



PLAN LOCAL D'URBANISME

Ludres

Notice explicative

**MODIFICATION
JUN 2016**

aduan

AGENCE DE DÉVELOPPEMENT
ET D'URBANISME DE L'AIRE
URBAINE NANCÉIENNE

1) PREAMBULE	4
2) CONCERTATION PREALABLE	4
3) LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION.....	4
4) DETAIL DES POINTS MODIFICATIFS APPORTES AU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LUDRES	7
A. Ouverture de l'urbanisation de la zone 2AU des Blanches Vignes	7
B. Evolution du zonage sur le site du centre socioculturel Georges Brassens en vue de la construction de logement aidés.....	11
C. Evolution des règles d'emprise au sol du secteur Na pour accompagner la relocalisation du centre Georges Brassens	21
D. Ajustement du zonage UC aux limites réelles de l'urbanisation rue du Grand Chemin	22
E. Evolution des règles d'urbanisme sur le secteur des Terrasses	23
F. Adaptation du règlement d'urbanisme concernant l'ensemble des zones	24
G. Adaptation mineures du règlement d'urbanisme sur les différentes zones	25
H. Evolution d'un emplacement réservé	26

1) PREAMBULE

Le plan local d'urbanisme de la commune de Ludres a été approuvé par délibération du Conseil de communauté du 6 juillet 2007 et a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée par le Bureau communautaire du 25 juin 2015.

Les différents points modifiés par cette procédure et abordés dans cette notice ne portent pas atteinte à l'économie générale du P.L.U. et sont compatibles avec les enjeux et les orientations d'aménagement définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du P.L.U.

2) CONCERTATION PREALABLE

En vertu de l'article L.300-2* du code de l'urbanisme en vigueur, la concertation préalable est réputée «facultative» dans le cadre des procédures de modification de plan local d'urbanisme.

Au regard de l'ampleur des modifications apportées au P.L.U., aucune démarche n'a officiellement été engagée en matière de concertation préalable à la consultation publique prévue dans le cours de la procédure.

3) LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

➤ Une modification pour garantir l'équilibre social de l'habitat

La modification présentée ci-dessous, s'inscrit dans la continuité de la dernière modification simplifiée, approuvée en juin 2015, dont les objectifs portaient sur la mise en œuvre de conditions favorables à la réalisation de logements sociaux sur la commune, afin de répondre aux objectifs de la loi S.R.U. et du 6ème Programme Local de l'Habitat Durable du Grand Nancy. Il s'agissait notamment d'accompagner un projet de construction de 18 nouveaux logements sociaux, au cœur du village et en renouvellement urbain.

Dans la continuité de cette démarche, la Ville de Ludres et la Communauté urbaine souhaitent compléter l'offre de logements sur Ludres, dans une logique de mixité sociale et de parcours résidentiel. Deux secteurs ont ainsi été identifiés pour répondre conjointement à ces objectifs :

- la zone UE située rue de Secours, qui accueille le centre socio-culturel « Georges Brassens ».
- la zone 2 AU des Blanches Vignes au cœur du village.

Spécifiquement pour le secteur des Blanches Vignes, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2 AU s'effectue classiquement selon une procédure de modification du P.L.U. Cependant et depuis la loi A.L.U.R., l'article L. 123-13-1* du code de l'urbanisme ajoute à la modification du P.L.U., afin d'ouvrir une zone à l'urbanisation, l'obligation d'une délibération préalable et motivée afin de «justifier l'utilité de l'ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones». Une délibération dans ce sens a donc été prise lors de la séance du Bureau communautaire du Grand Nancy le 20 novembre 2015.

* Selon les dispositions du code de l'urbanisme en vigueur à la date d'engagement de la procédure

➤ **Une modification qui s'intègre dans une réflexion globale à l'échelle de la commune**

La commune de Ludres dispose d'une attractivité résidentielle forte du fait de la présence de nombreux services et équipements, et d'un cadre de vie de qualité. Ce dynamisme s'est traduit par le comblement progressif des dents creuses et des réhabilitations réussies entraînant une densification du tissu bâti existant, principalement en zone UA caractéristique du centre ancien. A l'heure actuelle, ce potentiel est quasi épuisé et la commune n'a pas connaissance d'autres projets de réhabilitation à un stade opérationnel. Quant aux zones UC, majoritaires au PLU et caractéristiques d'un développement pavillonnaire, la densité et la forme urbaine n'incitent pas à une surdensification du tissu bâti.

L'analyse de la structure urbaine de la commune relève des potentiels difficilement mobilisables pour ce type de projet en raison de rétention foncière, de leur éloignement du centre du village qui accueille les services et commerces, ou au regard des enjeux de préservation des espaces naturels et agricoles qu'ils peuvent soulever.

Le secteur 2 AU des Blanches Vignes constitue donc une zone d'urbanisation future pertinente par sa taille et particulièrement bien positionnée par rapport à l'armature urbaine de Ludres : proximité immédiate des commerces, des services et des transports en commun (lignes n° 14 et n° 17 du réseau Stan). Fléché initialement comme un secteur d'urbanisation à long terme (2AU), son ouverture permettrait de proposer une offre d'habitat variée, particulièrement pertinente pour répondre aux enjeux de parcours résidentiel. Sont en particulier identifiées des constructions destinées aux personnes âgées souhaitant quitter leur logement, souvent trop grand et difficile à entretenir, tout en restant sur la commune de Ludres.

➤ **Une modification pour garantir une offre adaptée et performante en service et équipements**

Conjointement à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU des Blanches Vignes, la commune de Ludres envisage de délocaliser le centre socio-culturel Georges Brassens. En effet, du fait de sa vétusté et de l'importance des coûts de réhabilitation qui seraient nécessaires, la commune de Ludres souhaite reconstruire un nouvel équipement à proximité immédiate des équipements sportifs situés rue Marie Marvingt. Ainsi libérée, la zone UE de presque 1 ha pourrait muter et accueillir une opération d'habitat.

La modification du PLU est donc également l'occasion de faire évoluer la vocation de ce site et de permettre une nouvelle offre de logements en parfaite complémentarité avec la programmation envisagée sur le secteur des Blanches Vignes. A 400 mètres du cœur de village et desservi par les lignes de transport en commun, ce site offre les conditions favorables à la réalisation d'une opération mixte de logements, permettant de conforter l'offre de logements aidés sur la commune. Sa mise en œuvre sera facilitée, le moment venu, par la maîtrise foncière communale de l'ensemble de cette zone UE.

Une démarche issue d'une réflexion globale

4) DETAIL DES POINTS MODIFICATIFS APPORTES AU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LUDRES

A. Ouverture de l'urbanisation de la zone 2AU des Blanches Vignes

❖ Evolution du zonage pour permettre l'ouverture à l'urbanisation

Il s'agit de reclasser les parcelles situées aujourd'hui en zone 2AU (secteur des Blanches Vignes) en zone UA et UC correspondant aux formes urbaines des secteurs situés à proximité. Ce zonage permettra d'engager une urbanisation du site via l'accueil progressif d'habitat selon un schéma global défini dans une orientation d'aménagement et de programmation exposée, dans les pages suivantes.

Les évolutions prévues :

- (A) Les parcelles à l'est du site, correspondant aux fonds de jardins des habitations constitutives du tissu urbain villageois et le long de la rue de Secours, sont reclassées en zone UA. Le règlement associé à ce zonage vise à garantir une insertion des constructions respectueuse de la morphologie urbaine villageoise du quartier. De fait, l'urbanisation en second corps y est limitée puisqu'aucune construction ne peut s'implanter au-delà d'une bande de 25m comptée à partir de l'alignement dans l'objectif de préserver les jardins et vergers situés en arrière de la construction. La maîtrise foncière de ces terrains par la commune garantit également une insertion respectueuse des futures constructions sur le secteur.
- (B) Le reste de la zone est reclassé en UC qui englobe les secteurs d'extension de la commune correspondant à des sites d'habitat pavillonnaire. Cette évolution permettra le comblement de « dents creuses » via une urbanisation en harmonie avec le tissu urbain existant

Un périmètre délimitant l'**orientation d'aménagement et de programmation**² est également ajouté au plan de zonage. L'aménagement du secteur devra alors être compatible avec les principes édictés dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation.

Illustrations page suivante

² Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

❖ L'orientation d'aménagement et de programmation des Blanches Vignes

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) expose la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager un secteur de son territoire. Elle comprend des dispositions portant sur l'aménagement mais également de programmation liée par exemple au type d'habitat envisagé. Elle est opposable aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans un rapport de compatibilité.

Localisation :

La zone 2 AU des Blanches Vignes est constituée par une multitude de parcelles et de propriétaires sur une surface de 1,41 hectares. Le secteur est un cœur d'îlot présentant un dénivelé total de 20m et occupé par des vergers et jardins. Située entre la rue de Secours et la rue des Blanches Vignes, la zone bénéficie d'une proximité immédiate avec les réseaux et d'une accessibilité idéale. Le secteur est connecté aux voiries sur l'ensemble de sa périphérie disposant de nombreuses possibilités de liaison.

Enjeux :

Compte tenu de sa configuration en dénivelé, de sa situation en cœur d'îlot avec dénivelé et à l'interface de deux types de tissu urbain, le secteur est soumis à plusieurs enjeux en terme d'accessibilité, de prise en compte du paysage et de gestion des interfaces avec les habitations voisines.

Accès et dessertes :

Pour les véhicules légers, les connexions au secteur doivent s'effectuer via 3 points d'accès, avec obligation de raccordement sur la rue Tabarly. Ils permettent de desservir l'îlot sans le traverser. Ceci permet d'optimiser les parcours de ramassage des ordures ménagères, de service, de poste...Une venelle centrale assure la desserte pour circulations douces et la traversée du secteur.

Principes paysagers et urbains :

Prendre en compte les vues sur le grand paysage et gérer au mieux les interfaces avec les quartiers limitrophes pour limiter l'impact visuel de l'urbanisation. Il s'agit également de prendre en compte les caractéristiques naturelles et paysagères du cœur d'îlot en maintenant et intégrant, si possible, une partie des jardins et vergers existants à la composition future du secteur.

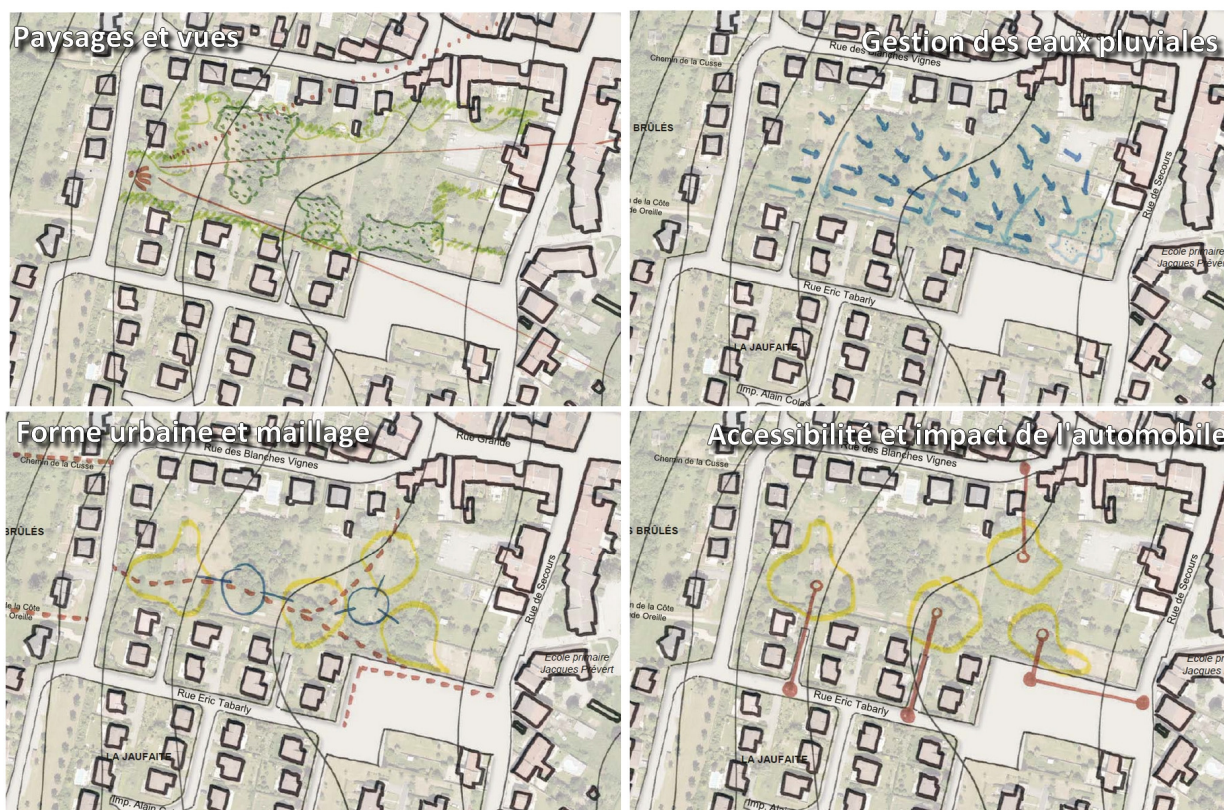
Indications programmatiques :

L'ouverture à l'urbanisation de ce site répond aux enjeux du parcours résidentiel de la population en proposant une offre d'habitat variée à destination des familles et des seniors.

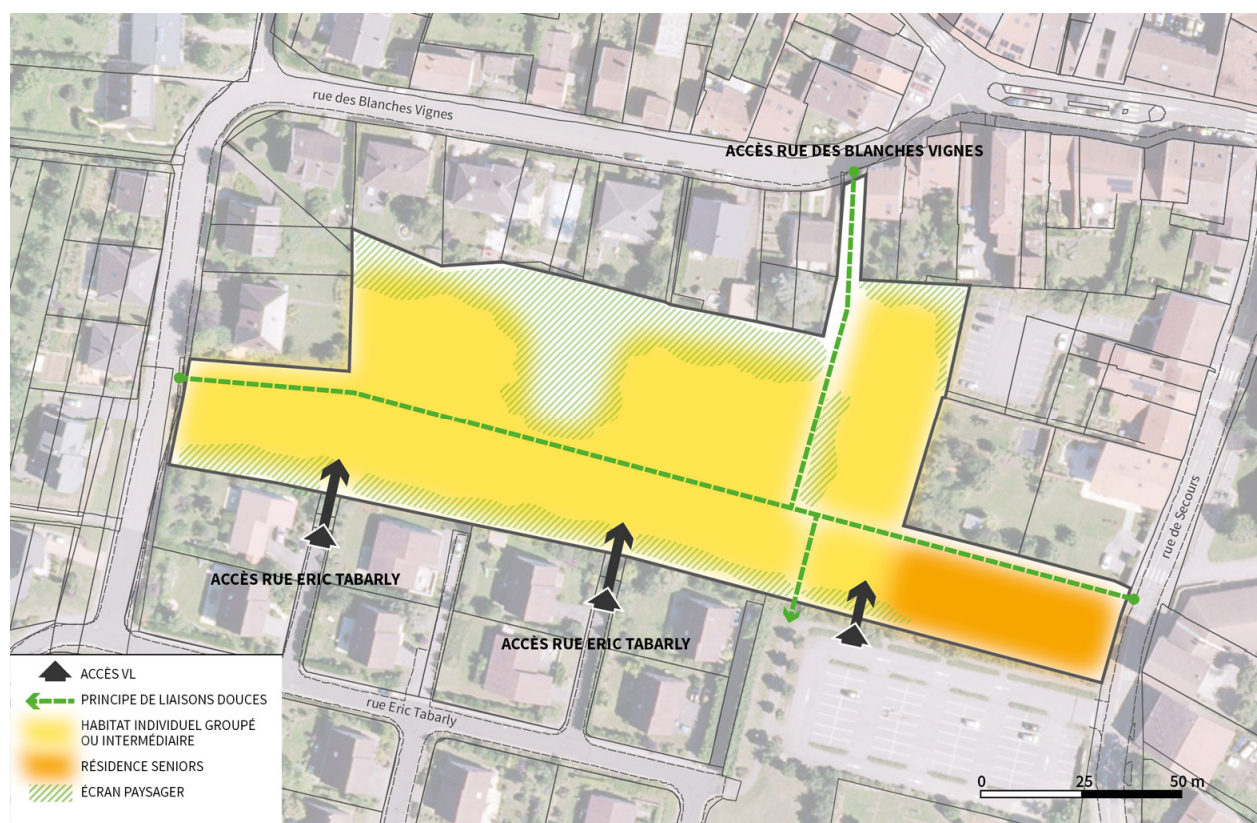
L'urbanisation peut être envisagée par phase ou par tranche, facilitant donc le démarrage d'opérations au gré de la disponibilité du foncier. La commune étant d'ores-et-déjà propriétaire de parcelles pour une surface d'environ 2 650 m² directement desservie par la rue de Secours, elle peut initier une première tranche d'aménagement, rapidement **et sans doute avec un effet d'entraînement sur l'ensemble de la zone** en programmant des constructions destinées aux personnes âgées sous forme de petits collectifs le long de la rue de Secours.

Les unités foncières restantes sont destinées à l'accueil d'habitation de type logements individuels et intermédiaires de plus faible densité en cohérence avec les formes urbaines, la topographie et les caractéristiques paysagères du site.

Les grands principes d'aménagement



L'orientation d'aménagement et de programmation des Blancs-Vignes



B. Evolution du zonage sur le site du centre socioculturel Georges Brassens en vue de la construction de logement aidés

❖ Evolution de la zone UEa en 1AU pour permettre la reconversion future du site

La commune de Ludres envisage de délocaliser le centre socioculturel Georges Brassens. En raison de sa vétusté et des coûts de réhabilitation qui seraient nécessaires, la commune souhaite reconstruire un nouveau bâtiment à proximité immédiate des équipements sportifs situés rue Marie Marvingt. Au-delà de la modernisation du centre sportif qu'opérera cette relocalisation, le regroupement d'une partie des équipements de la commune permettra une mutualisation des services de fonctionnement (entretien, gardiennage...) et en particulier des espaces de stationnement situés le long de la rue Marie Marvingt.

La libération du foncier permet d'envisager une occupation nouvelle du site ce qui confortera l'offre de logements aidés sur la commune. En effet, la proximité avec le cœur de ville et son offre de services/équipements, la desserte en transport en commun offrent des conditions favorables à la réalisation d'une opération mixte de logements. Sa mise en œuvre sera facilitée, le moment venu, par la maîtrise foncière communale de l'ensemble de cette zone UE.

Une orientation d'aménagement et de programmation (voir ci-dessous) est prévue sur le secteur. Elle expose plus précisément la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur le site.

Il s'agit donc de faire évoluer la zone UE de 0,97 hectare, initialement destinée aux équipements, en zone 1AU destinée à être urbanisée pour de l'habitat dans le cadre d'une opération d'ensemble. Les parcelles concernées sont numérotées AC 228 et AC 244, AN 186 et AN 38 pour la partie située le long de l'avenue de Secours.

Illustrations page suivante

PLU avant modification (planche n° 2) :

PLU après modification (planche n° 2) :

❖ Intégration de dispositions réglementaires pour la zone 1AU au sein du règlement

Cette évolution du zonage nécessite l'écriture de dispositions réglementaires spécifiques à la zone 1AU dans le cadre du règlement du PLU. La hauteur des constructions y est limitée à 9m à l'égout de toiture et 12m au faîtage.

Une orientation d'aménagement et de programmation (présentée au point suivant) précisant les grands principes d'aménagement vient compléter ces règles d'urbanisme. Le foncier appartenant à la commune, cette dernière sera vigilante à une intégration optimale des futures constructions dans le secteur en négociant et travaillant en amont avec l'opérateur en charge des travaux.

Le règlement du PLU est complété par les dispositions suivantes concernant la zone 1AU :

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Les règles du présent chapitre sont appréciées au regard de chacun des terrains issus d'une division en propriété ou en jouissance, 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.

Article 1 AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage :
 - d'activités industrielles,
 - d'hôtellerie et de restauration,
 - d'activités agricoles.
- Les carrières.
- Les entrepôts liés à des activités industrielles, commerciales ou de services.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction,
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités,
 - les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
- Les caravanes isolées, les terrains de caravanes et de camping, les habitations légères de loisirs.

ARTICLE 1 AU 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les affouillements et exhaussements du sol temporaires et liés aux constructions et aux occupations du sol admises.

Dans le périmètre faisant l'objet d'une orientation particulière d'aménagement (cf. « Cahier des Orientations Particulières d'Aménagement »), l'implantation et le gabarit des constructions doivent être compatibles avec les principes et les schémas énoncés.

Les constructions sont autorisées à condition qu'elles fassent partie d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la surface incluse ou sur l'une des phases incluses dans le périmètre de l'orientation d'aménagement.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article 1 AU 3 : Accès et voirie

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute unité foncière ne peut avoir qu'un seul accès automobile. Un second accès peut être autorisé s'il est nécessaire au fonctionnement et à l'usage des constructions autorisées et à condition qu'il réponde aux exigences de sécurité et de desserte.

3.2 - Voirie :

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

3.3. - Sentiers

Les voies et cheminements piétons sont à conserver. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées. Lors de leur création ou de leur restauration, les cheminements piétons doivent respecter la largeur minimale de 3 m.

Article 1 AU 4 : Desserte par les réseaux

4.1. - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur et dont les caractéristiques doivent être approuvées par le gestionnaire du réseau.

4.2. - Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif). Avant leur rejet dans le réseau, elles pourront faire l'objet d'un traitement écologique.

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est admis à condition que celui-ci soit conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

4.3. - Eaux pluviales

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Pour les unités foncières supérieures à 2 000 m², le débit de fuite autorisé est fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les autres cas, la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire mais le pétitionnaire doit obligatoirement utiliser les techniques permettant de tendre vers le rejet zéro, parmi lesquelles :

- l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- les systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage (uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

4.4. - Electricité, téléphone et télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain.

Tout type d'installations d'équipements de production d'énergies renouvelables (chauffe-eau, panneaux photovoltaïques) est autorisé.

Article 1 AU 5 : Caractéristiques des unités foncières

Pas de prescription.

Article 1 AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul du domaine public ou de l'emplacement réservé s'y substituant.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

Les constructions devront être implantées à 1,5 m minimum de l'axe des voies et cheminements piétons.

Article 1 AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en recul des limites séparatives.

Dans le cas d'un recul, la distance par rapport à la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres .

Article 1 AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Pas de prescription.

Article 1 AU 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article 1 AU 10 : Hauteur maximum des constructions**10.1 - Règle générale :**

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9m à l'égout de toiture et 12m au faîtage.

10.2 - Exceptions :

Ces règles de hauteur maximale ne concernent ni les ouvrages de superstructure tel que cheminée et ouvrages techniques divers, ni les installations relatives à la production d'énergie renouvelable.

Article 1 AU 11 : Aspect extérieur**11.1- 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.

11.2- Clôture :

La hauteur maximum de toute clôture est fixée à 2 m. Les clôtures implantées le long des voies publiques ou privées peuvent présenter une partie opaque n'excédant pas 1 m de hauteur, surmontée d'un dispositif à claire-voie.

11.3. Exceptions :

Ces règles ne concernent ni les ouvrages techniques divers, ni les installations relatives à la production d'énergie renouvelable.

Article 1 AU 12 : Stationnement des véhicules**12.1 - Calcul du nombre d'emplacements :**

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure à 5.

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

12.2 - Normes générales :

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.

En cas de places en vis-à-vis, la superficie de l'accès et de la desserte entre dans le calcul de la superficie des deux places desservies.

Les places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

- construction à usage d'habitation : 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.
- construction à usage de bureaux, d'administrations et de professions libérales : 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher;
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) : 1 emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

12.3 - Impossibilité physique de réalisation :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le plan local d'urbanisme, en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 250 m comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

NORMES APPLICABLES AUX VELOS

12.4 - Normes générales :

« La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est, sauf exception, de 1,5 m² par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut-être inférieure à 3m² en cas de local à usage collectif.

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules à deux roues doivent être créés dans des locaux fermés, éclairés et aménagés avec support d'attache spécifiques et aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- construction à usage d'habitat : 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- construction à usage de bureaux, d'administrations et de professions libérales : aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 100 m², à partir de 100 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) : 3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible. Pour les équipements spécifiques ou exceptionnels, il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

Dans certains cas (établissements scolaires, universitaires, commerces, etc.), un aménagement couvert en extérieur pourra être accepté. »

Article 1 AU 13 : Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toutes constructions seront aménagées et entretenues.

❖ L'orientation d'aménagement et de programmation du secteur Brassens

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) expose la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager un secteur de son territoire. Elle comprend des dispositions portant sur l'aménagement mais également de programmation liée par exemple au type d'habitat envisagé. Elle est opposable aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans un rapport de compatibilité.

Localisation :

Le secteur représente une surface de 0,97 hectare et est situé rue de Secours entre les lotissements de la rue Fontanelle et de la rue Anquetil. Il est actuellement en partie occupé par le centre socioculturel Georges Brassens appelé à être relocalisé à proximité des équipements sportifs situés sur le secteur Marie Marvingt/Bon Curé.

Enjeux :

Compte tenu de la configuration topographique du secteur, de son occupation actuelle, des habitations voisines, les enjeux portent à la fois sur les questions d'accès, les interfaces par rapport aux habitations et jardins existants et le phasage lié à l'urbanisation du secteur.

Accès et dessertes :

Le site est accessible via la rue de Secours, la rue de Fontenelle et la rue Jaques Anquetil. Compte tenu de sa configuration en plateaux successifs, il est envisagé des accès véhicules autonomes les uns des autres et non traversants. Deux accès principaux sont prévus, un via la rue Anquetil pour desservir l'essentiel de la partie haute du site et un via la rue de Fontenelle pour la partie basse. Un autre accès secondaire est prévu rue de Secours pour éventuellement desservir une ou deux futures constructions. Son dimensionnement doit cependant être réduit en raison du niveau de trafic sur la rue de Secours. Les accès véhicules par les rues de Fontenelle et Anquetil peuvent déboucher sur des espaces de stationnement mutualisés proches des habitations et reliés par une venelle centrale desservant la partie interne du secteur.

Principes paysagers et urbains :

L'implantation des constructions doit tenir compte des logements existants afin de limiter l'impact visuel sur ces derniers. Une implantation en quinconce par rapport à ces constructions existantes et en recul vis-à-vis des limites séparatives périphériques du secteur doit être privilégiée afin de conserver au maximum les vues depuis les logements existants. Le long de la rue de Secours, les bâtiments doivent s'inscrire dans l'alignement existant afin de conserver le front bâti constituant un élément visuel important qui marque l'entrée dans le centre village.

Indications programmatiques :

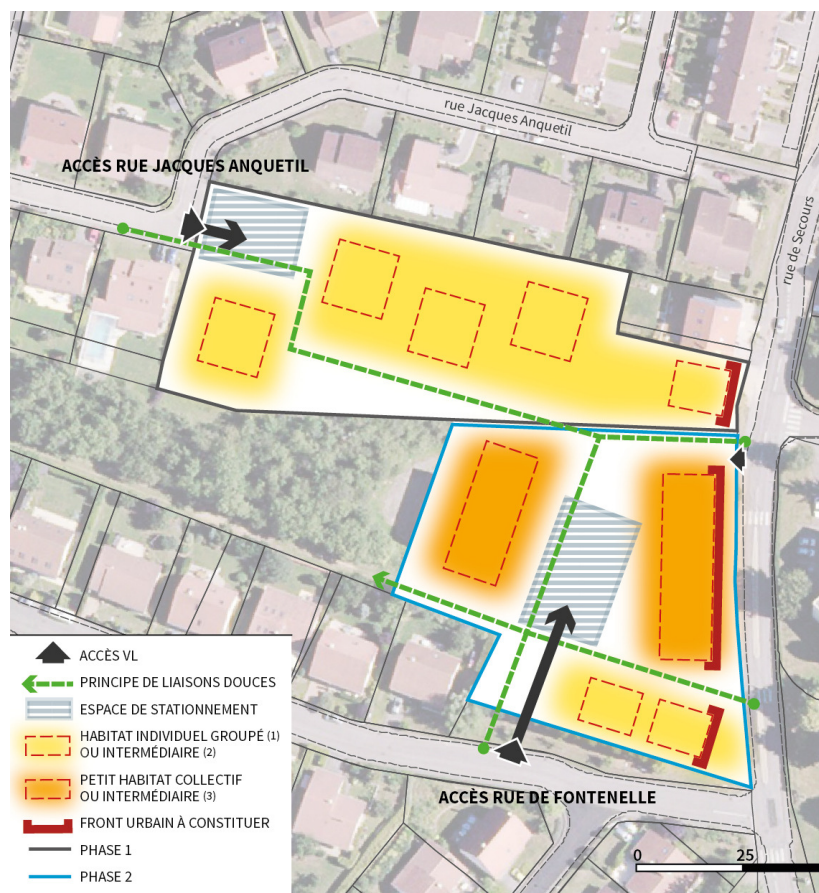
Le secteur bénéficie d'un zonage 1AU nécessitant un aménagement d'ensemble qui peut s'effectuer en plusieurs phases en lien avec la morphologie (deux plateaux) et l'occupation actuelle du site.

Il est prévu au minimum 35 logements sur l'ensemble du site avec une fourchette de logements aidés allant de 40 à 50%.

Les grands principes d'aménagement



L'orientation d'aménagement et de programmation du secteur Brassens



1 Habitat individuel groupé : Tout ensemble de logements individuels qui ne se superposent pas mais qui forment un groupement urbain, continu ou fractionné, et qui s'inscrit dans une logique de conception d'ensemble

2/3 Habitat intermédiaire : forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif (appartements). Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel : accès individualisé aux logements et espaces extérieurs privés pour chaque logement

Le dégradé de couleur représente le degré de densité envisagé. Ce degré de densité est le résultat d'une combinaison entre l'emprise au sol et la hauteur des constructions.

C. Evolution des règles d'emprise au sol du secteur Na pour accompagner la relocalisation du centre Georges Brassens

La zone Na correspond aux parcs et espaces verts de proximité insérés dans le tissu urbain de la commune. C'est une zone où la possibilité de construire est très encadrée puisque seules les constructions liées à une activité sportive ou de loisir sont autorisées dans une limite d'emprise au sol correspondant à 5% de l'unité foncière³.

Dans le cadre d'une réflexion globale, la commune a engagé des réflexions concernant une nouvelle localisation pour le centre de loisir sportif communal afin de moderniser cet équipement et de garantir une meilleure accessibilité. Dans ces conditions plusieurs facteurs favorables concordent à une relocalisation de cet équipement au sein de la zone Na située le long de la rue Marie Marvingt :

- l'essentiel du foncier des secteurs Na est maîtrisé par la collectivité (terrains communaux),
- le règlement d'urbanisme y autorise l'installation de constructions liées aux activités de sport et de loisir,
- il est situé proche du barycentre de la ville et bénéficie donc d'une accessibilité optimale,
- des équipements sportifs existent à proximité immédiate (salle Marie Marvingt, stade municipal) permettant de mutualiser les nombreuses places de stationnements existantes le long de la rue Marie Marvingt.

En cas de projet de relocalisation du centre de loisir et sportif, la règle initiale des 5 % d'emprise au sol maximum pour les constructions en zone Na pourrait contraindre fortement le projet. Afin de se donner une plus grande marge de manœuvre, la commune souhaite porter la règle d'emprise au sol maximum autorisée de 5 % à 15%.

L'évolution envisagée de la règle d'emprise au sol de la zone Na s'inscrit parfaitement dans les orientations du PADD notamment l'orientation numéro 2 « valorisation de la qualité de vie et des atouts environnementaux ». En effet, en modernisant un équipement nécessaire à la vie communale et en fléchant son éventuelle relocalisation sur des terrains communaux en cœur de ville, la commune fera l'économie de l'acquisition du foncier, évitera l'urbanisation d'espaces agricoles en dehors du tissu urbain existant, répondra aux objectifs d'accessibilité pour tous les modes grâce à une implantation au cœur de la commune.

L'article N 9 concernant la règle d'emprise au sol est ainsi complété :

Dans le secteur Na :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne doit pas excéder 15 % de l'unité foncière.

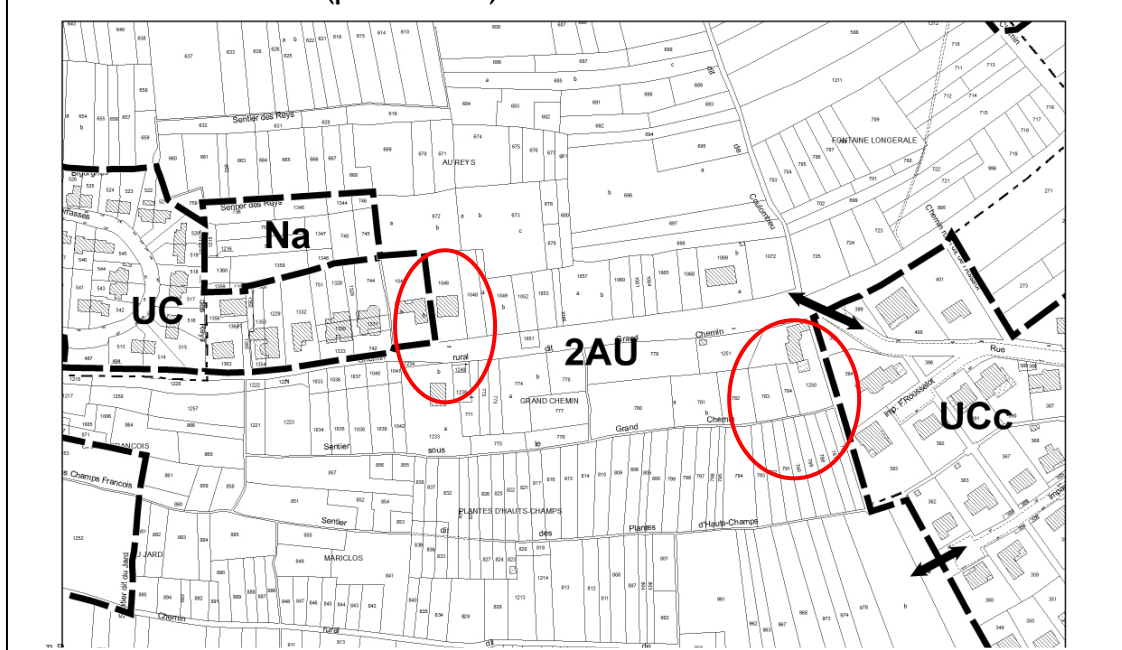
³ Ilot de propriété d'un seul tenant

D. Ajustement du zonage UC aux limites réelles de l'urbanisation rue du Grand Chemin

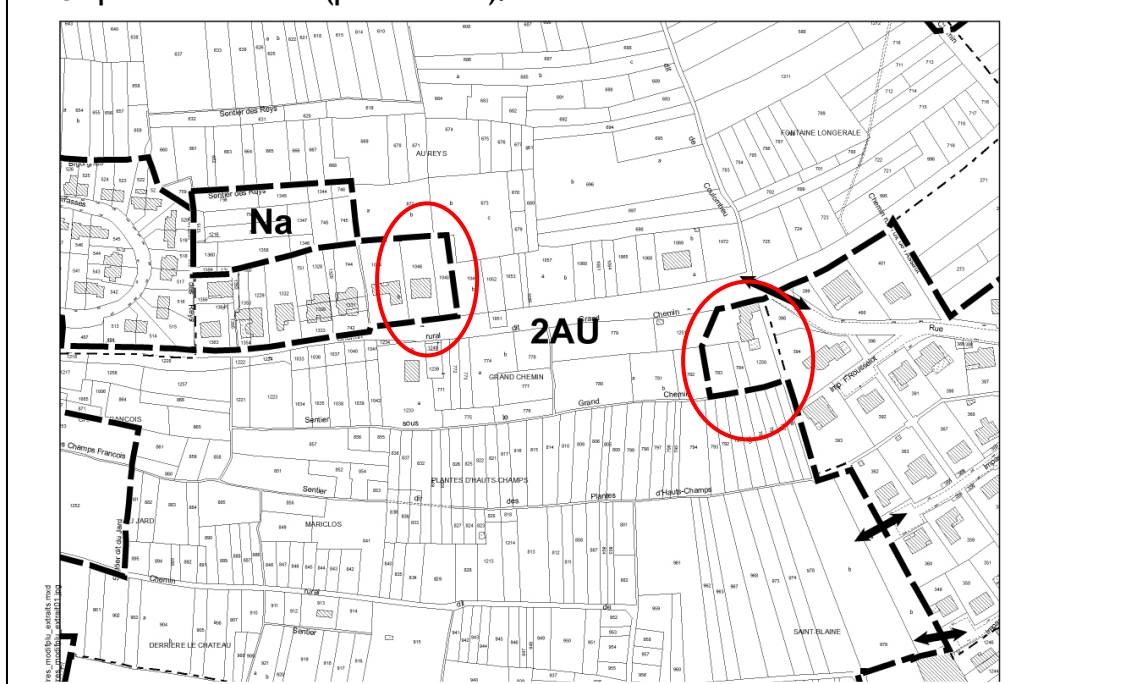
Les parcelles cadastrales A 783 -784 -1250 ET A 1046 - 1048 situées rue du Grand Chemin sont classées depuis 2007 en zone 2AU.

Dans la mesure où ces parcelles sont déjà construites (respectivement au 586 et 388 rue du Grand Chemin) et qu'elles se situent en contiguïté de la zone UC et de son sous-secteur UCc, il apparaît opportun de reclasser ces terrains en conformité avec leur occupation réelle. Les parcelles 1046 et 1048, parties intégrante de la même unité foncière, sont reclassées en zone UC. Les parcelles A 783 - 784 et 1250 sont reclassées en UCc. La zone UC et ses sous secteurs correspondent aux différents secteurs pavillonnaires de la commune

PLU avant modification (planche n° 2):



PLU après modification (planche n° 2):



E. Evolution des règles d'urbanisme sur le secteur des Terrasses

Sur le quartier des Terrasses, situé à flanc de coteau, la commune souhaite apporter des réponses techniques aux pétitionnaires pour adapter le bâti du quartier aux exigences actuelles, tout en préservant l'identité paysagère du coteau.

La morphologie urbaine du quartier se caractérise par des parcelles étroites où s'établissent des maisons des années 1950 accolées par deux dont l'emprise moyenne au sol (environ 50m²) est faible au regard des standards actuels.

La zone UC, qui régit les secteurs d'extension de la commune correspondant principalement à des zones d'habitat pavillonnaire des années 1970 et 1980, ne prend pas bien en compte les spécificités architecturales et urbaines du secteur des Terrasses. Les règles empêchent une implantation des constructions sur les deux limites séparatives tout en obligeant à un recul des constructions de 3m par rapport à l'une de ces limites, bloquant toute velléité d'extension même limitée.

Soucieuse de laisser des marges de manœuvre aux pétitionnaires pour permettre des extensions de taille mesurée et une modernisation des logements, mais attentive à la protection de l'identité paysagère des coteaux, la commune souhaite faire évoluer des dispositions spécifiquement pour le secteur des Terrasses. Elle entend permettre aux extensions de s'implanter en limites de propriétés à condition qu'elles s'établissent sur un niveau de moins que la construction principale.

Un paragraphe est donc ajouté à l'article UC 7.2 concernant l'implantation des annexes et des extensions par rapport aux limites séparatives :

7.2 - Cas des constructions annexes et des extensions

En outre pour les unités foncières situées allée des terrasses ainsi que pour les 276 et 286 rue du Mont (parcelles AB557et 558), les extensions dans le prolongement de la construction principale peuvent s'implanter en limite séparative.

Pour des raisons paysagères, la taille de ces extensions est également limitée à 6m de hauteur soit un niveau habitable, sachant que les constructions existante (RDC garage + 2 niveaux habitables) sont actuellement limitées à 9m. Un paragraphe concernant le cas des Terrasses est donc ajouté à l'article UC 10 concernant la hauteur des constructions :

10.4 - Cas particulier

Pour les unités foncières situées allée des terrasses ainsi que pour les 276 et 286 rue du Mont (parcelles AB557et 558), la hauteur des extensions par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne peut excéder 6m, dans un objectif de meilleure insertion paysagère.

F. Adaptation du règlement d'urbanisme concernant l'ensemble des zones

❖ Remplacer au sein du règlement du PLU l'intitulé « bâtiment » par « construction »

Pour plus de clarté, l'intitulé « bâtiment » est remplacé par l'intitulé « construction » dans l'ensemble des articles du PLU concernés. Le terme « bâtiment » n'a en effet pas de réelle définition juridique contrairement à la notion de construction englobant non seulement les bâtiments mais tous les édifices et plus généralement, tout élément concourant à la constitution d'un édifice.

❖ Clarification de l'article 6 concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour plus de clarté concernant les reculs imposés par rapport aux voies et emprises publiques, la commune souhaite distinguer l'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile et les emprises publiques qui s'y substituent en y excluant les parcs et jardins publics.

A l'article 6 de l'ensemble des secteurs est précisé que les parcs et jardins publics sont non compris :

Sauf disposition graphique reportée au plan de zonage, les constructions peuvent être implantées à par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile, aux emprises publiques (non compris les parcs et jardins publics) ou à la limite qui s'y substitue.

G. Adaptation mineures du règlement d'urbanisme sur les différentes zones

❖ Evolution des règles d'urbanisme de la zone UC

Certaines constructions préexistantes à la règle sont situées à moins de 5m en retrait de l'alignement. Afin d'autoriser les extensions sur ces dernières dans un objectif de meilleure insertion dans le tissu urbain, un paragraphe est ajouté à l'article UC 6 concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

6.2 Exceptions

Dans l'ensemble de la zone UC

Dans le cas où l'implantation des constructions existantes déroge aux règles ci-dessus énoncées, le recul de la construction nouvelle ou de l'extension par rapport à l'alignement peut être réduit afin d'assurer un raccordement direct avec les constructions existantes, dans un objectif de meilleur insertion de la construction dans le tissu urbain.

❖ Précision des règles liées à l'implantation des constructions de la zone UA

La règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UA est actuellement formulée pour les parcelles d'angle. Afin de préciser cette notion de parcelle d'angle le paragraphe concernant les parcelles d'angle à l'article 6 du règlement de la zone UA, est ainsi reformulé (nouvelle rédaction en italique) :

Cette règle ne s'applique pas pour les unités foncières qui présentent au moins deux limites adjacentes et attenantes au domaine public (angle de deux voies publiques ou angle d'une voie publique et d'un espace public), et aux parcelles AB 156, AB157, AB158, AB248, AB443 correspondant aux numéros 1115 - 125 - 135 - 135A de la place Ferri de Ludres et aux numéros 50 et 50A rue de la gare.

A l'article UA 7 du règlement, la règle d'implantation de limite à limite le long des voies de circulation est levée pour les parcelles d'angles afin d'éviter des constructions trop imposantes sur les grandes parcelles d'angles dans un tissu urbain encore villageois. A l'article UA 7 concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est ajoutée cette mention (en italique) :

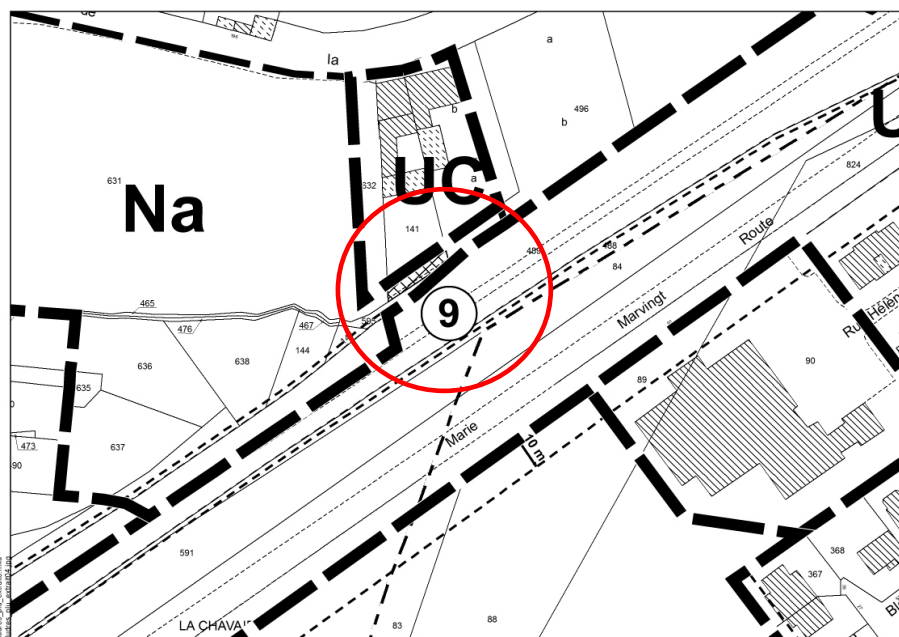
Le long des voies ouvertes à la circulation automobile et dans une bande de 5 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, les constructions doivent s'implanter de limite à limite, en ordre continu le long de ces voies.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'adjonction aux constructions existantes qui ne respectent pas cette règle d'implantation et pour les parcelles qui présentent au moins deux limites adjacentes et attenantes au domaine public (angle de deux voies publiques ou angle d'une voie publique et d'un espace public).

H. Evolution d'un emplacement réservé

L'emplacement réservé numéro 9 relatif à un cheminement cyclable ou piéton et au bénéfice de la commune de Ludres est supprimé. L'absence de projet bien défini et la volonté de rentrer dans des démarches à l'amiable, plus souples que l'emplacement réservé, pour l'éventuelle réalisation de cette liaison douce, entraîne la suppression de cet emplacement réservé.

PLU avant modification (planche n° 2) :



PLU après modification (planche n° 2):

