



Agence d'Urbanisme d'Agglomérations de Moselle

Immeuble Ecotech / 3 rue Marconi / 57070 METZ

mail : contact@aguram.org / tél. : 03 87 21 99 00

www.aguram.org

PLU

Plan Local d'Urbanisme /

Date de référence du dossier / 17 Janvier 2017

Approbation initiale du PLU : 24 Juin 2004

PROCEDURE EN COURS

Modification n°3 du PLU

Engagement	AM	17/01/2017
Enquête publique	AM	XX/XX/2017
Approbation	DCM	XX/XX/2017

MODIFICATION

/ N°3

NOTICE DE PRESENTATION





TABLEAU RECAPITULATIF DES PROCEDURES D'URBANISME BAN-SAINT-MARTIN

Approbation initiale du PLU	DCM	24-06-2004
-----------------------------	-----	------------

Révision Simplifiée n°1

du PLU	DCM	08-11-2011
--------	-----	------------

Modification n°1 du PLU	DCM	23-10-2007
-------------------------	-----	------------

Modification n°2 du PLU	DCM	18-09-2012
-------------------------	-----	------------

Modification n°3 du PLU	DCM	En cours
-------------------------	-----	-----------------

Mise à jour n°1 du PLU	AM	27-10-2005
------------------------	----	------------

Mise à jour n°2 du PLU	AM	23-04-2010
------------------------	----	------------

Mise à jour n°3 du PLU	AM	13-06-2012
------------------------	----	------------

Mise à jour n°4 du PLU	AM	09-04-2014
------------------------	----	------------

* AM : Arrêté Municipal

* DCM : Délibération du Conseil Municipal



TABLE DES MATIERES	4
1. PREAMBULE	4
1.1 Le document d'urbanisme en vigueur	4
1.2 Les coordonnées du maître d'ouvrage	4
1.3 Les objets de la modification n°3	4
2. JUSTIFICATIONS DU CHOIX DE LA PROCEDURE	5
2.1 Les textes relatifs à la procédure.....	5
2.2 Les étapes de la procédure	6
3. EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION N°3	7
3.1 Un projet de reconversion d'une friche urbaine	7
3.2 Une hauteur maximale des constructions inadaptée	8
4. CONTENU DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU	9
4.1 La création d'un secteur au règlement graphique	9
4.2 Les modifications dans le règlement écrit	11
5. L'ÉVALUATION DES IMPACTS DE LA MODIFICATION N°3	13
5.1 Les milieux naturels.....	13
5.2 L'impact sur les paysages	16
5.3 Les déplacements et la circulation	17
5.4 Les réseaux et servitudes	18
5.5 Les risques et nuisances	19
6. ANNEXES.....	21
6.1 Règlement de la zone UD après la modification n°3	21



TABLE DES MATIERES

1. PREAMBULE

1.1 LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

La commune du **Ban-Saint-Martin** est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) **approuvé** par délibération du Conseil Municipal, **le 24/06/2004**.

Le PLU est le document qui définit le droit des sols à la parcelle. Celui du Ban-Saint-Martin comporte les pièces opposables en droit suivantes :

- Le règlement graphique, généralement au 1/2000^{ème} et 1/5000^{ème}, permettant de visualiser toutes les parcelles du ban communal et leur appartenance à une zone et/ou secteur ;
- Le règlement écrit qui vient préciser les dispositions applicables dans chaque zone et chaque secteur.

Toutes les autorisations d'urbanisme sont délivrées sur la base du respect des règles figurant dans le PLU. La modification mise en œuvre correspond à l'une des procédures prévues par le Code de l'Urbanisme pour permettre aux communes dotées d'un PLU de le faire évoluer.

1.2 LES COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

Le maître d'ouvrage est la ville du Ban-Saint-Martin, représentée par **M. Henri HASSER** en sa qualité de maire.

Mairie du Ban-Saint-Martin
1 Avenue Henri II
57050 Le Ban-Saint-Martin

03 87 30 45 29 (*Téléphone*)
03 87 30 77 45 (*Fax*)
mairie@ban-saint-martin.fr

M. DELHOTAL est le Directeur Général des Services, il coordonne les services administratifs et techniques. Pour le service urbanisme, bâtiments et voiries, **M. ROHOWYJ** est le principal contact.

1.3 LES OBJETS DE LA MODIFICATION N°3

Par arrêté municipal n°04/17 du 17/01/2017, Monsieur le Maire a pris l'initiative de mettre en œuvre **une procédure de modification du PLU** en vigueur pour satisfaire les objectifs suivants :

- **Modifier l'article 10** du règlement littéral, afin de permettre **une implantation en R+5** d'un projet architectural en reconversion urbaine contre R+3 autorisé actuellement ;
- **Créer un secteur spécifique à ce projet**, au sein de la zone UD, pour n'autoriser une élévation en R+5, que sur une emprise limitée, et non sur l'intégralité de la zone UD.

La présente modification du PLU du Ban-Saint-Martin vise à adapter l'article 10 de la zone UD du règlement littéral et à créer un secteur au sein de cette zone. Ces évolutions s'inscrivent dans le cadre de la **modification n°3 du PLU**.



2. JUSTIFICATIONS DU CHOIX DE LA PROCEDURE

2.1 LES TEXTES RELATIFS A LA PROCEDURE

A. La révision générale du PLU n'est pas requise

Le **PLU du Ban-Saint-Martin** n'est **pas concerné par une procédure de révision** en application de l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme, car le projet :

- ne change pas les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou milieux naturels.

Article L153-31 du Code de l'Urbanisme – Version en vigueur au 01/01/2016 :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance... ».

B. Le projet entre dans le cadre juridique d'une modification

C'est une procédure de modification en application des articles L153-36 à L153-40 qui est requise. Les changements à apporter **concernent le règlement : écrit et graphique.**

Article L153-36 du Code de l'Urbanisme – Version en vigueur au 01/01/2016 :

« Sous réserve des cas, où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié, lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ». **L'objet est de modifier le règlement écrit et graphique du dossier de PLU en autorisant une hauteur plus importante sur une partie de la zone UD.**

C. Le projet entre dans le cadre juridique d'une modification

La présente modification est soumise à enquête publique car **les changements à apporter au règlement écrit et graphique** ont pour conséquence de « *majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan* ».

Article L153-41 du Code de l'Urbanisme – Version en vigueur au 01/01/2016 :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ».



2.2 LES ETAPES DE LA PROCEDURE

Cette partie a pour vocation de montrer les différentes étapes de la modification n°3 du PLU du Ban-Saint-Martin, en application de l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme.

- 1) Arrêté municipal lançant la procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune du Ban-Saint-Martin. Publication de l'arrêté dans un journal local.
- 2) Notification du projet de la modification n°3 du PLU aux Personnes Publiques Associées (PPA) prévues par le Code de l'Urbanisme (L132-7 et L132-9).
- 3) Arrêté municipal de mise à l'enquête publique du dossier. Un avis de l'organisation de l'enquête publique doit figurer dans la rubrique d'annonces légales de deux journaux diffusés dans le département. Le premier au moins 15 jours avant son début et le second, dans les 8 premiers jours de l'enquête.
- 4) Approbation par délibération du Conseil Municipal de la modification n°3 du PLU après présentation par M. le Maire des conclusions de l'enquête publique, de la consultation des PPA et des modalités motivées de leur prise en compte.
- 5) Affichage en mairie pendant un mois de la délibération approuvant la modification n°3 et publication d'un avis mentionnant son approbation dans la rubrique d'annonces légales d'un journal local.

3. EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION N°3

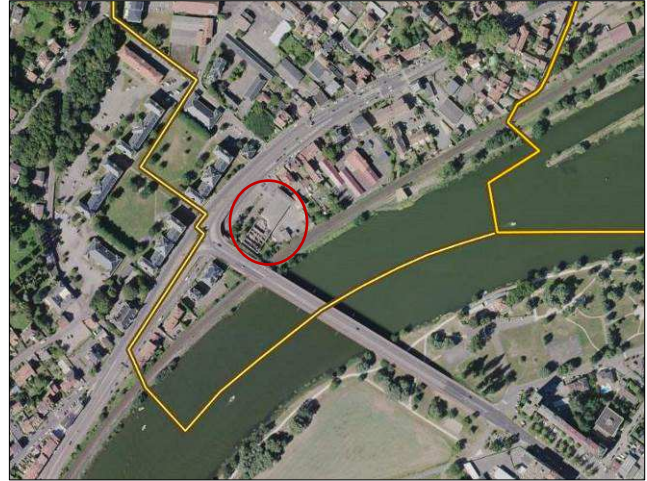
3.1 UN PROJET DE RECONVERSION D'UNE FRICHE URBAINE

A. Situation actuelle

L'unité foncière visée par un projet à vocation de logements se situe au 36 rue du Général de Gaulle, **à l'entrée de la commune du Ban-Saint-Martin**, au niveau du Pont de Verdun sur la Moselle. **La construction existante** correspond à un ancien bâtiment militaire, ensuite utilisé par la Direction Départementale de l'Équipement (DDE). Il a été **ravagé par les flammes en Juillet 2011**.

Depuis cette date, **il s'agit d'une friche dont l'état de détérioration avancé s'amplifie** et nuit à l'image de la commune et plus particulièrement à son entrée de ville.

La photo aérienne, ci-dessous, date d'avant Juillet 2011, puisque le bâtiment est encore intact. Elle permet de bien situer l'unité foncière projet en entrée de commune, aux abords immédiats du Pont de Verdun.



Localisation de la parcelle visée par le projet

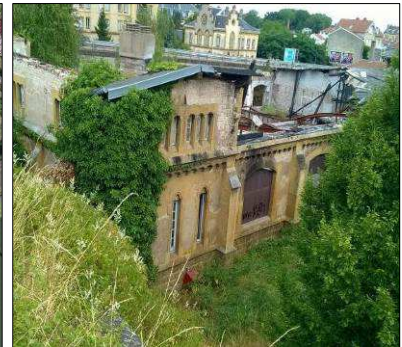


Photo aérienne, parcelle cadastrale du projet et bâtiment actuellement en ruine

Cet ancien bâtiment en ruine ne dispose pas d'un classement ou d'une protection particulière. **Il n'a pas de valeur patrimoniale avérée.**

B. Situation projetée

Pour **résorber cette friche**, un projet de reconversion urbaine de **création d'une cinquantaine de logements** à caractère social est actuellement **en cours d'études**.

La présente modification du PLU autorise une implantation en R+5 pour tenir compte :

- de l'intégration de la pile du pont de Verdun qui se trouve au pied de l'unité foncière ;
- du maintien de cônes de vue sur les anciennes casernes Roques et sur le Mont Saint-Quentin ;
- de l'inondabilité de l'unité foncière au titre du PPR de la Moselle ;
- de la volonté communale d'encourager un projet comprenant une bonne part d'espaces verts.

3.2 UNE HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS INADAPTEE

L'unité foncière visée par ce projet à vocation de logement se situe dans la zone UD du règlement du PLU actuellement en vigueur.

Il s'agit selon le règlement du PLU : « d'une zone située entre la rue de Metz et la Moselle. La zone UD est concernée par des risques d'inondations dans le plan de prévention d'inondation et de mouvements de terrains annexé au PLU ».

Cette situation nécessite de surélever tout premier niveau de plancher habitable dans un futur projet.



Extrait du plan de zonage du PLU du Ban-Saint-Martin (en rouge, la parcelle visée par le projet).

L'article UD10 du PLU sur la hauteur des constructions dispose :

« 10.1 Dispositions générales :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser deux niveaux au-dessus du rez-de-chaussée (R+2), à concurrence de 10 m comptés du sol naturel à l'égout du toit.
- La hauteur des constructions annexes en rez-de-chaussée ne doit pas dépasser 3 m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit. Cette hauteur doit être considérée comme hauteur absolue, au-delà de la bande de constructibilité fixée à l'article 6, lorsque la construction annexe jouxte une limite séparative.

10.2 Dispositions particulières :

- Un dépassement de la hauteur admise, (un niveau maximum à concurrence de 3 m), peut être autorisé :
 - pour tenir compte des conditions d'adaptation au sol imposées par le PPR inondation,
 - pour les constructions ».

Cette règle de hauteur est problématique, puisque les bâtiments projetés sont en R+5. L'objet de la modification n°3 du PLU est de permettre une hauteur maximale en R+5 sur l'unité foncière concernée par le projet (et non dans l'intégralité de la zone UB).

Pour cela, le règlement écrit et graphique est modifié avec :

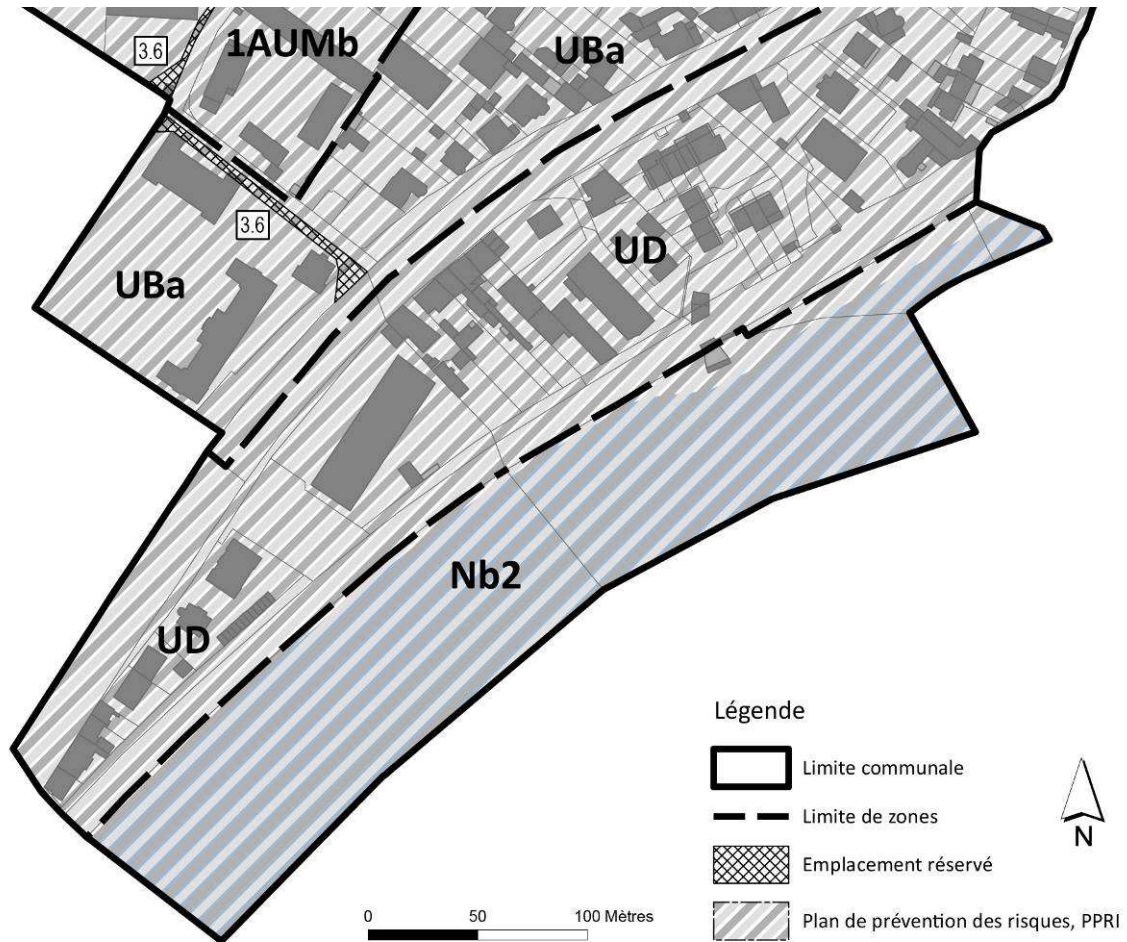
- la création d'un secteur UDa ;
- l'écriture d'une règle spécifique à ce secteur au niveau de l'article 10 de la zone UD.

Les bâtiments en R+5 qui sont incompatibles avec le règlement actuel du PLU concernent des logements sociaux. A ce titre, la modification n°3 recouvre bien de l'intérêt général puisqu'elle permet à la collectivité d'offrir une typologie de logements variée et de répondre à ses objectifs réglementaires.

4. CONTENU DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU

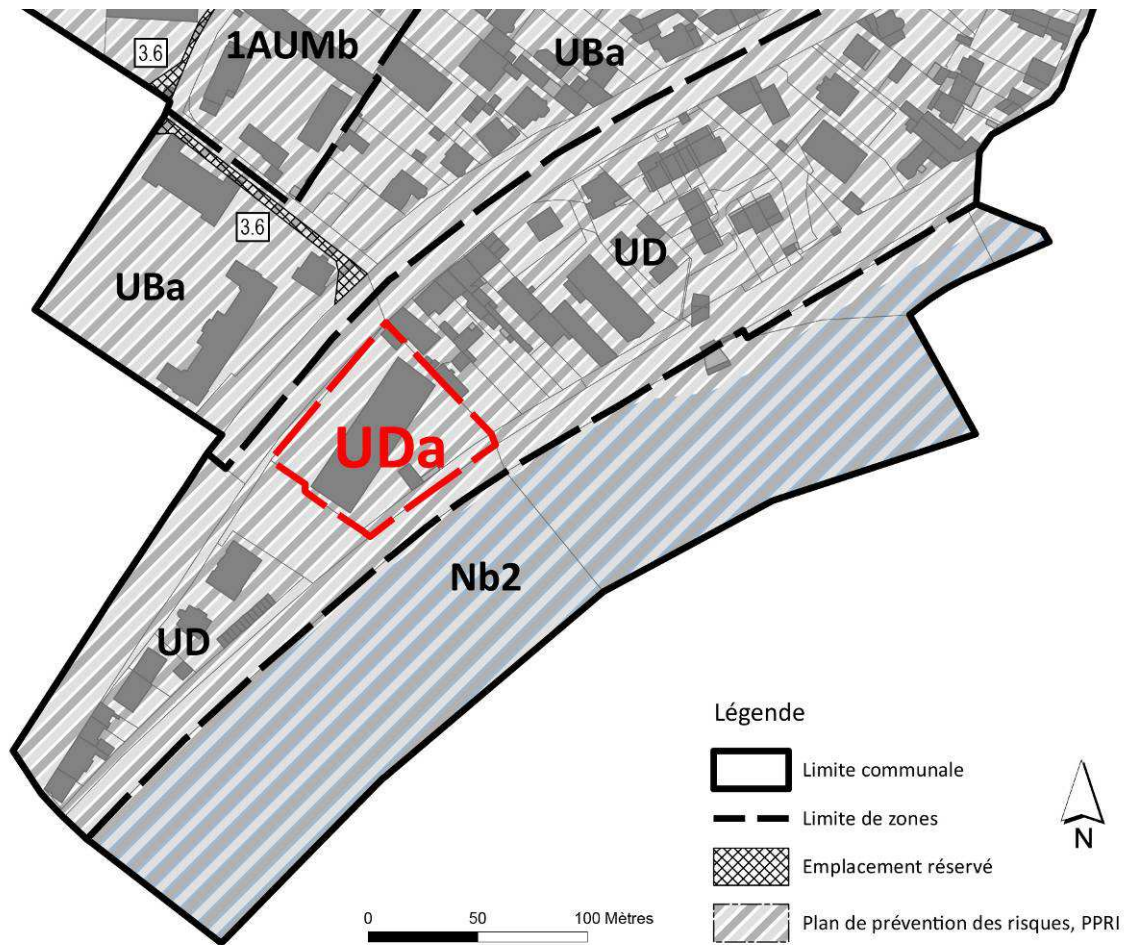
4.1 LA CREATION D'UN SECTEUR AU REGLEMENT GRAPHIQUE

A. Zonage du PLU AVANT la modification n°3



Dans le PLU avant la modification n°3, la zone UD s'étire le long de la rue du Général de Gaulle. Elle ne comprend pas de secteur.

B. Zonage du PLU APRES la modification n°3



Un secteur UDa « situé en entrée de ville au niveau du Pont de Verdun » a été créé sur l'unité foncière projet pour permettre une élévation en R+5.

C. Justifications des modifications apportées au règlement graphique

Le règlement graphique est modifié de manière à autoriser une élévation plus importante spécifiquement dans le seul nouveau secteur UDa. En effet, il n'est pas nécessaire d'autoriser une telle hauteur **dans l'intégralité de la zone UD.**

Il s'agit de permettre un projet à **vocation de logements sociaux qui permet de :**

- requalifier un site en friche depuis plusieurs années ;
- valoriser l'entrée de la commune en favorisant une meilleure intégration urbaine du pont de Verdun.



4.2 LES MODIFICATIONS DANS LE REGLEMENT ECRIT

Dans le règlement écrit, seul l'article 10 de la zone UD est modifié. Le règlement complet de la zone, après la modification n°3, figure, en annexe de la présente note de présentation.

A. Règlement de l'article UD10 AVANT la modification n°3

10.1 Dispositions générales :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser deux niveaux au-dessus du rez-de-chaussée (R+2), à concurrence de 10 m comptés du sol naturel à l'égout du toit.
- La hauteur des constructions annexes en rez-de-chaussée ne doit pas dépasser 3 m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit. Cette hauteur doit être considérée comme hauteur absolue, au-delà de la bande de constructibilité fixée à l'article 6, lorsque la construction annexe jouxte une limite séparative.

10.2 Dispositions particulières :

- Un dépassement de la hauteur admise, (un niveau maximum à concurrence de 3 m), peut être autorisé :
 - pour tenir compte des conditions d'adaptation au sol imposées par le PPR inondation,
 - pour les constructions et installations à usage d'équipements publics ou à caractère public.

10.3 Ne sont pas soumis à ces règles :

- Les installations techniques spécifiques ainsi que les équipements d'infrastructure, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône EDF, tour de relais hertzien, etc...).

B. Règlement de l'article UD10 APRES la modification n°3

10.1 Dispositions générales :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser deux niveaux au-dessus du rez-de-chaussée (R+2), à concurrence de 10 m comptés du sol naturel à l'égout du toit. **Toutefois, dans le seul secteur UDa, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser cinq niveaux au-dessus du rez-de-chaussée (R+5), à concurrence de 16 m comptés du sol naturel à l'égout du toit.**
- La hauteur des constructions annexes en rez-de-chaussée ne doit pas dépasser 3 m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit. Cette hauteur doit être considérée comme hauteur absolue, au-delà de la bande de constructibilité fixée à l'article 6, lorsque la construction annexe jouxte une limite séparative.

10.2 Dispositions particulières :

- Un dépassement de la hauteur admise, (un niveau maximum à concurrence de 3 m), peut être autorisé :
 - pour tenir compte des conditions d'adaptation au sol imposées par le PPR inondation,
 - pour les constructions et installations à usage d'équipements publics ou à caractère public.

10.3 Ne sont pas soumis à ces règles :

- Les installations techniques spécifiques ainsi que les équipements d'infrastructure, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône EDF, tour de relais hertzien, etc...).

C. Justifications des modifications apportées au règlement écrit

Initialement, le règlement écrit permet aux constructions une hauteur de 10 mètres du sol naturel à l'égoût du toit (R+2). **Cette hauteur pouvait être portée à 13 mètres** pour tenir compte des conditions d'adaptation au sol imposées par le PPR inondation. **La modification porte la hauteur maximale à 16 mètres du sol naturel à l'égoût du toit.**

Cela permettra l'implantation de bâtiments en R+5 **pour 19 mètres de hauteur à l'égoût** maximum :

- **16 mètres** autorisés par le règlement dans le secteur **UDa** ;
- **3 mètres supplémentaires** autorisés dans la zone pour tenir compte des contraintes du **PPRi**.



Vue avant/arrière du plancher habitable de l'ancien bâtiment en friche

La hauteur autorisée de **19 mètres à l'égoût** peut sembler trop importante pour une élévation maximale en R+5.

Ce n'est pas le cas puisque le **Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Moselle (PPRi)** dispose que : « *La cote du plancher du premier niveau aménageable en tout ou partie, à l'exception des garages et parkings, sera fixée à un niveau supérieur ou égal à la cote de référence. Tout ou partie d'immeuble située au-dessous de cette cote de référence est réputée non aménageable pour l'habitation ou toute activité à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial* ».

Dans le présent cas, l'unité foncière se situe dans **la zone Oi du PPRi** avec une **cote de crue de référence de 168,20 mètres**. Pour tenir compte du risque d'inondation et protéger les futures populations, **le premier niveau de plancher sera surélevé** d'une hauteur plus importante que le minimum requis en application du PPR.

Le principe qui sera décliné pour les futures constructions est le suivant :

- environ 3,40 mètres en R non habitable avec par exemple du stationnement ;
- environ 2,90 mètres par niveau habitable au dessus du rez-de-chaussée.

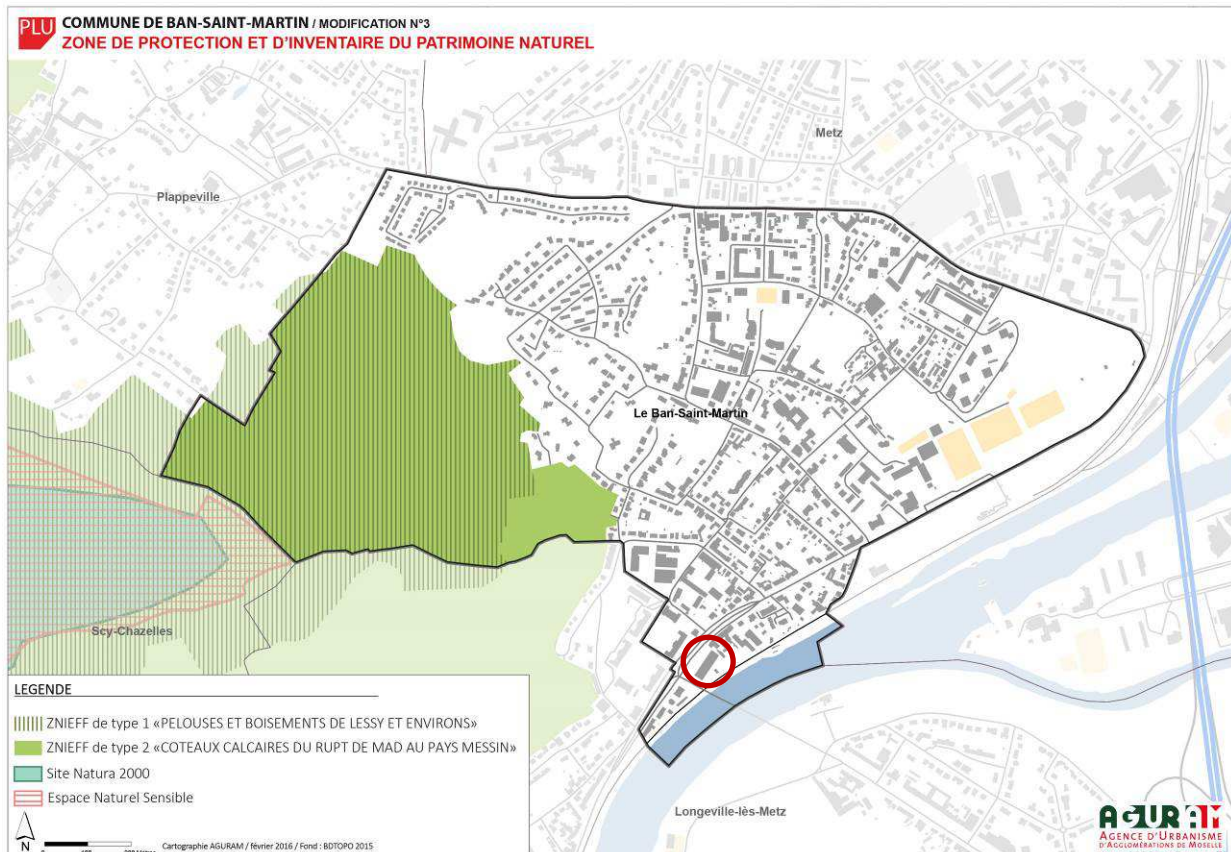
Cela correspond bien à environ 14,50 mètres dédiés à de la surface plancher habitable, chiffre pleinement cohérent avec 5 niveaux habitables et un rez-de-chaussée permettant notamment de stationner des véhicules.

5. L'ÉVALUATION DES IMPACTS DE LA MODIFICATION N°3

Cette partie montre **les impacts prévisibles de la modification n°3** du PLU du Ban-Saint-Martin **sur l'environnement naturel et anthropique**.

5.1 LES MILIEUX NATURELS

La commune **est concernée par plusieurs milieux naturels** comme le montre la carte ci-dessous.



Localisation du site visé par la modification n°3 du PLU (rond rouge) vis-à-vis des milieux naturels

Il s'agit de Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) :

- *de type I : « Pelouses et boisements de Lessy et environs » ;*
- *de type II : « Coteaux calcaires du Rupt de Mad au Pays Messin ».*

Ces deux zones d'inventaires concernent la frange Ouest du Ban-Saint-Martin et plus particulièrement le Mont Saint-Quentin. La carte ci-dessus permet également de voir qu'il existe un site Natura 2000 et un Espace Naturel Sensible (ENS) sur la commune voisine de Scy-Chazelles.

La modification n°3 du PLU concerne uniquement des terrains situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Ils n'appartiennent à aucun périmètre de protection ou d'inventaire des milieux naturels. A ce titre, la modification n'a pas d'impacts sur les milieux naturels inventoriés de la commune.

L'unité foncière concernée par le projet **est actuellement occupée** par l'ancien bâtiment de la DDE, aujourd'hui en ruine comme le montre la photo aérienne, ci-dessous.



La parcelle concernée par le projet est déjà bâtie

L'emprise au sol existante est de **1700 m²** en comptant les remises en bordure de la voie ferrée et celle en front de l'avenue du Général de Gaulle. La **partie gauche** de l'unité foncière, en limite du pont de Verdun, est celle qui comprend le plus **de boisements existants**. Il n'ont pas de valeur particulière.

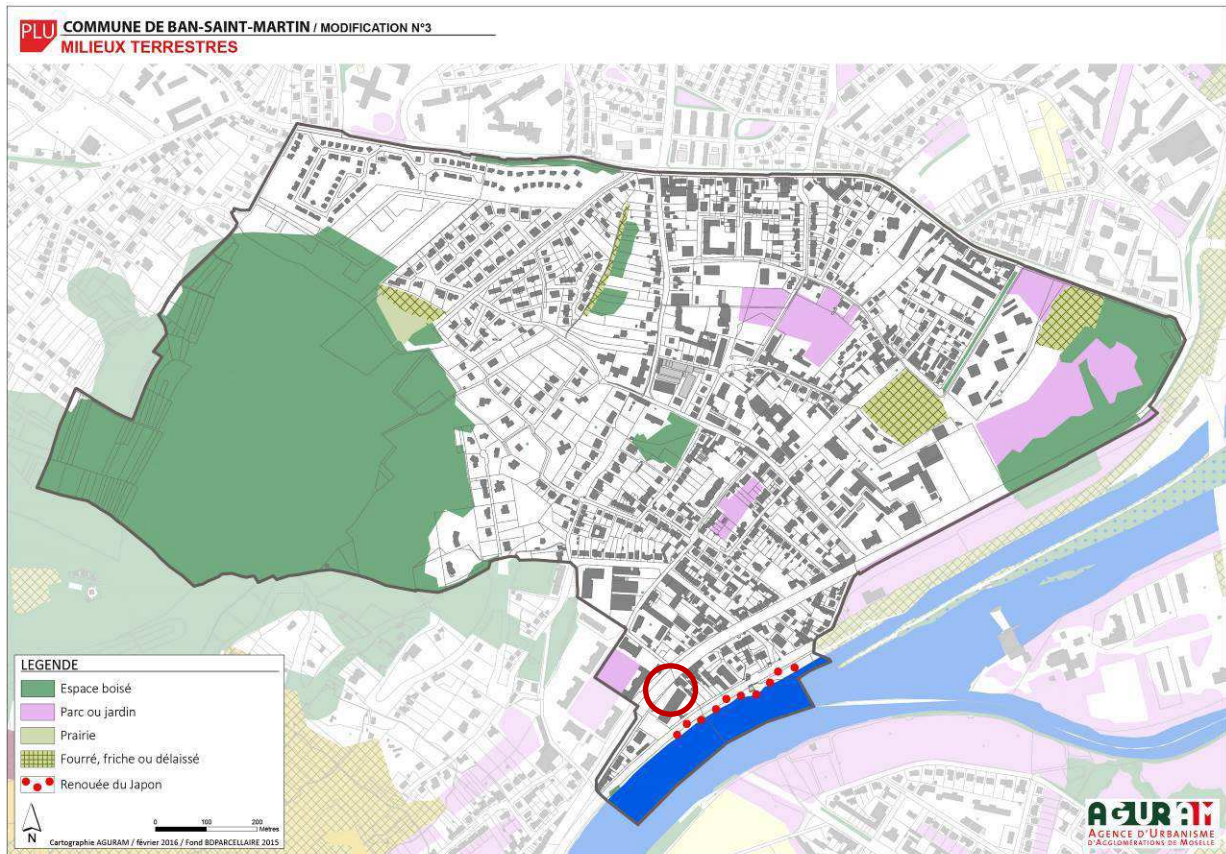
En raison de la hauteur autorisée par le secteur UDa, il sera possible de réduire l'emprise au sol bâtie de l'unité foncière. Ainsi, la part de l'unité foncière qui est aménageable en espace vert comprenant des arbres de haute-tige sera plus importante (cf : article 13 du règlement de la zone UD). A ce titre, la modification n°3 du PLU contribue pleinement **à valoriser l'environnement**.



Vue aérienne du bâtiment existant

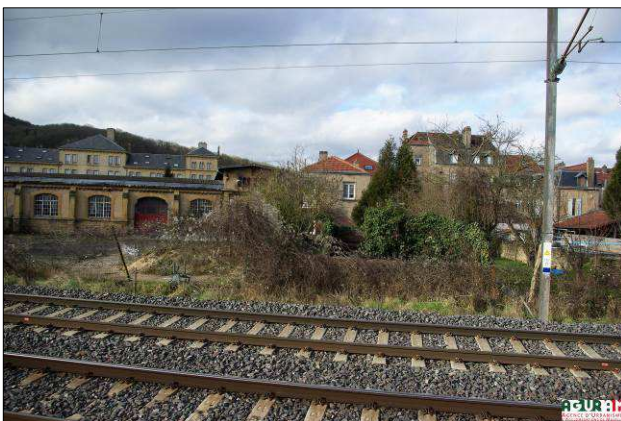
Le projet va permettre de **redonner un usage à cet espace** abandonné avec la création de logements.

Une possibilité de **réduire de l'emprise au sol bâtie** sur cette unité foncière est intéressante puisqu'elle se situe à proximité immédiate de la Moselle. Elle correspond à une **continuité écologique majeure** du territoire.



Localisation du site visé par la modification n°3 du PLU (rond rouge) vis-à-vis des milieux terrestres

La carte ci-dessus montre qu'une plante invasive existe en bordure de la Moselle. Bien que l'unité foncière soit séparée de la rivière par une voie ferrée, **l'aménagement des espaces verts sera réalisé en prenant des précautions pour éviter le développement de la Renouée du Japon.**



Vue sur le site depuis la vélo route Charles le Téméraire en bordure de la Moselle

Pour les piétons, l'accès à la véloroute Charles-le-Téméraire est possible en passant par l'impasse du Sauvage qui permet de passer sous la voie ferrée.

Un accès direct depuis le site visé par le projet n'est pas envisageable en raison de l'existence de la voie ferrée.

5.2 L'IMPACT SUR LES PAYSAGES

L'impact paysager des futures constructions est indéniable, en raison de **la situation en entrée de commune** de l'unité foncière visée par le projet.



Vue en direction du site de projet depuis Longeville-lès-Metz depuis le parc du Grand Pâtural

Le panorama ci-dessus permet de bien visualiser la situation du terrain. A sa gauche, se trouve **le pont de Verdun, un axe majeur de circulation** qui permet de rentrer dans la ville centre de l'agglomération en passant par Longeville-lès-Metz.

En **arrière-plan des futures constructions**, se trouvent les anciennes casernes Roques aujourd'hui reconverties en logements. L'élévation maximale de cet édifice est en R+3, mais il existe un important soubassement d'environ 1,50 mètre. Au dernier plan, se trouve **le Mont Saint-Quentin**, qui domine l'agglomération messine à une altitude de 358 mètres. Il s'agit d'une figure emblématique connue de tous, qui comporte un relais de télévision à son sommet. La construction de nouveaux bâtiments **ne coupera pas toutes les vues en direction de l'ancienne caserne et du Mont**, puisque le front bâti sera discontinu, laissant des perspectives.



Prise de vue depuis le pont de Verdun

La photo ci-contre est prise depuis le pont de Verdun en direction du Ban-Saint-Martin. **L'entrée de commune se trouve sur la droite à la sortie de cet ouvrage.** La direction gauche permet de rejoindre le centre-ville de Longeville-lès-Metz.

Les bâtiments qui s'implanteront sur l'unité foncière seront perpendiculaires pour **laisser des vues sur l'ancienne caserne Roques et le Mont Saint-Quentin.**

Le pont de Verdun, en redescendant vers le Ban-Saint-Martin, comprend **une élévation variable** d'environ 1 à 3 mètres. Face au site de projet, c'est en moyenne **deux mètres.**

L'élévation des futurs bâtiments permettra d'intégrer la pile du pont de Verdun depuis le site projet et de valoriser l'entrée de ville. L'impact de la modification n°3 est positif pour les paysages.

5.3 LES DEPLACEMENTS ET LA CIRCULATION

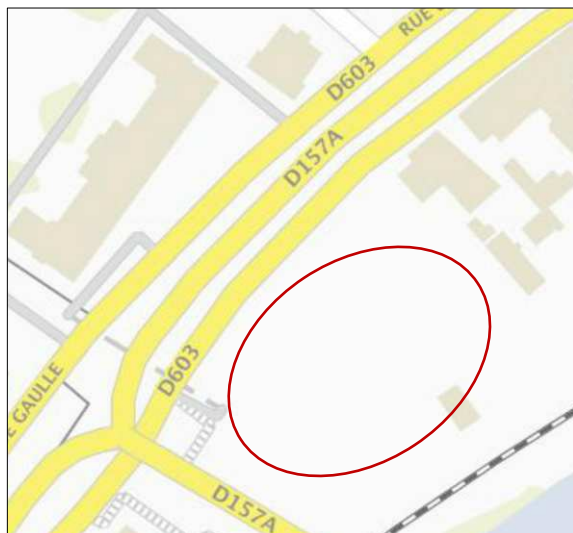
La création de nouveaux logements en entrée de commune représente obligatoirement un impact en matière de déplacements et de flux de circulation.



Vue de la RD603 depuis les abords de l'unité foncière concernée par le projet à vocation de logements

Au niveau routier, l'unité foncière du projet est desservie par une voie en sens unique appartenant à la RD603. Elle est accolée à la partie surélevée du pont de Verdun, qui assure la desserte en direction du Ban-Saint-Martin.

Le futur projet comportera un nombre de places de stationnement conforme à la grille qui figure dans le règlement du PLU. Les entrées et sorties seront facilement gérables, puisque la RD603 est en sens unique de circulation à cet endroit. La sortie des véhicules sera en direction du Ban-Saint-Martin et l'entrée depuis Longeville-lès-Metz.



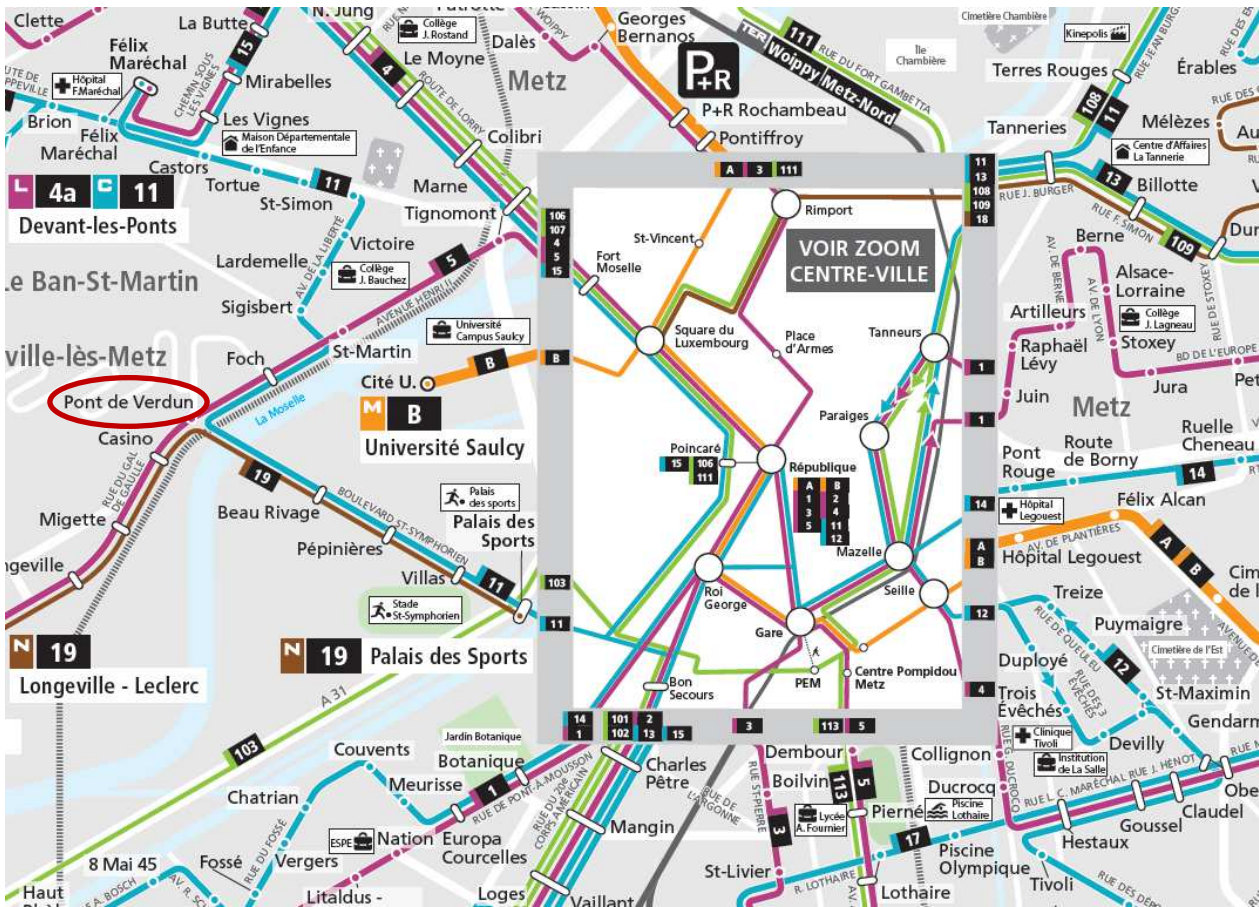
Localisation et desserte de l'unité foncière visée



L'arrêt de bus Pont de Verdun se situe sur l'espace public qui borde l'unité foncière concernée par le projet

La RD157A, qui correspond au pont de Verdun et à ses rampes descendantes en direction du Ban-Saint-Martin et de Longeville-lès-Metz, est concernée par un important trafic d'environ 15 600 véhicules par jour (2012) dont 4% de poids lourds. L'arrêt de bus, pont de Verdun, bénéficie d'une desserte par la ligne 5 du réseau de transport de l'agglomération (soit un bus toutes les 10 minutes en heure de pointe). Il s'agit d'un atout indéniable pour les futurs habitants du secteur. Des liaisons douces permettent de rejoindre le pont de Verdun et de passer dessous.

L'extrait du plan du réseau « *Le Met* » ci-dessous permet de voir que l'arrêt de bus « *Pont de Verdun* », qui se situe au pied de l'unité foncière projet, se trouve à proximité du cœur de l'agglomération. Le centre-ville de Metz, son université ou encore la gare sont facilement accessibles.



Localisation de l'arrêt de bus Pont de Verdun (rond rouge) dans le réseau de transport de Metz Métropole

5.4 LES RESEAUX ET SERVITUDES

Le site projet est concerné par **une servitude d'utilité publique terrestre T1 relative au chemin de fer** dont le gestionnaire est la **SNCF**. Des servitudes aériennes concernent également le site (cf : annexes du dossier de PLU).

La secteur UDa créé par la modification n°3 du PLU du Ban-Saint-Martin se base sur **l'article R*123-5 du Code de l'Urbanisme** qui donne **la possibilité de classer en U les secteurs déjà urbanisés** : « *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* ».

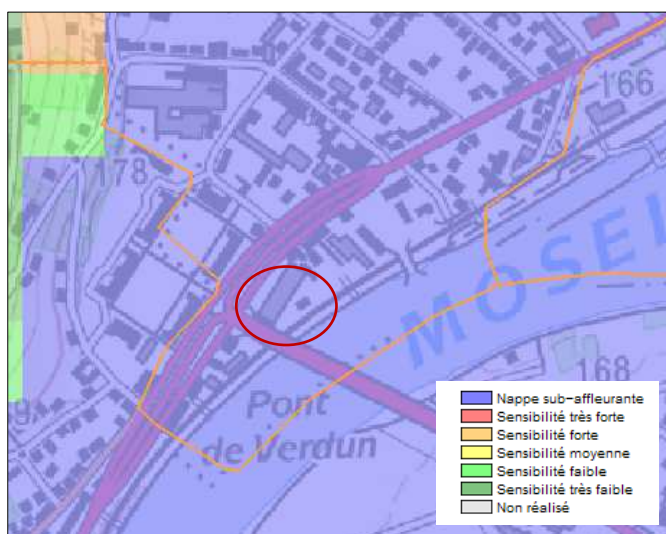
Les réseaux d'eau et d'assainissement existent au droit de l'unité foncière qui est desservie par une voirie publique. Il n'a pas d'impact en matière de création de nouveaux réseaux : les branchements seront à la charge du porteur de projet.

5.5 LES RISQUES ET NUISANCES

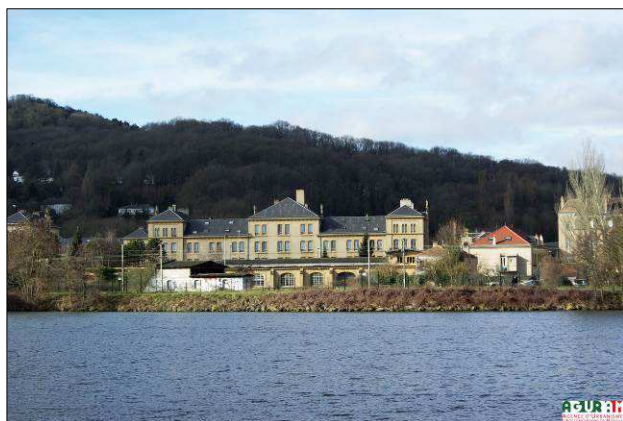
L'unité foncière projet ne figure pas dans la base de données BASOL, qui recense les sites dont la pollution des sols est avérée. Elle ne fait pas non plus partie de la base BASIAS qui correspond à un inventaire historique des sites industriels et des activités de services.

L'unité foncière est presque limitrophe de la Moselle. Il existe un **risque d'inondation par débordement** qui est pris en compte par le biais du Plan de Prévention des Risques.

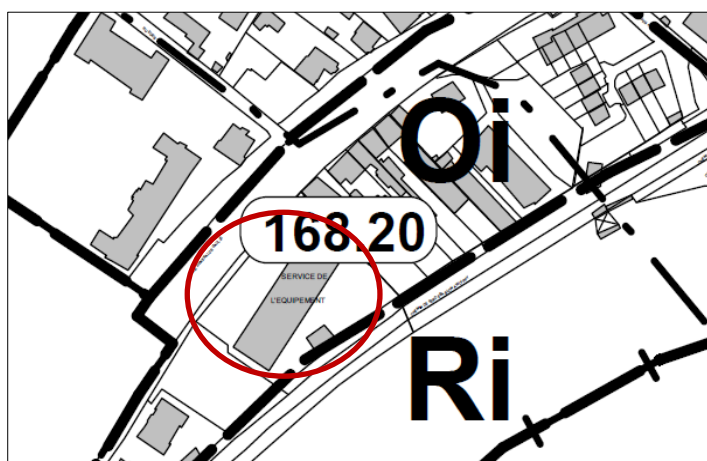
En raison d'une nappe phréatique sub-affleurante, **des remontées de nappes phréatiques** peuvent également se produire.



Le risque de remontée de nappe phréatique



La Moselle et la voie ferrée bordent l'unité foncière visée par le projet

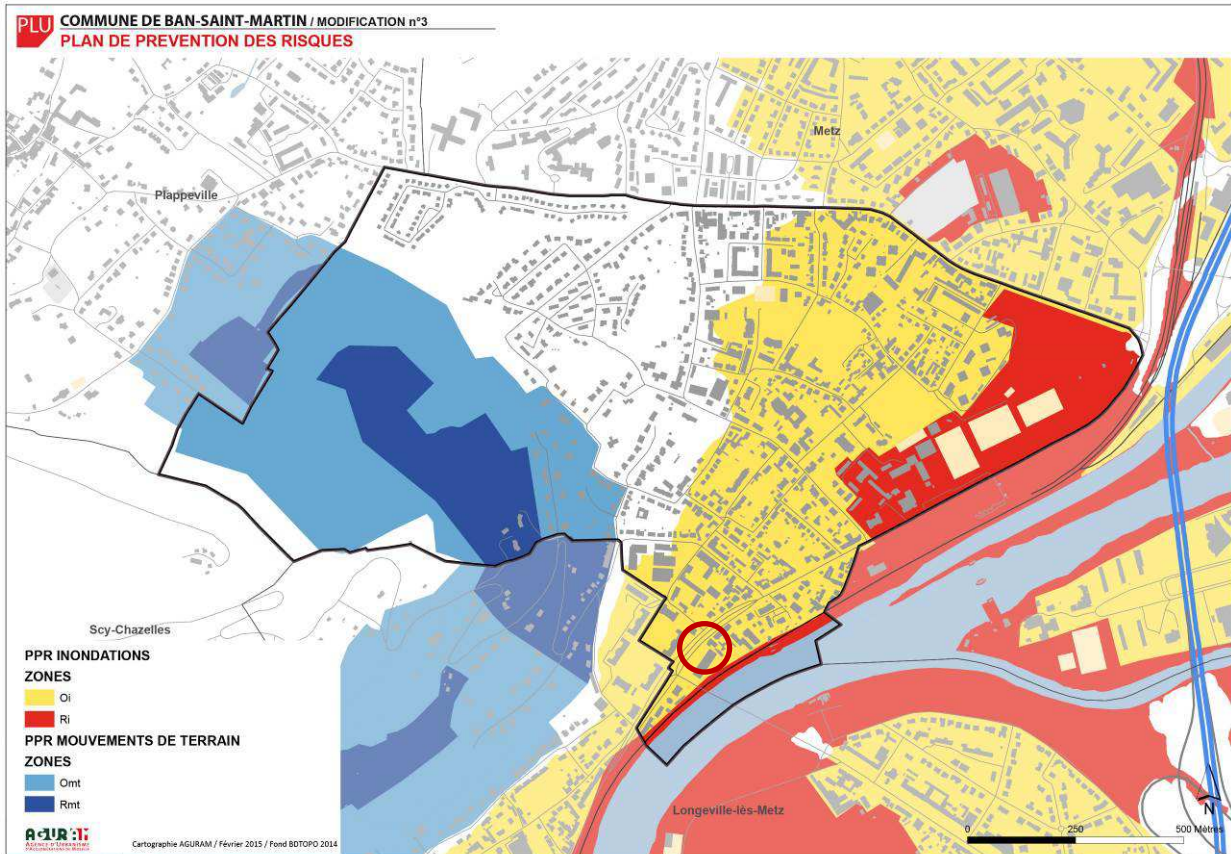


La parcelle projet est incluse dans la zone Oi du PPR inondation

La parcelle projet se situe dans la zone Oi du PPR inondation. Elle n'est pas concernée par le PPR mouvements de terrain.

Il s'agit d'une zone déjà bâtie, touchée par des hauteurs d'eau inférieures à 1 mètre au sein de laquelle les constructions sont autorisées, sous réserve de prescriptions de nature à diminuer la vulnérabilité.

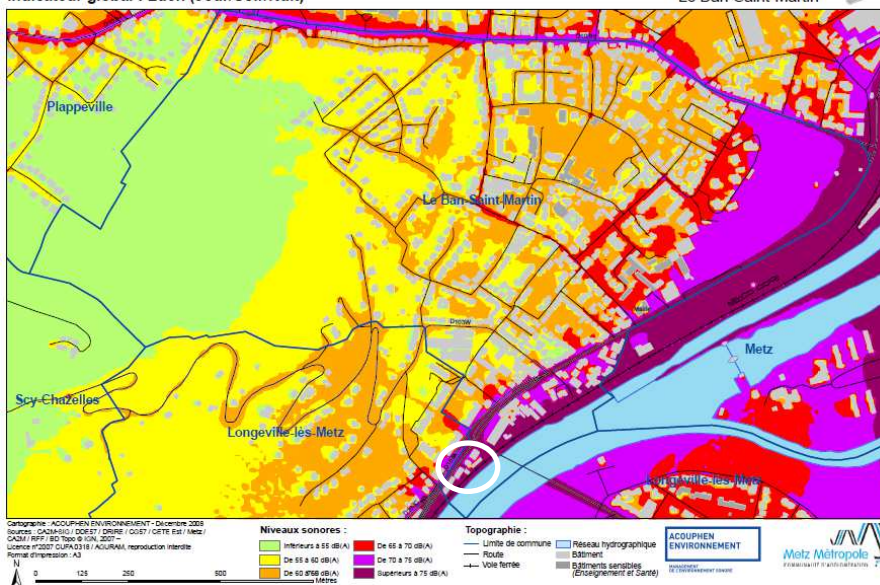
La modification n°3 du PLU n'a pas d'impact sur le risque d'inondation puisque le futur projet devra respecter les règles du PPRi, document opposable en droit.



Localisation du site visé par la modification n°3 du PLU (rond rouge) dans le PPR

Le site n'est pas concerné par le PPR mouvements de terrain. L'aléa retrait-gonflement des argiles est faible. La modification n°3 du PLU n'a pas d'impact particulier vis-à-vis des sols si ce n'est des exhaussements et affouillements des sols dans le cadre des futures autorisations d'urbanisme.

Cartographie du bruit global : Situation 2004 - 2007 - Carte de type A
Indicateur global : Lden (Jour/Soir/Nuit)



Enfin, le bruit représente une nuisance assez forte, qu'il convient de prendre en compte, en raison de la proximité immédiate de routes départementales très fréquentées et de la voie ferrée.

Localisation du site visé par la modification n°3 du PLU (rond blanc) vis-à-vis du bruit



6. ANNEXES

6.1 REGLEMENT DE LA ZONE UD APRES LA MODIFICATION N°3

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

UD : Zone située entre la rue de Metz et la Moselle.

UDa : Secteur de la zone UD situé en entrée de ville au niveau du Pont de Verdun.

La zone UD qui comprend un secteur UDa est concernée par des risques d'inondations identifiés dans le plan de prévention des risques d'inondation et de mouvements de terrain annexé au P.L.U.

ARTICLE UD1 Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Sont interdits :

- Les constructions et installations à caractère provisoire.
- Les installations classées incompatibles avec le caractère résidentiel des zones avoisinantes.

- Les constructions et installations à usage :
 - industriel,
 - d'entrepôts commerciaux.
- Les carrières.
- Les caravanes isolées, les campings aménagés ou non.
- Les lotissements à usage principal d'habitation.
- Les occupations et utilisations du sol interdites par le plan de prévention des risques naturels.

ARTICLE UD2 Occupations et utilisations du sol admises

2.1 Sont notamment admis :

- Les constructions et installations à usage :
 - d'habitation ainsi que leur dépendance,
 - d'équipements, publics ou à caractère public,
 - de commerce ou d'artisanat,
 - de bureaux ou de service,
 - de stationnement.
- Les clôtures.
- Les équipements publics d'infrastructure.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.



2.2 Sont admis sous condition :

Dispositions générales :

- La démolition totale ou partielle d'un bâtiment, à condition qu'il ne présente pas d'intérêt architectural.
- Les établissements à usage d'activité, à condition qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère d'habitat et de services tels que : droguerie, boulangerie, dépôts d'hydrocarbure liés à des garages ou stations-service, etc... et sous réserve que des dispositions soient prises pour limiter les nuisances.
- Les installations classées, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation générale de la zone et que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances.
- Les aires de stockage et de dépôt liées aux activités autorisées, à condition qu'elles soient masquées et qu'elles respectent les obligations de planter formulées à l'article 13.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés.

Dispositions particulières :

Nuisances sonores :

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

Risques naturels :

- Les constructions et installations doivent respecter les dispositions du plan de prévention des risques naturels.

ARTICLE UD3 Accès et voirie

3.1 Accès

- Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant.

Toutefois :

- un accès supplémentaire peut être autorisé, afin de permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

3.2 Voirie

- La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, destinées ou non à être ultérieurement incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :
 - largeur minimale de plate-forme : 8 m
 - largeur minimale de chaussée : 5 m
- Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées notamment dans le cas de voiries tertiaires.
- Les voies en impasse doivent être aménagées.



ARTICLE UD4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration.
- Si les réseaux ne sont pas établis, ou s'ils n'aboutissent pas à une station d'épuration, toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux dispositifs d'assainissement non collectif. Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif collectif.

4.3 Autres réseaux

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

ARTICLE UD5 Caractéristiques des terrains

- Pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'une longueur de façade sur rue au moins égale à 10 m.
- Toutefois :
 - dans le cas de dent creuse, une longueur inférieure à 10 m peut être admise à condition que la nouvelle construction puisse s'intégrer de façon harmonieuse aux constructions existantes.

ARTICLE UD6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques (rues, places...)

6.1 Dispositions générales :

- Toute construction doit être implantée en recul de 4 m 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, lorsqu'une 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.
 - une implantation à l'alignement est possible dans la partie des îlots donnant sur la RN3, afin de préserver les dispositions urbaines actuelles.
- Toute construction doit être réalisée dans une bande de 21 m comptés par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

- Toutefois :
 - au-delà de la bande de 21 m, les constructions annexes en rez-de-chaussée peuvent être autorisées.
 - cette bande de constructibilité peut être sans objet dans le cas d'opération projetée sur un îlot ou une fraction d'îlot d'une superficie au moins égale à 5000 m², afin de permettre la réalisation d'un ensemble architectural et urbain cohérent avec les constructions voisines existantes.

6.2 Ne sont pas soumis à ces règles :

- les équipements publics et privés d'infrastructure et de superstructure, ainsi que pour les constructions abritant des services publics,
- les installations et les équipements techniques liés aux réseaux publics ou concédés, et à leur gestion.

ARTICLE UD7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsqu'il existe jouxtant la ou les limites séparatives latérales, dans la bande de constructibilité de 21 m, un ou des murs pignons appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction projetée doit être implantée en priorité sur cette ou ces limites, sous réserve que l'architecture et la volumétrie de la construction existante permettent la réalisation d'un ensemble de qualité architecturale satisfaisante.
- Lorsqu'il n'existe pas de mur pignon en attente, la nouvelle construction, sauf si une telle disposition était de nature à compromettre l'homogénéité du tissu bâti existant, peut être implantée en limite séparative latérale.
- Pour toute partie de construction, réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction 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 ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- Toute construction, autre qu'une construction annexe, doit être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives de fond d'unité foncière, et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction 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 ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

ARTICLE UD8 Implantation des constructions sur une même unité foncière

- Les constructions non contiguës doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs, sans pouvoir être inférieure à 4 m.
- Toutefois :
 - lorsque ces constructions sont en vis-à-vis avec des façades aveugles, une distance de 4 m peut être considérée comme suffisante,
 - dans le cas de bâtiments en rez-de-chaussée, une distance inférieure peut être autorisée.



ARTICLE UD9 Emprise au sol

9.1 Dispositions générales :

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie totale de l'unité foncière.

9.2 Ne sont pas soumis à ces règles :

- Les équipements publics et privés d'infrastructure et de superstructure, ainsi que pour les constructions abritant des services publics,
- Les installations et les équipements techniques liés aux réseaux publics ou concédés, et à leur gestion.

ARTICLE UD10 Hauteur des constructions

10.1 Dispositions générales :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser deux niveaux au-dessus du rez-de-chaussée (R+2), à concurrence de 10 m comptés du sol naturel à l'égout du toit. **Toutefois, dans le seul secteur UDa, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser cinq niveaux au-dessus du rez-de-chaussée (R+5), à concurrence de 16 m comptés du sol naturel à l'égout du toit.**
- La hauteur des constructions annexes en rez-de-chaussée ne doit pas dépasser 3 m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit. Cette hauteur doit être considérée comme hauteur absolue, au-delà de la bande de constructibilité fixée à l'article 6, lorsque la construction annexe jouxte une limite séparative.

10.2 Dispositions particulières :

- Un dépassement de la hauteur admise, (un niveau maximum à concurrence de 3 m), peut être autorisé :
 - pour tenir compte des conditions d'adaptation au sol imposées par le PPR inondation,
 - pour les constructions et installations à usage d'équipements publics ou à caractère public.

10.3 Ne sont pas soumis à ces règles :

- Les installations techniques spécifiques, ainsi que les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône EDF, tour de relais hertzien, etc...).

ARTICLE UD11 Aspect extérieur

11.1 Dispositions générales

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



11.2 Architecture et volumétrie

- La définition volumétrique et architecturale des bâtiments doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture des espaces publics. Une attention doit être portée sur les rapports de volumes, de matériaux et de couleurs avec les bâtiments voisins réalisés ou autorisés.
- Des constructions de même nature contiguës doivent être traitées de définition volumétrique et architecturale compatibles.

11.3 Façades et matériaux de façade

- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.
- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.

11.4 Toitures

- les constructions doivent être couvertes de manière dominante par des toitures en tuiles. Toutefois, le zinc, le bac acier et les toitures-terrasses peuvent être utilisés de manière ponctuelle.

11.5 Les ajouts et bâtiments annexes

- Le volume et les murs et toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux compatibles à ceux du bâtiment principal.

11.6 Les clôtures

- Clôtures sur rue, les clôtures doivent être constituées soit :
 - par des haies végétales, éventuellement doublées par un grillage;
 - par des murs pleins;
 - par des murs bahut ne dépassant pas 0,40 m accompagnés ou non d'une haie végétale ou d'une clôture ajourée.
 - Les clôtures doivent suivre la pente naturelle du terrain. Les redents sont interdits.
- Clôtures en limite séparative :
 - Les clôtures en limite séparative doivent être constituées par une haie végétale éventuellement doublée par un grillage ne dépassant pas 1,80 m et posé sans maçonnerie apparente.

ARTICLE UD12 Stationnement

- Les aires de stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations devront être assurées, en dehors des voies publiques et privées, dans les conditions fixées par la grille de parking à la fin du présent règlement.

ARTICLE UD13 Espaces libres et plantations

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible.



- Espaces libres de toute construction :
 - 30 % au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être aménagés en espaces verts et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m2 d'espace libre,
 - le retrait entre l'alignement et la construction doit obligatoirement être aménagé en espace vert planté,
 - toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige dont le nombre est fonction du mode d'organisation des emplacements. Il doit être planté au minimum un arbre pour 6 emplacements.
 - Les aires de stockages et de dépôts à l'aire libre doivent impérativement être dissimulées par des plantations.
 - Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UD14 Coefficient d'occupation du sol

Néant