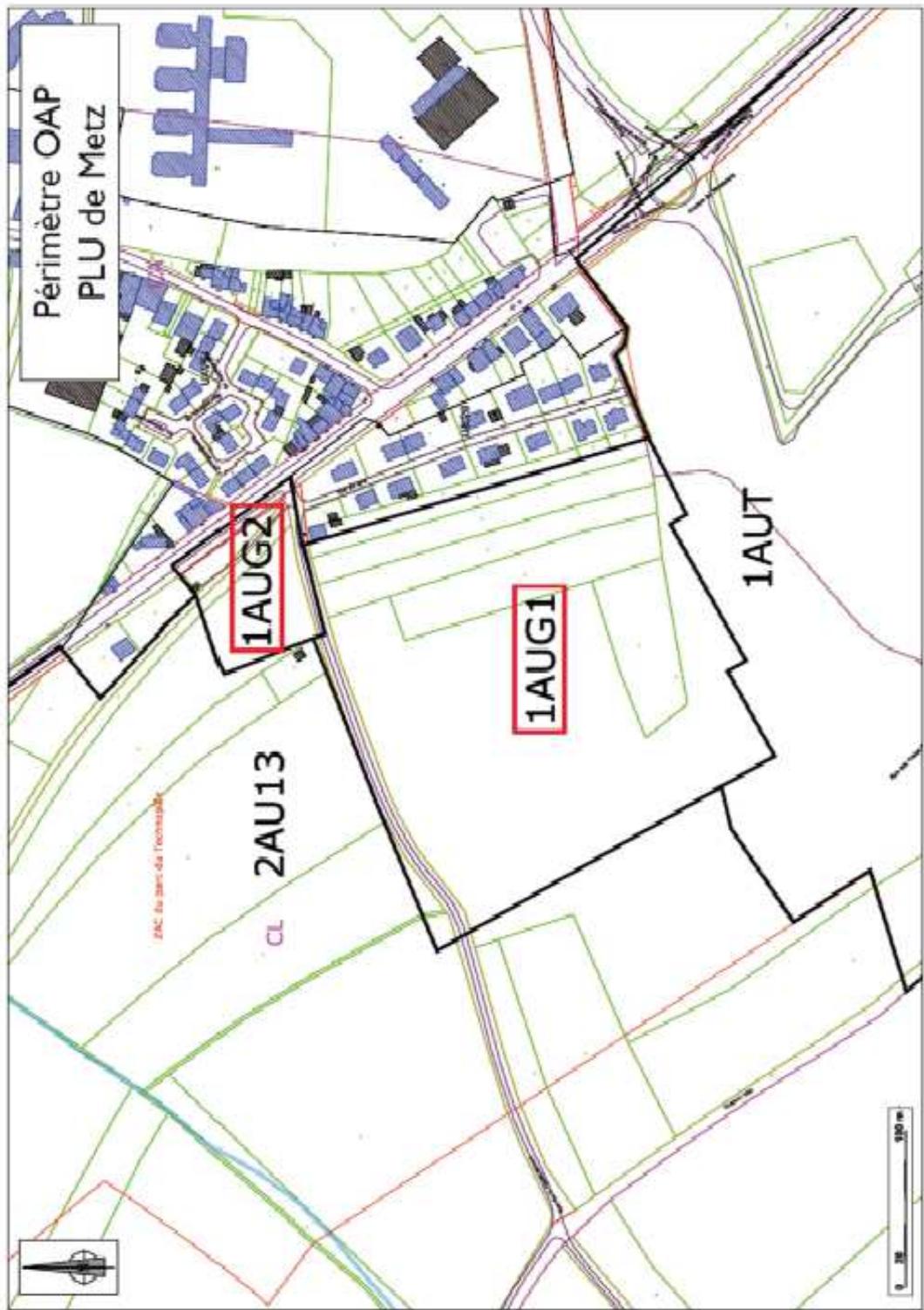


Principes d'organisation de la place de Grisy à long terme



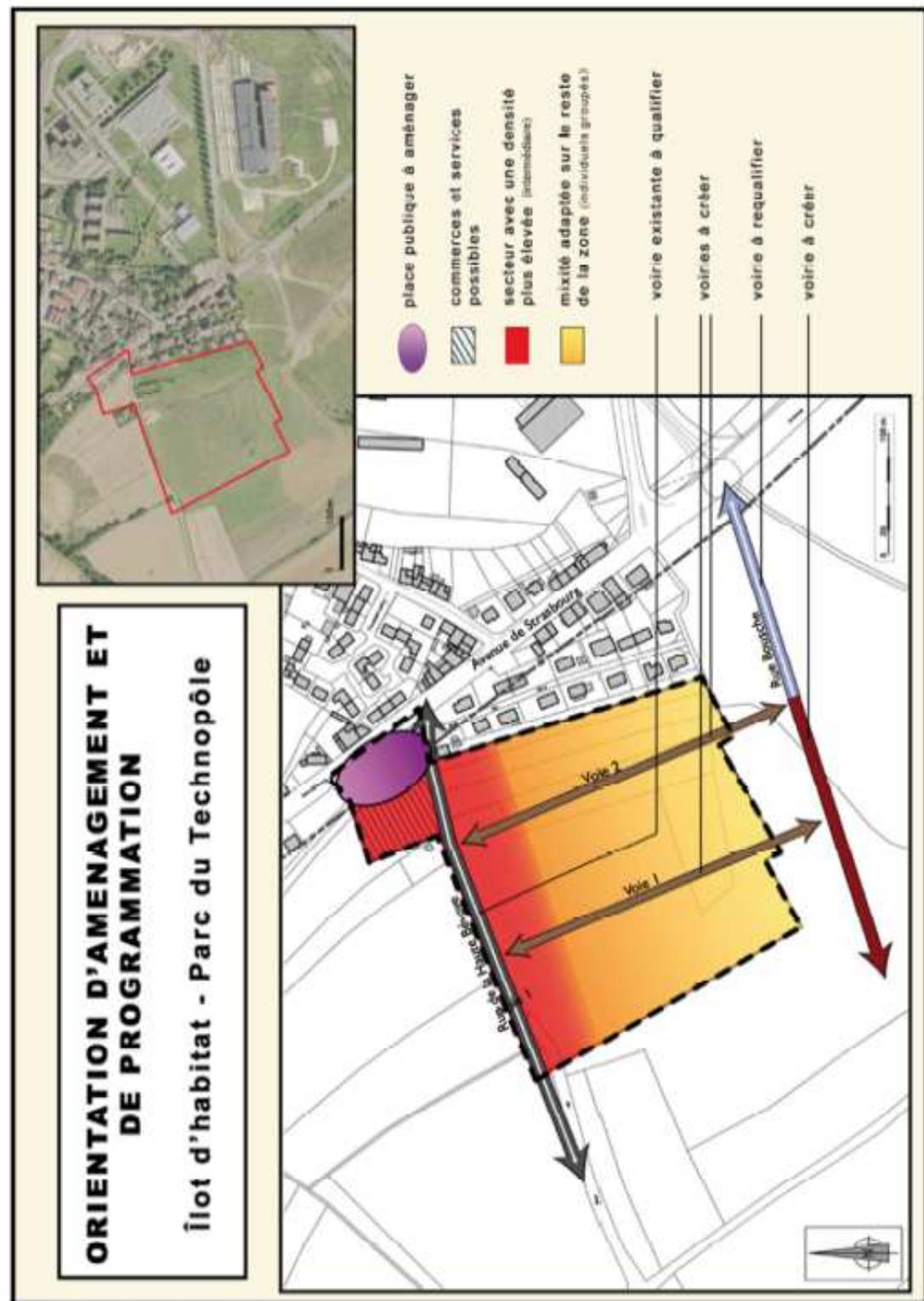
Principe de fonctionnement d'une ferme urbaine dédiée à l'habitat

Orientations d'aménagement et de programmation



O.A.P. du P.L.U. arrêté le 29/09/2016 (Modification n°7)

4/5



MODIFICATION N°7 DU PLU

Règlement /// Titre 3 /// Zone 1AUG /// Préambule /// EXTRAIT

SITUATION ISSUE DE LA MODIFICATION N°7 DU PLU

Chapitre 16 - dispositions applicables à la

ZONE 1AUG

Cette zone comprend deux secteurs :

- un secteur 1AUG1 correspondant à une zone d'habitat mixte ;
 - un secteur 1AUG2 où les activités commerciales sont autorisées sous conditions.
-

MODIFICATION N°7 DU PLU

Règlement /// Titre 3 /// Zone 1AUG /// Préambule /// EXTRAIT

SITUATION PROJETEE APRES AMENDEMENT DU PROJET

Chapitre 16 - dispositions applicables à la

ZONE 1AUG

Les présentes dispositions pour cette zone sont complétées par une orientation d'aménagement et de programmation spécifique.

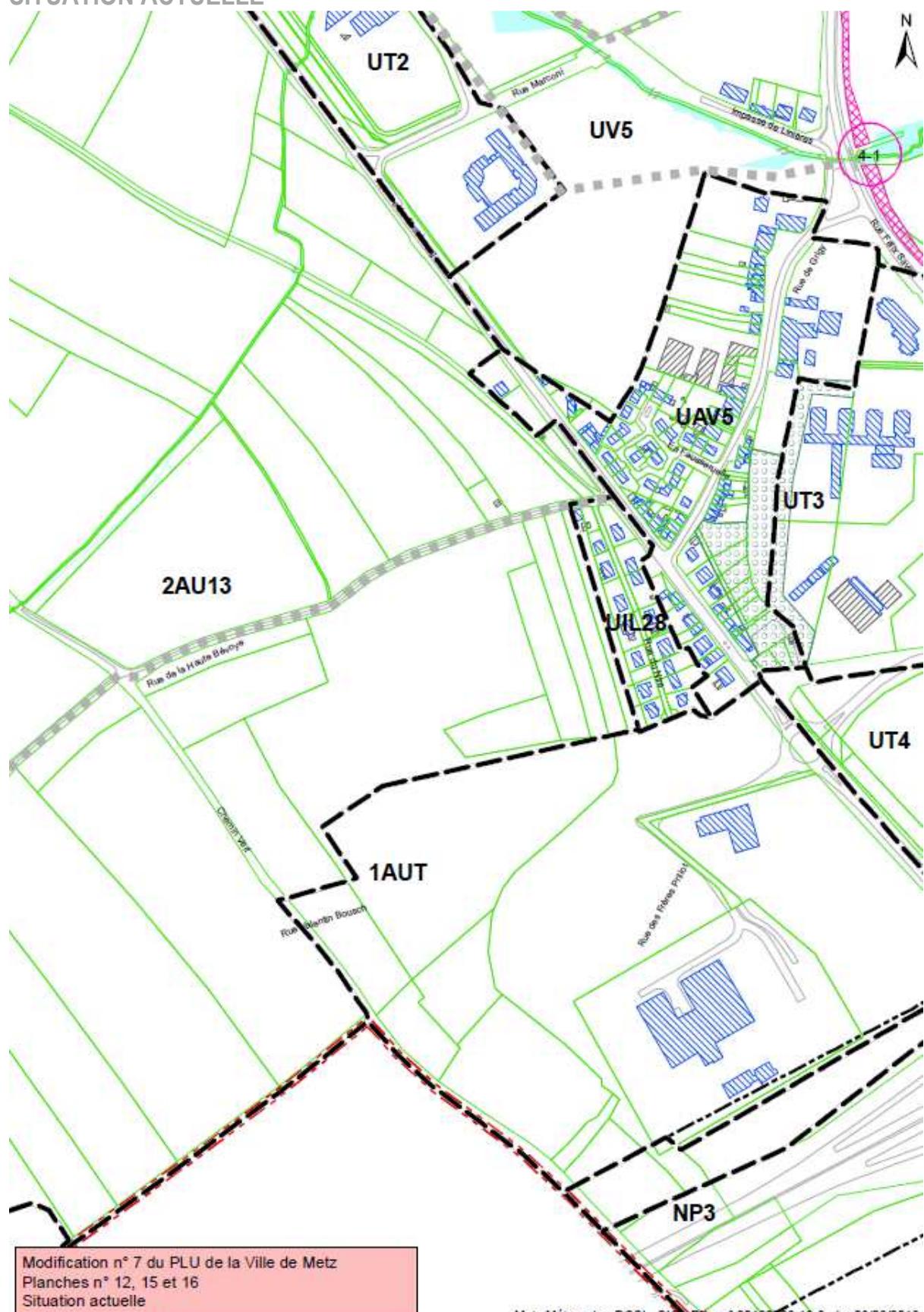
Cette zone comprend deux secteurs :

- un secteur 1AUG1 correspondant à une zone d'habitat mixte ;
- un secteur 1AUG2 où les activités commerciales sont autorisées sous conditions.

MODIFICATION N°7 DU PLU

Règlement graphique /// Planches n° 12,15 et 16 /// EXTRAIT

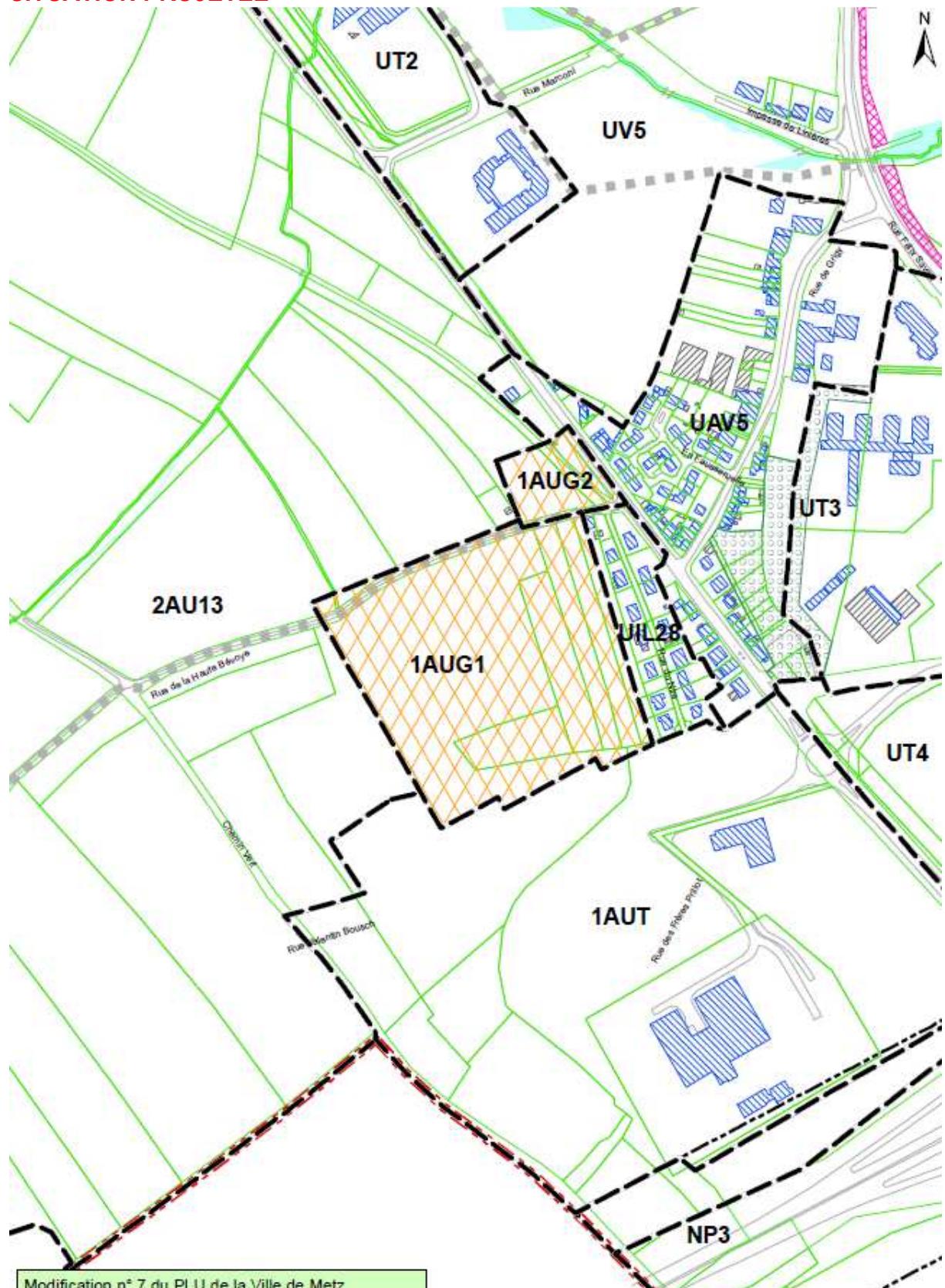
SITUATION ACTUELLE



MODIFICATION N°7 DU PLU

Règlement graphique /// Planches n° 12, 15 et 16 /// EXTRAIT

SITUATION PROJETEE



Modification n° 7 du PLU de la Ville de Metz
Planches n° 12, 15 et 16
Situation modifiée

Metz Métropole - DCSI - SIG - Plan n° 20162598-19-4 - Le 06/09/2016

4. Zone 1AUP

i. **Objet**

Pendant l'enquête publique, les services instructeurs ont relevé une ambiguïté d'écriture dans le règlement de zone 1AUP modifié. En effet, la mention "en périphérie", contenue dans l'article 13 du règlement de zone, ne comportant aucune indication chiffrée de distance et n'ayant pas de définition technique ou juridique, crée des ambiguïtés dans l'interprétation de la règle et des difficultés lors de l'instruction des autorisations. Ainsi, il convient de la supprimer.

Cela nécessite une adaptation du règlement du PLU:

- a. L'article 13 du règlement de zone 1AUP comprend une ambiguïté d'écriture qui crée des différences d'interprétation lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme → **Il s'agira ici de lever cette ambiguïté en supprimant la mention visée.**

POUR REPONDRE A CES ENJEUX, LE PRESENT PROJET DE MODIFICATION PROPOSE LES EVOLUTIONS SUIVANTES:

- a. **Suppression de la mention "en périphérie" dans l'article 13 du règlement de zone 1AUP**

ii. Conséquences sur les documents du PLU

Ces évolutions ont un impact sur les documents listés ci-après, et dont le contenu est détaillé dans les pages suivantes.

1. PADD:
Sans objet
2. Règlement:
Titre 2 /// Chapitre 18 (Zone 1AUP) /// Article 13; cf. extrait de règlement synoptique ci-après
3. Plan de zonage:
Sans objet
4. Annexes:
Sans objet

MODIFICATION N°7 DU PLU

Règlement /// Titre 2 ///Zone 1AUP /// Article 13 /// EXTRAIT

SITUATION ISSUE DE LA MODIFICATION N°7 DU PLU

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- **L'espace central Le cheminement piéton principal** a vocation à être aménagé en espace urbain d'usage public de haut niveau de qualité, alliant un traitement minéral dominant à une présence végétale comportant la plantation d'arbres de haute tige nécessitant des réservations de fosses de plantation d'une hauteur de terre suffisante. Cet espace devra également comporter en périphérie un aménagement pour le stationnement **public** d'une **vingtaine quarantaine** de véhicules.

MODIFICATION N°7 DU PLU

Règlement /// Titre 2 ///Zone 1AUP /// Article 13 /// EXTRAIT

SITUATION PROJETEE APRES AMENDEMENT DU PROJET

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- **L'espace central Le cheminement piéton principal** a vocation à être aménagé en espace urbain d'usage public de haut niveau de qualité, alliant un traitement minéral dominant à une présence végétale comportant la plantation d'arbres de haute tige nécessitant des réservations de fosses de plantation d'une hauteur de terre suffisante. Cet espace devra également comporter **en périphérie** un aménagement pour le stationnement **public** d'une **vingtaine quarantaine** de véhicules.

5. Zone UYE6 (TCRM Blida)

i. Objet

Dans le cadre de la procédure de modification n°7 du PLU, Metz Métropole a émis un avis en tant que Personne Publique Associée (PPA). Cet avis favorable comprend toutefois une remarque concernant le règlement de zone UY du PLU. En effet, Metz Métropole, propriétaire du site TCRM Blida, estime que les modifications apportées dans le règlement de zone UYE6 sont encore trop restrictives, en termes d'occupations et utilisations du sol, et limitent le développement de la zone. Il convient donc de modifier en ce sens le règlement de zone UY, afin de tenir compte de l'avis de Metz Métropole.

La prise en compte de l'avis de Metz Métropole appelle donc un ajustement du règlement du PLU :

- a. L'avis de Metz Métropole contient une remarque sur le caractère trop restrictif de la modification envisagée pour le projet du site TCRM Blida → **Il s'agira ici de modifier l'article 1 du règlement de zone UY, afin d'ouvrir plus largement les destinations des constructions dans la zone UYE6.**

POUR REPONDRE A CES ENJEUX, LE PRESENT PROJET DE MODIFICATION PROPOSE LES EVOLUTIONS SUIVANTES:

- a. **Adaptation du règlement de zone UY, afin d'autoriser toutes les occupations et utilisations du sol dans la zone UYE6, à l'exception des constructions dont l'usage est incompatible avec la vocation de la zone (constructions à caractère industriel et à usage agricole)**

b. Conséquences sur les documents du PLU

Ces évolutions ont un impact sur les documents listés ci-après, et dont le contenu est détaillé dans les pages suivantes.

1. Rapport de présentation:
Sans objet
2. PADD:
Sans objet
3. Règlement:
Titre 2 /// Chapitre 11 (Zone UY) /// Article 1 ; cf. extrait de règlement synoptique ci-après
4. Plan de zonage:
Sans objet
5. Annexes:
Sans objet

MODIFICATION N°7 DU PLU

Règlement /// Titre 2 ///Zone UY /// Article 1 /// EXTRAIT

SITUATION ACTUELLE

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.2 Dispositions relatives à certains secteurs

[...]

- Dans les secteurs UYA, UYB et UYE :

Les constructions, installations et différents modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Dans le secteur UYE6 :

Dans le secteur défini avenue de Blida en application des dispositions de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme, les affouillements, excavations, constructions et tout usage ou utilisation du sol de nature à porter atteinte à l'intérêt historique et mémorial du site.

MODIFICATION N°7 DU PLU

Règlement /// Titre 2 ///Zone UY /// Article 1 /// EXTRAIT

SITUATION PROJETEE

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.2 Dispositions relatives à certains secteurs

[...]

- Dans les secteurs UYA, UYB et UYE :

Les constructions, installations et différents modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Dans le secteur UYE6 :

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception :

- **des constructions à caractère industriel et à usage agricole,**
- **dans le secteur défini avenue de Blida en application des dispositions de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme, les affouillements, excavations, constructions et tout usage ou utilisation du sol de nature à porter atteinte à l'intérêt historique et mémorial du site.**

II. MODIFICATION DES SURFACES DES ZONES

Après amendement du projet, la surface des zones est modifiée de la façon suivante :

→ Rapport de présentation, page 150 « Les surfaces des zones dans le PLU »:

		ZONE	SURFACE
			ha
PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR		PSMV	22,5433
Toutes zones urbaines		U	2448,4410
Zones patrimoniales		UA	107,0169
UB		UB	104,6744
UC		UC	436,0042
UH		UH	53,0137
UI		UI	636,8235
UM		UM	44,0164
UR		UR	13,403
UT		UT	95,0258
UV		UV	139,4730
UX		UX	478,8887
UY		UY	340,1014
AU		368,5873	
A URBANISER		1AU	139,3517
2AU		2AU	229,2356
AGRICOLE		A	170,0729
N		1 171,8731	
NATURELLES		NE	644,7839
NJ		NJ	12,3036
NP		NP	514,7856
TOTAL			4 181,5176



PLAN LOCAL D'URBANISME

Version **29/09/2016** issue de la modification n°7

D REGLEMENT

D1 REGLEMENT ECRIT

Ville de Metz
Pôle Urbanisme
144, route de Thionville
57050 METZ

Allo-Mairie
N°Vert 03 87 55 50 55

geo.metzmetropole.fr
→ Les données
→ Urbanisme
→ POS / PLU

Historique des évolutions:	Version issue de la procédure de:	approuvée par:	en date du:	version
	Elaboration	DCM	18/12/2008	20081218
	Modification simplifiée n°1	DCM	24/09/2009	20090924
	Modification n°1	DCM	26/11/2009	20091126
	Mise à jour n°1	AM	21/04/2010	20100421
	Modification n°2	DCM	29/04/2010	20100429
	Mise en compatibilité n°1	AP	17/05/2010	20100517
	Modification n°3	DCM	28/10/2010	20101028
	Mise à jour n°2	AM	20/01/2011	20110120
	Mise à jour n°3	AM	10/03/2011	20110310
	Modification n°4	DCM	30/06/2011	20110630
	Révision simplifiée n°1	DCM	27/10/2011	20111027
	Révision simplifiée n°3	DCM	27/10/2011	
	Modification simplifiée n°2	DCM	26/04/2012	20120426
	Modification n°5	DCM	05/07/2012	20120705
	Mise en compatibilité n°2	AP	29/11/2012	20121129
	Modification n°6	DCM	26/09/2013	20130926
VERSION OPPOSABLE	Modification n°7	DCM	29/09/2016	20160929

SOMMAIRE

<i>Titre 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES</i>	3
<i>Titre 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</i>	12
ZONE UA	12
ZONE UB	19
ZONE UC	27
ZONE UH	34
ZONE UI	40
ZONE UM	48
ZONE UR	54
ZONE UT	58
ZONE UV	62
ZONE UX	66
ZONE UY	72
<i>Titre 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER</i>	78
ZONE 1AUA	78
ZONE 1AUB	83
ZONE 1AUC	89
ZONE 1AUD	94
ZONE 1AUG	99
ZONE 1AUM	104
ZONE 1AUN	109
ZONE 1AUP	113
ZONE 1AUS	119
ZONE 1AUT	124
ZONE 1AUV	129
ZONE 2AU	134
<i>Titre 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET AUX ZONES NATURELLES</i>	137
ZONE A	137
ZONE N	141
ANNEXE AUX ARTICLES 12	145
ANNEXE EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	153

Titre 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 CHAMP TERRITORIAL D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Metz, à l'exception du périmètre du Secteur Sauvegardé de Metz délimité par arrêté interministériel du 29 septembre 1975.

ARTICLE 2 PORTÉE RELATIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

2.1 Règlement national d'urbanisme

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R111-1 à R111-24 du code de l'urbanisme (règlement national d'urbanisme) à l'exception des articles d'ordre public R111-2, R111-4, R111-15 et R 111-21 qui restent applicables.

- Article R111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

- Article R111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- Article R111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- Article R111-21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.2 Plan d'exposition au bruit des aéronefs

Conformément à l'article L147-1 du code de l'urbanisme, au voisinage des aérodromes, les conditions d'utilisation des sols exposés aux nuisances dues au bruit des aéronefs sont fixées par un « plan d'exposition au bruit », dont les dispositions complètent les règles générales instituées en application de l'article L.111-1.

Le PLU doit être compatible avec les dispositions de ce plan qui sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées.

Un plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Frescaty est en cours d'élaboration. Le territoire de la Ville de Metz est susceptible d'être concerné par ce plan lorsqu'il aura été arrêté et sera devenu opposable.

2.3 Sursis à statuer

Conformément aux dispositions des articles L111-7 et L111-8 du code de l'urbanisme, il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas suivants :

- L111-9 : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique
- L111-10 : projet de travaux publics
- L123-6 et L 123-13 : prescription et révision du PLU
- L311-2 : création d'une ZAC
- L313-2 : délimitation d'un secteur sauvegardé

Titre 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- Art.7 loi 85-1496 du 31/12/85 : remembrement - aménagement

2.4 Opérations d'utilité publique

- Article L421-4 du Code de l'Urbanisme

Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

2.5 Servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol

En application de l'article L126-1 du Code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme comporte en annexe les servitudes d'utilité publique. Ces servitudes contiennent des prescriptions prises au titre de législations spécifiques et affectant les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol.

2.6 Informations reportées au document graphique annexe du PLU en application de l'article R123-13 du code de l'urbanisme

Les annexes indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

- 1. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants ;
- 2. Les zones d'aménagement concerté ;
- 3. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L. 142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L. 142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;
- 4. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différés ;
- 5. Les zones délimitées en application du e de l'article L. 430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L. 430-2 et suivants ;
- 6. Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;
- 7. Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1^o, 2^o et 3^o de l'article L. 126-1 du code rural ;
- 8. Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre Ier du code minier ;
- 9. Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;
- 10. Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
- 11. Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 ;
- 12. Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 ;
- 13. Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement ;
- 14. Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
- 15. Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 143-1 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.

Dans le délai de trois mois suivant la publication du schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale mentionné à l'article L. 312-4 du code de l'action sociale et des familles, le préfet le notifie au maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent. Il est tenu compte des mesures prévues par ce plan lors de la plus prochaine révision du plan local d'urbanisme.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la Ville de Metz couvert par le PLU est entièrement découpé en zones :

- les zones urbaines ou « zones U »,
- les zones à urbaniser ou « zones AU »,
- les zones agricoles ou « zones A »
- et les zones naturelles et forestières ou « zones N ».

Ces différentes zones sont subdivisées en tant que de besoin en sous -zones et en secteurs identifiés permettant notamment de prendre en compte les délimitations prévues aux articles R123-11 et R123-12 du code de l'urbanisme.

Le règlement graphique (qui fait notamment apparaître le découpage du territoire en zones, sous-zones et secteurs) ainsi que le règlement écrit, fixent les dispositions applicables à l'intérieur de chacune de ces zones, dans les conditions prévues à l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme.

3.1 Les zones urbaines ou « zones U » (Article R123-5)

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

3.2 Les zones à urbaniser ou « zones AU » (Article R123-6)

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Deux types de zones AU sont distinguées au PLU de Metz :

1) Les zones 1AU

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

2) Les zones 2AU

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

3.3 Les zones agricoles ou « zones A » (Article R123-7)

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2^e de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

3.4 Les zones naturelles et forestières ou « zones N » (Article R123-7)

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

ARTICLE 4 CAS PARTICULIERS

4.1 Adaptations mineures (article L. 123-1)

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol,
- la configuration des parcelles
- ou le caractère des constructions avoisinantes.

4.2. Constructions existantes.

Titre 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Toutefois, sur les constructions existantes non conformes aux règlements des zones du PLU à la date d'approbation du PLU, peuvent être admis des travaux non conformes lorsqu'ils ont pour objet :

- d'améliorer les performances phoniques, thermiques, énergétiques des constructions,
- l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux bâtiments et installations de toutes natures,
- les travaux mineurs n'entrant pas une augmentation de l'emprise au sol ou de la hauteur de la partie de la construction non conforme au PLU,
- les changements de destination dès lors qu'ils peuvent être autorisés en application des articles 1 et 2 de la zone concernée,

et à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la cohérence urbaine ou architecturale du secteur, ni à l'aspect des constructions.

4.3. Découpage en volume

En cas de découpage en volume lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, l'unité foncière prise en compte est celle délimitée par l'emprise foncière au niveau du terrain fini. Tout élément du sous-sol situé sous le domaine public qui dépasse l'emprise foncière au niveau du sol ne sera pas considéré comme faisant partie de l'unité pour l'application des règles la concernant.

ARTICLE 5 SDAGE : SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX

Le schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des eaux approuvé par le Préfet de Bassin Rhin-Meuse, Préfet de la Moselle le 18 novembre 1996 à l'effet à compter du 4 janvier 1997 prévoit notamment dans son article D 51 :

« Le principe est de conserver les zones inondables, naturelles, résiduelles et de fréquence centennale de tout remblaiement, de tout endiguement et de toute urbanisation »

Le PLU doit être mis en compatibilité avec ce principe.

ARTICLE 6 SITES ARCHÉOLOGIQUES

- Le Service Régional d'Archéologie de Lorraine, 6 place de Chambre 57045 METZ Cedex 1, est l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.
- Conformément aux articles L.531-14 et suivants du code du patrimoine :
 - Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.
 - Si la continuation des recherches présente au point de vue de la préhistoire, de l'histoire, de l'art ou de l'archéologie un intérêt public, les fouilles ne peuvent être poursuivies que par l'Etat ou après autorisation de l'Etat.
- Conformément aux articles L.522-4 et suivants du code du patrimoine :
 - Dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique nationale, l'Etat peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.
 - Hors des zones archéologiques définies ci-dessus, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.
- En application des articles L.522-1 à L.522-4 du code du patrimoine, seront transmis pour avis au Préfet, en vue de la définition éventuelle des prescriptions concernant les diagnostics et les opérations de fouilles d'archéologie préventive :
 - les demandes d'autorisation de lotir,
 - les dossiers de création de ZAC,

- les aménagements soumis à étude d'impact,
 - les travaux sur les immeubles classés,
 - les travaux soumis à déclaration préalable visés à l'article R 442-3-1 du code de l'urbanisme,
 - les demandes d'autorisation suivantes, lorsque l'emprise des projets est $\geq 3000\text{m}^2$:
 - . permis de construire,
 - . permis de démolir,
 - . installations et travaux divers,
 - . dans certains cas, les travaux visés aux alinéas a. et d. de l'art. R.442-3-1 du code de l'urbanisme,
- Conformément à l'article L.421-2-4 du code de l'urbanisme, lorsque a été prescrite la réalisation d'opérations d'archéologie préventive, les travaux de construction ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces opérations.

ARTICLE 7 DÉFINITIONS COMMUNES APPLICABLES AU PRÉSENT RÈGLEMENT

▪ Accès

L'accès correspond à l'emplacement par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet ou de la construction depuis la voie de desserte.

▪ Alignement des voies et emprises publiques

L'alignement correspond à la limite entre l'emprise du domaine public et celle du domaine privé.

Le règlement fixe souvent l'implantation des constructions par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou à la limite qui s'y substitue.

La limite qui s'y substitue peut être constituée, selon le cas par :

- une servitude de plan d'alignement figurant à l'annexe servitudes du PLU et reportée au règlement graphique du PLU ;
- un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie ou d'un espace public figurant au règlement graphique du PLU ;
- l'alignement des emprises privées communes destinées à entrer dans le domaine public.

▪ Construction annexe

Contigüe ou non à un bâtiment principal, il s'agit d'une construction de volume et d'emprise limités qui est directement liée à la destination de la construction principale.

▪ Combles

Les combles sont constitués par les volumes éventuellement compris entre le plancher haut et la ou les toitures d'un bâtiment.

Dans la plupart des zones, le PLU autorise l'aménagement d'un seul niveau dans les combles, ce qui correspond le plus souvent à la possibilité offerte par les pentes de toitures traditionnellement mises en œuvre localement, qui sont de l'ordre de 25 à 35°.

Pour utiliser les droits à construire résultant de l'aménagement des combles dans d'autres expressions architecturales, 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.

Les combles à la Mansart, combles à l'impériale et combles bombés, dont la surface excède 60% de la surface du plancher haut du dernier étage plein autorisé par le règlement, sont interdits sauf s'ils sont aménagés au niveau du dernier étage plein autorisé par le règlement.

Enfin, dans le cas de combles en attique, la hauteur mesurée à l'égout du toit est celle au niveau de la dalle haute du dernier étage plein.

▪ Dent creuse

Il s'agit d'une parcelle ou d'une unité foncière bordée de constructions principales implantées en limites séparatives latérales situées à une distance équivalente de l'alignement.

▪ Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol de tout point de la construction.

Les constructions ou parties de constructions enterrées ne dépassant pas le niveau du sol naturel avant terrassement ne sont pas comprises dans la définition de l'emprise au sol.

▪ Espaces libres

Titre 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les espaces libres désignent les espaces hors emprise au sol des constructions, telle que définie ci-dessus. Les accès et espaces de stationnement entrent dans la définition des espaces libres.

■ Plantations à réaliser

Dans les espaces de plantation à réaliser repérés au règlement graphique du PLU, toute construction est interdite. Toutefois des chemins, voies d'accès et emplacements de stationnement peuvent y être aménagés sous réserve qu'ils soient intégrés dans un aménagement paysager répondant aux dispositions du règlement. Ces espaces doivent être aménagés en espace vert, espaces de loisirs ou de promenade et être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m².

■ Voie privée

La notion de voie privée commune ouverte à la circulation automobile est utilisée en particulier à l'article 6 du règlement de certaines zones concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies.

Lorsque ces voies privées ne sont pas destinées à entrer ultérieurement dans le domaine public, le pétitionnaire devra définir graphiquement sur le plan du projet une « emprise de la voirie privée » qui comprendra selon le cas la chaussée pouvant recevoir un stationnement latéral et des trottoirs ou une cour urbaine, et une aire de retournement des véhicules pour les voies en impasse.

ARTICLE 8 DISPOSITIONS RELATIVES À L'ENTRETIEN DES COURS D'EAU

Conformément à la loi n°2003-699 du 30 juillet 2003, l'édification de toute nouvelle construction ou mur de clôture est interdite à moins de 6 mètres de la rive des cours d'eau, afin de laisser libre le passage nécessaire à leur entretien.

ARTICLE 9 RECAL IMPOSÉ PAR RAPPORT AUX GRANDS AXES DE CIRCULATION HORS ZONE URBAINE :

~~En dehors des zones U ou 1AU du PLU, les constructions et installations visées à l'article L111-1-4 du code de l'Urbanisme doivent être implantées au delà d'une marge de recul de :~~

Les dispositions L.111-6 à L.111-10 du code de l'urbanisme s'appliquent dans les zones telles que définies ci-dessous:

- 100m comptés de part et d'autre de l'axe médian de l'A31 et de la RN 431
- 75m comptés de part et d'autre de l'axe médian de la RD 955

ARTICLE 10 DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES A RISQUES

Le territoire de la Ville de Metz est concerné par les types de risques suivants :

- Le risque inondation (RI),
- Le risque retrait-gonflement d'argiles (RA),
- Le risque mouvements de terrain (RMt)
- Le risque cavités souterraines (RC).
- Les risques technologiques :
 - o Les risques industriels (RTi),
 - o Les risques liés aux sites pollués (RTp).

Les secteurs à risques sont identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Conformément à l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier, compte-tenu des risques marquant tout ou partie du territoire communal.

Des préconisations applicables à ces secteurs peuvent être consultées sur les sites www.prim.net et www.georisques.gouv.fr.

10.1. Risque inondation

Les secteurs à risque concernés sont définis dans le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) annexé au PLU. Les dispositions applicables à ces secteurs sont définies dans le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) annexé au PLU.

10.2. Risque retrait-gonflement d'argiles

Les secteurs à risque concernés sont identifiés en annexe du PLU sur un plan dédié.

10.3. Risque mouvements de terrain

Les secteurs à risque concernés sont identifiés en annexe du PLU sur un plan dédié.

10.4. Risque cavités souterraines

Les secteurs à risque concernés sont identifiés en annexe du PLU sur un plan dédié.

10.5. Les risques technologiques

Le risque industriel peut se manifester par un accident se produisant sur un site industriel et pouvant entraîner des conséquences graves pour le personnel, les populations, les biens, l'environnement ou le milieu naturel. Il est lié à l'utilisation, au stockage ou à la fabrication de substances dangereuses.

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement.

➤ 10.5.1. Risques industriels (RTi) :

Les secteurs à risques concernés sont les suivants :

- RTi 1 : Nouveau Port de Metz,
- RTi 2 : Compagnie mosellane de stockage (CMS),
- RTi 3 : Centrale thermique de l'UEM de Metz Borny,
- RTi 4 : UEM Chambière – Stockage biomasse,
- RTi 5 : UEM Chambière – Chaudière biomasse,
- RTi 6 : UEM Chambière – Chaudière gaz,
- RTi 7 : LORCA.

Les dispositions applicables à ces secteurs sont les suivantes :

- Dispositions particulières aux secteurs RTi 1 et RTi 2 :

Dans le sous-secteur SELS, toute nouvelle construction est interdite dans les territoires exposés à des effets létaux significatifs, à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.

Dans le sous-secteur SEL, toute nouvelle construction est interdite à l'exception des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement.

Dans le sous-secteur SEI1, sont interdits :

- L'implantation de nouvelles constructions destinées à l'habitation,
- La construction de voies de communications d'un débit supérieur à 2000 véhicules/jour ou de voies ferrées sur lesquelles circulent plus de 30 trains de voyageurs par jour.

Dans le sous-secteur SEI2, les nouvelles constructions sont autorisées.

Dans le sous-secteur BV :

- Les nouvelles constructions sont autorisées.
- La construction doit être adaptée à l'effet de surpression (20mbar), sous peine d'être refusée conformément à l'article R.111-2 du CU.

- Dispositions particulières au secteur RTi 3 :

- Dans le sous-secteur DI 1, sont interdits :
 - o L'implantation de locaux habités ou occupés par des tiers.
- Dans le sous-secteur DI 2, sont interdits :
 - o Les établissements recevant du public (ERP),
 - o L'implantation d'immeubles de grande hauteur (IGH),
 - o La création de voies à grande circulation dont le débit est supérieur à 2000 véhicules/jour,
 - o La création de voies ferrées ouvertes au trafic de voyageurs.
- Dispositions particulières au secteur RTi 4 :

Dans le sous-secteur SEI1 :

- L'aménagement et l'extension de constructions existantes sont possibles.
- L'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée aux effets; la même précaution est observée pour les changements de destination.

Description des phénomènes dangereux (extrait du rapport de l'Inspection des Installations Classées / 8 mars 2013) : Explosion. Probabilité : Evènement probable (B).

- Dispositions particulières au secteur RTi 5 :

Dans le sous-secteur SEI2 :

- Les nouvelles constructions sont autorisées.
- La construction doit être adaptée à l'effet de surpression (50mbar), sous peine d'être refusée conformément à l'article R.111-2 du CU.

Description des phénomènes dangereux (extrait du rapport de l'Inspection des Installations Classées / 8 mars 2013) : UVCE suite à une rupture de ligne franche et suite à une rupture de ligne partielle. Probabilité : Evènement possible mais extrêmement peu probable (E).

- Dispositions particulières au secteur RTi 6 :

Dans le sous-secteur SEI3 :

- Les nouvelles constructions sont autorisées.

Description des phénomènes dangereux (extrait du rapport de l'Inspection des Installations Classées / 8 mars 2013) : Jet enflammé suite à une rupture franche de la canalisation. Probabilité : Evènement possible mais extrêmement peu probable (E).

- Dispositions particulières au secteur RTi 7 :

Dans le sous-secteur DI, sont interdits les constructions et aménagements suivants :

- toute habitation,
- les immeubles occupés par des tiers,
- les immeubles de grande hauteur (IGH),
- les établissements recevant du public (ERP),
- les voies de communication dont le débit est supérieur ou égal à 2000 véhicules par jour,
- les voies ferrées sur lesquelles circulent plus de 30 trains de voyageurs par jour.

Dans le sous-secteur SEI1 :

- L'aménagement et l'extension de constructions existantes sont possibles.
- L'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée aux effets; la même précaution est observée pour les changements de destination.

Dans le sous-secteur BV :

Titre 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- Les nouvelles constructions sont autorisées.
- La construction doit être adaptée à l'effet de surpression (20mbar), sous peine d'être refusée conformément à l'article R.111-2 du CU.

➤ 10.5.2. Risques liés aux sites pollués (RTp) :

Pour les dispositions relatives aux périmètres concernés par un risque pollution, se reporter aux règlements de zone concernés.

ARTICLE 11 DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AU CAPTAGE D'EAU

Le périmètre de protection du captage d'eau situé dans le quartier de Metz Nord est reporté au règlement graphique et dans les annexes du PLU.

Les dispositions spécifiques relatives à ce périmètre de protection sont présentes dans l'arrêté daté du 9 février 1976 et portant déclaration d'utilité publique de la dérivation des eaux et des périmètres de protection des captages d'eau de la Ville de Metz, contenu dans les annexes du PLU.

Titre 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 - dispositions applicables à la

ZONE UA

La zone UA concerne les quartiers patrimoniaux du centre ancien de Metz et les noyaux villageois des quartiers. Elle est subdivisée en différents secteurs :

UAA : dans ce secteur, la hauteur des constructions est en général de 2 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

UAB : dans ce secteur, la hauteur des constructions est en général de 3 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

UAC : dans ce secteur, la hauteur des constructions est en général de 4 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

UAE : dans ce secteur, la hauteur des constructions est en général de 6 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

UAV : ce secteur distingue les noyaux villageois des quartiers.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination d'immeubles, de locaux ou d'installations soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature :
 - à porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier,
 - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les constructions à caractère industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôts de toutes natures.
- Les constructions nouvelles à usage agricole.
- Les dépôts à l'air libre de toutes natures.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les terrains de camping et de caravanage.

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 : Dispositions communes

- La démolition partielle ou totale d'un bâtiment ne peut être autorisée que si le bâtiment ne présente pas d'intérêt architectural ou urbain ou s'il porte préjudice à une restructuration cohérente des immeubles voisins ou des espaces et accès à l'intérieur de l'ilot.
- Les travaux de confortation et de réhabilitation d'un bâtiment ancien au-delà d'une bande de 15m comptés à partir de l'alignement peuvent être autorisés, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la mise en valeur de l'intérieur de l'ilot ou de l'unité foncière.
- Les travaux de transformation des rez-de-chaussée peuvent être autorisés, sous réserve de la création, de la conservation ou de la restitution d'accès indépendants aux étages.

- Les surfaces de vente des commerces et des activités artisanales situées en rez-de-chaussée peuvent être développées aux étages des immeubles. Mais le stockage lié à ces activités ne peut être autorisé que s'il est situé au sous-sol, au rez-de-chaussée ou au premier étage.
- Les bureaux et locaux professionnels sont autorisés sous réserve qu'ils soient situés au rez-de-chaussée ou au premier étage. Les surfaces ainsi déterminées peuvent être regroupées sans considération de niveau, dans une partie de construction ou sur une même cage d'escalier. Les locaux destinés aux professions libérales ne sont pas soumis à cette règle.
- Cette limitation des bureaux et locaux professionnels ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni dans le cas de la réhabilitation de locaux existants qui, à la date d'approbation du PLU, avaient une destination en bureaux.
- Les établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ne sont admis que sous réserve :
 - qu'elles constituent un service nécessaire aux usagers et habitants du quartier,
 - qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone
 - et que des dispositions soient prises pour en limiter les nuisances.
- Les constructions et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés nonobstant les dispositions de la section 2 du présent chapitre, sous réserve que leurs caractéristiques recherchent une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage.
- Les affouillements et exhaussements du sol ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires aux types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés et sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage.
- Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport repérées au document graphique du PLU, les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application de l'article L571-10 du code de l'environnement.

2.2 : Dispositions relatives à certains secteurs

- **Dans le secteur UAC1:**
 - **Les bureaux sont autorisés en rez-de-chaussée et aux étages.**

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.
- La localisation et les caractéristiques des accès aux immeubles doivent satisfaire aux exigences de la réglementation en vigueur, notamment en matière de lutte contre l'incendie et de protection civile.
- Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois, un accès supplémentaire peut être autorisé à condition qu'il soit nécessaire pour permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, de sécurité, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

3.2 Voirie

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et

notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation, destinées ou non à être incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5m
- largeur minimale de plateforme : 8m

Toutefois, lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, les largeurs des voies tertiaires peuvent être réduites et un traitement en cour urbaine peut être envisagé.

- Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

- Les constructions ne sont admises que si les réseaux existants sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services techniques compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Dispositions communes

- Sur rue, toute construction doit être implantée à l'alignement ou à 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 les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination (pour des raisons de sécurité par exemple, etc...), soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine.
 - des retraits par rapport à l'alignement peuvent être autorisés sur des parties de façade afin de réaliser des décrochements permettant de renforcer la perception d'un rythme de façades ou la mise en valeur de l'espace public ;

6.2 Dispositions complémentaires relatives à certains secteurs

- dans le secteur UAV

- toute construction principale nouvelle doit être implantée dans une bande de 20m par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue. Cette bande de constructibilité peut être sans objet dans le cas de parcelles d'une superficie au moins égale à 2500 m² ou qui nécessite une adaptation du fait de leur configuration, afin de permettre et ou de faciliter la

réalisation d'un ensemble architectural et urbain cohérent sur ces parcelles. Une attention particulière mais non exclusive devra être portée sur les coeurs d'îlots.

- sous réserve de ne pas dégager de pignon en limite séparative, des retraits par rapport à l'alignement peuvent être autorisés, afin de réaliser des décrochements permettant de renforcer la perception d'un rythme de façades ou la mise en valeur de l'espace public. Dans ce cas, le retrait ne peut excéder 4m.
- lorsqu'une nouvelle construction vient s'accorder à une construction existante en limite séparative, une même limite d'implantation sur rue peut être exigée.
- une implantation différente peut être autorisée pour préserver un élément ou ensemble végétal de qualité, structurant le paysage.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Sur rue, toute construction ou partie de construction doit venir s'accorder aux murs pignons appartenant aux constructions des parcelles voisines.
- Sur une profondeur de 12m de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, toute construction peut jouxter les limites séparatives de l'unité foncière.
- Au-delà d'une profondeur de 12m, les constructions doivent être réalisées en retrait par rapport aux limites séparatives. Toutefois :
 - les constructions en rez-de-chaussée jouxtant les limites séparatives peuvent être autorisées.
 - Lorsqu'il existe jouxtant la ou les limites séparatives, un ou des murs pignons appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction projetée est implantée en priorité sur cette ou ces limites. Le recouvrement des murs pignons par la nouvelle construction peut être exigé.
 - Des conditions d'implantation différentes par rapport aux limites séparatives peuvent être autorisées, afin de réaliser un ensemble cohérent avec les immeubles existants, en particulier en cœur d'îlot, dans le cas de création de cour commune telles que définies à l'article L 471.1 du Code de l'Urbanisme.
- Pour toute partie de construction réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H/2$), et jamais inférieure à 3m.
- Les piscines extérieures ne sont autorisées que si elles respectent en tout point une distance minimum de 3m comptés du bord extérieur du bassin, par rapport aux limites séparatives.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Sur une même unité foncière, les constructions non contigües doivent respecter une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs (comptées à l'égout du toit), sans jamais être inférieure à 3m.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée
- les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont la surface est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% dans le secteur UAV et 60% de la surface du terrain dans les autres secteurs. Toutefois :
 - Une emprise au sol supérieure peut être autorisée pour des raisons d'ordre architectural, visant à la réalisation des constructions principales sur rue, soit en raison d'une configuration particulière de la parcelle, soit en vue d'assurer une continuité de façades sur rue, notamment dans le cas de dent creuse et d'immeuble situé à l'angle de deux voies. Dans ce cas, l'emprise peut être autorisée exceptionnellement jusqu'à 100% de la superficie totale de l'unité foncière.

- sur les constructions existantes à la date de l'approbation du PLU et qui dépassent l'emprise au sol ci-dessus, sont autorisés les travaux n'entrant pas une augmentation de l'emprise au sol de la construction. Cette exception ne s'applique pas en cas de démolition-reconstruction de la construction susvisée.
- Ne sont pas soumis aux règles du présent article :
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - Les ouvrages et aménagements favorisant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite lorsqu'ils sont réalisés sur des constructions existantes.
 - Le secteur UAE (Tanneurs).
 - les abris de jardin dont la surface est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. – Dispositions communes

- Pour les constructions existantes, lorsque la hauteur des constructions excède celle fixée par les règles ci-après, la hauteur maximale autorisée est la hauteur existante à la date de l'approbation du PLU.
- Ne sont pas soumises aux règles du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aménagement des combles :
 - pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.
 - pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'aménagement d'un ou plusieurs niveaux de combles ne pourra être autorisé que sous réserve que les modifications apportées ne nuisent pas à la cohérence architecturale ni à l'aspect de la construction.

Constructions définissant le front des voies et espaces publics :

- La hauteur de la nouvelle construction ne peut être de plus de 2m supérieure à la hauteur de la construction voisine la plus basse. La hauteur de la nouvelle construction ne peut être de 1m supérieure à la hauteur de la construction voisine la plus haute.

Constructions réalisées à l'intérieur des îlots :

- Au-delà d'une bande de 15m par rapport à l'alignement ou la limite qui s'y substitue, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser deux étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+2) à concurrence de 10m comptés du sol naturel à l'égout du toit. Un seul niveau de comble peut être aménagé. Toutefois, une hauteur supérieure peut être autorisée afin de permettre la réalisation d'un ensemble architectural cohérent avec les constructions voisines existantes pour les constructions principales réalisées au-delà de la bande de 15m, notamment dans le cas de bâtiment situé à l'angle de deux voies, dans le cas de dent creuse ou de parcelles de faible profondeur ayant sur ses trois côtés des constructions jouxtant les limites séparatives.

- En limite séparative :

- les constructions à rez-de-chaussée sont autorisées à condition de ne pas dépasser 3,50m comptés du niveau du terrain naturel à l'égout du toit.
- Les constructions d'une hauteur supérieure sont autorisées sous réserve qu'elles viennent s'accorder à une construction appartenant à la parcelle voisine et que la hauteur de la nouvelle construction ne soit pas supérieure, sans jamais dépasser R+2 et dans la limite de 10m comptés du niveau du terrain naturel à l'égout du toit.

10.2. - Dispositions relatives à certains secteurs

Constructions définissant le front des voies et espaces publics :

- Les immeubles n° 6 à 14 rue Winston Churchill- Place Saint Martin n° 4 à 8- Place Saint Thiébault n° 22 à 34- Rue des Augustins n° 1, 12 et 26- Rue d'Asfeld n° 1 et 2: aucun immeuble ne peut être surélevé ; en cas de reconstruction, le nouvel immeuble doit s'inscrire dans le volume du bâtiment actuel ;
- Dans le secteur UAA, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser deux étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+2) à concurrence de 9m comptés du niveau de la chaussée à l'égout du toit. Pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.

Toutefois, dans le secteur UAA3 :

- des bâtiments comprenant trois étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+3) peuvent être autorisés sous réserve de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment voisin le plus haut.
 - rue Haute-Seille, boulevard Maginot et rue des Tanneurs: des constructions comprenant trois étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+3) peuvent être autorisées, quelle que soit la hauteur des bâtiments voisins. La hauteur de la construction ne doit toutefois pas dépasser 13m à l'égout du toit.
 - Dans le secteur UAB, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser trois étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+3) à concurrence de 13m comptés du niveau de la chaussée à l'égout du toit. Pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.
 - Dans le secteur UAC, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser quatre étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+4) à concurrence de 16m comptés du niveau de la chaussée à l'égout du toit. Pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.
- Toutefois, une hauteur supérieure à 16m peut être autorisée sur le front de la place de la République avenue Robert Schumann. Cette hauteur ne peut être supérieure à 18m.
- Dans le secteur UAE, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser six étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+6) à concurrence de 21m comptés du niveau de la chaussée à l'égout du toit. Pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.
 - Dans le secteur UAV, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser un étage au-dessus du rez-de-chaussée (R+1) à concurrence de 6,50m comptés du niveau de la chaussée à l'égout du toit. Pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Principe général

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Sont interdits tous pastiches d'architecture typique étrangère à la région.
- Des constructions contigües doivent obligatoirement être de définition volumétrique et architecturale compatibles.
- Bâtiments annexes : les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux identiques à ceux du corps de bâtiment principal.
- L'implantation en façade ou en toiture, de systèmes de climatisation ou d'installations techniques diverses, y compris postérieurement à la construction des immeubles, est interdite si elle n'est pas compatible avec leurs caractéristiques volumétriques et architecturales ni respectueuse de l'harmonie de leurs façades et de leurs percements.

11.2 Les façades des bâtiments sur rue

Les définitions volumétrique et architecturale des bâtiments doivent venir renforcer les qualités spatiales de l'espace public sur lequel donne l'opération. La définition architecturale de la façade devra s'intégrer à la diversité architecturale des autres bâtiments de la rue. Dans tous les cas, lorsqu'il ne s'agit pas de bâtiments publics conçus comme des objets symboliques de leur fonction, la façade des nouveaux immeubles devra être séquencée pour reprendre le rythme des façades de la rue.

11.3 Le traitement des rez-de-chaussée

Quelles que soient les activités abritées, le traitement du rez-de-chaussée doit assurer une continuité entre les parties pleines des étages et le sol. En limite des opérations voisines, cette continuité doit être assurée par une partie maçonnerie.

11.4 Les façades sur l'intérieur de l'îlot

Sur l'intérieur de l'îlot, la volumétrie et l'architecture des façades doivent définir des espaces et des cours présentant des caractéristiques architecturales de qualité.

11.5 Les toitures des bâtiments

- Sur rue, la toiture doit être de définition semblable aux autres toitures de la rue ou de l'ilot (orientation des différents pans de toiture, surface, pente, complexité de volumétrie, raccordements, matériaux).
- Toutefois, lorsqu'elle est l'objet d'un parti architectural contemporain de qualité garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, une toiture différente des toitures traditionnelles pourra être mise en œuvre.
- La création de toitures à la Mansart est interdite sauf si elle est justifiée du seul point de vue de l'intégration architecturale et urbaine de l'immeuble à construire ou à transformer, étant entendu que ce niveau sera comptabilisé comme un étage plein, et non comme un comble.
- Les superstructures du type machinerie doivent s'inscrire dans le volume des combles ou, à défaut, dans la volumétrie complexe des raccordements des différents bâtiments et cheminées ;
- Les panneaux solaires ainsi que les percements réalisés en partie haute de la toiture doivent s'inscrire dans le plan de la toiture et être positionné en harmonie avec le rythme des percements de la façade.

11.6 Façades

- Le choix des matériaux doit tenir compte des matériaux qui ont traditionnellement servi à construire le quartier. A l'occasion du ravalement des façades, tout élément d'architecture en pierre doit être conservé et mis en valeur.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades sur rue.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés divers...), est interdit.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;
- Dans les espaces libres de toute emprise au sol de construction :
 - 30% au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être aménagés en espace vert et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² d'espace libre.
 - Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 –POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription.

Chapitre 2 - dispositions applicables à la

ZONE UB

La zone UB concerne les quartiers patrimoniaux du quartier de la gare et de la « Nouvelle ville ». Elle est subdivisée en différents secteurs :

UBA : **secteurs dans lesquels dans ce secteur**, la hauteur des constructions est en général de 2 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

UBB : **secteurs dans lesquels dans ce secteur**, la hauteur des constructions est en général de 3 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

UBC : **secteurs dans lesquels dans ce secteur**, la hauteur des constructions est en général de 4 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

UBD : **secteurs denses et en bordure d'axes majeurs (notamment le Triangle impérial, les abords denses des rues de Verdun, du XXe corps, avenue de Nancy) dans lesquels dans ce secteur**, la hauteur des constructions est en général de 5 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

UBE: secteur à vocation de cœur de quartier (les présentes dispositions pour cette zone sont complétées par une orientation d'aménagement et de programmation spécifique).

UBV : ce secteur concerne le quartier des villas proche du canal de Jouy.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dispositions communes

Sont interdits :

- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination d'immeubles, de locaux ou d'installations soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature :
 - à porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier,
 - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les constructions à caractère industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôts de toutes natures.
- Les constructions nouvelles à usage agricole.
- Les dépôts à l'air libre de toutes natures.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les terrains de camping et de caravanage.

1.2 Dispositions relatives à certains secteurs

- Au niveau du site pollué rue Clotilde Aubertin, repéré par « ssp 8 » au règlement graphique, sont interdites toute occupation ou utilisation du sol dans les cas suivants :
 - dans le secteur Z1 : si elle peut être la cause ou l'origine d'intrusion physique ou chimique dans le sol pouvant nuire à la tenue du confinement, telle que : construction, plantation d'arbres de haute tige, etc... ; Toutefois, dans une bande de 5m à l'intérieur du périmètre de ce secteur, les plantations de haute tige peuvent être autorisées ;
 - dans le secteur Z2 : si elle n'a pas reçu l'accord de l'Inspection des Installations Classées et de l'hydrogéologue et en l'absence de réalisation d'aménagements spéciaux pouvant être demandés lors de l'excavation des terres ; si elle nécessite des travaux pouvant induire des vibrations susceptibles de porter atteinte à l'intégrité du confinement ;
 - dans le secteur Z3 : si elle nécessite des travaux pouvant induire des vibrations susceptibles de porter atteinte à l'intégrité du confinement.

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**2.1 : Dispositions communes**

- La démolition partielle ou totale d'un bâtiment ne peut être autorisée que si le bâtiment ne présente pas d'intérêt architectural ou s'il porte préjudice à une restructuration cohérente des immeubles voisins ou des espaces et accès à l'intérieur de l'îlot.
- Les travaux de confortation et de réhabilitation d'un bâtiment ancien au-delà d'une bande de 15m comptés à partir de l'alignement peuvent être autorisés, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la mise en valeur de l'intérieur de l'îlot ou de l'unité foncière.
- Au-delà de la bande des 15m visée à l'article 6, **et concernant uniquement les zones UBD3 et UBD4**, seules les constructions en rez-de-chaussée sont autorisées sous réserve qu'elles soient destinées en totalité à des activités commerciales ou artisanales.
- Les travaux de transformation des rez-de-chaussée peuvent être autorisés, sous réserve de la création, de la conservation ou de la restitution d'accès indépendants aux étages.
- Les surfaces de vente des commerces et des activités artisanales situées en rez-de-chaussée peuvent être développées aux étages des immeubles. Mais le stockage lié à ces activités ne peut être autorisé que s'il est situé au sous-sol, au rez-de-chaussée ou au premier étage.
- Les établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ne sont admis que sous réserve :
 - qu'elles constituent un service nécessaire aux usagers et habitants du quartier,
 - qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone
 - et que des dispositions soient prises pour en limiter les nuisances.
- Les constructions et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés nonobstant les dispositions de la section 2 du présent chapitre, sous réserve que leurs caractéristiques recherchent une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage.
- Les affouillements et exhaussements du sol ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires aux types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés et sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage.
- Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport repérées au document graphique du PLU, les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application de l'article L571-10 du code de l'environnement.

2.2 : Dispositions relatives à certains secteurs

- Au niveau du site pollué rue Clotilde Aubertin, repéré par « ssp 8 » au règlement graphique, en secteur Z1, Z2 et Z3, l'Inspection des Installations Classées doit être consultée préalablement à toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****3.1 Accès**

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

- La localisation et les caractéristiques des accès aux immeubles doivent satisfaire aux exigences de la réglementation en vigueur, notamment en matière de lutte contre l'incendie et de protection civile.
- Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois, un accès supplémentaire peut être autorisé à condition qu'il soit nécessaire pour permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, de sécurité, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

3.2 Voirie

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation, destinées ou non à être incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5m
- largeur minimale de plateforme : 8m

Toutefois, lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, les largeurs des voies tertiaires peuvent être réduites et un traitement en cour urbaine peut être envisagé.

- Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

- Les constructions ne sont admises que si les réseaux existants sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services techniques compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Dispositions communes

- Les dispositions de cet article sont notamment applicables par rapport aux limites des emprises des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile telles que définies à l'article 3 concernant les voiries. Elles ne concernent pas les accès aux immeubles.

- Nonobstant les dispositions définies ci-après, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique. Toutefois, les extensions des bâtiments existants peuvent adopter la même implantation vis à vis de l'alignement que ceux-ci.
- Toute construction doit être implantée en retrait de 4m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour des raisons architecturales, lorsque la nouvelle construction vient s'accorder à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée
- Toute construction principale doit être réalisée dans une bande de 24m à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, ou de 20m à partir de la marge de recul tracée au règlement graphique. Cette bande de constructibilité peut être sans objet dans le cas de parcelles d'une superficie au moins égale à 2500 m² ou qui nécessite une adaptation du fait de leur configuration, afin de permettre et ou de faciliter la réalisation d'un ensemble architectural et urbain cohérent sur ces parcelles. Une attention particulière mais non exclusive devra être portée sur les coeurs d'îlots.
- Au-delà de la bande de constructibilité, les constructions annexes et les piscines sont autorisées.

6.2 Dispositions relatives à certains secteurs

- Dans les secteurs UBD3 et UBD4 :
 - Sur rue, toute construction doit être implantée à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour les équipements publics, soit en raison de leur destination (pour des raisons de sécurité par exemple, etc...), soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine.
 - Toute construction principale doit être implantée dans une bande de 15m comptés, selon le cas, à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, ou à partir de la marge de recul tracée au règlement graphique. Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics et peut être sans objet dans le cas de parcelles d'une superficie au moins égale à 2500 m² ou qui nécessite une adaptation du fait de leur configuration, afin de permettre et ou de faciliter la réalisation d'un ensemble architectural et urbain cohérent sur ces parcelles. Une attention particulière mais non exclusive devra être portée sur les coeurs d'îlots.
- **Dans le secteur UBE :**
 - **Les dispositions concernant la bande de constructibilité ne s'appliquent pas.**
 - **Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou dans un retrait allant de 0 à 2m par rapport à l'alignement de la voie publique.**

- Dans le secteur UBD2 :
 - Nonobstant les dispositions communes du présent article, toute construction peut être implantée, soit à l'alignement, soit en retrait de 4m du domaine public, sous réserve que ses caractéristiques recherchent une implantation cohérente avec le respect de la qualité urbaine et paysagère du site.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Dispositions communes

- Lorsqu'il existe, jouxtant la ou les limites séparatives, un ou des murs pignons appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction nouvelle à l'exception de l'extension d'une construction principale, est implantée prioritairement sur cette ou ces limites. Cette implantation est obligatoire sur rue pour les étages courants. Pour des raisons de cohérence architecturale et urbaine, et sous réserve des dispositions de l'article 6, il peut être exigé :
 - Le recouvrement des murs pignons par la nouvelle construction,
 - que la nouvelle construction ait la même limite d'implantation arrière.

- Lorsqu'il n'existe pas de mur pignon en attente, la nouvelle construction peut être implantée en limite séparative de propriété. Au-delà d'une profondeur de **12m 15m**, les constructions doivent être réalisées en retrait par rapport aux limites séparatives. Toutefois les constructions en rez-de-chaussée jouxtant les limites séparatives peuvent être autorisées.
- Pour toute partie de construction réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H/2$), et jamais inférieure à 3m.
- Les piscines extérieures ne sont autorisées que si elles respectent en tout point une distance minimum de 3m comptés du bord extérieur du bassin, par rapport aux limites séparatives.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée.

7.2. Dispositions relatives à certains secteurs

- **Dans le secteur UBE, les constructions doivent être édifiées en limite de propriété ou avec un recul minimal de 6,50 mètres par rapport aux limites séparatives.**

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1 Dispositions communes

- Sur une même unité foncière, les constructions non contigües doivent respecter une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs (comptées à l'égout du toit), sans jamais être inférieure à 3m.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée.
- les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont la surface est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale.

8.2 Dispositions relatives à certains secteurs

- **Les dispositions concernant l'implantation de constructions sur une même unité foncière ne s'appliquent pas au secteur UBE.**

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 Dispositions communes

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière. Toutefois :
 - Une emprise au sol supérieure peut être autorisée pour des raisons d'ordre architectural visant à la réalisation des constructions principales sur rue, soit en raison d'une configuration particulière de la parcelle, soit en vue d'assurer une continuité de façades sur rue, notamment dans le cas de dent creuse et d'immeuble situé à l'angle de deux voies. Dans ce cas, l'emprise peut être autorisée exceptionnellement jusqu'à 100% de la superficie totale de l'unité foncière.
 - sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, et qui dépassent l'emprise au sol ci-dessus, sont autorisés tous les travaux n'entrant pas une augmentation de l'emprise au sol de la construction. Cette exception ne s'applique pas en cas de démolition-reconstruction de la construction susvisée.
- Ne sont pas soumises aux règles du présent article :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - Les ouvrages et aménagements favorisant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite lorsqu'ils sont réalisés sur des constructions existantes.
 - les abris de jardin dont la surface est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

9.2 Dispositions relatives à certains secteurs

- Dans le secteur UBE, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. – Dispositions communes

- Pour les constructions existantes, lorsque la hauteur des constructions excède celle fixée par les règles ci-après, la hauteur maximale autorisée est la hauteur existante à la date de l'approbation du PLU.
- La hauteur des constructions **comptée au niveau de la chaussée à l'égout du toit**, doit être inférieure ou égale à la distance comptée horizontalement entre le nu de la façade ou l'alignement et le point le plus proche de l'alignement opposé ou de la limite qui s'y substitue. Une tolérance de 2m est admise afin de pouvoir réaliser un nombre entier d'étages droits. Toutefois :
 - **cette disposition ne s'applique pas au secteur UBE.**
 - ces règles de hauteur relative ne s'appliquent pas aux bâtiments **nouveaux** dont la hauteur est égale ou inférieure à R+3 ;
 - lorsque les bâtiments riverains existants excèdent la hauteur autorisée, le nouveau bâtiment pourra s'inscrire dans l'héberge du bâtiment riverain le plus haut et adopter la même hauteur de corniche, à condition de ne pas nuire à la composition générale du front de rue ;
 - lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies, d'inégale 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.
- La hauteur des constructions annexes à rez-de-chaussée ne doit pas dépasser 3m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.
- ~~Dans le cas de constructions contiguës, la corniche ne doit pas dépasser de plus de 2m la corniche du bâtiment voisin le plus haut.~~
- Pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.
- Ne sont pas soumises aux règles du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10.2. - Dispositions relatives à certains secteurs

- Dans le secteur UBA et UBV, la hauteur des constructions **comptée du niveau de la chaussée à l'égout du toit** ne doit pas dépasser deux étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+2) à concurrence de 9m **comptés du niveau de la chaussée à l'égout du toit**. Pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.
- Dans le secteur UBB, la hauteur des constructions **comptée du niveau de la chaussée à l'égout du toit** ne doit pas dépasser trois étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+3) à concurrence de 13m **comptés du niveau de la chaussée à l'égout du toit**. Pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.
- Dans le secteur UBC, la hauteur des constructions **comptée du niveau de la chaussée à l'égout du toit** ne doit pas dépasser quatre étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+4) à concurrence de 16m **comptés du niveau de la chaussée à l'égout du toit**. Pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.

Toutefois, une hauteur supérieure à 16m peut être autorisée sur le front de la place de la République avenue Robert Schumann. Cette hauteur ne peut être supérieure à 18m.

- Dans le secteur UBD, la hauteur des constructions **comptée du niveau de la chaussée à l'égout du toit** ne doit pas dépasser cinq étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+5) à concurrence de 18m **comptés du niveau de la chaussée à l'égout du toit**. Pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.
- **Dans le secteur UBE :**
 - **La hauteur totale des constructions, niveaux de combles compris, ne peut dépasser 27m comptés du niveau fini de l'espace public au faîtiage ou à l'acrotère le plus haut.**

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Principe général

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Des constructions contigües doivent obligatoirement être de définition volumétrique et architecturale compatibles.
- Bâtiments annexes : les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux identiques à ceux du corps de bâtiment principal.
- L'implantation en façade ou en toiture, de systèmes de climatisation ou d'installations techniques diverses, y compris postérieurement à la construction des immeubles, est interdite si elle n'est pas compatible avec leurs caractéristiques volumétriques et architecturales ni respectueuse de l'harmonie de leurs façades et de leurs percements.

11.2 Les façades des bâtiments sur rue

Les définitions volumétrique et architecturale des bâtiments doivent venir renforcer les qualités spatiales de l'espace public sur lequel donne l'opération. La définition architecturale de la façade devra s'intégrer à la diversité architecturale des autres bâtiments de la rue. Dans tous les cas, lorsqu'il ne s'agit pas de bâtiments publics conçus comme des objets symboliques de leur fonction, la façade des nouveaux immeubles devra être séquencée pour reprendre le rythme des façades de la rue.

11.3 Le traitement des rez-de-chaussée

Quelles que soient les activités abritées, le traitement du rez-de-chaussée doit assurer une continuité entre les parties pleines des étages et le sol. En limite des opérations voisines, cette continuité doit être assurée par une partie maçonnerie.

11.4 Les façades sur l'intérieur de l'îlot

Sur l'intérieur de l'îlot, la volumétrie et l'architecture des façades doivent définir des espaces et des cours présentant des caractéristiques architecturales de qualité.

11.5 Les toitures des bâtiments

- Sur rue, la toiture doit être de définition semblable aux autres toitures de la rue ou de l'îlot (orientation des différents pans de toiture, surface, pente, complexité de volumétrie, raccordements, matériaux).
- Toutefois, lorsqu'elle est l'objet d'un parti architectural contemporain de qualité garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, une toiture différente des toitures traditionnelles pourra être mise en œuvre.
- Les superstructures du type machinerie doivent s'inscrire dans le volume des combles ou, à défaut, dans la volumétrie complexe des raccordements des différents bâtiments et cheminées ;
- Les panneaux solaires ainsi que les percements réalisés en partie haute de la toiture doivent s'inscrire dans le plan de la toiture et être positionné en harmonie avec le rythme des percements de la façade.

11.6 Façades

- Le choix des matériaux doit tenir compte des matériaux qui ont traditionnellement servi à construire le quartier. A l'occasion du ravalement des façades, tout élément d'architecture en pierre doit être conservé et mis en valeur et les éléments décoratifs de toutes natures doivent être restaurés.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades sur rue.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés divers...), est interdit.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;
- Dans les espaces libres de toute emprise au sol de construction :
 - 30% au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être aménagés en espace vert **de pleine terre** et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² d'espace **libre vert**. Toutefois :
 - **cette règle ne s'applique pas au secteur UBE où 70% des espaces libres doivent être aménagés en espace vert de pleine terre et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² d'espace vert.**
- **Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 –POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- Pas de prescription.

Chapitre 3 - dispositions applicables à la

ZONE UC

La zone UC concerne les quartiers, îlots ou opérations d'habitat collectif. Elle est subdivisée en différents secteurs :

UCA : dans ce secteur, la hauteur des constructions est en général de 2 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

UCB : dans ce secteur, la hauteur des constructions est en général de 3 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

UCC : dans ce secteur, la hauteur des constructions est en général de 4 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

UCD : dans ce secteur, la hauteur des constructions est en général de 5 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

UCV : dans ce secteur, la hauteur des constructions est en général de 1 niveau au-dessus du rez-de-chaussée.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dispositions communes

Sont interdits :

- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination d'immeubles, de locaux ou d'installations soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature :
 - à porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier,
 - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les constructions à caractère industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôts de toutes natures.
- Les constructions nouvelles à usage agricole.
- Les dépôts à l'air libre de toutes natures.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les terrains de camping et de caravanage.

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans la section 2 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.
- Les constructions et locaux à usage commercial ne sont autorisés que :
 - ~~s'ils répondent à un besoin de proximité~~
 - **s'ils sont aménagés en rez-de-chaussée**
 - et s'ils s'intègrent au mieux dans le tissu urbain dans lequel ils sont développés, au besoin en participant à des opérations mixtes (commerce et habitat et/ou bureaux ...), ~~et qu'ils respectent les modalités d'implantation sur rue et la volumétrie générale du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.~~
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ne sont admises que sous réserve :
 - qu'elles constituent un service nécessaire aux usagers et habitants du quartier,
 - qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone
 - et que des dispositions soient prises pour en limiter les nuisances.
- Les constructions et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés nonobstant les dispositions de la section 2 du présent chapitre, sous réserve que leurs caractéristiques recherchent une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage.

- Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport repérées au document graphique du PLU, les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application de l'article L571-10 du code de l'environnement.
- Lorsqu'elles sont situées dans les zones concernées par un Plan de Prévention des Risques d'Inondations repérées au règlement graphique, les constructions, installations et aménagements de toutes natures doivent respecter les dispositions de la servitude de PPRI annexée au PLU.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Hors agglomération, la création d'accès individuels nouveaux est interdite sur les voies suivantes :
 - RD603
 - RD3
 - RD 155b
- Pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- La localisation et les caractéristiques des accès aux immeubles doivent satisfaire aux exigences de la réglementation en vigueur, notamment en matière de lutte contre l'incendie et de protection civile.
- Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois, un accès supplémentaire peut être autorisé à condition qu'il soit nécessaire pour permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, de sécurité, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.
- Le permis de construire peut être refusé si la desserte par les véhicules de livraison des postes de distribution d'hydrocarbures et des surfaces commerciales de toutes natures, ne peut être assurée en dehors des voies ouvertes à la circulation.

3.2 Voirie

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation, destinées ou non à être incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5m
- largeur minimale de plateforme : 8m

Toutefois, lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, les largeurs des voies tertiaires peuvent être réduites et un traitement en cour urbaine peut être envisagé.

- Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour.

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 80m, ne sont autorisées que s'il est possible d'y prévoir des liaisons piétonnes avec les rues voisines existantes ou à réaliser.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

- Les constructions ne sont admises que si les réseaux existants sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services techniques compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Dispositions communes

- Les dispositions de cet article sont notamment applicables par rapport aux limites des emprises des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile telles que définies à l'article 3 concernant les voiries. Elles ne concernent pas les accès aux immeubles.
- Nonobstant les dispositions définies ci-après, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter toute obligation d'implantation à alignement ou toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique. Toutefois, les extensions des bâtiments existants peuvent adopter la même implantation vis à vis de l'alignement que ceux-ci.
- Toute construction doit être implantée en retrait de 4m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière.

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 nouvelle doit être réalisée dans une bande de 24m à partir de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue, ou de 20m à partir de l'implantation obligatoire ou de la marge de recul indiquée au règlement graphique. Toutefois :
 - cette bande de constructibilité est nulle par rapport aux emprises des chemins piétons et par rapport aux emprises publiques ferroviaires.
 - au-delà de la bande de constructibilité, les constructions annexes et les piscines peuvent être autorisées.
 - cette règle ne s'applique pas aux constructions existantes, ni aux équipements publics ni dans la zone UCB17.
 - cette règle ne s'applique pas en zone UCC2, **et** UCC2i **et** UCC30.
 - cette bande de constructibilité peut être sans objet dans le cas de parcelles d'une superficie au moins égale à 2500 m² ou qui nécessite une adaptation du fait de leur configuration, afin de permettre et ou de faciliter la réalisation d'un ensemble architectural et urbain cohérent sur ces parcelles. Une attention particulière mais non exclusive devra être portée sur les cœurs d'îlots.

- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

6.2 Dispositions relatives à certains secteurs

- Dans les secteurs, UCC10, UCC11, UCC25:

Toute construction principale doit être réalisée dans une bande de 40m comptés selon le cas, à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, ou à partir de la marge de recul indiquée au règlement graphique. Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics.

Au-delà de la bande de 40m, les constructions annexes et les piscines peuvent être autorisées.

- Dans le secteur UCC30:

Nonobstant les dispositions communes du présent article, toute construction peut être implantée, soit à l'alignement, soit en retrait de 5m minimum du domaine public sous réserve que ses caractéristiques permettent une implantation cohérente avec le respect de la qualité urbaine et paysagère du site.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 Dispositions communes

- Toute construction ou partie d'une construction doit être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives et la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ces limites, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$) et jamais inférieure à 3m.
- Toutefois, lorsqu'il existe, jouxtant la ou les limites séparatives, un ou des murs pignons appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction nouvelle à l'exception de l'extension d'une construction principale, est implantée prioritairement sur cette ou ces limites. Cette implantation est obligatoire sur rue pour les étages courants. Pour des raisons de cohérence architecturale et urbaine, et sous réserve des dispositions de l'article 6, il peut être exigé :
 - Le recouvrement des murs pignons par la nouvelle construction,
 - que la nouvelle construction ait la même limite d'implantation arrière.
- Toute construction annexe en rez-de-chaussée peut jouxter la limite séparative sous réserve de ne pas dépasser 3m de hauteur, comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.
- Les piscines extérieures ne sont autorisées que si elles respectent en tout point une distance minimum de 3m comptés du bord extérieur du bassin, par rapport aux limites séparatives.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

7.2 Dispositions relatives à certains secteurs

- Dans les secteurs UCC8 et UCD1 :

- Les constructions principales doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies.
- Lorsqu'il existe, jouxtant la ou les limites séparatives, un ou des murs pignons appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction projetée est implantée prioritairement sur cette ou ces limites. Cette implantation est obligatoire sur rue. Le recouvrement des murs pignons par la nouvelle construction peut être exigé. La nouvelle construction doit avoir la même limite d'implantation arrière ou ne pas dépasser une profondeur de 12m.

- Dans le secteur UCC30:

- Les constructions principales peuvent être implantées sur les limites séparatives aboutissant aux voies.
- Pour toute partie de construction réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H/2$), et jamais inférieure à 3m.

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Sur une même unité foncière, les constructions non contigües doivent respecter une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs (comptées à l'égout du toit), sans jamais être inférieure à 3m. Toutefois, pour le secteur UCD, des dispositions différentes pourront être autorisées afin d'assurer la mise en valeur architecturale et urbaine du secteur.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée
- les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont la surface est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 9 EMPIREAU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Dispositions communes

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale de l'unité foncière. Toutefois :
 - sur les constructions existantes à la date de l'approbation du PLU et qui dépassent l'emprise au sol ci-dessus, sont autorisés les travaux n'entrant pas une augmentation de l'emprise au sol de la construction. Cette exception ne s'applique pas en cas de démolition-reconstruction de la construction susvisée.
 - une emprise supérieure peut être autorisée dans les secteurs UCC8, UCC11, UCC15, UCC29 et UCD1 dans la limite de 40%.
 - ces dispositions sont sans objet dans le cas de travaux de renouvellement, de restructuration ou d'amélioration d'immeubles collectifs de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.
- Ne sont pas soumises aux règles du présent article :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - Les ouvrages et aménagements favorisant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite lorsqu'ils sont réalisés sur des constructions existantes.
 - les abris de jardin dont la surface est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale.

9.2. Dispositions relatives à certaines secteurs

- En zone UCC 30, les constructions et locaux dont le rez-de-chaussée est à destination commerciale peuvent avoir une emprise au sol de 100%. L'emprise au sol des autres constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.
- En zone UCA7, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions communes

- Pour les constructions principales existantes, lorsque leur hauteur excède celle qui est fixée par les règles ci-après, la hauteur maximale autorisée est la hauteur existante à la date de l'approbation du PLU.
- Dans le cas de terrain en pente, la nouvelle construction doit s'adapter en tout point à la pente naturelle du terrain et aucune partie de l'immeuble à construire ne peut comporter un nombre de niveaux supérieur à la hauteur autorisée.
- Aménagement des combles :
 - pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.
 - pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'aménagement d'un ou plusieurs niveaux de combles ne pourra être autorisé que sous réserve que les modifications apportées ne nuisent pas à la cohérence architecturale ni à l'aspect de la construction.
- La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3m 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.

10.2. – Dispositions relatives à certains secteurs

- Dans le secteur UCA, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser deux étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+2) à concurrence de 9m comptés du sol naturel à l'égout du toit.
- Dans le secteur UCB, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser trois étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+3) à concurrence de 12m comptés du sol naturel à l'égout du toit.
- Dans le secteur UCC, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser quatre étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+4) à concurrence de 15m comptés du sol naturel à l'égout du toit.

~~Toutefois, une hauteur supérieure à 16m peut être autorisée sur le front de la place de la République avenue Robert Schumann. Cette hauteur ne peut être supérieure à 18m.~~

- Dans le secteur UCD, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser cinq étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+5) à concurrence de 20 m comptés du sol naturel à l'égout du toit.
- Dans le secteur UCV, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser un étage au-dessus du rez-de-chaussée (R+1) à concurrence de 6m comptés du sol naturel à l'égout du toit.
- Toutefois, dans les zones concernées par un risque identifié au Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la cote de référence reportée sur le plan de zonage du PPRI se substitue au sol naturel pour le calcul de la hauteur autorisée.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. – Aspect extérieur des constructions

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Sont interdits tous pastiches d'architecture typique étrangère à la région.
- Des constructions contigües doivent obligatoirement être de définition volumétrique et architecturale compatibles.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.
- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'implantation en façade ou en toiture, de systèmes de climatisation ou d'installations techniques diverses, y compris postérieurement à la construction des immeubles, est interdite si elle n'est pas compatible avec leurs caractéristiques volumétriques et architecturales ni respectueuse de l'harmonie de leurs façades et de leurs percements.
- Bâtiments annexes : les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux identiques à ceux du corps de bâtiment principal.
- toitures : les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec la cohérence architecturale et paysagère de la rue ou de l'ensemble urbain dans lesquels elles sont projetées.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.
- Sauf en cas d'impossibilité technique, les aires de stationnement intégrées aux immeubles collectifs doivent être réalisées prioritairement soit dans des parkings souterrains situés sous les immeubles, soit dans des parkings semi enterrés en présence de contraintes techniques particulières.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;
- 20% au moins de la surface de l'unité foncière doit être aménagé en espace vert de pleine terre et planté à raison d'un arbre de haute tige pour 100m². **Ne sont pas soumis aux règles de la présente disposition les constructions et locaux dont le rez-de-chaussée est à destination commerciale en zone UCC30..**
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté.
- En outre, pour toute opération de logement réalisée sur une unité foncière de plus de 5000m², il doit être aménagé un espace libre commun d'un seul tenant d'une surface au moins égale à 15% de l'unité foncière. Cet espace libre doit être aménagé en espace vert ou aire de jeux et de loisirs liée aux habitations. L'effet de cette règle se cumule avec l'obligation d'avoir 20% au moins de la surface de l'unité foncière en espace vert de pleine terre.
- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 –POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription

Chapitre 4 - dispositions applicables à la
ZONE UH

La zone UH concerne les quartiers et ensembles constitués de maisons de villes ordonnancées par rapport à l'espace public. Elle est subdivisée en différents secteurs :

UHA : dans ce secteur, la hauteur des constructions est en général de 2 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

UHB : dans ce secteur, la hauteur des constructions est en général de 3 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination d'immeubles, de locaux ou d'installations soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature :
 - à porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier,
 - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les constructions à caractère industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôts de toutes natures.
- Les constructions nouvelles à usage agricole.
- Les dépôts à l'air libre de toutes natures.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les terrains de camping et de caravanage.

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 Dispositions communes

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans la section 2 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.
- Les travaux de transformation des rez-de-chaussée peuvent être autorisés, sous réserve de la création, de la conservation ou de la restitution d'accès indépendants aux étages.
- Les constructions et locaux à usage commercial ne sont autorisés que :
 - s'ils répondent à un besoin de proximité
 - et s'ils s'intègrent au mieux dans le tissu urbain dans lequel ils sont développés, au besoin en participant à des opérations mixtes (commerce et habitat et/ou bureaux ...), et qu'ils respectent les modalités d'implantation sur rue et la volumétrie générale du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.
- Les commerces et activités artisanales ne sont autorisés que s'ils sont situés au rez-de-chaussée ou au sous-sol des immeubles. Toutefois, les surfaces de vente des commerces et des activités artisanales directement liées aux activités commerciales situées en rez-de-chaussée peuvent être développées au premier étage.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ne sont admises que sous réserve :
 - qu'elles constituent un service nécessaire aux usagers et habitants du quartier,
 - qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone
 - et que des dispositions soient prises pour en limiter les nuisances.

- Les constructions et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés nonobstant les dispositions de la section 2 du présent chapitre, sous réserve que leurs caractéristiques recherchent une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage.
- Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport repérées au document graphique du PLU, les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application de l'article L571-10 du code de l'environnement.
- Lorsqu'elles sont situées dans les zones concernées par un Plan de Prévention des Risques d'Inondations repérées au règlement graphique, les constructions, installations et aménagements de toutes natures doivent respecter les dispositions de la servitude de PPRI annexée au PLU.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- La localisation et les caractéristiques des accès aux immeubles doivent satisfaire aux exigences de la réglementation en vigueur, notamment en matière de lutte contre l'incendie et de protection civile.
- Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois, un accès supplémentaire peut être autorisé à condition qu'il soit nécessaire pour permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, de sécurité, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.
- Le permis de construire peut être refusé si la desserte, par les véhicules de livraison, des postes de distribution d'hydrocarbures et des surfaces commerciales de toutes natures, ne peut être assurée en dehors des voies ouvertes à la circulation.

3.2 Voirie

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation, destinées ou non à être incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :
 - largeur minimale de chaussée : 5m
 - largeur minimale de plateforme : 8m

Toutefois, lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, les largeurs des voies tertiaires peuvent être réduites et un traitement en cour urbaine peut être envisagé.

- Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour.

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 80m, ne sont autorisées que s'il est possible d'y prévoir des liaisons piétonnes avec les rues voisines existantes ou à réaliser.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

- Les constructions ne sont admises que si les réseaux existants sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services techniques compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les dispositions de cet article sont notamment applicables par rapport aux limites des emprises des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile telles que définies à l'article 3 concernant les voiries. Elles ne concernent pas les accès aux immeubles.
- Nonobstant les dispositions définies ci-après, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique. Toutefois, les extensions des bâtiments existants peuvent adopter la même implantation vis à vis de l'alignement que ceux-ci.
- Toute construction doit être implantée en retrait de 4m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière.
 - Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour des raisons architecturales, lorsque la nouvelle construction vient s'accorder 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 24m à partir de l'alignement des voies ou emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue, ou de 20m à partir de la marge de recul tracée au règlement graphique. Toutefois, cette bande de constructibilité est nulle par rapport aux emprises des chemins piétons et par rapport aux emprises publiques ferroviaires. Cette bande de constructibilité peut être sans objet dans le cas de parcelles d'une superficie au moins égale à 2500 m² ou qui nécessite une adaptation du fait de leur configuration, afin de permettre et ou de faciliter la réalisation d'un ensemble architectural et urbain cohérent sur ces parcelles. Une attention particulière mais non exclusive devra être portée sur les cœurs d'îlots.
- **Lorsqu'un terrain est à la fois riverain d'un chemin piéton et d'une voie ou emprise, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, la bande de constructibilité se calcule par rapport à la voie ou emprise publique ou privée ouverte à la circulation automobile.**
- Au-delà de la bande de constructibilité, les constructions annexes et les piscines peuvent être autorisées.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Lorsqu'il existe, jouxtant la ou les limites séparatives, un ou des murs pignons appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction nouvelle à l'exception de l'extension d'une construction principale, est implantée prioritairement sur cette ou ces limites. Cette implantation est obligatoire sur rue pour les étages courants. Pour des raisons de cohérence architecturale et urbaine, et sous réserve des dispositions de l'article 6, il peut être exigé :
 - Le recouvrement des murs pignons par la nouvelle construction,
 - que la nouvelle construction ait la même limite d'implantation arrière.
- Au-delà d'une profondeur de 12m, les constructions doivent être réalisées en retrait par rapport aux limites séparatives. Toutefois les constructions en rez-de-chaussée jouxtant les limites séparatives peuvent être autorisées.
- Pour toute partie de construction réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H/2$), et jamais inférieure à 3m.
- Les piscines extérieures ne sont autorisées que si elles respectent en tout point une distance minimum de 3m comptés du bord extérieur du bassin, par rapport aux limites séparatives.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Sur une même unité foncière, les constructions non contigües doivent respecter une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs (comptées à l'égout du toit), sans jamais être inférieure à 3m.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée
- les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont la surface est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière. Toutefois :
 - Une emprise au sol supérieure peut être autorisée pour des raisons d'ordre architectural visant à la réalisation des constructions principales sur rue, soit en raison d'une configuration particulière de la parcelle, soit en vue d'assurer une continuité de façades sur rue, notamment dans le cas de dent creuse et d'immeuble situé à l'angle de deux voies. Dans ce cas, l'emprise peut être autorisée exceptionnellement jusqu'à 100% de la superficie totale de l'unité foncière.
 - sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui dépassent l'emprise au sol ci-dessus, sont autorisés les travaux n'entrant pas une augmentation de l'emprise au sol de la construction. Cette exception ne s'applique pas en cas de démolition-reconstruction de la construction susvisée.
 - Une emprise au sol supérieure peut être autorisée sur toutes les constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite d'une seule extension de 20m² maximum à compter de la date d'approbation du PLU.
- Ne sont pas soumises aux règles du présent article :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - les abris de jardin dont la surface est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions communes

- Pour les constructions existantes, lorsque la hauteur des constructions excède celle fixée par les règles ci-après, la hauteur maximale autorisée est la hauteur existante à la date de l'approbation du PLU.

- Dans le cas de constructions contiguës, la corniche ne doit pas dépasser de plus de 2m la corniche du bâtiment principal voisin le plus haut.
- Aménagement des combles :
 - pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.
 - pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'aménagement d'un ou plusieurs niveaux de combles ne pourra être autorisé que sous réserve que les modifications apportées ne nuisent pas à la cohérence architecturale ni à l'aspect de la construction.
- La hauteur des constructions annexes à rez-de-chaussée ne doit pas dépasser 3m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.
- Ne sont pas soumises aux règles du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10.2. - Dispositions relatives à certains secteurs

- Dans le secteur UHA, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser deux étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+2) à concurrence de 9m comptés du niveau de la chaussée à l'égout du toit.
- Dans le secteur UHB, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser trois étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+3) à concurrence de 12m comptés du niveau de la chaussée à l'égout du toit.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. – Aspect extérieur des constructions

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Sont interdits tous pastiches d'architecture typique étrangère à la région.
- Des constructions contiguës doivent obligatoirement être de définition volumétrique et architecturale compatibles.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.
- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'implantation en façade ou en toiture, de systèmes de climatisation ou d'installations techniques diverses, y compris postérieurement à la construction des immeubles, est interdite si elle n'est pas compatible avec leurs caractéristiques volumétriques et architecturales ni respectueuse de l'harmonie de leurs façades et de leurs percements.
- Bâtiments annexes : les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux identiques à ceux du corps de bâtiment principal.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.
- Sauf en cas d'impossibilité technique, les aires de stationnement intégrées aux immeubles collectifs doivent être réalisées prioritairement soit dans des parkings souterrains situés sous les immeubles, soit dans des parkings semi enterrés en présence de contraintes techniques particulières.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;

- 20% au moins de la surface de l'unité foncière doit être aménagé en espace vert de pleine terre et planté à raison d'un arbre de haute tige pour 100m².
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté.
- En outre, pour toute opération de logement réalisée sur une unité foncière de plus de 5000m², il doit être aménagé un espace libre commun d'un seul tenant d'une surface au moins égale à 15% de l'unité foncière. Cet espace libre doit être aménagé en espace vert ou aire de jeux et de loisirs liée aux habitations. L'effet de cette règle se cumule avec l'obligation d'avoir 20% au moins de la surface de l'unité foncière en espace vert de pleine terre.
- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 –POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription

Chapitre 5 - dispositions applicables à la

ZONE UI

La zone UI concerne les quartiers, îlots et opérations d'habitat individuel. Elle est subdivisée en différents secteurs :

UIA : dans ce secteur, il s'agit de maisons individuelles « libres », implantées à distance des limites séparatives.

UIG : ce secteur regroupe les opérations d'habitat groupé, produisant généralement un parcellaire étroit.

UIL : dans ce secteur, il s'agit de maisons individuelles qui peuvent être implantées sur une limite séparative latérale de l'unité foncière.

UIV : ce secteur concerne spécifiquement les grosses villas et petits collectifs de Queueu.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination d'immeubles, de locaux ou d'installations soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature :
 - à porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier,
 - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les constructions à caractère industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôts de toutes natures.
- Les constructions nouvelles à usage agricole.
- Les dépôts à l'air libre de toutes natures.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les terrains de camping et de caravanage.

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans la section 2 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.
- Les constructions et locaux à usage commercial ne sont autorisés que :
 - s'ils répondent à un besoin de proximité
 - et s'ils s'intègrent au mieux dans le tissu urbain dans lequel ils sont développés, au besoin en participant à des opérations mixtes (commerce et habitat et/ou bureaux ...), et qu'ils respectent les modalités d'implantation sur rue et la volumétrie générale du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ne sont admises que sous réserve :
 - qu'elles constituent un service nécessaire aux usagers et habitants du quartier,
 - qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone
 - et que des dispositions soient prises pour en limiter les nuisances.
- Les constructions et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés nonobstant les dispositions de la section 2 du présent chapitre, sous réserve que leurs caractéristiques recherchent une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage.

- Les affouillements et exhaussements du sol ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires aux types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés et sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage.
- Les constructions annexes de type abris de jardin sont autorisées à condition que leur surface soit limitée à 9 m² et leur nombre à une seule par unité foncière.
- Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport repérées au document graphique du PLU, les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application de l'article L571-10 du code de l'environnement.
- Lorsqu'elles sont situées dans les zones concernées par un Plan de Prévention des Risques d'Inondations repérées au règlement graphique, les constructions, installations et aménagements de toutes natures doivent respecter les dispositions de la servitude de PPRI annexée au PLU.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Hors agglomération, la création d'accès individuels nouveaux est interdite sur les voies suivantes :
 - RD603
 - RD3
 - RD 999
 - RD 955
- Pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- La localisation et les caractéristiques des accès aux immeubles doivent satisfaire aux exigences de la réglementation en vigueur, notamment en matière de lutte contre l'incendie et de protection civile.
- Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois, un accès supplémentaire peut être autorisé à condition qu'il soit nécessaire pour permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, de sécurité, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.
- Le permis de construire peut être refusé si la desserte par les véhicules de livraison des postes de distribution d'hydrocarbures et des surfaces commerciales de toutes natures, ne peut être assurée en dehors des voies ouvertes à la circulation.

3.2 Voirie

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation, destinées ou non à être incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :
 - largeur minimale de chaussée : 5m
 - largeur minimale de plateforme : 8m

Toutefois, lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, les largeurs des voies tertiaires peuvent être réduites et un traitement en cour urbaine peut être envisagé.

- Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour.

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 80m, ne sont autorisées que s'il est possible d'y prévoir des liaisons piétonnes avec les rues voisines existantes ou à réaliser.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

- Les constructions ne sont admises que si les réseaux existants sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services techniques compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.
- L'assainissement de toute construction doit être assuré dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Dispositions générales

- Les dispositions de cet article sont notamment applicables par rapport aux limites des emprises des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile telles que définies à l'article 3 concernant les voiries. Elles ne concernent pas les accès aux immeubles.
- Nonobstant les dispositions définies ci-après, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique. Toutefois, les extensions des bâtiments existants peuvent adopter la même implantation vis à vis de l'alignement que ceux-ci
- Toute construction doit être implantée en retrait de 4m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, en harmonie avec l'implantation générale des constructions existantes dans le secteur ou dans la rue et respecter toute marge de recul particulière.
 - Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour des raisons architecturales, lorsque la nouvelle construction vient s'accorder 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 24m à partir de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue, ou de 20m à partir de la marge de recul tracée au règlement graphique. Toutefois, cette bande de constructibilité :
 - est nulle par rapport aux emprises des chemins piétons et par rapport aux emprises publiques ferroviaires.

- **Lorsqu'un terrain est à la fois riverain d'un chemin piéton et d'une voie ou emprise, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, la bande de constructibilité se calcule par rapport à la voie ou emprise publique ou privée ouverte à la circulation automobile.**
- - Cette bande de constructibilité peut être sans objet dans le cas de parcelles d'une superficie au moins égale à 2500 m² ou qui nécessite une adaptation du fait de leur configuration, afin de permettre et ou de faciliter la réalisation d'un ensemble architectural et urbain cohérent sur ces parcelles. Une attention particulière mais non exclusive devra être portée sur les coeurs d'îlots.
- ~~Dans le secteur UIL30, pour les parcelles situées dans les angles de l'impasse de la Baronète et de la rue Dame Genette, la bande de constructibilité est sans objet~~ Au-delà de la bande de constructibilité, les constructions annexes et les piscines peuvent être autorisées.
- Lorsque le garage est dissocié du volume de la construction principale, et accolé ou non à elle, il doit observer un recul de 5m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

6.2 Dispositions applicables à certains secteurs

- Dans les secteurs UIA3, UIG4, UIG6 et UIG12 :
- Lorsqu'il existe une construction principale sur l'unité foncière, sur rue, toute construction nouvelle, extension ou reconstruction doit être implantée à l'alignement de la façade sur rue de la construction existante.
- ~~Dans le secteur UIL30, pour les parcelles situées dans les angles de l'impasse de la Baronète et de la rue Dame Genette, la bande de constructibilité est sans objet.~~

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 Dispositions générales

- Pour toute partie de construction réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H/2$), et jamais inférieure à 3m.
- Toute construction annexe en rez-de-chaussée peut jouxter la limite séparative sous réserve de ne pas dépasser 3m de hauteur, comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.
- Les piscines extérieures ne sont autorisées que si elles respectent en tout point une distance minimum de 3m comptés du bord extérieur du bassin, par rapport aux limites séparatives.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

7.2 Dispositions applicables dans certains secteurs

- Dans le secteur UIA :
- Toute construction doit être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives, et la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H/2$), et jamais inférieure à 3m.
- Toutefois, dans le secteur UIA3, lorsqu'il existe une construction principale sur l'unité foncière, toute construction ou reconstruction doit être implantée conformément aux constructions existantes.
- Dans les secteurs UIG, UIL et UIV :
- Lorsqu'il existe, jouxtant la ou les limites séparatives, un ou des murs pignons appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction nouvelle à l'exception de l'extension d'une construction principale, est implantée prioritairement sur cette ou ces limites. Cette implantation est obligatoire sur rue pour les étages courants. Pour des raisons de cohérence architecturale et urbaine, et sous réserve des dispositions de l'article 6, il peut être exigé :

- Le recouvrement des murs pignons par la nouvelle construction,
- que la nouvelle construction ait la même limite d'implantation arrière.

Toutefois dans les secteurs, UIG4, UIG6 et UIG12, par rapport aux limites séparatives, toute construction ou reconstruction doit être implantée conformément à la construction principale existante sur l'unité foncière.

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 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 3m.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée
- les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont la surface est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% en zone UIA2 et 30% de la superficie totale de l'unité foncière dans les autres secteurs de la zone UI. Toutefois :

- sur les constructions existantes à la date de l'approbation du PLU et qui dépassent l'emprise au sol ci-dessus, sont autorisés les travaux n'entrant pas une augmentation de l'emprise au sol de la construction. Cette exception ne s'applique pas en cas de démolition-reconstruction de la construction susvisée,
- une emprise supérieure peut être autorisée sur toutes les constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20m² maximum, sous réserve que cette extension ne compromette pas la qualité architecturale de la construction existante, ni son intégration harmonieuse dans la perception de la rue.

- Ne sont pas soumises aux règles du présent article :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages et aménagements favorisant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite lorsqu'ils sont réalisés sur des constructions existantes.
- les abris de jardin dont la surface est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

9.2 Dispositions applicables à certains secteurs

- Dans les secteurs UIG4, UIG6 et UIG12 :

- Nonobstant les dispositions de l'article 9.1, lorsqu'il existe une construction principale sur l'unité foncière, l'emprise au sol des constructions principales ne peut excéder celle des constructions existantes.

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser un étage au-dessus du rez-de-chaussée (R+1) à concurrence de 6m comptés du niveau du terrain naturel avant terrassement à l'égout du toit. Toutefois :
 - pour les constructions principales existantes, lorsque leur hauteur est supérieure, la hauteur maximale autorisée est la hauteur existant à la date de l'approbation du PLU.
 - dans les zones concernées par un risque identifié au Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la cote de référence reportée sur le plan de zonage du PPRI se substitue au sol naturel pour le calcul de la hauteur autorisée.
- Dans le cas de terrain en pente, la nouvelle construction doit s'adapter en tout point à la pente naturelle du terrain et aucune partie de l'immeuble à construire ne peut excéder deux niveaux et 6m comptés du niveau du terrain naturel avant terrassement, à l'égout du toit.
- Aménagement des combles :

- pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.
- pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'aménagement d'un ou plusieurs niveaux de combles ne pourra être autorisé que sous réserve que les modifications apportées ne nuisent pas à la cohérence architecturale ni à l'aspect de la construction.
- La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3m 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.

10.2. – Dispositions applicables dans certains secteurs

- Dans les secteurs UIA3, UIG4, UIG6 et UIG12 :

Lorsqu'il existe une construction principale sur l'unité foncière, la hauteur de toute nouvelle construction principale ou adjonction ne peut excéder celle de la construction principale préexistante.

- Dans le secteur UIA2 :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser un rez-de-chaussée à concurrence de 3m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.

- Dans le secteur UIA3 :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser un niveau en rez-de-chaussée dans la limite de 3m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit. Toutefois, pour les terrains en pente, la réalisation de deux niveaux –un niveau plein et un niveau partiel- peut être autorisée afin de mieux intégrer la construction dans la pente ; dans ce cas la limitation de la hauteur de la construction à 3m n'est applicable que pour la partie du polygone d'implantation de la construction située en position topographique haute.
- la hauteur en tout point des constructions ne peut en aucun cas excéder 6m comptés du terrain naturel à l'égout du toit.
- Un seul niveau de combles peut être aménagé.

- Dans les secteurs UIG16, UIL7, UIL 16, UIL17, UIL22, UIL25, UIL27, ainsi que dans le secteur UIV :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser deux étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+2) à concurrence de 9 m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. – Dispositions communes

Dispositions générales

- Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Sont interdits tous pastiches d'architecture typique étrangère à la région.
- Des constructions contigües doivent obligatoirement être de définition volumétrique et architecturale compatibles.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.
- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'implantation en façade ou en toiture, de systèmes de climatisation ou d'installations techniques diverses, y compris postérieurement à la construction des immeubles, est interdite si elle n'est pas compatible avec leurs caractéristiques volumétriques et architecturales ni respectueuse de l'harmonie de leurs façades et de leurs percements.

Toitures

- Le traitement des toitures devra être conçu en harmonie avec le traitement général des toitures dans le secteur d'implantation de la construction. Les toitures à pans devront respecter un angle inférieur à 35°.

Toutefois, lorsqu'elle est l'objet d'un parti architectural contemporain de qualité garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, une toiture différente des toitures traditionnelles pourra être mise en œuvre.

Bâtiments annexes

- Les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités en harmonie avec le traitement du corps de bâtiment principal.

Clôtures

- Les parties maçonneries et les différents composants de la clôture devront être réalisés en harmonie avec le traitement du corps de bâtiment principal.
- Lorsqu'il existe une cohérence de traitement des clôtures dans la rue, les nouvelles clôtures devront être édifiées suivant des dispositions similaires.
- Dans les autres cas, les clôtures sur rue :
 - seront soit végétales, éventuellement doublées d'un grillage, soit formées d'un muret d'une hauteur maximale de 0,60m dont le traitement s'inscrit dans une logique harmonieuse avec le corps de bâtiment principal (les gabions sont notamment autorisés sous réserve que leurs caractéristiques respectent les dispositions générales du présent article), éventuellement surmonté d'un barreaudage vertical ou horizontal en bois ou en métal. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,40m.
 - les portails et portillons seront réalisés avec un barreaudage vertical à claire-voie, de préférence en bois peint ou en métal ; ils ne peuvent en aucun cas être accrochés à des piles en maçonnerie.

Installations techniques

- Les transformateurs, coffrets techniques divers doivent être localisés soit dans les volumes des bâtiments, soit en limite de propriété bordant le domaine public et rechercher la meilleure intégration possible dans le paysage.
- Pour chaque construction individuelle sur un terrain ou un lot à bâtir, un muret technique doit être édifié en limite de propriété bordant le domaine public, le cas échéant à l'emplacement de la clôture. Ces murets doivent regrouper et intégrer les bornes et coffrets techniques des services concessionnaires (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, ... etc.), ainsi que les boîtes aux lettres.

11.2 Dispositions applicables à certains secteurs

Dispositions applicables dans le secteur UIG4 :

Architecture et volumétrie

- Le caractère architectural homogène de ce secteur doit être conservé. Les principales règles à respecter sont les suivantes :
 - la structure des constructions (murs de refend, murs extérieurs) doit être réalisée en maçonnerie et revêtue d'un enduit clair à texture forte et à base de sables naturels. Tout autre revêtement (bardage, etc...) est interdit.
 - les constructions (habitation et garage) doivent être couvertes par des toitures terrasse non accessibles. Pour les constructions de type R+1, seules les terrasses côté rue des Cèdres peuvent être accessibles. Sur ces dernières les vérandas sont interdites.
 - les bandeaux d'acrotère doivent être réalisés en maçonnerie et revêtus d'un bardage bois horizontal de couleur sombre (bois teinté, bois naturel foncé, etc...).
 - les murs de refend doivent être apparents en façade principale (baies en retrait) et supporter la toiture terrasse qui doit former un surplomb.
 - les murs latéraux doivent être borgnes, ou ne comporter que des baies de faible dimension.
 - les menuiseries doivent être en bois de couleur sombre.

Toitures

- Les constructions principales et les garages doivent être couverts par des toitures terrasses. Ces dernières doivent être recouvertes de graviers ou de cailloux, ou végétalisées afin de masquer les matériaux d'étanchéité.

Clôtures

- Le long de la rue des Frênes et de la rue des Cèdres :
 - Les clôtures doivent s'inscrire dans l'aménagement paysager de ces deux rues (alignement d'arbres, allées engazonnées, etc...). Elles peuvent être absentes afin de réaliser un espace vert homogène et continu (public - privé) ou

être constituées de végétaux plantés ponctuellement, ou enfin être constituées par une haie végétale (haie taillée ou haie libre) continue.

- Elles peuvent exceptionnellement être accompagnées d'un muret d'une hauteur maxi de 0,60m afin de retenir les terres des terrains en pente.

■ Le long des autres emprises publiques:

- Les clôtures doivent être constituées par une haie végétale (haie taillée ou haie libre) dont la hauteur moyenne peut varier entre 1,50 et 2,00m. Elles peuvent toutefois être accompagnées soit :
 - de claires en bois posées en diagonale (châtaignier),
 - d'un grillage sans maçonnerie apparente (côté parcelle privative), d'une hauteur maxi de 1,20m,
 - d'un muret enduit d'une hauteur maxi de 0,60m,
 - d'un muret enduit d'une hauteur maxi de 0,60m, surmonté d'un barreaudage vertical à claire-voie, de préférence en bois peint ou en métal, et dont la hauteur totale (y compris le muret) ne doit dépasser 1,35m.
- Les clôtures doivent suivre la pente naturelle du terrain. Les redents sont interdits.
- Les portillons (piétons) s'accorderont de préférence aux murets techniques.
- Les portillons et portails doivent être réalisés avec un barreaudage à claire-voie, vertical, de préférence en bois peint ou en métal. Ils ne peuvent en aucun cas être accrochés à des piles en maçonnerie.

■ Clôtures en limite séparative :

- Les clôtures en limite séparative doivent être constituées par une haie végétale éventuellement doublée par un grillage ne dépassant pas 1,20m et posé sans maçonnerie apparente.
- toutefois, des murs peuvent être réalisés en continuité avec les murs de refend sur une longueur de 5m.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;
- 30% au moins de la surface de l'unité foncière doit être aménagé en espace vert de pleine terre et planté à raison d'un arbre de haute tige pour 100m². Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux secteurs UIG4, UIG6 et UIG12.
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté.
- En outre, pour toute opération de logement réalisée sur une unité foncière de plus de 5000m², il doit être aménagé un espace libre commun d'un seul tenant d'une surface au moins égale à 15% de l'unité foncière. Cet espace libre doit être aménagé en espace vert ou aire de jeux et de loisirs lié aux habitations. L'effet de cette règle se cumule avec l'obligation d'avoir 20% au moins de la surface de l'unité foncière en espace vert de pleine terre.
- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 –POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription.

Chapitre 6 - dispositions applicables à la

ZONE UM

La zone UM concerne les principales avenues situées en entrée de ville, aux portes des secteurs patrimoniaux du centre ancien.

UMC : route de Thionville.

UMD : avenue de Plantières et boulevard de l'Europe.

UMG : avenue André Malraux.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination d'immeubles, de locaux ou d'installations soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature :
 - à porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier,
 - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les constructions à caractère industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôts de toutes natures.
- Les constructions nouvelles à usage agricole.
- Les dépôts à l'air libre de toutes natures.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les terrains de camping et de caravanage.

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 Dispositions communes

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans la section 2 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.
- Les travaux de transformation des rez-de-chaussée peuvent être autorisés, sous réserve de la création, de la conservation ou de la restitution d'accès indépendants aux étages.
- Les constructions et locaux à usage commercial ne sont autorisés que s'ils s'intègrent au mieux dans le tissu urbain dans lequel ils sont développés, au besoin en participant à des opérations mixtes (commerce et habitat et/ou bureaux ...), et qu'ils respectent les modalités d'implantation sur rue et la volumétrie générale du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.
- Les commerces et activités artisanales ne sont autorisés que s'ils sont situés au rez-de-chaussée ou au sous-sol des immeubles. Toutefois, les surfaces de vente des commerces et des activités artisanales directement liées à ces activités et situées en rez-de-chaussée peuvent être développées au premier étage.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ne sont admises que sous réserve :
 - qu'elles constituent un service nécessaire aux usagers et habitants du quartier,
 - qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone
 - et que des dispositions soient prises pour en limiter les nuisances.

- Les constructions et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés nonobstant les dispositions de la section 2 du présent chapitre, sous réserve que leurs caractéristiques recherchent une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage.
- Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport repérées au document graphique du PLU, les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application de l'article L571-10 du code de l'environnement.
- Lorsqu'elles sont situées dans les zones concernées par un Plan de Prévention des Risques d'Inondations repérées au règlement graphique, les constructions, installations et aménagements de toutes natures doivent respecter les dispositions de la servitude de PPRI annexée au PLU.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- La localisation et les caractéristiques des accès aux immeubles doivent satisfaire aux exigences de la réglementation en vigueur, notamment en matière de lutte contre l'incendie et de protection civile.
- Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois, un accès supplémentaire peut être autorisé à condition qu'il soit nécessaire pour permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, de sécurité, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.
- Le permis de construire peut être refusé si la desserte, par les véhicules de livraison, des postes de distribution d'hydrocarbures et des surfaces commerciales de toutes natures, ne peut être assurée en dehors des voies ouvertes à la circulation.

3.2 Voirie

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation, destinées ou non à être incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5m
- largeur minimale de plateforme : 8m

Toutefois, lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, les largeurs des voies tertiaires peuvent être réduites et un traitement en cour urbaine peut être envisagé.

- Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour.

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 80m, ne sont autorisées que si des liaisons piétonnes avec les rues voisines existantes sont réalisées.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

- Les constructions ne sont admises que si les réseaux existants sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services techniques compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les dispositions de cet article sont notamment applicables par rapport aux limites des emprises des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile telles que définies à l'article 3 concernant les voiries. Elles ne concernent pas les accès aux immeubles.
- Nonobstant les dispositions définies ci-après, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique. Toutefois, les extensions des bâtiments existants peuvent adopter la même implantation vis à vis de l'alignement que ceux-ci
- Toute construction doit être implantée en retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière.
 - Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour des raisons architecturales, lorsque la nouvelle construction vient s'accorder à une construction principale existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue. Dans ce cas, la nouvelle construction doit avoir la même limite d'implantation sur rue que la construction existante.
- Toute construction principale doit être réalisée dans une bande de 24m à partir de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue, ou de 20m à partir de la marge de recul tracée au règlement graphique. Toutefois, cette bande de constructibilité:
 - est nulle par rapport aux emprises des chemins piétons et par rapport aux emprises publiques ferroviaires.
 - est sans objet en zone UMG.
 - peut être sans objet dans le cas de parcelles d'une superficie au moins égale à 2500 m² ou qui nécessite une adaptation du fait de leur configuration, afin de permettre et ou de faciliter la réalisation d'un ensemble architectural et urbain cohérent sur ces parcelles. Une attention particulière mais non exclusive devra être portée sur les cœurs d'îlots.
- Au-delà de la bande de constructibilité, les constructions annexes et les piscines peuvent être autorisées.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Lorsqu'il existe, jouxtant la ou les limites séparatives, un ou des murs pignons appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction nouvelle à l'exception de l'extension d'une construction principale, est implantée prioritairement sur cette ou ces limites. Cette implantation est obligatoire sur rue pour les étages courants. Pour des raisons de cohérence architecturale et urbaine, et sous réserve des dispositions de l'article 6, il peut être exigé :
 - Le recouvrement des murs pignons par la nouvelle construction,
 - que la nouvelle construction ait la même limite d'implantation arrière.
- Lorsqu'il n'existe pas de mur pignon en attente, la nouvelle construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives de propriété. Au-delà d'une profondeur de 16m, les constructions doivent être réalisées en retrait par rapport aux limites séparatives. Toutefois les constructions en rez-de-chaussée jouxtant les limites séparatives peuvent être autorisées.
- Pour toute partie de construction réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H/2$), et jamais inférieure à 3m.
- Les piscines extérieures ne sont autorisées que si elles respectent en tout point une distance minimum de 3m comptés du bord extérieur du bassin, par rapport aux limites séparatives.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Sur une même unité foncière, les constructions non contigües doivent respecter une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs (comptées du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit), sans jamais être inférieure à 3m.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée
- les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont la surface est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière. Toutefois :
 - sur les constructions existantes à la date de l'approbation du PLU et qui dépassent l'emprise au sol ci-dessus, sont autorisés les travaux n'entrant pas une augmentation de l'emprise au sol de la construction. Cette exception ne s'applique pas en cas de démolition-reconstruction de la construction susvisée.
- Une emprise au sol supérieure à l'emprise autorisée ci-dessus, pouvant exceptionnellement atteindre 100% pour des raisons d'ordre architectural, peut être autorisée pour la réalisation des constructions principales sur rue, soit en raison d'une configuration particulière de la parcelle, soit en vue d'assurer une continuité de façades sur rue, notamment dans le cas de dent creuse et d'immeuble situé à l'angle de deux voies.
- Ne sont pas soumises aux règles du présent article :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - Les ouvrages et aménagements favorisant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite lorsqu'ils sont réalisés sur des constructions existantes.
 - les abris de jardin dont la surface est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions communes

- Pour les constructions principales existantes, lorsque leur hauteur excède celle qui est fixée par les règles ci-après, la hauteur maximale autorisée est la hauteur existant à la date de l'approbation du PLU.
- Dans le cas de constructions contigües, la corniche ou l'égout du toit ne doit pas dépasser de plus de 2m la corniche ou l'égout du toit du bâtiment voisin le plus haut.
- Aménagement des combles :
 - pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.
 - pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'aménagement d'un ou plusieurs niveaux de combles ne pourra être autorisé que sous réserve que les modifications apportées ne nuisent pas à la cohérence architecturale ni à l'aspect de la construction.
- Dans le cas de terrain en pente, la nouvelle construction doit s'adapter en tout point à la pente naturelle du terrain et aucune partie de l'immeuble à construire ne peut comporter un nombre de niveaux supérieur à la hauteur autorisée.
- La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3m comptés du sol naturel à l'égout du toit.
- Ne sont pas soumises aux règles du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10.2. - Dispositions relatives à certains secteurs

- Dans le secteur UMC, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser quatre étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+4) à concurrence de 15m comptés du niveau du terrain naturel avant terrassement à l'égout du toit.
- Dans le secteur UMD, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser cinq étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+5) à concurrence de 18m comptés du niveau du terrain naturel avant terrassement à l'égout du toit.
- Dans le secteur UMG, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser huit étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+8) à concurrence de 29m comptés du niveau du terrain naturel avant terrassement à l'égout du toit.
- Toutefois, dans les zones concernées par un risque identifié au Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la cote de référence reportée sur le plan de zonage du PPRI se substitue au sol naturel pour le calcul de la hauteur autorisée.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Sont interdits tous pastiches d'architecture typique étrangère à la région.
- Des constructions contigües doivent obligatoirement être de définition volumétrique et architecturale compatibles.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.
- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'implantation en façade ou en toiture, de systèmes de climatisation ou d'installations techniques diverses, y compris postérieurement à la construction des immeubles, est interdite si elle n'est pas compatible avec leurs caractéristiques volumétriques et architecturales ni respectueuse de l'harmonie de leurs façades et de leurs percements.
- Bâtiments annexes : les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux identiques à ceux du corps de bâtiment principal.

Clôtures

- Les parties maçonneries et les différents composants de la clôture devront être réalisés en harmonie avec le traitement du corps de bâtiment principal.

- Lorsqu'il existe une cohérence de traitement des clôtures dans la rue, les nouvelles clôtures devront être édifiées suivant des dispositions similaires.
- Dans les autres cas, les clôtures sur rue seront formées d'un muret plein enduit d'une hauteur maximale de 0,40m à 0,60m, éventuellement surmonté d'un barreaudage en bois ou en métal. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,00m.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.
- Sauf en cas d'impossibilité technique, les aires de stationnement intégrées aux immeubles collectifs doivent être réalisées prioritairement soit dans des parkings souterrains situés sous les immeubles, soit dans des parkings semi enterrés en présence de contraintes techniques particulières.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;
- 20% au moins de la surface de l'unité foncière doit être aménagé en espace vert de pleine terre et planté à raison d'un arbre de haute tige pour 100m².
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, la limite du domaine privé sur le domaine public devra être bien identifiée et la marge de recullement devra faire l'objet d'un aménagement qualitatif ou être aménagé en espace vert de pleine terre et planté.
- En outre, pour toute opération de logement réalisée sur une unité foncière de plus de 5000m², il doit être aménagé un espace libre commun d'un seul tenant d'une surface au moins égale à 15% de l'unité foncière. Cet espace libre doit être aménagé en espace vert ou aire de jeux et de loisirs liée aux habitations. L'effet de cette règle se cumule avec l'obligation d'avoir 20% au moins de la surface de l'unité foncière en espace vert de pleine terre.
- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 –POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription

Chapitre 7 - dispositions applicables à la

ZONE UR

La zone UR, de rénovation urbaine, concerne la plus grande partie du quartier du Pontiffroy.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions nouvelles de toutes natures à l'exclusion des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination d'immeubles, de locaux ou d'installations soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature :
 - à porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier,
 - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les constructions à caractère industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôts de toutes natures.
- Les constructions nouvelles à usage agricole.
- Les dépôts à l'air libre de toutes natures.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les terrains de camping et de caravanage.

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les travaux d'extension des constructions existantes ne peuvent être autorisés que dans les conditions suivantes :
 - pour mieux répondre à des exigences techniques du type de celles relatives au confort, au stationnement, aux installations visant à la performance énergétique ou l'adaptation des locaux aux préoccupations d'environnement et aux risques naturels.
 - ces extensions doivent être compatibles avec les caractéristiques volumétriques et architecturales de l'immeuble et respectueuses de l'harmonie de ses façades existantes et de leurs percements.
- Les constructions et locaux à usage commercial ne sont autorisés que :
 - s'ils répondent à un besoin de proximité
 - et s'ils s'intègrent au mieux dans le tissu urbain dans lequel ils sont développés, au besoin en participant à des opérations mixtes (commerce et habitat et/ou bureaux ...), et qu'ils respectent les modalités d'implantation sur rue et la volumétrie générale du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ne sont admises que sous réserve :
 - qu'elles constituent un service nécessaire aux usagers et habitants du quartier,
 - qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone
 - et que des dispositions soient prises pour en limiter les nuisances.
- Les constructions et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés nonobstant les dispositions de la section 2 du présent chapitre, sous réserve que leurs caractéristiques recherchent une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage.

- Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport repérées au document graphique du PLU, les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application de l'article L571-10 du code de l'environnement.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- La localisation et les caractéristiques des accès aux immeubles doivent satisfaire aux exigences de la réglementation en vigueur, notamment en matière de lutte contre l'incendie et de protection civile.
- Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois, un accès supplémentaire peut être autorisé à condition qu'il soit nécessaire pour permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, de sécurité, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.
- Le permis de construire peut être refusé si la desserte, par les véhicules de livraison, des postes de distribution d'hydrocarbures et des surfaces commerciales de toutes natures, ne peut être assurée en dehors des voies ouvertes à la circulation.

3.2 Voirie

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

- Les constructions ne sont admises que si les réseaux existants sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services techniques compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- L'implantation des constructions nouvelles et extensions autorisées doit être réalisée en cohérence avec l'implantation des constructions existantes.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Pour toute partie de construction réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H/2$), et jamais inférieure à 3m.
- Les piscines extérieures ne sont autorisées que si elles respectent en tout point une distance minimum de 3m comptés du bord extérieur du bassin, par rapport aux limites séparatives.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Sur une même unité foncière, les constructions non contigües doivent respecter une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs (comptées à l'égout du toit), sans jamais être inférieure à 3m.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée
- les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont la surface est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Pas de prescription.

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Pas de prescription.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS11.1. – Aspect extérieur des constructions

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur implantation au sol, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Sont interdits tous pastiches d'architecture typique étrangère à la région.
- Des constructions contigües doivent obligatoirement être de définition volumétrique et architecturale compatibles.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.
- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'implantation en façade ou en toiture, de systèmes de climatisation ou d'installations techniques diverses, y compris postérieurement à la construction des immeubles, est interdite si elle n'est pas compatible avec leurs caractéristiques volumétriques et architecturales ni respectueuse de l'harmonie de leurs façades et de leurs percements.

- Bâtiments annexes : les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux identiques à ceux du corps de bâtiment principal.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;
- 20% au moins de la surface de l'unité foncière doit être aménagé en espace vert de pleine terre et planté à raison d'un arbre de haute tige pour 100m².
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté.
- En outre, pour toute opération de logement réalisée sur une unité foncière de plus de 5000m², il doit être aménagé un espace libre commun d'un seul tenant d'une surface au moins égale à 15% de l'unité foncière. Cet espace libre doit être aménagé en espace vert ou aire de jeux et de loisirs liée aux habitations. L'effet de cette règle se cumule avec l'obligation d'avoir 20% au moins de la surface de l'unité foncière en espace vert de pleine terre.
- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 –POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription

Chapitre 8 - dispositions applicables à la

ZONE UT

La zone UT concerne la partie urbanisée en activités du Technopôle de Metz (à l'exclusion de son îlot commercial).

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination d'immeubles, de locaux ou d'installations soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature :
 - à porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier,
- Les constructions à usage d'entrepôts de toutes natures.
- Les constructions nouvelles à usage agricole.
- Les dépôts à l'air libre de toutes natures.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les terrains de camping et de caravanage.

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions et locaux à usage commercial ne sont autorisés que :
 - s'ils répondent à un besoin de proximité
 - et s'ils s'intègrent au mieux dans le tissu urbain dans lequel ils sont développés, au besoin en participant à des opérations mixtes (commerce et habitat et/ou bureaux ...), et qu'ils respectent les modalités d'implantation sur rue et la volumétrie générale du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sont admises sous réserve que des dispositions soient prises pour en limiter les nuisances.
- Les constructions à caractère industriel sont admises à la condition qu'elles soient destinées à une activité de recherche, sous réserve qu'elles bénéficient d'une bonne intégration paysagère et qu'elles génèrent des nuisances limitées pour les usagers de la zone et des constructions environnantes. Ainsi, il s'agira de constructions industrielles nécessitant notamment une circulation limitée de véhicules lourds et des dispositions seront prises pour en limiter les nuisances.
- Les constructions et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés nonobstant les dispositions de la section 2 du présent chapitre, sous réserve que leurs caractéristiques recherchent une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage.
- toutefois, les postes électriques de transformation abonnés ne sont autorisés que s'ils sont intégrés aux constructions et harmonisés dans le choix des matériaux et revêtements de ces constructions.
- Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport repérées au document graphique du PLU, les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application de l'article L571-10 du code de l'environnement.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- La localisation et les caractéristiques des accès aux immeubles doivent satisfaire aux exigences de la réglementation en vigueur, notamment en matière de lutte contre l'incendie et de protection civile.
- Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois, un accès supplémentaire peut être autorisé à condition qu'il soit nécessaire pour permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, de sécurité, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.
- Le permis de construire peut être refusé si la desserte par les véhicules de livraison des postes de distribution d'hydrocarbures et des surfaces commerciales de toutes natures, ne peut être assurée en dehors des voies ouvertes à la circulation.

3.2 Voirie

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation, destinées ou non à être incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :
 - largeur minimale de chaussée : 5m
 - largeur minimale de plateforme : 8m
- Toutefois, lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, les largeurs des voies tertiaires peuvent être réduites et un traitement en cour urbaine peut être envisagé.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

- Les constructions ne sont admises que si les réseaux existants sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services techniques compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les dispositions de cet article sont notamment applicables par rapport aux limites des emprises des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile telles que définies à l'article 3 concernant les voiries. Elles ne concernent pas les accès aux immeubles.
- Nonobstant les dispositions définies ci-après, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique. Toutefois, les extensions des bâtiments existants peuvent adopter la même implantation vis à vis de l'alignement que ceux-ci

Toute construction doit être implantée en retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour des raisons architecturales, lorsque la nouvelle construction vient s'accorder à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue.

- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Pas de prescription.

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.
- Ne sont pas soumises aux règles du présent article :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - Les ouvrages et aménagements favorisant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite lorsqu'ils sont réalisés sur des constructions existantes.
 - les abris de jardin dont la surface est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions principales existantes, lorsque leur hauteur excède celle qui est fixée par les règles ci-après, la hauteur maximale autorisée est la hauteur existante à la date de l'approbation du PLU.
- Les constructions nouvelles ne doivent pas dépasser trois étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+3) à concurrence de 12m comptés du niveau du terrain naturel avant terrassement à l'égout du toit.
- Toutefois une hauteur supérieure, dans la limite de cinq étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+5) à concurrence de 18m comptés du niveau du terrain naturel avant terrassement à l'égout du toit, pourra être autorisée ponctuellement pour la réalisation d'immeubles dont la localisation et la vocation justifient qu'ils puissent être traités en signal des fonctions représentatives de la zone.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Sont interdits tous pastiches d'architecture typique étrangère à la région.
- Des constructions contigües doivent obligatoirement être de définition volumétrique et architecturale compatibles.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.
- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'implantation en façade ou en toiture, de systèmes de climatisation ou d'installations techniques diverses, y compris postérieurement à la construction des immeubles, est interdite si elle n'est pas compatible avec leurs caractéristiques volumétriques et architecturales ni respectueuse de l'harmonie de leurs façades et de leurs percements.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;
- 20% au moins de la surface de l'unité foncière doit être aménagé en espace vert de pleine terre et planté à raison d'un arbre de haute tige pour 100m².
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit obligatoirement être aménagé en espace vert planté où seuls les accès peuvent être aménagés.
- En outre, pour toute opération de logement réalisée sur une unité foncière de plus de 5000m², il doit être aménagé un espace libre commun d'un seul tenant d'une surface au moins égale à 15% de l'unité foncière. Cet espace libre doit être aménagé en espace vert ou aire de jeux et de loisirs liée aux habitations. L'effet de cette règle se cumule avec l'obligation d'avoir 20% au moins de la surface de l'unité foncière en espace vert de pleine terre.
- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 –POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription.

Chapitre 11 - dispositions applicables à la

ZONE UV

La zone UV concerne différents équipements verts urbains concernant principalement des aménagements réalisés par la Ville de Metz ou compris dans le programme des équipements publics des zones d'aménagement concerté.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles qui sont visées à l'article 2.

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Pour les constructions ou installations existantes, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation, ainsi que les changements de destination d'immeubles, de locaux ou d'installations soumis ou non à permis de construire sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas de nature, par leur destination, leur importance ou leur aspect, à porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, les qualités paysagères du secteur.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant un rapport direct avec une activité sportive, touristique, sociale, culturelle, scolaire, ferroviaire, de loisirs ainsi que les parcs de stationnement.
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage.
- Les affouillements et exhaussements du sol ne sont admis que s'ils sont nécessaires aux types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés et sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**3.1 Accès

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- La localisation et les caractéristiques des accès aux immeubles doivent satisfaire aux exigences de la réglementation en vigueur, notamment en matière de lutte contre l'incendie et de protection civile.
- Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois, un accès supplémentaire peut être autorisé à condition qu'il soit nécessaire pour permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, de sécurité, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

3.2 Voirie

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation, destinées ou non à être incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5m
- largeur minimale de plateforme : 8m

Toutefois, lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, les largeurs des voies tertiaires peuvent être réduites et un traitement en cour urbaine peut être envisagé.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

- Les constructions ne sont admises que si les réseaux existants sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services techniques compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique. Toutefois, les extensions des bâtiments existants peuvent adopter la même implantation vis à vis de l'alignement que ceux-ci
- Toute construction doit être implantée en retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour des raisons architecturales, lorsque la nouvelle construction vient s'accorder à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Toute construction ou partie d'une construction doit être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives et la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ces limites, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$) et jamais inférieure à 3m.
- Toutefois, lorsqu'il existe, jouxtant la ou les limites séparatives, un ou des murs pignons appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction projetée est implantée prioritairement sur cette ou ces limites.
- Toute construction annexe en rez-de-chaussée peut jouxter la limite séparative sous réserve de ne pas dépasser 3m de hauteur, comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.

- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Sur une même unité foncière, les constructions non contigües doivent respecter une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs (comptées à l'égout du toit), sans jamais être inférieure à 3m.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée
- les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont la surface est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Pas de prescription.

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- À moins que le parti architectural de la construction à édifier ne justifie l'opportunité de constituer un signal dans le grand paysage de la ville, la hauteur des constructions à édifier devra être compatible avec le vélum général du quartier urbain dans lequel elles sont implantées.
- Ne sont pas soumises à ces règles, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. – Aspect extérieur des constructions

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté.
- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 –POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription

Chapitre 10 - dispositions applicables à la

ZONE UX

La zone UX concerne les espaces d'accueil des activités diverses susceptibles d'engendrer des nuisances peu compatibles avec une proximité de la fonction d'habitat. Elle est subdivisée en différents secteurs :

UXD : dans ce secteur sont repérés les espaces d'accueil des activités diverses.

UXF : ce secteur à vocation spécifique est réservé aux activités ferroviaires.

UXP : ce secteur à vocation spécifique est réservé aux activités portuaires.

UXR : ce secteur correspond à une zone d'activités diverses à restructurer.

UXZ : ce secteur correspond à une zone d'activités présentant des risques et des nuisances particulières.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**1.1 Dispositions communes

Sont interdits :

- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination d'immeubles, de locaux ou d'installations soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier.
- Les constructions nouvelles à usage agricole.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les terrains de camping et de caravanage.

1.2 Dispositions relatives à certains secteurs

- ~~dans les secteurs de risque industriel « t1 » et « t2 » du Nouveau Port et de la Compagnie Mosellane de Stockage au port Mazerolle :~~
 - ~~— Dans le sous secteur Z1, toute nouvelle construction est interdite dans les territoires exposés à des effets létaux significatifs, à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.~~
 - ~~— Dans le sous secteur Z2, toute nouvelle construction est interdite à l'exception des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement.~~
 - ~~— Dans le sous secteur Z3, sont interdits :~~
 - ~~— L'implantation de nouvelles constructions destinées à l'habitation,~~
 - ~~— La construction de voies de communications d'un débit supérieur à 2000 véhicules/jour ou de voies ferrées sur lesquelles circulent plus de 30 trains de voyageurs par jour.~~
- ~~Dans les secteurs de risque industriel « t3 » et « t4 » concernant la centrale combiné chaleur électricité à Chambléie et la centrale thermique de Borny, sont interdits :~~
 - ~~— Dans les sous secteurs Z1 :~~
 - ~~— L'implantation de locaux habités ou occupés par des tiers.~~
 - ~~— Dans les sous secteurs Z2 :~~
 - ~~— Les établissements recevant du public,~~
 - ~~— L'implantation d'immeubles de grande Hauteur~~
 - ~~— La création de voies à grande circulation dont le débit est supérieur à 2000 véhicules/jour.~~
 - ~~— La création de voies ferrées ouvertes au trafic de voyageurs.~~

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES2.1 Dispositions communes

- Les constructions et locaux à usage d'habitation ne sont autorisés que sous réserve d'être liés et nécessaires au fonctionnement ou à la gestion des activités et installations autorisées dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires aux types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés et sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage.
- Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport repérées au document graphique du PLU, les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application de l'article L571-10 du code de l'environnement.
- Lorsqu'elles sont situées dans les zones concernées par un Plan de Prévention des Risques d'Inondations repérées au règlement graphique, les constructions, installations et aménagements de toutes natures doivent respecter les dispositions de la servitude de PPRI annexée au PLU.

2.2 Dispositions relatives à certains secteurs

- ~~Dans le secteur de risque industriel « T3 » de la Compagnie Mosellane de Stockage au Port Mazerolles:~~
 - ~~— L'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existante est autorisé.~~
 - ~~— L'implantation de nouvelles constructions autres que de l'habitation est autorisée à condition de ne pas augmenter la population de la zone.~~
 - ~~— L'aménagement ou l'extension de voies de communications routières ou ferroviaire est autorisé à condition de ne pas dépasser le seuil de 2000 véhicules/jour.~~
- Dans le secteur UXF, les constructions, installations et différents modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception :
 - des équipements et installations techniques directement liés au service ferroviaire,
 - des constructions et installations strictement liées aux activités de fret ferroviaire.
- La création de nouveaux silos de stockage agro-alimentaire n'est autorisée que dans les secteurs UXP1 et UXD3.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Hors agglomération, la création d'accès individuels nouveaux est interdite sur les voies suivantes :
 - RD603
 - RD4
- Pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- La localisation et les caractéristiques des accès aux immeubles doivent satisfaire aux exigences de la réglementation en vigueur, notamment en matière de lutte contre l'incendie et de protection civile.
- Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois, un accès supplémentaire peut être autorisé à condition qu'il soit nécessaire pour permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, de sécurité, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière. Cette règle est sans objet dans les secteurs UXD3 et UXP1.
- Le permis de construire peut être refusé si la desserte par les véhicules de livraison des postes de distribution d'hydrocarbures et des surfaces commerciales de toutes natures, ne peut être assurée en dehors des voies ouvertes à la circulation.

3.2 Voirie

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation, destinées ou non à être incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5m
- largeur minimale de plateforme : 8m

Toutefois, lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, les largeurs de chaussée et de plate-forme des voies tertiaires peuvent être réduites.

- Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

- Les constructions ne sont admises que si les réseaux existants sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services techniques compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

- Dans le cas d'une construction industrielle qui disposerait de son propre réseau de rejet d'eaux pluviales vers la rivière ou le milieu naturel, il est possible de déroger au raccordement sur le réseau d'assainissement collectif à condition de respecter la réglementation en vigueur.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les dispositions de cet article sont notamment applicables par rapport aux limites des emprises des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile telles que définies à l'article 3 concernant les voiries. Elles ne concernent pas les accès aux immeubles.
- Nonobstant les dispositions définies ci-après, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique. Toutefois, les extensions des bâtiments existants peuvent adopter la même implantation vis à vis de l'alignement que ceux-ci.
- Toute construction à usage d'habitation, de bureau, de commerce ou de service doit être implantée en retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour des raisons architecturales, lorsque la nouvelle construction vient s'accorder à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue.
- Les autres constructions doivent être implantées en recul de 10m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, et respecter toute marge de recul particulière.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Toute construction ou partie d'une construction doit être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives et la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ces limites, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$) et jamais inférieure à 3m pour les constructions à usage d'habitation, de bureau, de commerce ou de service, et à 5m pour les autres constructions. Toutefois :
 - les constructions peuvent être implantées en limite séparative, à condition que des mesures de sécurité soient prises (murs coupe-feu), et sous réserve que ces constructions ne soient pas de nature à compromettre la bonne utilisation des parcelles voisines.
 - cette règle est sans objet dans les secteurs UXD3 et UXP1 pour les silos.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Sur une même unité foncière, les constructions non contigües doivent respecter une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs (comptées à l'égout du toit), sans jamais être inférieure à 5m. Cette règle est sans objet dans les secteurs UXD3 et UXP1 pour les silos.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière. Toutefois, dans la zone UXD3, elle peut atteindre 60%.
- Dans le cas d'extension d'installations existantes, une emprise supérieure peut être autorisée dans la limite de 60% de la superficie totale de l'unité foncière.
- Ne sont pas soumises aux règles du présent article :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - Les ouvrages et aménagements favorisant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite lorsqu'ils sont réalisés sur des constructions existantes.

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation, de bureau, ou de service ne doit pas dépasser trois étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+3) à concurrence de 12m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.
- La hauteur des constructions nouvelles industrielles, artisanales et de commerce ne peut excéder en tout point 9m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être autorisée lorsque les contraintes techniques liées à la nature de l'activité exercée l'exigent.
- Toutefois, dans les zones concernées par un risque identifié au Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la cote de référence reportée sur le plan de zonage du PPRI se substitue au sol naturel pour le calcul de la hauteur autorisée.
- Dans le cas d'une opération mixte, la hauteur autorisée sera celle de la destination principale de la construction envisagée.
- Pour les constructions principales existantes, lorsque leur hauteur est supérieure à celle qui est autorisée aux alinéas ci-dessus, la hauteur maximale autorisée est la hauteur existante à la date de l'approbation du PLU.
- Ne sont pas soumises aux règles du présent article :
 - les silos de stockage agro-alimentaires ;
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Des constructions contigües doivent obligatoirement être de définition volumétrique et architecturale compatibles.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.
- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les clôtures devront faire l'objet d'un traitement de qualité, en harmonie avec les constructions. Leur hauteur ne devra pas dépasser 2,20m. Sur rue, les clôtures grillagées devront être doublées par des haies.
- Les aires de dépôt et stockage à l'air libre ne doivent pas être visibles des voies ouvertes à la circulation publique. Elles doivent être masquées par des plantations d'alignement et, ou, par tout autre moyen garantissant une bonne intégration dans le paysage ainsi que l'aspect et la propreté du lieu.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;
- 20% au moins de la surface de l'unité foncière doit être aménagé en espace vert de pleine terre et planté à raison d'un arbre de haute tige pour 100m².
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.

- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté.
- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 –POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription.

Chapitre 11 - dispositions applicables à la

ZONE UY

La zone UY concerne les espaces où se sont développées les activités tertiaires, de bureaux de services ainsi que certains grands équipements. Elle est subdivisée en différents secteurs :

- UYA : dans ce secteur ont été repérés les principaux équipements et services publics du centre ancien de Metz.
- UYB : dans ce secteur ont été repérés les principaux équipements et services publics de la « Nouvelle Ville ».
- UYE : Dans ce secteur ont été regroupés les principales zones d'équipements et services publics, hors quartiers patrimoniaux.
- UYM : ce secteur à vocation spécifique est réservé aux activités militaires.
- UYT : dans ce secteur ont été regroupés les principales emprises occupées en bureaux.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**1.1 Dispositions communes

Sont interdits :

- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination d'immeubles, de locaux ou d'installations soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier,
- Les constructions à caractère industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôts de toutes natures.
- Les constructions nouvelles à usage agricole.
- Les dépôts à l'air libre de toutes natures.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les terrains de camping et de caravanage.

1.2 Dispositions relatives à certains secteurs

- Au niveau du site pollué rue Clotilde Aubertin, repéré par « ssp 8 » au règlement graphique, sont interdites toute occupation ou utilisation du sol dans les cas suivants :
 - dans le secteur Z1 : si elle peut être la cause ou l'origine d'intrusion physique ou chimique dans le sol pouvant nuire à la tenue du confinement, telle que : construction, plantation d'arbres de haute tige, etc... ; Toutefois, dans une bande de 5m à l'intérieur du périmètre de ce secteur, les plantations de haute tige peuvent être autorisées ;
 - dans le secteur Z2 : si elle n'a pas reçu l'accord de l'Inspection des Installations Classées et de l'hydrogéologue et en l'absence de réalisation d'aménagements spéciaux pouvant être demandés lors de l'excavation des terres ; si elle nécessite des travaux pouvant induire des vibrations susceptibles de porter atteinte à l'intégrité du confinement ;
 - dans le secteur Z3 : si elle nécessite des travaux pouvant induire des vibrations susceptibles de porter atteinte à l'intégrité du confinement.

Sont interdits :

- Dans les secteurs UYA, UYB et UYE :

Les constructions, installations et différents modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- **Dans le secteur UYE1-2 :**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception :

- des constructions et locaux à usage d'habitation ;
- des constructions et installations à usages de bureaux ;
- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

■ Dans le secteur UYE6 :

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception :

- des constructions à caractère industriel et à usage agricole,
- dans le secteur défini avenue de Blida en application des dispositions de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme, les affouillements, excavations, constructions et tout usage ou utilisation du sol de nature à porter atteinte à l'intérêt historique et mémorial du site.

■ Dans le secteur UYM :

Les constructions, installations et différents modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception :

- de ceux qui sont directement liés à l'activité militaire,
- et les constructions et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 Dispositions communes

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans la section 2 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.
- Les constructions et locaux à usage d'habitation ne sont autorisés que sous réserve d'être liés et nécessaires au fonctionnement ou à la gestion des activités et installations autorisées dans la zone.
- Les constructions et locaux à usage commercial ne sont autorisées que :
 - s'ils répondent à un besoin de proximité
 - et s'ils s'intègrent dans le volume d'une construction dont l'usage principal correspond à la destination de la zone et du secteur concerné.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ne sont admises que sous réserve qu'elles constituent un service nécessaire aux usagers du quartier et que des dispositions soient prises pour en limiter les nuisances.
- Les constructions et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés nonobstant les dispositions de la section 2 du présent chapitre, sous réserve que leurs caractéristiques recherchent une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage.
- Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport repérées au document graphique du PLU, les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application de l'article L571-10 du code de l'environnement.
- Lorsqu'elles sont situées dans les zones concernées par un Plan de Prévention des Risques d'Inondations repérées au règlement graphique, les constructions, installations et aménagements de toutes natures doivent respecter les dispositions de la servitude de PPRI annexée au PLU.

2.2 Dispositions relatives à certains secteurs

- Au niveau du site pollué rue Clotilde Aubertin, repéré par « ssp 8 » au règlement graphique, en secteur Z1, Z2 et Z3, l'Inspection des Installations Classées doit être consulté préalablement à toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol.
- **Dans le secteur UYE1-2, les constructions et locaux à usage d'habitation sont autorisés, quelle que soit leur finalité.**

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Hors agglomération, la création d'accès individuels nouveaux est interdite sur la RD 999.
- Pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- La localisation et les caractéristiques des accès aux immeubles doivent satisfaire aux exigences de la réglementation en vigueur, notamment en matière de lutte contre l'incendie et de protection civile.
- Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois, un accès supplémentaire peut être autorisé à condition qu'il soit nécessaire pour permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, de sécurité, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.
- Le permis de construire peut être refusé si la desserte par les véhicules de livraison des postes de distribution d'hydrocarbures et des surfaces commerciales de toutes natures, ne peut être assurée en dehors des voies ouvertes à la circulation.

3.2 Voirie

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation, destinées ou non à être incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5m
- largeur minimale de plateforme : 8m

Toutefois, lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, les largeurs des voies tertiaires peuvent être réduites et un traitement en cour urbaine peut être envisagé.

- Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour.

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 80m, ne sont autorisées que s'il est possible d'y prévoir des liaisons piétonnes avec les rues voisines existantes ou à réaliser.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

- Les constructions ne sont admises que si les réseaux existants sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services techniques compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Dispositions communes

- Les dispositions de cet article sont notamment applicables par rapport aux limites des emprises des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile telles que définies à l'article 3 concernant les voiries. Elles ne concernent pas les accès aux immeubles.
- Nonobstant les dispositions définies ci-après, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique. Toutefois, les extensions des bâtiments existants peuvent adopter la même implantation vis à vis de l'alignement que ceux-ci.
- Toute construction doit être implantée en retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour des raisons architecturales, lorsque la nouvelle construction vient s'accorder à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

6.2 Dispositions relatives à certains secteurs

- Dans le secteur UYA, ainsi que dans les secteurs UYM2, UYM3, UYM8, UYM9, UYM10 et UYM11 :
 - Sur rue, toute construction doit être implantée à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour les équipements publics, soit en raison de leur destination (pour des raisons de sécurité par exemple, etc...), soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine.
- Dans le secteur UYB :
 - Toute construction doit être implantée en retrait de 4m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour des raisons architecturales, lorsque la nouvelle construction vient s'accorder à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Toute construction ou partie d'une construction doit être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives et la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ces limites, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$) et jamais inférieure à 3m. Toutefois :
 - lorsqu'il existe, jouxtant la ou les limites séparatives, un ou des murs pignons appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction projetée est implantée prioritairement sur cette ou ces limites.
 - Dans les secteurs UYA et UYB, des conditions d'implantation différentes par rapport aux limites séparatives peuvent être autorisées, afin de réaliser un ensemble cohérent avec les immeubles existants, en particulier en cœur d'îlot, dans le cas de création de cour commune telle que définie à l'article L 471.1 du Code de l'Urbanisme.
- Toute construction annexe en rez-de-chaussée peut jouxter la limite séparative sous réserve de ne pas dépasser 3m de hauteur, comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Sur une même unité foncière, les constructions non contigües doivent respecter une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs (comptées à l'égout du toit), sans jamais être inférieure à 3m.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée
- les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont la surface est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière. Toutefois :
 - sur les constructions existantes à la date de l'approbation du PLU et qui dépassent l'emprise au sol ci-dessus, sont autorisés les travaux n'entrant pas une augmentation de l'emprise au sol de la construction. Cette exception ne s'applique pas en cas de démolition-reconstruction de la construction susvisée.
- Ne sont pas soumises aux règles du présent article :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - Les ouvrages et aménagements favorisant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite lorsqu'ils sont réalisés sur des constructions existantes.
 - les abris de jardin dont la surface est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions principales existantes, lorsque leur hauteur excède celle fixée par les règles ci-après, la hauteur maximale autorisée est la hauteur existante à la date de l'approbation du PLU.
- Dans les secteurs UYA et UYB la hauteur des constructions devra être compatible avec le vélum général du quartier.
- Dans les secteurs UYE, UYM et UYT, la hauteur des constructions nouvelles ne doit pas dépasser quatre étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+4) à concurrence de 17m comptés du niveau du terrain naturel avant terrassement à l'égout du toit. Pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé. Toutefois :
 - dans les secteurs UYM8, UYM9 et UYM10, les constructions ne devront pas dépasser trois étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+3) à concurrence de 13m comptés du niveau du terrain naturel avant terrassement à l'égout du toit.
 - dans les zones concernées par un risque identifié au Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la hauteur des constructions autorisées est comptée depuis le niveau de la cote de référence reportée sur le plan de zonage du PPRI.
- Ne sont pas soumises à ces règles, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. – Aspect extérieur des constructions

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Des constructions contigües ou non, implantées sur une même unité foncière, doivent obligatoirement être de définition volumétrique et architecturale compatibles.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.
- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

- L'implantation en façade ou en toiture, de systèmes de climatisation ou d'installations techniques diverses, y compris postérieurement à la construction des immeubles, est interdite si elle n'est pas compatible avec leurs caractéristiques volumétriques et architecturales ni respectueuse de l'harmonie de leurs façades et de leurs percements.
- Bâtiments annexes : les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux identiques à ceux du corps de bâtiment principal.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;
- 20% au moins de la surface de l'unité foncière doit être aménagé en espace vert de pleine terre et planté à raison d'un arbre de haute tige pour 100m². Toutefois :
 - cette règle ne s'applique pas dans les secteurs UYA et UYB.
 - dans les secteurs UYM où 30% au moins des espaces libres de toute emprise de construction, doivent être aménagés en espace vert et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² d'espace libre. Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté.
- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 –POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription.

Titre 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Chapitre 12 - dispositions applicables à la

ZONE 1AUA

La zone 1AUA correspond aux emprises de la ZAC « Quartier de l'Amphithéâtre » situées à l'ouest des emprises ferroviaires de Metz-Marchandises.

1AUA1 : le secteur 1AUA1, au nord-est du quartier de l'Amphithéâtre, correspond au site d'implantation du Centre Pompidou Metz et à ses abords.

1AUA2 : Le secteur 1AUA2 correspond aux emprises comprises entre l'ancienne rue des Messageries et la voie ferrée de Metz-Marchandises.

1AUA3 : le secteur 1AU3, au nord du quartier de l'Amphithéâtre, correspond à l'arrière de la gare centrale de Metz

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dispositions communes

Sont interdits :

- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination d'immeubles, de locaux ou d'installations soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature :
 - à porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier,
 - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les constructions à caractère industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôts de toutes natures.
- Les constructions nouvelles à usage agricole.
- Les dépôts à l'air libre de toutes natures.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les terrains de camping et de caravanage.

1.2 Dispositions relatives à certains secteurs

- Dans le secteur 1AUA1a, est interdite toute construction ou utilisation du sol conduisant à la destruction ou à l'oblitération, même partielle, des vestiges archéologiques de l'amphithéâtre.

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 Dispositions communes

- Les constructions, occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites peuvent être autorisées sous réserve que la conception et la localisation de l'opération soient conformes au règlement graphique du PLU, ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et soient compatibles avec le développement ultérieur de la zone.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ne sont admises que sous réserve :
 - qu'elles constituent un service nécessaire aux usagers et habitants du quartier,

- qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
 - et que des dispositions soient prises pour en limiter les nuisances.
- La réhabilitation, la transformation et la rénovation des immeubles existants est autorisée sous réserve que ces travaux soient compatibles avec le parti d'urbanisme de la zone.
 - Les constructions et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés nonobstant les dispositions de la section 2 du présent chapitre, sous réserve que leurs caractéristiques recherchent une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage.
 - Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport repérées au document graphique du PLU, les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application de l'article L571-10 du code de l'environnement.
 - Lorsqu'elles sont situées dans les zones concernées par un Plan de Prévention des Risques d'Inondations repérées au règlement graphique, les constructions, installations et aménagements de toutes natures doivent respecter les dispositions de la servitude de PPRI annexée au PLU.

2.2 Dispositions relatives à certains secteurs

- Secteur 1AUA2 : dans la « bande énergétique » repérée au règlement graphique, la création d'une voie pompiers, d'accès aux immeubles ou nécessaires à leur fonctionnement, de voies de livraison, de cheminements piétons, d'aires de stationnement sous réserve des dispositions de l'article 12, ainsi que les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés en complément des aménagements paysagers.

Toutefois, sont interdits dans la bande énergétique les espaces de stockage de marchandises ou de déchets.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, existante ou dont l'aménagement est en cours ou est prévu au programme des équipements publics de la ZAC.
- La localisation et les caractéristiques des accès aux immeubles doivent satisfaire aux exigences de la réglementation en vigueur, notamment en matière de lutte contre l'incendie et de protection civile.

3.2 Voirie

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

- Les voies automobiles publiques ou privées communes ouvertes à la circulation publique, destinées ou non, à être ultérieurement incluses dans la voirie publique, doivent avoir une largeur minimale de plate-forme de 10m.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour.
- Les cheminements piétons et cyclables doivent être aménagées selon les tracés de principe figurant au règlement graphique du PLU.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

- Les constructions ne sont admises que si les réseaux mis en place sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services techniques compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Toute construction peut être implantée, soit à l'alignement, soit en retrait du domaine public.
- Dans les zones 1AUA2 et 1AUA3, les débords de construction sur le domaine public sont autorisés dans la limite de 2m par rapport à l'alignement de la voie publique, à condition de se situer à une hauteur minimale de 5m par rapport au niveau définitif d'aménagement du domaine public.
- En zone 1AUA1, le surplomb des voies et de l'espace public peut être autorisé sous réserve de respecter les contraintes techniques relatives aux voies et espaces publics.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Dans le secteur 1AUA1 et 1AUA3, toute construction peut être implantée :
 - soit en limite séparative,
 - soit implantée différemment en fonction de la composition architecturale, sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
- Dans le secteur 1AUA2, toute construction peut être implantée :
 - soit en limite séparative,
 - soit à une distance minimum de 3,50m par rapport à la limite séparative.
 Toutefois, elle pourra être implantée différemment en fonction de la composition architecturale, sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
- Dans le secteur 1AU2a, les constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative doivent respecter une distance en tout point de 11m par rapport aux façades percées de fenêtres des immeubles existants situés en dehors du périmètre de la zone 1AUA. Ce recullement pourra être imposé par rapport aux immeubles d'habitation situés hors zone 1AUA lorsque l'implantation de la nouvelle construction en limite séparative serait pénalisante pour le bon éclairage des immeubles voisins préexistants.
- Lorsqu'il existe un mur pignon en attente sur la parcelle voisine, ou qu'un permis de construire délivré à cette conséquence, il pourra être imposé à la nouvelle construction de venir s'accorder à ce mur pignon en attente.

- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- À moins qu'ils ne se jouxtent, les bâtiments doivent être implantés à une distance de 7m minimum l'un de l'autre.
- Ces règles ne s'appliquent pas dans le secteur 1AUA3 où il n'est pas fixé de prescription.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée
- les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont la surface est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Pas de prescription.

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions communes

- La hauteur des immeubles doit tenir compte de leur situation dans le site et de leur rapport avec les espaces et immeubles riverains.
- La hauteur maximale de l'édifice ne peut excéder la cote suivante au niveau de l'égout du toit ou de l'acrotère :
 - 196m NGF dans le secteur 1AUA1.
 - 200m NGF dans les secteurs 1AUA2 et 1AUA3 où la réalisation d'immeubles d'une plus grande hauteur pourra être autorisée ponctuellement pour des raisons de mise en valeur architecturale, dans la limite de 8m supplémentaires.
- Toutefois ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni aux grands équipements localisés repérés au règlement graphique.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Principe général

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 Architecture, volumétrie et implantation au sol

- Une attention particulière sera portée sur les rapports de volumes, de matériaux, de couleurs avec les bâtiments voisins réalisés ou autorisés, ainsi qu'avec les bâtiments situés en vis-à-vis de la rue ou de l'espace public ou commun.
- Les bâtiments devront en tout point s'adapter au mieux à la situation du sol aménagé fini de l'espace public ou commun dans la limite de la compatibilité avec le fonctionnement général intérieur des ouvrages.

11.3 Clôtures

- Les clôtures qui seraient mises en place au droit de l'espace public ou des espaces libres communs devront faire l'objet d'un traitement architectural et paysager soigné, et être traitées en harmonie avec le milieu urbain environnant.
- L'emploi à nu de parpaings non recouverts est interdit.
- Les barbelés, les grillages, pour les clôtures sur rue et en limites séparatives, sont interdits.

11.4 Installations techniques en toiture :

- Les installations techniques seront regroupées afin de limiter le nombre d'émergences. Elles seront situées dissimulées et intégrées dans l'architecture du bâtiment, ou au centre de la toiture, afin de minimiser l'impact visuel, et de permettre l'usage des toitures végétalisées.
- La surface et le volume des édicules techniques seront à optimiser. La surface totale occupée par ces édicules ne pourra excéder 50% de la surface de toiture les recevant.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.
- Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions, installations et activités de toutes natures doit être assuré :
 - en dehors des voies publiques et privées ouvertes ou non à la circulation publique,
 - en dehors des espaces libres privés ou communs à l'exception de ceux situés dans la bande énergétique repérée au règlement graphique,
 - dans des parkings en ouvrage sauf dans la bande énergétique repérée au règlement graphique,
 - ou dans la bande énergétique repérée au règlement graphique, le long des voies publiques et privées ouvertes ou non à la circulation publique, à condition de ne pas dépasser 40% du linéaire total de ladite voie,
 - ou sur des espaces publics réservés à cet effet
 - et dans les conditions définies à la fin du présent règlement.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 Dispositions communes

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;
- Dans les espaces libres de toute emprise au sol de construction :
 - 30% au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être aménagés en espace vert et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² d'espace libre. Lorsque ces espaces privés sont destinés à un usage public, cette règle ne s'applique pas.

Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté.

13.2 Dispositions relatives à certains secteurs

Dans le secteur 1AUA2 :

- L'aménagement des espaces libres, qu'ils soient sur sol naturel, rapporté, ou sur dalle, doit privilégier la plantation d'arbres et d'arbustes et l'aménagement d'espaces verts. Une surface d'au moins 50% de la superficie des espaces libres doit être aménagée en espaces plantés. Lorsque ces espaces libres de toute emprise au sol de construction sont privés et destinés à un usage public, cette règle ne s'applique pas.
- Dans le cas d'espaces libres d'un seul tenant commun à plusieurs propriétés d'un même îlot, il sera recherché une cohérence d'ensemble de l'aménagement, propice à une gestion et à un usage communs.

SECTION 3 –POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription.

Chapitre 13 - dispositions applicables à la

ZONE 1AUB

La zone 1AUB concerne la zone de renouvellement urbain intégrant le périmètre de la ZAC du Grand Projet de Ville de Borny

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination d'immeubles, de locaux ou d'installations soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier,
- Les constructions à usage d'entrepôts de toutes natures.
- Les constructions nouvelles à usage agricole.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les terrains de camping et de caravanage.

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées sont autorisés sous réserve que des dispositions soient prises pour limiter les nuisances (selon le cas : bruit, vibrations, ou trépidations, poussières, odeurs, émanations nuisibles dangereuses, vapeur ou fumées, altération des eaux, danger d'incendie ou d'explosion, action corrosive, etc...).
- Les constructions à usage industriel, artisanal et commercial ne sont autorisées que sous réserve qu'elles soient compatibles avec la proximité d'immeubles destinés à l'habitation.
- Les aires de dépôt et stockage à l'air libre
- les aires de stockage et dépôts à l'air libre ne sont autorisées que si elles sont provisoires et liées à l'aménagement de la zone ou si elles sont nécessaires aux autres types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés. Dans ce cas, elles ne doivent pas être visibles des voies ouvertes à la circulation publique et doivent être masquées par des plantations d'alignement et, ou, par tout autre moyen garantissant une bonne intégration dans le paysage ainsi que l'aspect et la propreté du lieu.
- Les constructions et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés nonobstant les dispositions de la section 2 du présent chapitre, sous réserve que leurs caractéristiques recherchent une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage.
- Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport repérées au document graphique du PLU, les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application de l'article L571-10 du code de l'environnement.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- La création d'accès individuels nouveaux est interdite :
 - hors agglomération, sur la RD603,
 - au droit du site propre de transports en commun du boulevard Sébastopol.
- Pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, existante ou dont l'aménagement est en cours ou est prévu au programme des équipements publics de la ZAC.
- La localisation et les caractéristiques des accès aux immeubles doivent satisfaire aux exigences de la réglementation en vigueur, notamment en matière de lutte contre l'incendie et de protection civile.
- Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois, un accès supplémentaire peut être autorisé à condition qu'il soit nécessaire pour permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, de sécurité, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.
- Le permis de construire peut être refusé si la desserte par les véhicules de livraison des postes de distribution d'hydrocarbures et des surfaces commerciales de toutes natures, ne peut être assurée en dehors des voies ouvertes à la circulation.

3.2 Voirie

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation, destinées ou non à être incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5m
- largeur minimale de plateforme : 8m

Toutefois, et sous réserve du respect des dispositions du règlement graphique, lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, les largeurs des voies tertiaires peuvent être réduites et un traitement en cour urbaine peut être envisagé.

- Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour.

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 80m, ne sont autorisées que s'il est possible d'y prévoir des liaisons piétonnes avec les rues voisines existantes ou à réaliser.

- Des cheminements piétons et pistes cyclables doivent être aménagés suivant les tracés de principe portés au règlement graphique.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

- Les constructions ne sont admises que si les réseaux mis en place sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services techniques compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les dispositions de cet article sont notamment applicables par rapport aux limites des emprises des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile telles que définies à l'article 3 concernant les voiries. Elles ne concernent pas les accès aux immeubles.
- Nonobstant les dispositions définies ci-après, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique.
- En l'absence de règlement graphique :
 - toute construction doit être implantée à l'alignement de l'espace public le long de la nouvelle voie nord sud de liaison entre la RN3 et la rue des Cloutiers ; une implantation différente pourra toutefois être admise en raison de la configuration de la parcelle ou de la nature du bâtiment à planter lorsque par sa fonction ou son aspect, il gagnerait à bénéficier d'une implantation différente.
 - toute construction peut être implantée en retrait de 4m de l'alignement.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Toute construction ou partie d'une construction doit être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives et la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ces limites, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$) et jamais inférieure à 3m. Toutefois :
 - une implantation en limite séparative peut être autorisée lorsque le bâtiment s'inscrit dans un projet d'ensemble constitué de plusieurs constructions accolées.
 - Une implantation différente peut être autorisée dans le cas de proximité d'immeubles dont la différence de hauteur est supérieure à l'équivalent de deux niveaux d'habitation. Dans ce cas, la distance ne pourra toutefois pas être inférieure à la hauteur de l'immeuble le plus bas, et jamais inférieure à 3m.
- Les piscines extérieures ne sont autorisées que si elles respectent en tout point une distance minimum de 3m comptés du bord extérieur du bassin, par rapport aux limites séparatives.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Sur une même unité foncière, les constructions non contigües doivent respecter une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs (comptées à l'égout du toit), sans jamais être inférieure à 3m.
- Toutefois, une implantation différente peut être autorisée dans le cas de proximité d'immeubles dont la différence de hauteur est supérieure à l'équivalent de deux niveaux d'habitation. Dans ce cas, la distance ne pourra toutefois pas être inférieure à la hauteur de l'immeuble le plus bas, et jamais inférieure à 3m.

- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée
- les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont la surface est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.
- Ne sont pas soumises aux règles du présent article :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - les immeubles d'habitat locatif social
 - les abris de jardin dont la surface est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des immeubles devra tenir compte de leur situation dans la topographie générale du site de la zone et de leur relation avec les hauteurs des autres constructions implantées à l'intérieur ou à l'extérieur de la zone.
- La hauteur des constructions à usage de bureaux, services, hôtels ne doit pas dépasser trois étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+3) à concurrence de 13m comptés du niveau du terrain naturel avant terrassement à l'égout du toit.
- La hauteur absolue des autres constructions admises ne doit pas dépasser 15m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit ;
- Une hauteur supérieure, justifiée par des raisons d'urbanisme ou d'architecture ou pour mettre en valeur une perspective ou un événement urbain pourra être autorisée dans la limite de 5 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.
- Sauf dans le cas d'habitat individuel, aucun niveau de combles ne pourra être autorisé pour l'habitation.
- La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2,20m pour les bâtiments et installations d'activités. Elle ne doit pas dépasser 1,20m pour les autres occupations du sol, sauf lorsqu'elles sont édifiées pour des raisons de sécurité publique.
- Ne sont pas soumises aux règles du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. – Dispositions générales

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 Architecture et volumétrie

- Les constructions prendront en compte les rapports de volume, de matériaux et de couleurs avec les bâtiments voisins réalisés ou autorisés, ainsi qu'avec les bâtiments situés en vis à vis de rue.
- Il doit être garanti également une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle enfin du caractère de la région (les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits).

11.3 Matériaux de façades

- Les matériaux apparents et leur mise en œuvre doivent être choisis de telle sorte que la façade conserve un aspect satisfaisant dans le temps.

- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.

11.4 Toitures

- À l'exception des maisons individuelles qui pourront disposer de toitures à pans, l'ensemble des immeubles, quel que soit leur caractère ou leur destination devra disposer de toitures terrasses. Toutefois, des singularités architecturales particulières à certains emplacements sensibles dans le paysage de la zone, pourront justifier que des dispositifs différents soient adoptés.

11.5 Ajouts et bâtiments annexes

- Les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux identiques à ceux du corps de bâtiment principal.

11.6 Clôtures sur rue

- Le traitement des clôtures doit participer à une définition harmonieuse des limites de l'espace public et à la qualité de l'aménagement des espaces extérieurs de toute construction ou installation.

11.7 Installations techniques

- Les transformateurs, compteurs et équipements techniques divers liés à aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif doivent rechercher une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage. Les édicules non intégrés au bâti doivent être construits en harmonie avec la composition urbaine d'ensemble et suivant un traitement architectural compatible avec les bâtiments qu'ils accompagnent.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.
- Dans la zone 1AUB, la comptabilisation des emplacements de stationnement (visiteurs ou autres) pourra, en accord avec la Ville sur leur localisation, intégrer des places de stationnement banalisées du domaine public de la voirie située au droit de l'opération ou à sa proximité immédiate (moins de 300m).

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;
- Les espaces libres de toute construction doivent bénéficier d'un aménagement paysager dont le projet doit accompagner toute demande de permis de construire et, lorsqu'il y a lieu, les demandes d'autorisation et déclaration de travaux. Ces aménagements doivent privilégier la réalisation d'espaces verts comportant des plantations d'arbres, d'arbustes et d'espèces buissonnantes adaptées à l'environnement local.
- Les plantations figurant au règlement graphique doivent obligatoirement être réalisées avec des plantations de haute tige. Dans ces espaces, le traitement doit être essentiellement végétal. Toutefois, ces espaces peuvent comporter des accès, des allées piétonnes, ou des aires de détente.

Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.

- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté. Toutefois, si des aires de stationnement sont réalisées dans ces marges, elles doivent être masquées par des haies buissonnantes et plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 emplacements minimum.

SECTION 3 –POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription.

Chapitre 14 - dispositions applicables à la

ZONE 1AUC

La zone 1AUC concerne la ZAC des Coteaux de la Seille.

Elle est subdivisée en différents secteurs comme suit :

1AUC1 : ce secteur est à vocation mixte d'habitat, de commerces, services, équipements publics et divers.

1AUC2 : dans ce secteur on trouve les constructions existantes

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination d'immeubles, de locaux ou d'installations soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier,
- Les constructions à usage d'habitation non jumelées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les terrains de camping et de caravanage.
- Les constructions à usage industriel.

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées sont autorisés sous réserve que des dispositions soient prises pour limiter les nuisances (selon le cas : bruit, vibrations, ou trépidations, poussières, odeurs, émanations nuisibles dangereuses, vapeur ou fumées, altération des eaux, danger d'incendie ou d'explosion, action corrosive, etc...).
- Les constructions à usage artisanal et commercial ne sont autorisées que sous réserve qu'elles soient compatibles avec la proximité d'immeubles destinés à l'habitation.
- les aires de stockage et dépôts à l'air libre ne sont autorisées que si elles sont provisoires et liées à l'aménagement de la zone.
- Les constructions et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés nonobstant les dispositions de la section 2 du présent chapitre, sous réserve que leurs caractéristiques recherchent une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage.
- Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport repérées au document graphique du PLU, les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application de l'article L571-10 du code de l'environnement.
- Les constructions et locaux à usage commercial ne sont autorisés que s'ils s'intègrent au mieux dans le tissu urbain dans lequel ils sont développés, au besoin en participant à des opérations mixtes (commerce et habitat et/ou bureaux ...), et qu'ils respectent les modalités d'implantation sur rue et la volumétrie générale du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, existante ou dont l'aménagement est en cours ou est prévu au programme des équipements publics de la ZAC.
- Les caractéristiques de ces accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des immeubles et installation à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

3.2 Voirie

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

- Les voiries ouvertes à la circulation publique des véhicules automobiles destinées ou non à être incluses dans la voirie publique doivent avoir une largeur minimale de plateforme de 8 mètres.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

- Les constructions ne sont admises que si les réseaux mis en place sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services techniques compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Toute construction peut être implantée, soit à l'alignement, soit en retrait du domaine public.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Toute construction peut être implantée soit en limite séparative, soit implantée différemment en fonction de la composition architecturale, sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- À moins qu'ils ne se jouxtent, les bâtiments doivent être implantés à une distance de 4 mètres minimum l'un de l'autre.
- les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont la surface est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Pas de prescriptions

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des immeubles devra tenir compte de leur situation dans la topographie générale du site de la zone et de leur relation avec les hauteurs des autres constructions implantées à l'intérieur ou à l'extérieur de la zone.
- Dans la zone 1 AUC1, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 5 étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+5) à concurrence de 18 m comptés au point le plus haut de l'implantation du bâtiment à l'égout du toit. La hauteur éventuelle des niveaux de parkings si ceux-ci dépassent le niveau du terrain naturel ne sera pas comprise dans cette hauteur.
- La réalisation d'immeubles d'une plus grande hauteur pourra être autorisée ponctuellement en zone 1AUC1.
- Dans la zone 1 AUC2, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser un étage au-dessus du rez-de-chaussée (R+1) à concurrence de 6m comptés du niveau naturel avant terrassement à l'égout du toit.
- Ne sont pas soumises aux règles du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS11.1. – Dispositions générales

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 Architecture et volumétrie

- Les constructions prendront en compte les rapports de volume, de matériaux et de couleurs avec les bâtiments voisins réalisés ou autorisés, ainsi qu'avec les bâtiments situés en vis à vis de rue.
- Il doit être garanti également une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle enfin du caractère de la région (les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits).
- Les bâtiments devront en tout point s'adapter au mieux à la situation du sol aménagé fini de l'espace public ou commun tel qu'il aura été défini dans chaque cas par l'aménageur.

11.3 Matériaux de façades

- Les matériaux apparents et leur mise en œuvre doivent être choisis de telle sorte que la façade conserve un aspect satisfaisant dans le temps.
- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.

11.4 Ajouts et bâtiments annexes

- Les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux identiques à ceux du corps de bâtiment principal.

11.5 Clôtures sur rue

- Les clôtures qui seraient mises en place au droit de l'espace public ou des espaces libres communs devront faire l'objet d'un traitement architectural et paysager soignés, et être traitées en harmonie avec le milieu urbain environnant.

11.6 Installations techniques

- Les transformateurs, compteurs et équipements techniques divers liés à aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif doivent rechercher une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage. Les édicules non intégrés au bâti doivent être construits en harmonie avec la composition urbaine d'ensemble et suivant un traitement architectural compatible avec les bâtiments qu'ils accompagnent.

11.7 Installations techniques en toiture :

- Les installations techniques seront regroupées afin de limiter le nombre d'émergences. Elles seront situées au centre de la toiture, afin de minimiser l'impact visuel, et de permettre l'usage des toitures végétalisées.
- La surface et le volume des édicules techniques seront à optimiser. La surface totale occupée par ces édicules ne pourra excéder 50% de la surface de toiture les recevant.
- Les édicules seront habillés par une serrurerie qualitative.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les espaces libres de toute construction doivent bénéficier d'un aménagement paysager dont le projet doit accompagner toute demande de permis de construire et, lorsqu'il y a lieu, les demandes d'autorisation et déclaration de travaux. Ces aménagements doivent privilégier la réalisation d'espaces verts comportant des plantations d'arbres, d'arbustes et d'espèces buissonnantes adaptées à l'environnement local.
- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté.
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 –POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Dans les secteurs concernés par les servitudes liées au passage de la conduite de gaz, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,4.
- Dans les autres secteurs, il n'y a pas de limite de COS.

Chapitre 15 - dispositions applicables à la

ZONE 1AUD

La zone 1AUD concerne deux zones à restructurer des quartiers nord de Metz.

1AUD1 : emprises Lambinet rue Nicolas Young, route de Woippy ;

1AUD2 : restructuration de l'îlot sud de la rue René Cassin ;

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dispositions communes

Sont interdits :

- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination d'immeubles, de locaux ou d'installations soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature :
 - à porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier,
 - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les constructions à caractère industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôts de toutes natures.
- Les constructions nouvelles à usage agricole.
- Les dépôts à l'air libre de toutes natures.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les terrains de camping et de caravanage.

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans la section 2 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.
- Les constructions, occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites peuvent être autorisées sous réserve que la conception et la localisation de l'opération soient conformes au règlement graphique du PLU, ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et soient compatibles avec le développement ultérieur de la zone.
- Aucune autorisation de construire ne sera délivrée si l'opération ne se réalise pas dans le cadre d'un aménagement portant sur la totalité du secteur.
- Les constructions et locaux à usage commercial ne sont autorisés que :
 - s'ils répondent à un besoin de proximité
 - et s'ils s'intègrent au mieux dans le tissu urbain dans lequel ils sont développés, au besoin en participant à des opérations mixtes (commerce et habitat et/ou bureaux ...), et qu'ils respectent les modalités d'implantation sur rue et la volumétrie générale du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ne sont admises que sous réserve :
 - qu'elles constituent un service nécessaire aux usagers et habitants du quartier,
 - qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
 - et que des dispositions soient prises pour en limiter les nuisances.

- Les constructions et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés nonobstant les dispositions de la section 2 du présent chapitre, sous réserve que leurs caractéristiques recherchent une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage.
- Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport repérées au document graphique du PLU, les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application de l'article L571-10 du code de l'environnement.
- Lorsqu'elles sont situées dans les zones concernées par un Plan de Prévention des Risques d'Inondations repérées au règlement graphique, les constructions, installations et aménagements de toutes natures doivent respecter les dispositions de la servitude de PPRI annexée au PLU.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- La localisation et les caractéristiques des accès aux immeubles doivent satisfaire aux exigences de la réglementation en vigueur, notamment en matière de lutte contre l'incendie et de protection civile.
- Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois, un accès supplémentaire peut être autorisé à condition qu'il soit nécessaire pour permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, de sécurité, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.
- Le permis de construire peut être refusé si la desserte par les véhicules de livraison des postes de distribution d'hydrocarbures et des surfaces commerciales de toutes natures, ne peut être assurée en dehors des voies ouvertes à la circulation.

3.2 Voirie

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation, destinées ou non à être incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :
 - largeur minimale de chaussée : 5m
 - largeur minimale de plateforme : 8m

Toutefois, lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, les largeurs des voies tertiaires peuvent être réduites et un traitement en cour urbaine peut être envisagé.

- Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour.

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 80m, ne sont autorisées que s'il est possible d'y prévoir des liaisons piétonnes avec les rues voisines existantes ou à réaliser.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

- Les constructions ne sont admises que si les réseaux mis en place sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services techniques compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les dispositions de cet article sont notamment applicables par rapport aux limites des emprises des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile telles que définies à l'article 3 concernant les voiries. Elles ne concernent pas les accès aux immeubles.
- Nonobstant les dispositions définies ci-après, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique.
- Toute construction doit être implantée en retrait de 4m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour des raisons architecturales, lorsque la nouvelle construction vient s'accorder 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 24m à partir de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue, ou de 20m à partir de la marge de recul tracée au règlement graphique.

Toutefois, cette bande de constructibilité est nulle par rapport aux emprises des chemins piétons et par rapport aux emprises publiques ferroviaires.

Au-delà de la bande de constructibilité, les constructions annexes et les piscines peuvent être autorisées.

- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Toute construction ou partie d'une construction doit être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives et la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ces limites, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$) et jamais inférieure à 3m.
- Toutefois, lorsqu'il existe, jouxtant la ou les limites séparatives, un ou des murs pignons appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction projetée est implantée prioritairement sur cette ou ces limites. Cette implantation est obligatoire sur rue. Le recouvrement des murs pignons par la nouvelle construction peut être exigé. La nouvelle construction doit avoir la même limite d'implantation arrière ou ne pas dépasser une profondeur de 16m.

- Toute construction annexe en rez-de-chaussée peut jouxter la limite séparative sous réserve de ne pas dépasser 3m de hauteur, comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.
- Les piscines extérieures ne sont autorisées que si elles respectent en tout point une distance minimum de 3m comptés du bord extérieur du bassin, par rapport aux limites séparatives.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Sur une même unité foncière, les constructions non contigües doivent respecter une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs (comptées à l'égout du toit), sans jamais être inférieure à 3m.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée
- les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont la surface est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière.
- Ne sont pas soumises aux règles du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les abris de jardin dont la surface est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions communes

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser trois étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+3) à concurrence de 12m comptés du niveau du terrain naturel avant terrassement à l'égout du toit.
- Toutefois, dans les zones concernées par un risque identifié au Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la cote de référence reportée sur le plan de zonage du PPRI se substitue au sol naturel pour le calcul de la hauteur autorisée.
- Ne sont pas soumises aux dispositions de cet article, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. – Aspect extérieur des constructions

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Sont interdits tous pastiches d'architecture typique étrangère à la région.
- Des constructions contigües doivent obligatoirement être de définition volumétrique et architecturale compatibles.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.
- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

- L'implantation en façade ou en toiture, de systèmes de climatisation ou d'installations techniques diverses, y compris postérieurement à la construction des immeubles, est interdite si elle n'est pas compatible avec leurs caractéristiques volumétriques et architecturales ni respectueuse de l'harmonie de leurs façades et de leurs percements.
- Bâtiments annexes : les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux identiques à ceux du corps de bâtiment principal.
- toitures :
 - les toitures à la Mansart sont interdites ;
 - les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec la cohérence architecturale et paysagère de la rue ou de l'ensemble urbain dans lesquels elles sont projetées.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.
- Sauf en cas d'impossibilité technique, les aires de stationnement intégrées aux immeubles collectifs doivent être réalisées prioritairement soit dans des parkings souterrains situés sous les immeubles, soit dans des parkings semi enterrés en présence de contraintes techniques particulières.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;
- 20% au moins de la surface de l'unité foncière doit être aménagé en espace vert de pleine terre et planté à raison d'un arbre de haute tige pour 100m².
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté.
- En outre, pour toute opération de logement réalisée sur une unité foncière de plus de 5000m², il doit être aménagé un espace libre commun d'un seul tenant d'une surface au moins égale à 15% de l'unité foncière. Cet espace libre doit être aménagé en espace vert ou aire de jeux et de loisirs liée aux habitations. L'effet de cette règle se cumule avec l'obligation d'avoir 20% au moins de la surface de l'unité foncière en espace vert de pleine terre.
- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 –POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription

Chapitre 16 - dispositions applicables à la
ZONE 1AUG

Les présentes dispositions pour cette zone sont complétées par une orientation d'aménagement et de programmation spécifique.

Cette zone comprend deux secteurs :

- un secteur 1AUG1 correspondant à une zone d'habitat mixte ;
- un secteur 1AUG2 où les activités commerciales sont autorisées sous conditions.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination d'immeubles, de locaux ou d'installations soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature :
 - à porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier,
 - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les constructions à caractère industriel, artisanal.
- Les constructions à usage d'entrepôts de toutes natures.
- Les constructions nouvelles à usage agricole.
- Les dépôts à l'air libre de toutes natures.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les terrains de camping et de caravanage.
- Hors secteur 1AUG2, les activités commerciales.

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les activités commerciales sont autorisées en secteur 1AUG2 à condition d'être installées au rez-de-chaussée ou au rez-de-chaussée et au première étage d'un bâtiment à usage tertiaire ou d'habitation.
- Les ouvrages et installations techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, support de transport d'énergie ou de télécommunications) sont autorisés sous réserve que leurs caractéristiques recherchent une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage.
- Les affouillements et exhaussements du sol ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires aux types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés et sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage.
- Les constructions annexes de type abris de jardin sont autorisées à condition que leur surface au sol soit limitée à 12 m².

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans la section 2 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois, un accès supplémentaire peut être autorisé à condition qu'il soit nécessaire pour permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, de sécurité, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.
- La localisation et les caractéristiques des accès aux immeubles doivent satisfaire aux exigences de la réglementation en vigueur, notamment en matière de lutte contre l'incendie et de protection civile.

3.2 Voirie

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
- Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'impossibilité technique, le traitement des eaux pluviales à l'intérieur de chaque parcelle devra être favorisé.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Toute construction peut être implantée, soit à l'alignement, soit en retrait du domaine public. En cas de retrait, celui-ci est limité à 8 mètres comptés depuis l'alignement.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Toute construction peut être implantée soit en limite séparative, soit implantée différemment en fonction de la composition architecturale, sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant. Dans ce dernier cas, un retrait minimum d'1,50 mètre par rapport à la limite séparative doit tout de même être respecté.

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- À moins qu'ils ne se jouxtent, les bâtiments doivent être implantés à une distance de 4 mètres minimum l'un de l'autre.
- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin.

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- En secteur 1AUG1, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres comptés du sol naturel avant terrassement à la faitière ou à l'acrotère.
- En secteur 1AUG2, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 Architecture et volumétrie

- Les constructions prendront en compte les rapports de volume, de matériaux et de couleurs avec les bâtiments voisins réalisés ou autorisés, ainsi qu'avec les bâtiments situés en vis à vis de rue.
- Il doit être garanti également une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle enfin du caractère de la région (les pastiches d'architecture sont interdits).

11.3 Matériaux de façades

- Les matériaux apparents et leur mise en œuvre doivent être choisis de telle sorte que la façade conserve un aspect satisfaisant dans le temps.
- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.

11.4 Clôtures sur rue

- Les clôtures qui seraient mises en place au droit de l'espace public ou des espaces libres communs devront faire l'objet d'un traitement architectural et paysager soignés et être traitées en harmonie avec le milieu urbain environnant.
- Seules sont admises les clôtures ajourées et ne comportant pas d'éléments maçonnisés. Elles seront limitées à 1,20 mètres de hauteur. Les grillages (panneaux rigides ou en rouleaux) sont interdits.

11.5 Installations techniques

- Les transformateurs, compteurs et équipements techniques divers liés à aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif doivent rechercher une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage. Les édicules non intégrés au bâti doivent être construits en harmonie avec la composition urbaine d'ensemble et suivant un traitement architectural compatible avec les bâtiments qu'ils accompagnent.

11.6 Installations techniques en toiture

- Les installations techniques seront regroupées afin de limiter le nombre d'émergences. Elles devront être positionnées de manière à minimiser l'impact visuel.
- La surface et le volume des édicules techniques seront à optimiser. La surface totale occupée par ces édicules ne pourra excéder 30% de la surface de toiture les recevant.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable impose la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les espaces libres de toute construction doivent bénéficier d'un aménagement paysager dont le projet doit accompagner toute demande de permis de construire et, lorsqu'il y a lieu, les demandes d'autorisation et

déclaration de travaux. Ces aménagements doivent privilégier la réalisation d'espaces verts comportant des plantations d'arbres, d'arbustes et d'espèces buissonnantes adaptées à l'environnement local.

- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Pas de prescription

Chapitre 46-17 - dispositions applicables à la

ZONE 1AUM

La zone 1AUM concerne la reconversion de la manufacture des tabacs située rue Belle-Isle.

Un plan de masse côté à trois dimensions tel que mentionné à l'article R 123-12 du Code de l'Urbanisme définit les règles spéciales applicables à cette zone.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination d'immeubles, de locaux ou d'installations soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier,
- A l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des activités et destinations des immeubles, toute construction nouvelle est interdite en dehors des filets d'emprise maximum des immeubles à construire repérés au plan de masse,
- Les constructions à caractère industriel,
- Les constructions à usage exclusif d'entrepôts de toutes natures,
- Les dépôts à l'air libre de toutes natures,
- Les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les terrains de camping et de caravanage,
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés.

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées sont autorisés sous réserve que des dispositions soient prises pour limiter les nuisances (selon le cas : bruit, vibrations, ou trépidations, poussières, odeurs, émanations nuisibles dangereuses, vapeur ou fumées, altération des eaux, danger d'incendie ou d'explosion, action corrosive, etc...).
- Les travaux de transformation des bâtiments existants repérés au plan de masse sont autorisés.
- La casemate située à l'arrière du site devra être conservée, ses façades visibles mises en valeur et les constructions implantées sur sa toiture démolies.
- La construction de parkings souterrains est autorisée à condition que les parties émergeant du terrain naturel soient traitées avec soin. Les débords hors des emprises des bâtiments seront aménagés en espace public ou végétalisés.
- Les constructions et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés, sous réserve que leurs caractéristiques recherchent une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès.

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- La localisation et les caractéristiques des accès aux immeubles doivent satisfaire aux exigences de la réglementation en vigueur, notamment en matière de lutte contre l'incendie et de protection civile.
- Le permis de construire peut être refusé si la desserte par les véhicules de livraison des postes de distribution d'hydrocarbures et des surfaces commerciales de toutes natures ne peut être assurée.

3.2. Voirie.

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation, destinées ou non à être incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :
 - largeur minimale de chaussée : 3 m
Toutefois, lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, les largeurs des voies tertiaires peuvent être réduites et un traitement en cour urbaine peut être envisagé.
- La voie piétonne ouverte au public identifiée sur le secteur de plan de masse devra permettre l'accès aux berges de Moselle.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

- Les constructions ne sont admises que si les réseaux mis en place sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services techniques compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.1. Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
- Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Pas de prescription.

ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- L'implantation des constructions doit être conforme aux dispositions du plan de masse.
- Ne sont pas soumis aux règles du présent article :
 - les parkings souterrains à construire ;
 - les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
 - les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des bâtiments, à l'exception de ceux qui seraient projetés en façade sur la rue Belle-Isle.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- L'implantation des constructions doit être conforme aux dispositions du plan de masse.

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- L'implantation des constructions doit être conforme aux dispositions du plan de masse.

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'implantation des constructions doit être conforme aux dispositions du plan de masse. Toutefois seront autorisés au-delà de ce filet d'emprise maximal les parkings souterrains à construire.
- Ne sont pas soumis aux règles du présent article, les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des bâtiments et à celui des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est définie au plan de masse par un nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.
- Ne sont pas soumis aux règles du présent article, les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des bâtiments et à celui des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions générales

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à

édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 Matériaux de façades

- Sur les bâtiments existants à conserver identifiés sur le plan de masse, le choix des matériaux devra privilégier des matériaux qui ont servi à construire cet ensemble à l'origine.
- Sur les constructions nouvelles, les matériaux apparents et leur mise en œuvre doivent être choisis de telle sorte que la façade conserve un aspect satisfaisant dans le temps. Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.

11.3 Clôtures

- Les clôtures existantes ou qui seraient mises en place au droit de l'espace public ou des espaces libres communs devront faire l'objet d'un traitement architectural et paysagé soignés, et être traitées en harmonie avec le milieu urbain environnant.

11.4 Installations techniques

- Les transformateurs, compteurs et équipements techniques divers liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectifs doivent rechercher une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public. Les édicules non intégrés au bâti doivent être construits en harmonie avec la composition urbaine d'ensemble et suivant un traitement architectural compatible avec les bâtiments qu'ils accompagnent.

11.5 Installations techniques en toiture :

- Les installations techniques seront regroupées afin de limiter le nombre d'émergences. Elles devront être positionnées de manière à minimiser l'impact visuel.
- La surface et le volume des édicules techniques seront à optimiser. La surface totale occupée par ces édicules ne pourra excéder 50% de la surface de toiture les recevant.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

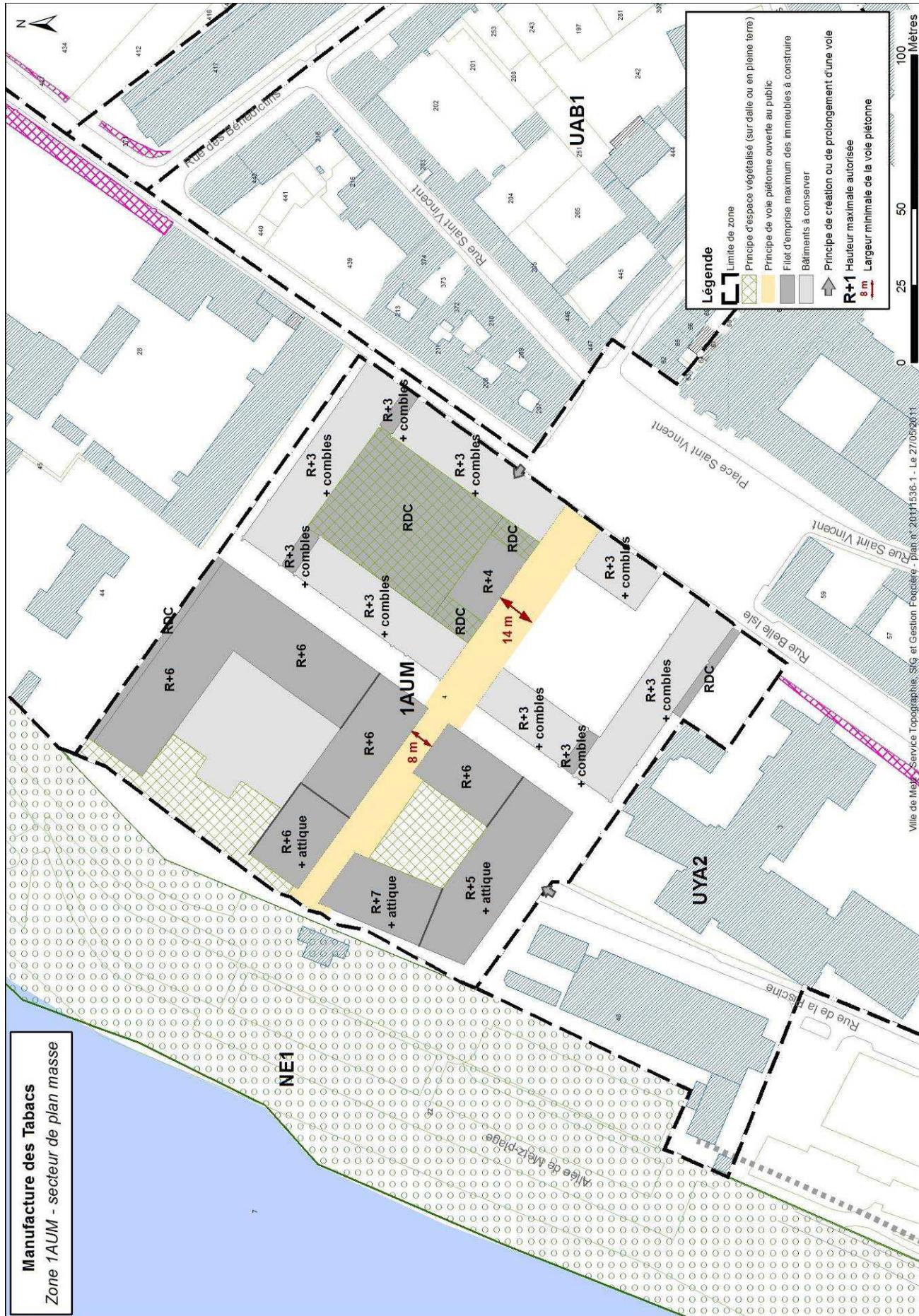
ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;
- Les espaces végétalisés (de pleine terre ou sur dalle) indiqués au plan de masse devront être respectés. L'aménagement de ces espaces devra être précisé (nature et agencement, mobilier urbain, éclairage, ...) ;
- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement ;
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 –POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription.



Chapitre 17 18 - dispositions applicables à la

ZONE 1AUN

La zone 1AUN correspond aux emprises de la ZAC du Sansonnet situées dans le quartier de Devant-les-Ponts.

La zone a vocation à accueillir des programmes mixtes à dominante résidentielle.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination d'immeubles, de locaux ou d'installations soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature :
- à porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier,
- à générer des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les constructions à caractère industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôts de toutes natures.
- Les constructions nouvelles à usage agricole.
- Les dépôts à l'air libre de toutes natures.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les terrains de camping et de caravanage.

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ne sont admises que sous réserve :
 - qu'elles constituent un service nécessaire aux usagers et habitants du quartier,
 - qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
 - et que des dispositions soient prises pour en limiter les nuisances.
- Lorsqu'elles sont situées dans les zones concernées par un Plan de Prévention des Risques d'inondations repérées au règlement graphique, les constructions, installations et aménagements de toutes natures doivent respecter les dispositions de la servitude de PPRI annexée au PLU.
- Les constructions et locaux à usage commercial ne sont autorisés que s'ils répondent à un besoin de proximité.
- Les ouvrages et installations techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, support de transport d'énergie ou de télécommunications) sont autorisés sous réserve que leurs caractéristiques recherchent une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage.
- Les affouillements et exhaussements du sol ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires aux types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés et sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage.
- Les constructions annexes de type abris de jardin sont autorisées à condition que leur surface soit limitée à 6 m².

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**3.1 Accès.**

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois, un accès supplémentaire peut être autorisé à condition qu'il soit nécessaire pour permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, de sécurité, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

3.2 Voirie

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.
- Les voies privées aménagées en impasse sont interdites. Elles sont acceptées sous réserve de justifier d'une impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle. Dans ce cas, une ou plusieurs liaisons piétonnes doivent être aménagées en prolongement de l'impasse jusqu'aux rues voisines existantes ou à réaliser.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**4.1 Eau potable**

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'impossibilité technique, le traitement des eaux pluviales à l'intérieur de chaque parcelle devra être favorisé.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- Pas de prescription.

ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Toute construction peut être implantée, soit à l'alignement, soit en retrait du domaine public.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Toute construction peut être implantée soit en limite séparative, soit implantée différemment en fonction de la composition architecturale, sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- À moins qu'ils ne se jouxtent, les bâtiments doivent être implantés à une distance de 4 mètres minimum l'un de l'autre.
- les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont la surface est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Sans objet

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 3 étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+3) à concurrence de 15 mètres comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. – Dispositions générales

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 Architecture et volumétrie

- Les constructions prendront en compte les rapports de volume, de matériaux et de couleurs avec les bâtiments voisins réalisés ou autorisés, ainsi qu'avec les bâtiments situés en vis à vis de rue.
- Il doit être garanti également une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle enfin du caractère de la région (les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits).
- Les bâtiments devront en tout point s'adapter au mieux à la situation du sol aménagé fini de l'espace public ou commun tel qu'il aura été défini dans chaque cas par l'aménageur.

11.3 Matériaux de façades

- Les matériaux apparents et leur mise en œuvre doivent être choisis de telle sorte que la façade conserve un aspect satisfaisant dans le temps.
- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.

11.4 Ajouts et bâtiments annexes

- Les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux identiques à ceux du corps de bâtiment principal.

11.5 Clôtures sur rue

- Les clôtures qui seraient mises en place au droit de l'espace public ou des espaces libres communs devront faire l'objet d'un traitement architectural et paysager soignés, et être traitées en harmonie avec le milieu urbain environnant.

11.6 Installations techniques

- Les transformateurs, compteurs et équipements techniques divers liés à aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif doivent rechercher une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage. Les édicules non intégrés au bâti doivent être construits en harmonie avec la composition urbaine d'ensemble et suivant un traitement architectural compatible avec les bâtiments qu'ils accompagnent.

11.7 Installations techniques en toiture :

- Les installations techniques seront regroupées afin de limiter le nombre d'émergences. Elles devront être positionnées de manière à minimiser l'impact visuel.
- La surface et le volume des édicules techniques seront à optimiser. La surface totale occupée par ces édicules ne pourra excéder 50% de la surface de toiture les recevant.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;
- Les espaces libres de toute construction doivent bénéficier d'un aménagement paysager dont le projet doit accompagner toute demande de permis de construire et, lorsqu'il y a lieu, les demandes d'autorisation et déclaration de travaux. Ces aménagements doivent privilégier la réalisation d'espaces verts comportant des plantations d'arbres, d'arbustes et d'espèces buissonnantes adaptées à l'environnement local.
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté.

SECTION 3 –POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription.

Chapitre **18-19** - dispositions applicables à la

ZONE 1AUP

La zone 1AUP concerne le site « Jardins du Mail » qui constitue la dernière emprise à renouveler dans la zone de rénovation urbaine du Pontiffroy.

Un plan de masse coté à trois dimensions tel que mentionné à l'article R.123-12 du code de l'urbanisme définit les règles graphiques spéciales applicables à cette zone.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception :
 - **des constructions et installations à usage d'habitation**
 - **des constructions et installations à usages de bureaux**
 - des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - de celles visées à l'article 2 qui sont autorisées sous conditions spéciales.

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- ~~Les constructions et locaux à usage d'habitation ne sont autorisés que sous réserve d'être liés et nécessaires au fonctionnement ou à la gestion des activités et installations autorisées dans la zone.~~
- Les constructions et locaux à usage commercial ne sont autorisées que :
 - s'ils répondent à un besoin de proximité
 - et s'ils s'intègrent dans le volume d'une construction dont l'usage principal correspond à la destination de la zone et du secteur concerné.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ne sont admises que sous réserve qu'elles constituent un service nécessaire aux usagers du quartier et que des dispositions soient prises pour en limiter les nuisances.
- Les constructions et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés nonobstant les dispositions de la section 2 du présent chapitre, sous réserve que leurs caractéristiques recherchent une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage.
- Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport repérées au document graphique du PLU, les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application de l'article L571-10 du code de l'environnement.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- La localisation et les caractéristiques des accès aux immeubles doivent satisfaire aux exigences de la réglementation en vigueur, notamment en matière de lutte contre l'incendie et de protection civile.

- ~~Les accès à l'opération devront être localisés conformément aux dispositions du plan de masse annexé au présent règlement.~~
- Le permis de construire peut être refusé si la desserte par les véhicules de livraison des postes de distribution d'hydrocarbures et des surfaces commerciales de toutes natures, ne peut être assurée en dehors des voies ouvertes à la circulation.

3.2 Voirie

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation, destinées ou non à être incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5m
- largeur minimale de plateforme : 8m

Toutefois, lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, les largeurs des voies tertiaires peuvent être réduites et un traitement en cour urbaine peut être envisagé.

- Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour.
- Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 80m, ne sont autorisées que s'il est possible d'y prévoir des liaisons piétonnes avec les rues voisines existantes ou à réaliser.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

- Les constructions ne sont admises que si les réseaux mis en place sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services techniques compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Par rapport aux voies et emprises publiques ou destinées à être incluses dans le domaine public, toute construction devra être implantée conformément aux dispositions du plan de masse annexé au présent règlement.~~, et dans le respect d'une symétrie par rapport aux « axes de référence des implantations » qui y figurent.~~

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Par rapport aux limites séparatives, toute construction devra être implantée conformément aux dispositions du plan de masse annexé au présent règlement en respectant le filet d'emprise maximal des constructions.
- Pour toute partie de construction réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H/2$), et jamais inférieure à 3m.
- Les piscines extérieures ne sont autorisées que si elles respectent en tout point une distance minimum de 3m comptés du bord extérieur du bassin, par rapport aux limites séparatives.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 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 à l'égout du toit), sans jamais être inférieure à 3m.

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol de toute construction devra respecter le filet d'emprise maximale des constructions figurant au plan de masse annexé au présent règlement.

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des immeubles est fixée en référence à la cote altimétrique des principaux espaces publics existants ou à aménager dans le cadre de l'opération qui se définit comme suit :
 - rue Belle Isle : **167,50m 185m NGF**
 - rue de la Caserne : **165,50m 195.50m NGF**
 - **place centrale niveau haut du cheminement piéton principal** à aménager : **169,00m 170m NGF**
- Bâtiment A :
 - sur la rue Belle Isle, la hauteur des façades des constructions ne doit pas dépasser **trois cinq** étages au-dessus du rez-de-chaussée (**R+3**) (**R+5**) à concurrence de **15m 18m** comptés depuis le niveau **167,50m 185m NGF** à l'égout du toit.
 - une hauteur supérieure pourra être autorisée en retrait de la rue Belle Isle pouvant atteindre **quatre à cinq** niveaux au-dessus du rez-de-chaussée (**R+4 à R+5**) à **compter du niveau haut du cheminement piéton principal**, dans la limite d'une hauteur limitée à la cote **189m 191m NGF** à l'égout du toit sur **l'espace central le cheminement piéton principal**.
- Bâtiment B :
 - sur **l'angle d'alignement imposé** la rue de la Caserne et sur la rue Paille-Maille, la hauteur de la construction ne doit pas dépasser **neuf sept** étages au-dessus du rez-de-chaussée (**R+9**) (**R+7**) dans la limite d'une hauteur atteignant le niveau **199m 195.50m NGF** à l'égout du toit.
 - en façade sur **l'espace central le cheminement piéton principal**, la hauteur des façades des constructions ne doit pas dépasser quatre étages au-dessus du rez-de-chaussée (**R+4**) dans la limite d'une hauteur atteignant le niveau **186m NGF** à l'égout du toit. Toutefois, en retrait significatif par rapport à **l'espace central au cheminement piéton principal**, la hauteur pourra atteindre six étages au-dessus du rez-de-chaussée (**R+6**).

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**11.1. – Aspect extérieur des constructions**

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.
- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'implantation en façade ou en toiture, de systèmes de climatisation ou d'installations techniques diverses, y compris postérieurement à la construction des immeubles, est interdite si elle n'est pas compatible avec leurs caractéristiques volumétriques et architecturales ni respectueuse de l'harmonie de leurs façades et de leurs percements.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

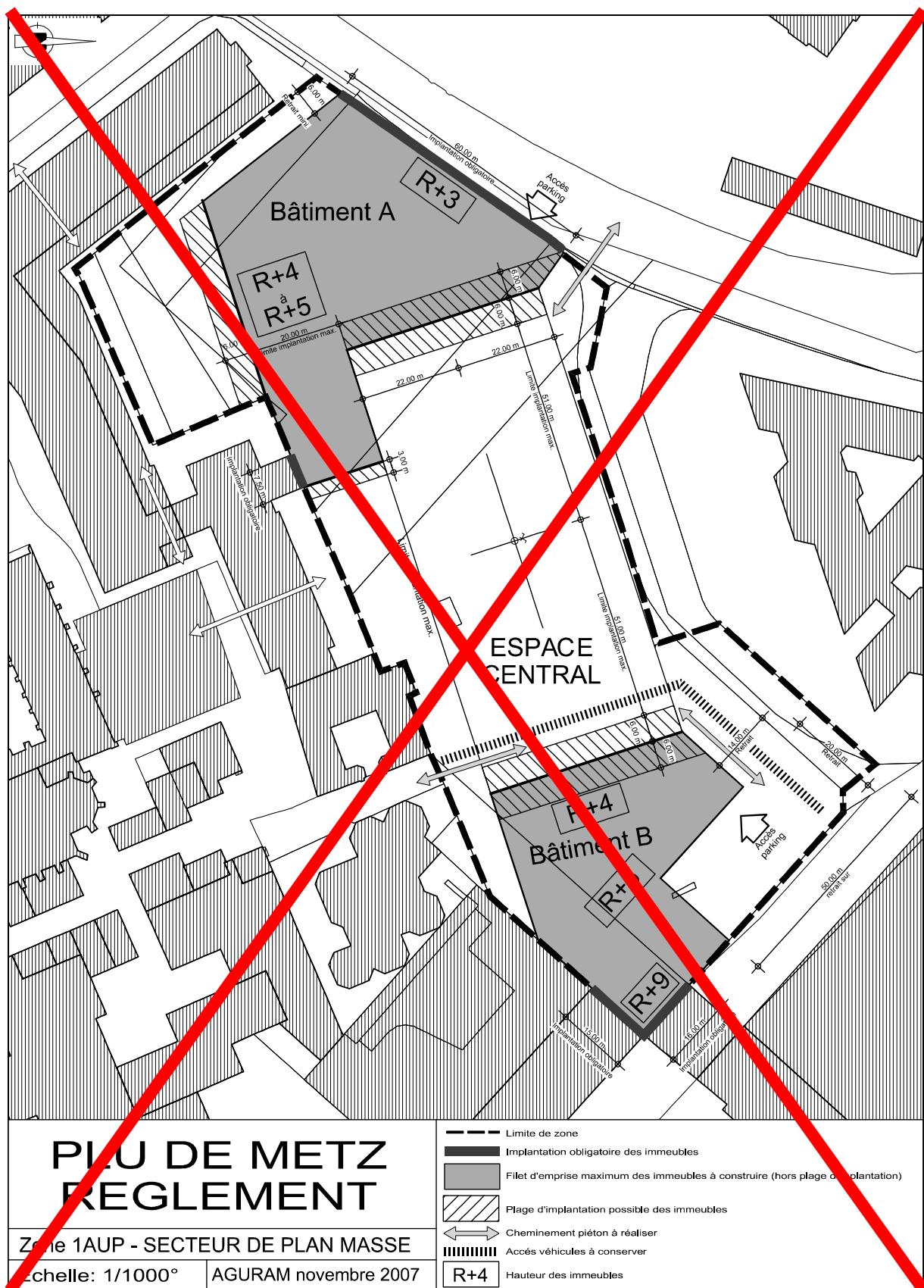
ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

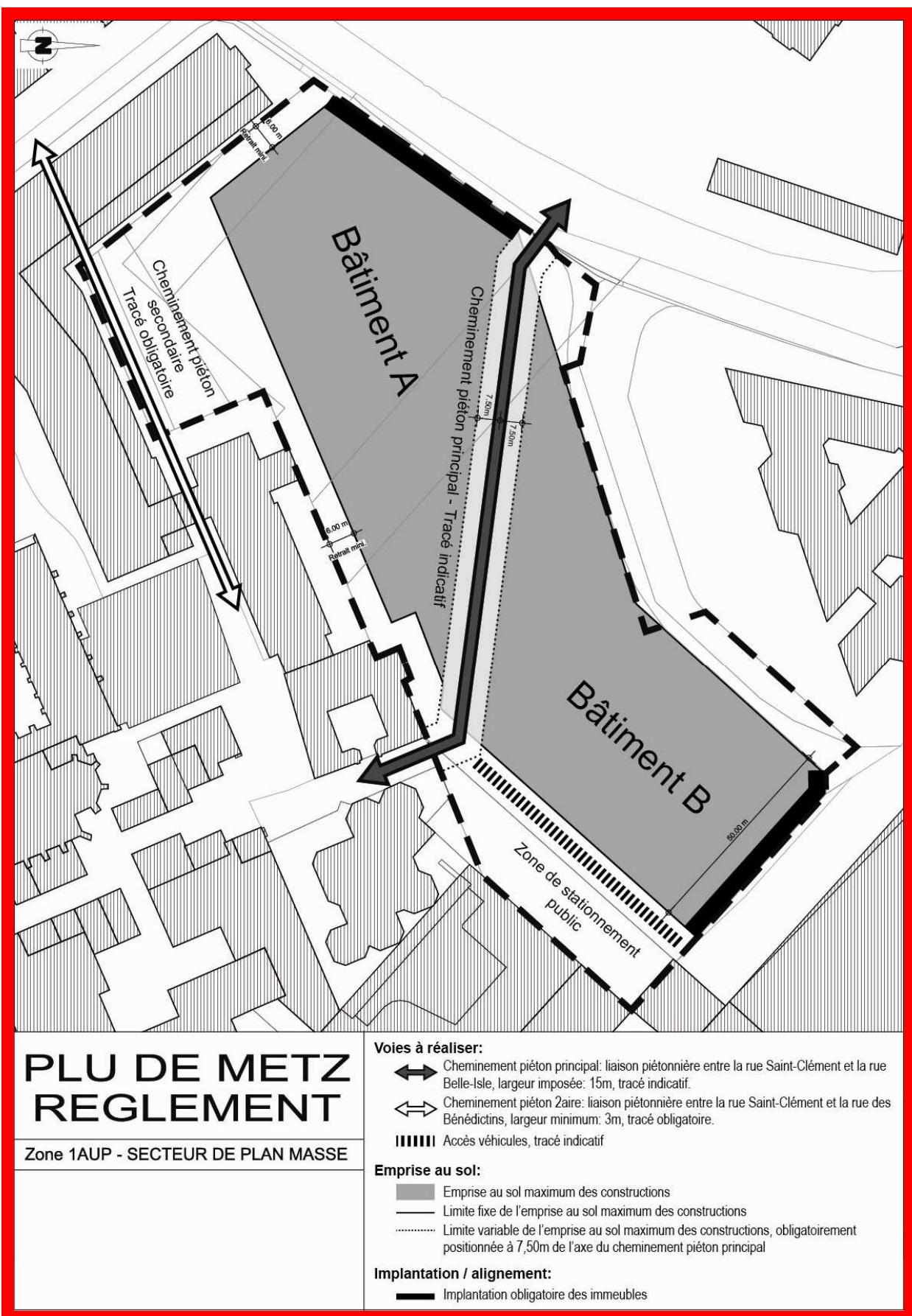
- **L'espace central Le cheminement piéton principal** a vocation à être aménagé en espace urbain d'usage public de haut niveau de qualité, alliant un traitement minéral dominant à une présence végétale comportant la plantation d'arbres de haute tige nécessitant des réservations de fosses de plantation d'une hauteur de terre suffisante. Cet espace devra également comporter **en périphérie** un aménagement pour le stationnement **public** d'une **vingtaine quarantaine** de véhicules.
- Dans les autres espaces libres de toute emprise au sol de construction :
 - 30% au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être aménagés en espace vert et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² d'espace libre.
 - Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.

SECTION 3 –POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription.





Chapitre **19 20** - dispositions applicables à la
ZONE 1AUS

La zone 1AUS concerne la restructuration de la friche militaire des substances du boulevard de Trèves.
Un plan de masse coté à trois dimensions tel que mentionné à l'article R.123-12 du code de l'urbanisme définit les règles graphiques spéciales applicables à cette zone.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination d'immeubles, de locaux ou d'installations soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier,
- À l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des activités et destinations des immeubles, du parking souterrain du bâtiment F et du hall du bâtiment B visé à l'article 9, toute construction est interdite en dehors des bâtiments repérés au plan par A, B, C, D et F. Toutefois, des extensions limitées peuvent être autorisées à condition de respecter la logique architecturale d'ensemble et de répondre à des besoins spécifiques (ascenseurs, escaliers ...).
- Les constructions à caractère industriel.
- Les constructions à usage exclusif d'entrepôts de toutes natures.
- Les constructions nouvelles à usage agricole.
- Les dépôts à l'air libre de toutes natures.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les terrains de camping et de caravanage.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux qui sont nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés.

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées sont autorisés sous réserve que des dispositions soient prises pour limiter les nuisances (selon le cas : bruit, vibrations, ou trépidations, poussières, odeurs, émanations nuisibles dangereuses, vapeur ou fumées, altération des eaux, danger d'incendie ou d'explosion, action corrosive, etc...).
- Les travaux de transformation des bâtiments existants repérés au plan par A, B, C et D sont autorisés sous réserve de la conservation de la modénature et de l'ordonnance des façades maçonneries.
- La construction de parkings souterrains est autorisée à condition que les parties émergeant du terrain naturel soient traitées avec soin. Les débords hors des emprises des bâtiments seront aménagés en espace public ou végétalisés.
- Les constructions et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés nonobstant les dispositions de la section 2 du présent chapitre, sous réserve que leurs caractéristiques recherchent une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage.
- Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport repérées au document graphique du PLU, les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application de l'article L571-10 du code de l'environnement.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- La localisation et les caractéristiques des accès aux immeubles doivent satisfaire aux exigences de la réglementation en vigueur, notamment en matière de lutte contre l'incendie et de protection civile.
- Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois, un accès supplémentaire peut être autorisé à condition qu'il soit nécessaire pour permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, de sécurité, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.
- Le permis de construire peut être refusé si la desserte par les véhicules de livraison des postes de distribution d'hydrocarbures et des surfaces commerciales de toutes natures, ne peut être assurée en dehors des voies ouvertes à la circulation.

3.2 Voirie

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation, destinées ou non à être incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5m
- largeur minimale de plateforme : 8m

Toutefois, lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, les largeurs des voies tertiaires peuvent être réduites et un traitement en cour urbaine peut être envisagé.

- Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

- Les constructions ne sont admises que si les réseaux mis en place sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services techniques compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- L'implantation des constructions doit être conforme aux dispositions du plan de masse.
- Ne sont pas soumis aux règles du présent article :
 - le parking souterrain à construire sous le bâtiment F ;
 - les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
 - les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des bâtiments, à l'exception de ceux qui seraient projetés en façade sur le boulevard de Trèves.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- L'implantation des constructions doit être conforme aux dispositions du plan de masse.

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- L'implantation des constructions doit être conforme aux dispositions du plan de masse.

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'implantation des constructions doit être conforme aux dispositions du plan de masse. Toutefois seront autorisés au-delà de ce polygone d'emprise :
 - le parking souterrain à construire sous le bâtiment F ;
 - la construction d'un hall d'une superficie maximale de 500m² à l'extrémité nord du bâtiment B existant.
- Ne sont pas soumis aux règles du présent article, les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des bâtiments et à celui des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est définie au plan de masse par un nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée. Toutefois :
 - la hauteur maximale du bâtiment B ne pourra excéder la plus grande hauteur des faîtages existants.
 - pour le bâtiment C : la hauteur des constructions nouvelles est limitée à 6m au-dessus de la corniche du bâtiment existant (hauteur mesurée à l'égout de la construction nouvelle, du côté du boulevard).
 - le bâtiment F adoptera une ligne de corniche identique au niveau de la corniche historique du bâtiment C, avant tout ajout.
- Ne sont pas soumis aux règles du présent article, les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des bâtiments et à celui des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. – Principe général

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 Façades des bâtiments sur rue

- L'ordonnance des façades maçonnées et leur modénature doivent être mis en valeur.
- Le choix des matériaux devra tenir compte des matériaux qui ont servi à construire cet ensemble, à l'origine. À l'occasion des ravalements de façades, tout élément d'architecture en pierre doit être conservé et mis en valeur et les parties enduites seront restituées avec des couleurs adaptées.
- Sur les bâtiments C et D, la transformation des baies géminées des fenêtres du rez-de-chaussée en portes ouvrant jusqu'au sol pourra être autorisée.
- Pour le bâtiment F, la volumétrie sera simple avec des façades planes. Des façades vitrées laissant des transparences vers le talus et les ouvrages des anciennes fortifications sur l'arrière, sont préconisés pour les étages de bureaux.

11.3 Ajouts et bâtiments annexes

- Les murs et les toitures de ces ajouts ou bâtiments annexes doivent être traités avec des matériaux d'aspect identique à ceux du corps du bâtiment principal auquel ils sont rattachés.

11.4 Toiture des bâtiments

- Les toitures des bâtiments D et F doivent être végétalisées dans les règles de l'art.

11.5 Matériaux de façade

- Le choix des matériaux doit tenir compte de ceux qui ont traditionnellement servi à construire cet ensemble. À l'occasion de ravalement de façade, tout élément d'architecture en pierre doit être conservé et mis en valeur, et les parties enduites restituées dans des couleurs adaptées.
- Les façades du bâtiment F utiliseront un nombre limité de matériaux.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

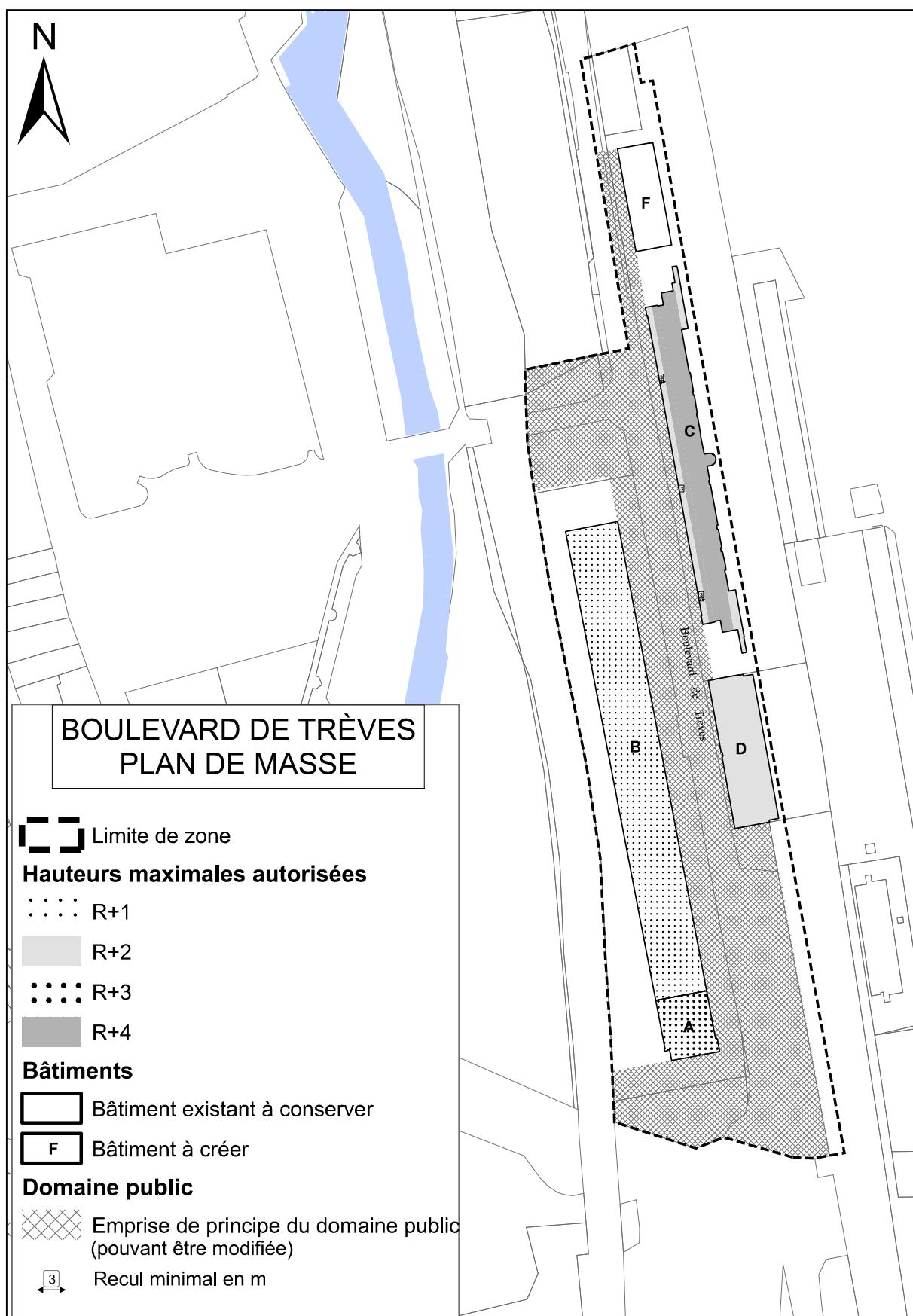
ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;
- Des plantations doivent être prévues dans les parties privées et publiques. L'aménagement de l'espace public doit être précisé (nature et agencement des matériaux utilisés au sol, mobilier urbain, éclairage, etc. ...)
- En façade du boulevard de Trèves, le retrait éventuel entre l'alignement de l'espace public et la construction doit recevoir un traitement adapté.
- Dans les espaces libres de toute emprise au sol de construction :
 - 30% au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être aménagés en espace vert et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² d'espace libre.
 - Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 –POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription.



Chapitre **20 21** - dispositions applicables à la
ZONE 1AUT

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dispositions communes

Sont interdits :

- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination d'immeubles, de locaux ou d'installations soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature :
 - à porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier,
 - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel des zones environnantes.
- Les constructions nouvelles à usage agricole.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les terrains de camping et de caravanage.

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans la section 2 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.
- Les constructions, occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites peuvent être autorisées sous réserve que la conception et la localisation de l'opération soient conformes au règlement graphique du PLU, ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et soient compatibles avec le développement ultérieur de la zone.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sont admises sous réserve que des dispositions soient prises pour en limiter les nuisances.
- Les constructions et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés nonobstant les dispositions de la section 2 du présent chapitre, sous réserve que leurs caractéristiques recherchent une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage.
- Les aires de dépôt et stockage à l'air libre à condition qu'elles ne soient pas visibles des voies ouvertes à la circulation publique. Elles doivent être masquées par des plantations d'alignement et, ou, par tout autre moyen garantissant une bonne intégration dans le paysage ainsi que l'aspect et la propreté du lieu.
- Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport repérées au document graphique du PLU, les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application de l'article L571-10 du code de l'environnement.
- Les locaux d'habitation sont uniquement autorisés pour des logements de gardiennage s'inscrivant dans l'enveloppe du bâtiment principal.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- La localisation et les caractéristiques des accès aux immeubles doivent satisfaire aux exigences de la réglementation en vigueur, notamment en matière de lutte contre l'incendie et de protection civile.

3.2 Voirie

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation, destinées ou non à être incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5m
- largeur minimale de plateforme : 8m

Toutefois, lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, les largeurs des voies tertiaires peuvent être réduites et un traitement en cour urbaine peut être envisagé.

- Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour.

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 80m, ne sont autorisées que s'il est possible d'y prévoir des liaisons piétonnes avec les rues voisines existantes ou à réaliser.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

- Les constructions ne sont admises que si les réseaux mis en place sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services techniques compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les dispositions de cet article sont notamment applicables par rapport aux limites des emprises des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile telles que définies à l'article 3 concernant les voiries. Elles ne concernent pas les accès aux immeubles.
- Toute construction doit être implantée soit à l'alignement, soit en retrait du domaine public. Une implantation cohérente avec la composition urbaine et la qualité paysagère du site devra être respectée.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Toute construction peut être implantée soit en limite séparative, soit implantée différemment en fonction de la composition architecturale, sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 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 à l'égout du toit).
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée.
- ~~les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont la surface est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale~~
-

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Pas de prescription.

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions doit tenir compte de leur situation dans le site et de leur rapport avec les espaces et immeubles riverains.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser quatre étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+4) à concurrence de 15 mètres comptés du niveau du terrain naturel avant terrassement à l'égout du toit.
- Ne sont pas soumises aux dispositions de cet article, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. – Dispositions générales

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 Architecture et volumétrie

- Les constructions prendront en compte les rapports de volume, de matériaux et de couleurs avec les bâtiments voisins réalisés ou autorisés, ainsi qu'avec les bâtiments situés en vis à vis de rue.
- Il doit être garanti également une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle enfin du caractère de la région (les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits).
- Les bâtiments devront en tout point s'adapter au mieux à la situation du sol aménagé fini de l'espace public ou commun tel qu'il aura été défini dans chaque cas par l'aménageur.

11.3 Matériaux de façades

- Les matériaux apparents et leur mise en œuvre doivent être choisis de telle sorte que la façade conserve un aspect satisfaisant dans le temps.
- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.

11.4 Ajouts et bâtiments annexes

- Les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux identiques à ceux du corps de bâtiment principal.

11.5 Clôtures sur rue

- Les clôtures qui seraient mises en place au droit de l'espace public ou des espaces libres communs devront faire l'objet d'un traitement architectural et paysager soignés, et être traitées en harmonie avec le milieu urbain environnant.

11.6 Installations techniques

- Les transformateurs, compteurs et équipements techniques divers liés à aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif doivent rechercher une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage. Les édicules non intégrés au bâti doivent être construits en harmonie avec la composition urbaine d'ensemble et suivant un traitement architectural compatible avec les bâtiments qu'ils accompagnent.

11.7 Installations techniques en toiture :

- Les installations techniques seront regroupées afin de limiter le nombre d'émergences. Elles seront situées au centre de la toiture, afin de minimiser l'impact visuel, et de permettre l'usage des toitures végétalisées.
- La surface et le volume des édicules techniques seront à optimiser. La surface totale occupée par ces édicules ne pourra excéder 50% de la surface de toiture les recevant.
- Les édicules seront habillés par une serrurerie qualitative.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Dans les espaces libres de toute emprise au sol de construction 20% au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être aménagés en espace vert et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² d'espace libre.
- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté.
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 –POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription

Chapitre 24 22 - dispositions applicables à la
ZONE 1AUV

La zone 1AUV correspond à la première tranche d'urbanisation des Hauts de Vallières, limitée par :

- La rue de la charrière à l'Est,
- La rue des pins au Nord,
- La rue des carrières au Sud.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dispositions communes

Sont interdits :

- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination d'immeubles, de locaux ou d'installations soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature :
 - à porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier,
 - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les constructions à caractère industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôts de toutes natures.
- Les constructions nouvelles à usage agricole.
- Les dépôts à l'air libre de toutes natures.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les terrains de camping et de caravanage.

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans la section 2 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.
- Les constructions, occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites peuvent être autorisées sous réserve que la conception et la localisation de l'opération soient conformes au règlement graphique du PLU, ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et soient compatibles avec le développement ultérieur de la zone.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ne sont admises que sous réserve :
 - qu'elles constituent un service nécessaire aux usagers et habitants du quartier,
 - qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
 - et que des dispositions soient prises pour en limiter les nuisances.
- Les constructions et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés nonobstant les dispositions de la section 2 du présent chapitre, sous réserve que leurs caractéristiques recherchent une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage.
- Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport repérées au document graphique du PLU, les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application de l'article L571-10 du code de l'environnement.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- La localisation et les caractéristiques des accès aux immeubles doivent satisfaire aux exigences de la réglementation en vigueur, notamment en matière de lutte contre l'incendie et de protection civile.

3.2 Voirie

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation, destinées ou non à être incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5m
- largeur minimale de plateforme : 8m

Toutefois, lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, les largeurs des voies tertiaires peuvent être réduites et un traitement en cour urbaine peut être envisagé.

- Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour.

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 80m, ne sont autorisées que s'il est possible d'y prévoir des liaisons piétonnes avec les rues voisines existantes ou à réaliser.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

- Les constructions ne sont admises que si les réseaux mis en place sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services techniques compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Toute construction peut-être implantée soit à l'alignement, soit en retrait du domaine public.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Toute construction peut-être implantée soit en limite séparative, soit implantée différemment en fonction de la composition architecturale, sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
- Les piscines extérieures ne sont autorisées que si elles respectent en tout point une distance minimum de 3m comptés du bord extérieur du bassin, par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- A moins qu'ils ne se jouxtent, les bâtiments doivent être implantés à une distance de 3,50 mètres minimum l'un de l'autre.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée
- les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont la surface est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Pas de prescriptions.

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions doit tenir compte de leur situation dans le site et de leur rapport avec les espaces et immeubles riverains.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser deux étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+2) à concurrence de 9 mètres comptés du niveau du terrain naturel avant terrassement à l'égout du toit et quatre étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+4) à concurrence de 15 mètres comptés du niveau du terrain naturel avant terrassement à l'égout du toit dans une bande de 40 mètres depuis la rue de la Charrière à partir de l'axe de la chaussée.
- Ne sont pas soumises aux dispositions de cet article, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 Architecture et volumétrie

- Les constructions prendront en compte les rapports de volume, de matériaux et de couleurs avec les bâtiments voisins réalisés ou autorisés, ainsi qu'avec les bâtiments situés en vis à vis de rue.

- Il doit être garanti également une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle enfin du caractère de la région (les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits).
- Les bâtiments devront en tout point s'adapter au mieux à la situation du sol aménagé fini de l'espace public ou commun tel qu'il aura été défini dans chaque cas par l'aménageur.

11.3 Matériaux de façades

- Les matériaux apparents et leur mise en œuvre doivent être choisis de telle sorte que la façade conserve un aspect satisfaisant dans le temps.
- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.

11.4 Ajouts et bâtiments annexes

- Les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux identiques à ceux du corps de bâtiment principal.

11.5 Clôtures sur rue

- Les clôtures qui seraient mises en place au droit de l'espace public ou des espaces libres communs devront faire l'objet d'un traitement architectural et paysager soignés, et être traitées en harmonie avec le milieu urbain environnant.

11.6 Installations techniques

- Les transformateurs, compteurs et équipements techniques divers liés à aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif doivent rechercher une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage. Les édicules non intégrés au bâti doivent être construits en harmonie avec la composition urbaine d'ensemble et suivant un traitement architectural compatible avec les bâtiments qu'ils accompagnent.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Dans les espaces libres de toute emprise au sol de construction 20% au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être aménagés en espace vert et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² d'espace libre.
- Les espaces libres de toute construction doivent bénéficier d'un aménagement paysager dont le projet doit accompagner toute demande de permis de construire et, lorsqu'il y a lieu, les demandes d'autorisation et déclaration de travaux. Ces aménagements doivent privilégier la réalisation d'espaces verts comportant des plantations d'arbres, d'arbustes et d'espèces buissonnantes adaptées à l'environnement local.
- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté.
- Dans le cas d'espaces libres d'un seul tenant commun à plusieurs propriétaires d'un même îlot, il sera recherché une cohérence d'ensemble de l'aménagement, propice à une gestion et à un usage communs.
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 2 emplacements.
- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.

- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 –POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription

Chapitre **22 23** - dispositions applicables à la
ZONE 2AU

Les zones 2AU concernent différents secteurs réservés pour l'urbanisation. Leur vocation précise ne peut être précisée actuellement. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs se fera après modification ou révision du PLU. La plupart de ces zones feront l'objet d'opérations d'initiative publique, en particulier de ZAC ou d'autres procédures.

2AU1 : chemin des Hauts de Frières à Metz Devant lès Ponts
2AU2 : rue Xavier Roussel à Metz Devant les Ponts
2AU4 : Arsenal III, sud de la rue Nicolas Young à Metz Devant Lès Ponts
2AU5 : rue de la Houblonnière, avenue des Deux Fontaines à Metz-Nord
2AU6 : faisceau ferroviaire de la gare à Metz centre
2AU7 : route de Bouzonville à Metz-Vallières
2AU8 : rue de la Charrière à Metz-Vallières
2AU9 : rue Rochambeau, à Metz Les îles
2AU11 : route de Thionville à Metz-Nord
2AU12 : rue de Belletanche à Metz-Borny
2AU13 : avenue de Strasbourg à Metz-Technopôle
2AU14 : rue de Villers, Parc de Gloucester, ZAC Sébastopol à Metz-Borny
2AU15 : rue du Pas du Loup à Metz-Magny
2AU16 : boulevard de Trèves

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles qui sont visées à l'article 2.

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Pour les constructions ou installations existantes, l'aménagement, la réhabilitation ou la transformation, ainsi que les changements de destination d'immeubles, de locaux ou d'installations soumis ou non à permis de construire, à l'exclusion de toute extension, sont autorisés sous réserve :
 - qu'ils soient compatibles avec les objectifs de qualité urbaine et environnementale de la zone à urbaniser,
 - qu'ils ne soient pas de nature, par leur destination, leur importance ou leur aspect, à porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, les qualités paysagères du secteur.
- Les équipements d'infrastructure ainsi que les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage.
- Les aménagements provisoires (par exemple en vue de créer un espace de stationnement), à l'exclusion de toute construction, peuvent être autorisés sous réserve de ne pas compromettre une urbanisation ultérieure cohérente de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol ne sont admis que s'ils sont nécessaires aux types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés, et sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage.
- Dans la zone 2AU16, la création de parking aérien est autorisée sous réserve qu'elle ne compromette pas l'utilisation future de la zone.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 Voirie

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- À moins qu'elle ne joue une limite latérale de l'unité foncière, toute construction ou partie d'une construction doit être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives et la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ces limites, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$) et jamais inférieure à 3m.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 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 à l'égout du toit), sans jamais être inférieure à 3m.

- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 9 EMPIRE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Pas de prescription.

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Pas de prescription.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS11.1. – Aspect extérieur des constructions

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;
- Dans les espaces libres de toute emprise au sol de construction :
 - 30% au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être aménagés en espace vert et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² d'espace libre.
 - Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 –POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- Pas de prescription.

Titre 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 23 24 - dispositions applicables à la

ZONE A

La zone A concerne les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles qui sont visées à l'article 2.

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Pour les constructions existantes :
 - les travaux d'amélioration, de confortation et de mise aux normes sont autorisés ;
 - le changement de destination n'est autorisé que s'il est compatible avec les occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Les constructions, installations et divers modes d'occupation et d'utilisation du sol liés à l'exploitation agricole, sous réserve :
 - que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances sont comptées à partir des limites des urbaines (U) et à urbaniser (AU) (selon le cas 50 ou 100m en référence au règlement sanitaire départemental ou à la législation sur les installations classées).
 - de leur intégration optimale dans le paysage.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances ne sont autorisées qu'à raison d'un logement par exploitation et dans les conditions suivantes :
 - elles doivent être nécessaires à l'exploitation agricole,
 - être construites simultanément ou postérieurement aux bâtiments d'activité de l'exploitation admis dans la zone,
 - être édifiées à 50m au maximum des bâtiments d'activité de l'exploitation,
- Les dépôts et stockages à l'air libre nécessaires aux exploitations agricoles ne sont autorisés que si des dispositions sont prises pour qu'ils ne soient pas visibles depuis les voies ouvertes à la circulation et que l'aspect des lieux et le paysage ne soient pas altérés.
- Les équipements d'infrastructure ainsi que les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage.
- Les affouillements et exhaussements du sol ne sont admis que s'ils sont nécessaires aux types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés, et sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage.
- Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport repérées au document graphique du PLU, les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application de l'article L571-10 du code de l'environnement.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Hors agglomération, la création d'accès individuels nouveaux est interdite sur la RD 913.
- Pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- La localisation et les caractéristiques des accès aux immeubles doivent satisfaire aux exigences de la réglementation en vigueur, notamment en matière de lutte contre l'incendie et de protection civile.
- Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois, un accès supplémentaire peut être autorisé à condition qu'il soit nécessaire pour permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, de sécurité, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

3.2 Voirie

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.
- Les eaux résiduaires agricoles non domestiques et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux autres eaux résiduaires qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires agricoles non domestiques dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Nonobstant les dispositions définies ci-après, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique.
- Toute construction à usage d'habitation doit être implantée en retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière.
- Les autres constructions doivent être implantées en recul de 10m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, et respecter toute marge de recul particulière.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- À moins qu'elle ne joute une limite latérale de l'unité foncière, toute construction ou partie d'une construction doit être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives et la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ces limites, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$) et jamais inférieure à 3m.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Sur une même unité foncière, les constructions non contigües doivent respecter une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs (comptées à l'égout du toit), sans jamais être inférieure à 3m.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée
- les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont la surface est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Pas de prescription.

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser un étage au-dessus du rez-de-chaussée (R+1) à concurrence de 6m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit. Pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.
- À moins que des impératifs techniques ne l'exigent, la hauteur des bâtiments d'exploitation et de stockage ne peut excéder 9m comptés du sol naturel avant terrassement au faîte.
- Ne sont pas soumises aux règles du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**11.1. – Aspect extérieur des constructions**

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Sont interdits tous pastiches d'architecture typique étrangère à la région.
- Des constructions contigües doivent obligatoirement être de définition volumétrique et architecturale compatibles.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés divers...) est interdit.
- Bâtiments d'exploitation :
 - Les bâtiments présenteront un soubassement maçonner enduit.
 - Les couleurs des matériaux employés ne devront pas être vives mais être choisies dans une palette de couleurs qui se fond dans le paysage (bardage brun ou vert foncé, enduit ocre, toiture couleur rouge tuile).
 - Pour éviter les effets de masse, les bâtiments présenteront une nette distinction de couleur entre toit et mur.
 - Sauf contrainte d'exploitation impérative, un fractionnement des toitures avec un décalage d'un mètre minimum, est exigé pour toute toiture excédant 50m de longueur.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 –POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription.

Chapitre **24 25** - dispositions applicables à la
ZONE N

La zone N concerne les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

NE : secteurs délimités à l'intérieur de la zone naturelle, à protéger en raison de la qualité des sites et des paysages, mais dans laquelle certains équipements publics peuvent être autorisés.

NJ : zone naturelle à préserver dans sa fonction d'accueil de jardins.

NP : zone naturelle à préserver de toute construction en vue de la protection des paysages et des perspectives paysagères.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles qui sont visées à l'article 2.

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 Dispositions communes

- Pour les constructions à usage d'habitation existantes, seuls les travaux d'entretien, de confortation, d'amélioration et de mise aux normes sont autorisés.
- Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport repérées au document graphique du PLU, les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application de l'article L571-10 du code de l'environnement.
- Les aménagements liés à la promenade sont autorisés.
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage.
- Les affouillements et exhaussements du sol ne sont admis que s'ils sont nécessaires aux types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés, et sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage.

2.2 Dispositions relatives à certains secteurs

- Dans les secteurs NE, sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant un rapport direct avec une activité sportive, touristique, sociale, culturelle, scolaire, de loisirs ainsi que les parcs de stationnement.
- Dans le secteur NE7, la DRIRE doit être consultée préalablement à tous travaux nécessitant des affouillements.
- Dans les secteurs NJ, sont autorisés les abris de jardins, à condition de se limiter à seul abris par jardin, d'une surface de 6m² maximum et d'une hauteur absolue ≤ 3m.
- ~~— dans les secteurs de risque industriel « t1 » de la Compagnie Mosellane de Stockage au port Mazerolle, correspondant à la zone d'isolement, toute installation fixe occupée par des tiers est interdite.~~
- ~~— dans le secteur de risque industriel « t3 » de la centrale combinée chaleur-électricité de l'UEM à Chambière :~~
 - ~~— les locaux d'habitation dans le sous-secteur Z1~~
 - ~~— les établissements recevant du public dans le sous-secteur Z2~~

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- La localisation et les caractéristiques des accès aux immeubles doivent satisfaire aux exigences de la réglementation en vigueur, notamment en matière de lutte contre l'incendie et de protection civile.
- Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois, un accès supplémentaire peut être autorisé à condition qu'il soit nécessaire pour permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, de sécurité, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

3.2 Voirie

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

- Les constructions ne sont admises que si les réseaux existants sont en mesure de fournir, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services techniques compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique.
- Toute construction doit être implantée en retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour des raisons architecturales, lorsque la nouvelle construction vient s'accorder à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue.

- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Toute construction ou partie d'une construction doit être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives et la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ces limites, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$) et jamais inférieure à 3m.
- Toutefois, lorsqu'il existe, jouxtant la ou les limites séparatives, un ou des murs pignons appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction projetée peut être implantée sur cette ou ces limites, sous réserve que le volume, la hauteur et l'architecture de la construction nouvelle soient compatibles avec les caractéristiques des constructions existantes.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Sur une même unité foncière, les constructions non contigües doivent respecter une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs (comptées à l'égout du toit), sans jamais être inférieure à 3m.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée
- les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont la surface est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Pas de prescription.

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions à édifier devra être compatible avec le vélum général du quartier urbain dans lequel elles sont implantées.
- Ne sont pas soumises à ces règles, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. – Aspect extérieur des constructions

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 –POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription

ANNEXE AUX ARTICLES 12

Du règlement de chaque zone du PLU

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS

EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

La présente annexe a pour objet de fixer les conditions dans lesquelles le Maître d'Ouvrage devra réaliser les parcs de stationnement devant accompagner les différents modes d'occupation et d'utilisation du sol. Les dispositions qu'elle contient sont également applicables lors de tout changement de destination de locaux.

Toutefois, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux (R 111-6).

1 STATIONNEMENT AUTOMOBILE

1.1. Nombre de places de stationnement à construire

La grille ci-dessous fixe, pour chaque type d'occupation et d'utilisation du sol, le nombre de places de stationnement devant accompagner les opérations. Pour les opérations non prévues dans cette grille, il sera demandé la création d'un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins effectifs de ces opérations. Toute tranche entamée induit l'obligation de réaliser le nombre de places induites par une tranche entière. En cas de projet à venir ou de constructions existantes comprenant différentes destinations, les places sont calculées destination par destination. En cas de décimale, le nombre de places à réaliser est arrondi au nombre entier supérieur.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exclues du champ d'application de cette grille. La réponse à leurs besoins respectifs en matière de stationnement sera évaluée au cas par cas en tenant compte de la proximité d'une offre de stationnement public et des conditions de leur desserte par les transports en commun.

Nonobstant les dispositions du présent article:

- Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (L.123-1-3 L.151-35), d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées (telles que définis à l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles), ou des résidences universitaires (telles que définies à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation).
- Pour tout projet implanté sur une unité foncière comprise entièrement ou en partie dans un rayon de 500 mètres autour des gares et des axes de transport collectif en site propre (cf. plan en annexe du PLU):
 - il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (L.151-35), d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées (telles que définis à l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles), ou des résidences universitaires (telles que définies à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation).
 - il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de toute autre catégorie de logements (L.151-36).

Deux zones sont distinguées : la zone "centre" définie au plan joint à la présente annexe, et la zone "hors centre" qui intéresse le reste du territoire communal couvert par le PLU.

Dans la zone "centre", la réhabilitation de locaux destinés à l'habitation n'est pas soumise à l'obligation de réaliser des places de stationnement, dans la limite de la SHON initiale, sauf pour les surfaces situées au rez-de-chaussée, dans le cas de changement de destination de commerce ou d'artisanat en logement. En revanche, les extensions au-delà de 20m² de SHOB ainsi que les opérations de reconstruction et de rénovation de toute nature sont soumises à l'obligation de réaliser des places de stationnement. La rénovation étant définie comme une remise à neuf totale du bâtiment touchant aux structures porteuses et/ou modifiant le volume de la construction.

ANNEXE AUX ARTICLES 12

Dans la zone "hors centre", à l'exception de la zone 1AUA, pour les programmes de constructions neuves à usage d'habitation de plus de cinq logements, le constructeur devra réaliser, en plus du quota défini par la grille ci-dessus, des places banalisées permettant l'accueil des visiteurs, à raison d'une place par tranche de cinq logements.

	Nombre de places de stationnement		
	CENTRE	Zone 1AUA, 1AUC, 1AUN, 1AUV	HORS CENTRE
LOGEMENTS			
- 1 pièce	0,8	1	1
- 2 à 3 pièces	1,2	1,2	1,5
- 4 à 5 pièces	1,4	1,5	2
- 6 pièces et plus	1,7	2	2,5
Maison individuelle			
- $\leq 115m^2$ de SHON	1	2	2
- $> 115m^2$ de SHON	2	2	2
Résidence étudiante : par unité d'hébergement*	0,5	0,5	1
Résidence pour personnes âgées : par unité d'hébergement *	0,1	0,2	0,2
BUREAUX et locaux professionnels			
Cas général : pour $40m^2$ de SHON	1	1	1
Application du PDU - bureaux situés à moins de 200m d'un axe de TCSP ou d'un axe lourd de TC ou situés à moins de 400m d'une gare desservie par les TER :			
- pour $80m^2$ de SHON	1	1	-
- pour $50m^2$ de SHON	-	-	1
COMMERCES			
- surface de vente $\leq 50m^2$	0	0	0
- surface de vente $> 50m^2$ et $\leq 100m^2$	1	1	1
- surface de vente $> 100m^2$ et $\leq 12 000m^2$, et par tranche de $100m^2$	4	5	5
- ensemble commercial** dont la surface de vente est $> 12 000m^2$	-	600	600
HÉBERGEMENT HÔTELIER/RESTAURATION			
Hôtel : pour une chambre	0,2	0,2	1
Résidence hôtelière : par unité d'hébergement*	0,5	0,5	1
Restaurant :			
- dont la surface de salle à manger est $< à 50 m^2$	0	0	0
- dont la surface de salle à manger est $> à 50 m^2$: par tranche de $10 m^2$ au-dessus de $50 m^2$	0,5	0,5	1
INDUSTRIE ET ARTISANAT			
- pour $80m^2$ de SHON	1	1	1
FONCTION D'ENTREPOT			
- pour $200m^2$ de SHON	1	1	1

*Le terme « unité d'hébergement » est limité aux chambres, studios et 2 pièces, la grille de stationnement des logements s'appliquant aux unités plus grandes.

La collectivité se réserve la possibilité d'exiger des places supplémentaires dans le cas de projets ne répondant pas aux caractéristiques habituelles des logements ordinaires.

** Un ensemble commercial est un ensemble immobilier constitué de commerces et de services. Ainsi, dans le cadre d'un ensemble commercial, ce sont les ratios qui s'appliquent sur la surface de vente totale de l'ensemble commercial concerné, quelles que soient les caractéristiques des commerces et services qui le composent. En cas d'extension de l'ensemble commercial, la surface totale de l'ensemble commercial, et pas seulement celle de l'extension, devra être prise en compte dans le calcul des places de stationnement. Les restaurants, même compris dans un ensemble commercial, devront respecter les ratios qui s'appliquent à la restauration dans la grille de stationnement.

1.2. Localisation des parkings à construire

En règle générale, les parkings accompagnant les immeubles à construire devront être réalisés sur l'unité foncière concernée par l'opération. Dans le cas de ZAC, d'opérations groupées et de lotissement situés dans la zone « hors centre », les « places banalisées permettant l'accueil des visiteurs » visées au 1.1 pourront être prévues dans l'emprise des voies et espaces publics destinés à être intégrés au domaine public.

Toutefois, en cas d'impossibilité d'ordre technique urbanistique ou architectural, les solutions de remplacement définies au paragraphe 1.3. doivent être utilisées.

1.3. Impossibilité de réaliser les aires de stationnement dans les conditions prévues aux paragraphes 1.1 et 1.2

1.3.1. Définition de l'impossibilité

Il s'agit soit d'une impossibilité réglementaire ressortissant notamment du paragraphe 1.2.2. ci-dessus, soit d'une impossibilité objective résultant de raisons techniques, ou de motifs d'architecture ou d'urbanisme, que le constructeur ne peut surmonter.

Lorsqu'il constate cette impossibilité de réaliser lui-même sur l'unité foncière de l'opération les capacités en stationnement exigées par le paragraphe 1.1., il appartient au constructeur de proposer la solution de remplacement de son choix parmi les **quatre trois** possibilités décrites ci-après.

L'autorité administrative apprécie la réalité de l'impossibilité ainsi que la solution à retenir tenu notamment des objectifs généraux en matière de circulation et de stationnement.

Ses prescriptions figurent dans la décision relative au droit d'occuper ou d'utiliser le sol. Le respect des prescriptions est vérifié dans le cadre des contrôles de conformité.

1.3.2. Les solutions de remplacement

Conformément à l'article L123-1-2 du code de l'urbanisme, lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

1.3.2.1. Possibilité n° 1 : réalisation d'aires de stationnement dans l'environnement immédiat

L'environnement immédiat est à limiter à un rayon de 300 mètres environ (distance susceptible d'être franchie à pied usuellement).

Le constructeur doit apporter la preuve qu'il dispose du terrain et qu'il l'aménagera à l'usage prévu.

Si cet aménagement entraîne l'exécution de travaux, le permis de construire ou, le cas échéant, l'autorisation ou la décision prise sur la déclaration préalable y relative sera requise.

1.3.2.2. Possibilité n° 2 : acquisition de places dans un parc privé* situé à proximité de l'opération

La proximité de l'opération est à limiter à un rayon de 500 mètres environ.

Dans ce cas, le constructeur doit apporter la preuve de l'acquisition des places (titres d'acquisition sous condition suspensive de l'obtention du permis de construire) ou la preuve qu'il détiendra des places dans un parc de stationnement en cours de construction.

Les places acquises par ce biais ne doivent pas avoir déjà été comptabilisées par un autre bâtiment soumis à permis de construire.

1.3.2.3. Possibilité n° 3 : concession à long terme dans un parc public ou privé* de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération

La proximité de l'opération est à limiter à un rayon de 500 mètres environ.

La concession prévue à l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme est un substitut à l'acquisition.

Par long terme, il faut entendre au moins quinze ans, et dans ce cas également, la condition de voisinage immédiat s'impose. Le constructeur doit apporter la preuve de cette concession acquise ; la justification doit être jointe à la demande du permis de construire.

Le parc peut exister, et dans ce cas il convient qu'il dispose de places libres. Il peut être aussi en cours de réalisation. On considère qu'un parc de stationnement est en cours de réalisation quand les terrains d'assise ont été entièrement acquis par la collectivité et que les moyens de financement ont été précisés. Dans le cas contraire, d'ailleurs, la concession manquerait d'objet.

1.3.2.4. Possibilité n° 4 : participation pour la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue

~~Cette possibilité n'est utilisable que si aucune des trois solutions précédemment énumérée n'a pu être mise en œuvre.~~

~~Lorsque les solutions précédentes n'ont pu être utilisées par le constructeur, celui-ci peut satisfaire à la réglementation du stationnement par le versement de la participation pour non réalisation d'aires de stationnement. Cette participation est définie par l'arrêté municipal pris en application de l'article L 332.7.1 du Code de l'Urbanisme.~~

Calcul de la participation :

~~Son montant sera égal au produit de la participation de base par le nombre de places résultant de l'application de la grille du § 1.1.~~

*L'expression « parc privé » correspond dans tous les cas à un parking ouvert au public.

2 STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

- Lors de la construction, de l'extension, de la rénovation ou du changement de destination de bâtiments à usage autre que d'habitation :

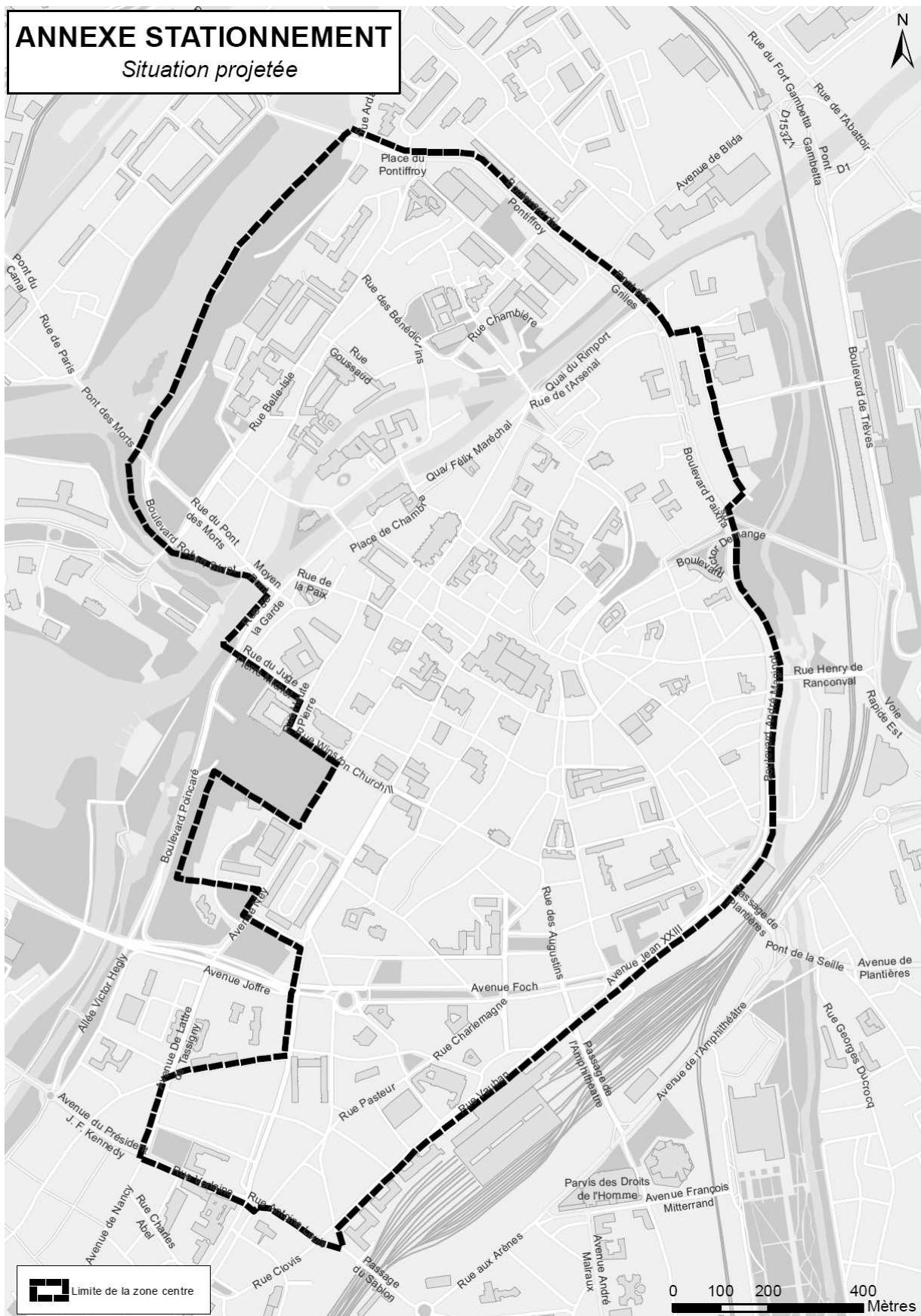
Pour toute opération destinée à recevoir un large public et en particulier pour les constructions de bureaux, de commerces, d'enseignement, d'équipement de santé, sportifs ou culturels, d'une surface atteignant 2 000m² de SHON, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement pour vélos de 25m², permettant d'abriter et de ranger facilement une dizaine de vélos par tranche même incomplète de 2 500m² de SHON. L'obligation d'abriter les aires de stationnement pour vélos ne s'applique pas sur les places accessibles au public, qu'elles soient publiques ou privées.

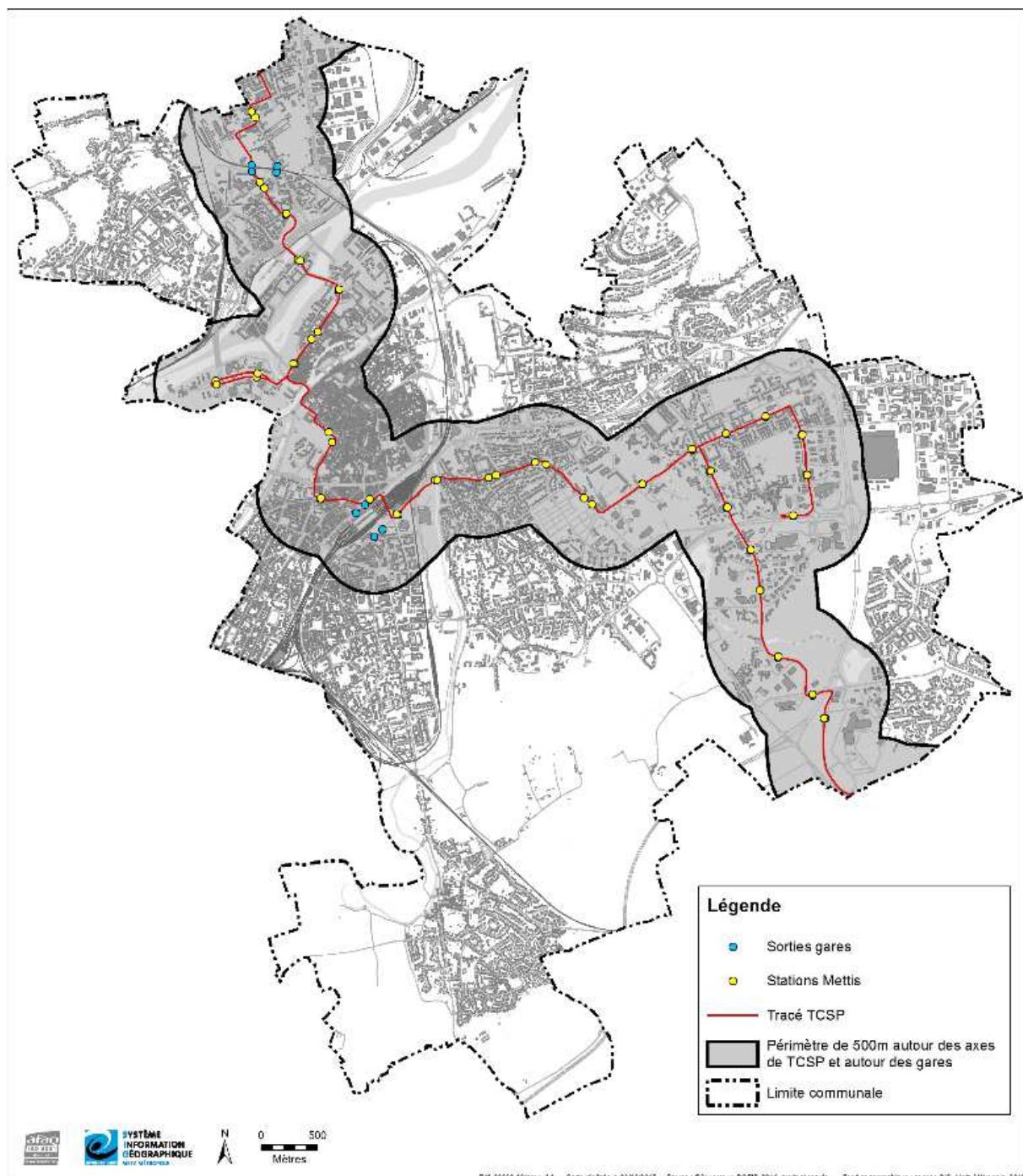
- Lors de la construction, de l'extension, de la rénovation ou du changement de destination de bâtiments à usage d'habitation :

Pour toute opération comprenant plus de 3 logements, un garage à vélos couvert, fermé et sécurisé, d'accès aisé et d'une surface de 1m² par logement, devra être prévu. Dans l'impossibilité physique de réaliser ce garage, un espace commun devra être réservé à cet usage. Aucun garage à vélos ne pourra avoir une surface si possible inférieure à 3m². Toutefois, lorsque la configuration de l'unité foncière ou des raisons d'ordre architectural empêchent la réalisation d'un garage à vélo, en particulier dans les opérations de réhabilitation ou de restauration d'immeubles existants à la date d'approbation du PLU, il pourra ne pas être fait application de cette règle.

ANNEXE STATIONNEMENT

Situation projetée





ANNEXE EMPACEMENTS RÉSERVÉS

Conformément à l'article L 123-1 8° du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU peut fixer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

La présente annexe récapitule et définit la liste des emplacements réservés figurant aux documents graphiques du règlement, conformément à l'article R 123-11 du code de l'urbanisme.

N°	Bénéficiaire	Objet	Surface
2-1	Département	Elargissement boulevard de Trèves et rue du Fort Gambetta	7 ha 25 a 92 ca
2-1-1	Département	Echangeur de Chambières	89 a 81
2-2	Département	Elargissement de la RD 69b – Rue du Saulnois	1 ha 59 a 48 ca
2-3	Département	Suppression du passage à niveau route de Woippy	78 a 57 ca
2-4	Département	Elargissement de la RD4	26 a 19 ca
3-1	Ville de Metz	Elargissement du chemin de Marquis-Fontaine	4 a 68 ca
3-1-1	Ville de Metz	Avenue de Metz-Nord	6 ha 68 a 90 ca
3-1-2	Ville de Metz	Aménagement de A 31	52 a 36 ca
3-2	Ville de Metz	Voie d'accès zone NP8 rue des Frières	10 a 41 ca
3-3	Ville de Metz	Voie d'accès zone 2AU1 sur rue des Frières	5a 10 ca
3-4	Ville de Metz	Voie d'accès zone 2AU1 sur Route de Lorry	12 a 02 ca
3-5	Ville de Metz	Voie d'accès zone 2AU13 sur rue Jean Bauchez	3 a 41 ca
3-6	Ville de Metz	Elargissement de la rue Xavier Roussel	6 a 31 ca
3-7	Ville de Metz	Elargissement de la route de Woippy (RD 50)	13 a 02 ca
3-8	Ville de Metz	Voie de jonction entre la route de Woippy et la rue de la folie	12 a 08 ca
3-9	Ville de Metz	Elargissement de la rue de la Folie	1 a 77 ca
3-10	Ville de Metz	Voie d'accès zone 2AU12 sur route de Lorry (RD 103j)	16 a 29 ca
3-11	Ville de Metz	Elargissement de la rue de la Bagatelle	4 a 70 ca
3-12	Ville de Metz	Voie d'accès zone NP10 sur rue Jean Pierre Buchoz	8 a 26 ca
3-13	Ville de Metz	Elargissement de la rue de la Ronde	3 a 57 ca
3-14	Ville de Metz	Elargissement de la rue Louis Bertrand	4a 64 ca
3-15	Ville de Metz	Elargissement de la route de Thionville	6 a 89 ca
3-16	Ville de Metz	Voie d'accès zone 2AU16 sur rue des Intendants Joba	19 a 54 ca
3-17	Ville de Metz	Elargissement de la voie d'accès zone UXD1 sur la route de Woippy	16 ca
3-18	Ville de Metz	Voie d'accès zone 2AU3 sur Route de Thionville	7a 59ca
3-19	Ville de Metz	Voie d'accès zone 2AU3 sur avenue des Deux Fontaines	72 ca
3-20	Ville de Metz	Débouché rue des Tilleuls sur route de Bouzonville	2 a 24 ca
3-21	Ville de Metz	Allée des Marronniers	16 a 97 ca
3-22	Ville de Metz	Prolongement rue des Mésoyers vers rte de Lorry et rue R. Paquet	59 a 81 ca
3-23	Ville de Metz	Elargissement rue du Juge Michel	13 a 50 ca
3-24	Ville de Metz	Prolongement Delestrain	67 a 42 ca
3-25	Ville de Metz	Elargissement Avenue de Strasbourg	57 a 13 ca
3-26	Ville de Metz	Elargissement rue Charlotte Jousse	38 ca
3-27	Ville de Metz	Elargissement rue de Faultrier	5 a 41 ca
3-28	Ville de Metz	Elargissement rue Saint Vincent de Paul	4 a 14 ca
3-29	Ville de Metz	Elargissement rue de L'Ecrevisse	67ca
3-30	Ville de Metz	Elargissement rue du Général Metmann	8 a 26 ca
3-31	Ville de Metz	Elargissement rue du docteur Grellois	2 a 70 ca
3-32	Ville de Metz	Elargissement route de Vallières	21 ca
3-33	Ville de Metz	Voie d'accès zone 2AU6 sur rue Jean-Pierre Jean	20 a 49 ca

N°	Bénéficiaire	Objet	Surface

ANNEXE EMPLOCATIONS RÉSERVÉS

3-34	Ville de Metz	Elargissement rue Jean-Pierre Jean	1 a 67 ca
3-35	Ville de Metz	Elargissement rue Faulquenel	6 a
3-36	Ville de Metz	Elargissement rue de Clombey	70 ca
3-37	Ville de Metz	Elargissement rue Saint Pierre	54 ca
3-38	Ville de Metz	Elargissement de la rue aux Arènes	63 ca
3-39	Ville de Metz	Elargissement de la rue du Lavoir	70 ca
3-40	Ville de Metz	Elargissement rue Ancillon	7 a 41 ca
3-41	Ville de Metz	Elargissement rue de Queueleu	4 a 10 ca
3-43	Ville de Metz	Elargissement Chemin des Vignerons	3 a 39 ca
3-44	Ville de Metz	Elargissement rue de Tivoli	4 a 76 ca
3-45	Ville de Metz	Prolongement rue amiral Guepratte	7 a 99 ca
3-46	Ville de Metz	Elargissement rue Frédéric Mistral	1 a 05ca
3-47	Ville de Metz	Elargissement rue Godron	89 ca
3-48	Ville de Metz	Elargissement rue de la Chapelle	26 ca
3-49	Ville de Metz	Elargissement chemin de Relaumont	42 ca
3-50	Ville de Metz	Boulevard Intercommunal Sud	8 ha 98 a 94 ca
3-51	Ville de Metz	Elargissement de la rue du Fort Queueleu (bld intercommunal sud)	41 a 04 ca
3-52	Ville de Metz	Aménagement rue du Faubourg	3 a 60 ca
3-53	Ville de Metz	Modification du tracé rue du bois de la Dame	21 a 16ca
3-54	Ville de Metz	Voie d'accès zone 2AU16 sur rue du Faubourg	4 a 62 ca
3-55	Ville de Metz	Elargissement rue des Campanules	3 a 48ca
3-56	Ville de Metz	Elargissement rue des Armoisières au droit de la rue de la Libération	6 ca
3-57	Ville de Metz	Elargissement rue des Armoisières	2 a 01 ca
3-58	Ville de Metz	Piste cyclable Magny- Chemin de la Horgne	15 a 13ca
3-59	Ville de Metz	Voie d'accès zone UIL15 sur rue des Trois Rois	5 a 45 ca
3-60	Ville de Metz	Elargissement Avenue André Malraux	13 ca
3-61	Ville de Metz	Aire de retournement rue du Sansonnet	1 a 54 ca
3-62	Ville de Metz	Rectification du tracé de la rue de la Poulue	18 a 66 ca
3-63	Ville de Metz	Création d'un cheminement rue Cl. Bernard – Parc de la Cheneau	34 a 22 ca
3-64	Ville de Metz	Elargissement de la rue Lothaire	41 ca
3-65	Ville de Metz	Aménagement rue Erckmann Chatrian	49 ca
3-66	Ville de Metz	Elargissement de la rue Volo	1 a 89 ca
3-67	Ville de Metz	Prolongement de la rue des Tilleuls jusqu'à la rue de la Charière	30 a 38 ca
3-68	Ville de Metz	Prolongement de la rue des Fresnes jusqu'à la rue de la Charière	21 a 63 ca
3-69	Ville de Metz	Elargissement de la rue de Gournay	3 a 22 ca
3-70	Ville de Metz	Elargissement de la rue du XXe corps Américain	8 a 46 ca
3-71	Ville de Metz	Elargissement rue du Roi Albert – Rue Chabert	10 ca
3-72	Ville de Metz	Prolongement de la rue de Belchamps	23 a 38 ca
4-1	CA2M	TCSP	24 ha 04 a 43 ca
4-2	CA2M	Avenue de la Seille	22 ha 92 a 55 ca 22 ha 69 a 28 ca
5-1	Ville de Metz	Extension du stade du plateau	2 ha 96 a 69 ca
6-1	Ville de Metz	Espace Vert rue de la Ronde	7 a 17 ca