



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

Notice de présentation

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

 **Allo-Mairie**
03 87 55 50 55

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

Affaire : UR16-01_Modification 7

Document : Notice de présentation

Version 0a

Date : 03/05/2016

Sommaire

PREAMBULE	3
I. Justification de la procédure de modification	5
II. Points de la modification.....	6
1. Adaptation des limites de zonage et de certains aspects réglementaires concernant les opérations ZAC de Bon Secours et du projet urbain de la caserne Desvallières	6
2. ZAC du Parc du Technopôle – Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AU13	37
3. Adaptations réglementaires mineures	54
4. Corrections d'erreurs matérielles.....	132
III. Modification des surfaces des zones	157

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 présente note de présentation de la modification n°7 du PLU de Metz vient compléter le rapport de présentation du PLU.

Les points de la présente modification sont les 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 :

- **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. PROJET DU "PARC DU TECHNOPOLE" – OUVERTURE A L'URBANISATION PARTIELLE DE LA ZONE 2AU13.

3. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES :

- **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 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.
- **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 (TCRM Blida)** – Adaptations du règlement de zone

- **3.9. Zone UYE1 (rue Xavier Roussel)** – Adaptations du règlement de zone

4. RECTIFICATION D'ERREURS MATERIELLES ET AMBIGUITES D'ECRITURE :

- **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.

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

I. JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

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.

Ainsi, 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.

De ce fait, le P.L.U. de la Ville de Metz peut faire l'objet d'une procédure de modification telle que définie par le Code de l'Urbanisme.

II. POINTS DE LA MODIFICATION

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.

i. Objet

Suite au déménagement de l'hôpital Bon Secours anciennement située place Philippe de Vigneulles, les bâtiments hospitaliers du secteur UYB2 sont désaffectés, et la parcelle inoccupée. Située en plein cœur du quartier dense de Nouvelle Ville, celle-ci représente aujourd'hui une dent creuse dommageable à l'intensité urbaine locale, dont la ville de Metz souhaite encourager la reconquête pour y développer un cœur de quartier.

Conformément aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de lutte contre l'étalement urbain, de reconquête des friches, et dans une volonté de valorisation d'un emplacement stratégique (cœur de quartier, proximité d'une gare et de lignes structurantes de transport en commun), la ville s'engage donc dans un projet de reconversion de la friche hospitalière de Bon Secours. Pour rappel ce projet est en cours de labellisation "HQE Aménagement™" et a fait l'objet d'une procédure de création de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dans le cadre de laquelle une phase de concertation publique a eu lieu d'août à octobre 2015.

La réalisation de ce projet nécessite des ajustements à la fois du zonage et de certains aspects réglementaires du PLU:

- a. Les parcelles concernées sont situées en zone UYB2, soumise au règlement de zone UY, qui concerne par définition les principaux équipements et services publics de "Nouvelle Ville". L'hôpital ayant déménagé, le secteur n'a plus vocation à être exclusivement dédié à de l'équipement, et le classement de la parcelle en zone UY, empêchant le développement d'une centralité de quartier au programme mixte, est désormais inapproprié. → **Il s'agira ici d'intégrer les parcelles concernées dans un nouveau type de zonage (UBE) dont le règlement sera adapté à l'ambition de création d'une centralité de quartier et de mixité fonctionnelle (possibilité d'habitat, activités, équipements, ...) qui est fixée pour le projet.**
- b. Dans un souci de valorisation d'un site de projet à haut potentiel de niveau de service (transports en commun, commerces, équipements, et gare à proximité immédiate), le projet a pour ambition de proposer une forme urbaine conciliant une densité raisonnée, cohérente avec

sa vocation de centralité de quartier dynamique, et maintien d'un cadre de vie de qualité. Le règlement de zone UB ne permet toutefois pas la reconstruction de formes urbaines de densité équivalente, voire supérieure, aux bâtiments existants. De plus, le PLU actuel raisonnant en termes de niveaux, il convient de raisonner en termes de hauteur de bâtiments, ces derniers qui permettent la réalisation de formes urbaines équivalentes à l'existant. → **Il s'agira ici d'adapter les dispositions générales en matière de découpage en volume, qui favorise les objectifs de densité, et les dispositions du règlement de zone UB en matière d'implantation des constructions, de surface de plancher et de hauteur maximale dans la zone UBE, pour permettre la mise en œuvre de formes urbaines adaptées à la vocation de centralité de quartier dynamique du projet.**

- c. Les dispositions du règlement de zone UB sont peu contraignantes en termes de création d'espaces verts de pleine terre, et donc d'amélioration du cadre de vie, de maîtrise des ruissèlements d'eaux pluviales, etc... L'absence de dispositions en matière de création d'espaces verts de pleine terre ne correspond pas au niveau d'ambition du projet en termes de cadre de vie et de développement urbain durable, dont témoigne la démarche en cours de labellisation "HQE Aménagement™". → **Il s'agira ici d'intégrer des dispositions en matière d'obligation de création d'espaces verts de pleine terre, pour favoriser un cadre de vie arboré et participer à la maîtrise des ruissèlements d'eaux pluviales en ville.**

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

- a. **Classement des parcelles du projet dans une nouvelle zone au règlement adapté à la vocation de centralité et de mixité fonctionnelle du projet:**
- *Création d'une zone UBE (UB = cadre réglementaire adapté à Nouvelle Ville, permettant des projets mixtes), (E = indice de zone nouveau pour les secteurs à vocation de centralité); maintien des 2 reliquats de zone UYB2 avec adaptation de leur nomination (UYB2-1 et UYB2-2).*
- b. **Mise en place de dispositions imposant les implantations à l'alignement ou dans un recul de 0 à 2m :**
- *Ajout de la zone du projet (UBE) dans la liste des zones soumises aux dispositions particulières de l'article 6.2 du règlement de zone UB (imposant notamment une implantation à l'alignement ou un recul compris entre 0 et 2m).*
- c. **Adaptation des dispositions favorisant les objectifs de densification et contraignant la densité des formes urbaines autorisées, mise en place de dispositions encadrant cette densité dans une optique de qualité du cadre de vie:**
- *Précision dans les dispositions générales sur l'instruction des autorisations d'urbanisme lors d'un découpage en volume.*

- *Rectification d'une erreur matérielle : suppression d'une ambiguïté d'écriture de l'article 2 qui ne précise pas que la bande de constructibilité de 15m visée à l'article 6 ne concerne que deux zones spécifiques.*
- *Introduction d'une dérogation dans l'article 6 en ce qui concerne la bande de constructibilité pour le secteur UBE.*
- *Homogénéisation de la distance de construction en limites séparatives au delà d'une certaine profondeur avec la bande de constructibilité existante pour la zone (15m au lieu de 12m).*
- *Introduction d'une distance minimale à respecter dans l'article 7 pour le secteur UBE.*
- *Introduction d'une dérogation dans l'article 8 en ce qui concerne l'implantation des constructions sur un même terrain pour le secteur UBE.*
- *Introduction d'une dérogation dans l'article 9 afin de permettre la construction de 100% de l'unité foncière dans un objectif de densification de la zone UBE.*
- *Simplification globale de l'article 10 (suppression des dispositions créant des sur-contraintes inutiles; suppression des dispositions introduites par erreur matérielle):*
 - i. *Suppression d'une disposition rajoutant une sur-contrainte par rapport aux dispositions encadrant les hauteurs maximales (limitation de la hauteur de corniche en fonction de la hauteur de corniches des bâtiments contigus). Cette disposition introduisait une inégalité de traitement non maîtrisée d'une parcelle à une autre, rendait inopérantes les dispositions en matière de hauteur maximale, et pouvait entraîner une obligation de dédensification urbaine (contraire aux objectifs du SCOTAM) en cas de démolition-reconstruction.*
 - ii. *Rectification d'une erreur matérielle: suppression d'une disposition applicable au secteur de la place de la République, pourtant situé hors zone UB.*
- *Introduction dans l'article 10 d'une dérogation à la règle de prospect pour le secteur UBE et fixation dans les dispositions spécifiques de l'article 10 d'une hauteur maximale de 27m comptée du niveau fini de l'espace public au faîtage ou à l'acrotère le plus haut.*

d. Mise en place de dispositions imposant la réalisation d'espaces verts en pleine terre:

- *Précision dans la disposition imposant la réalisation d'espaces verts: ces espaces doivent être en pleine terre.*
- *Rectification d'une incohérence d'écriture dans l'article 13 : plantation d'un arbre de haute tige pour 100m² d'espace vert et non d'espace libre.*

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 I /// Dispositions générales /// Article 4 ; cf. extrait de règlement synoptique ci-après

Titre II /// Chapitre 2 (Zone UB) /// Préambule, Articles 2, 6, 7, 8, 9, 10 et 13; cf. extrait de règlement synoptique ci-après

3. Plan de zonage:

Plan de zonage planche 10

4. Annexes:

Sans objet

ARTICLE 4 CAS PARTICULIERS

[...]

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.

MODIFICATION N°7 DU PLU

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

SITUATION ACTUELLE

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

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

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

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

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

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

MODIFICATION N°7 DU PLU

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

SITUATION PROJETEE

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.

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, seules les constructions en rez-de-chaussée sont autorisées sous réserve qu'elles soient destinées en totalité à des activités commerciales ou artisanales, ou à des parkings.

[...]

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.

[...]

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

[...]

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 cœurs d'îlots.

[...]

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

[...]

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 cœurs 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.

[...]

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 peut être implantée en limite séparative de propriété. 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.

[...]

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.

[...]

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.**

MODIFICATION N°7 DU PLU

Règlement /// Titre 2 /// Zone UB /// Article 8 (EXTRAIT)

SITUATION ACTUELLE

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.
 - 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.
-

MODIFICATION N°7 DU PLU

Règlement /// Titre 2 /// Zone UB /// Article 8 (EXTRAIT)

SITUATION PROJETEE

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 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.
- 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'entraînant 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 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'entraînant 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 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 :
 - 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 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 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 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 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.

SITUATION PROJETEE

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 faîtage ou à l'acrotère le plus haut.**

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

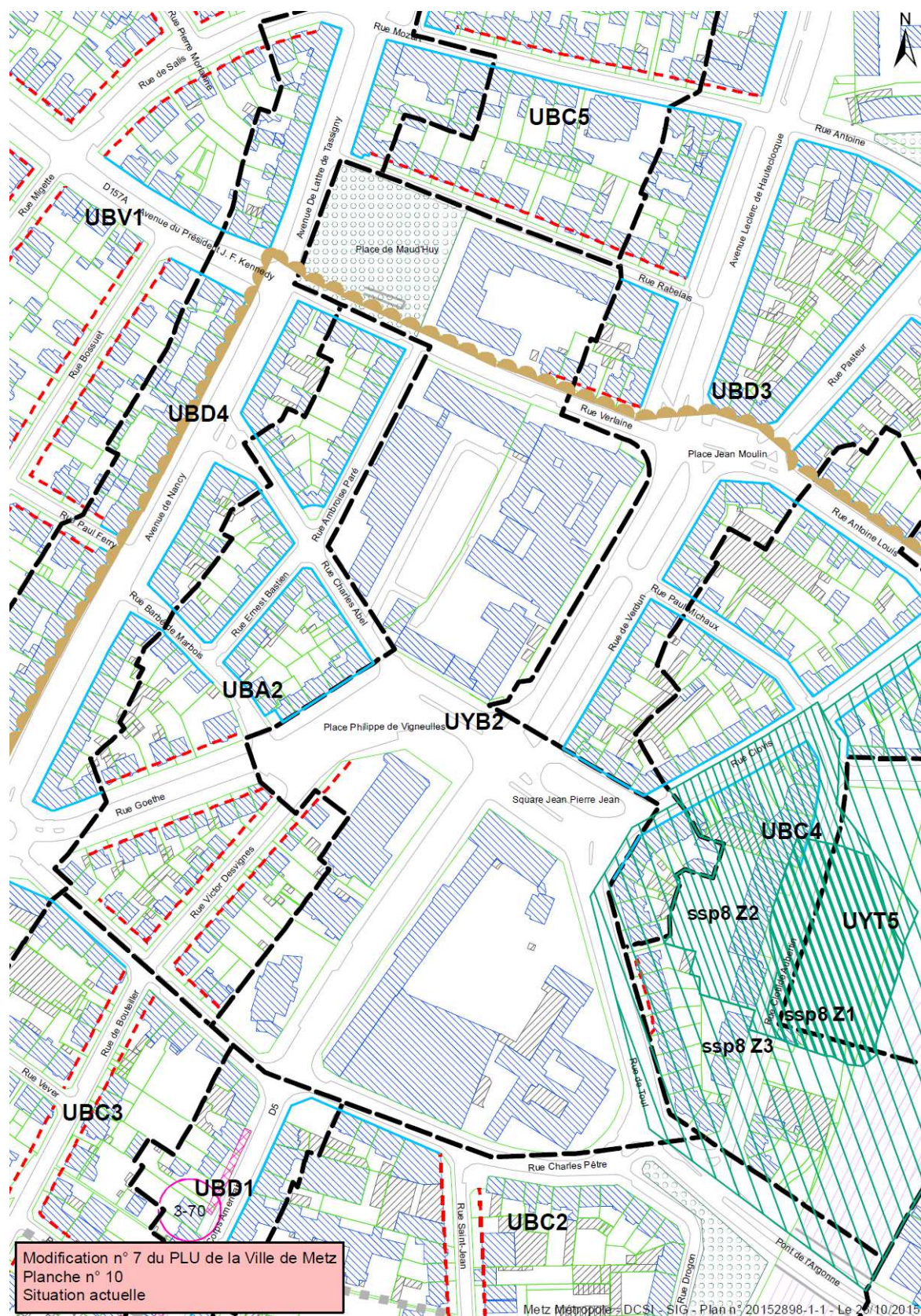
- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;
 - Dans les espaces libres de toute emprise au sol de construction :
 - 30% au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, 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.
-

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.

MODIFICATION N°7 DU PLU

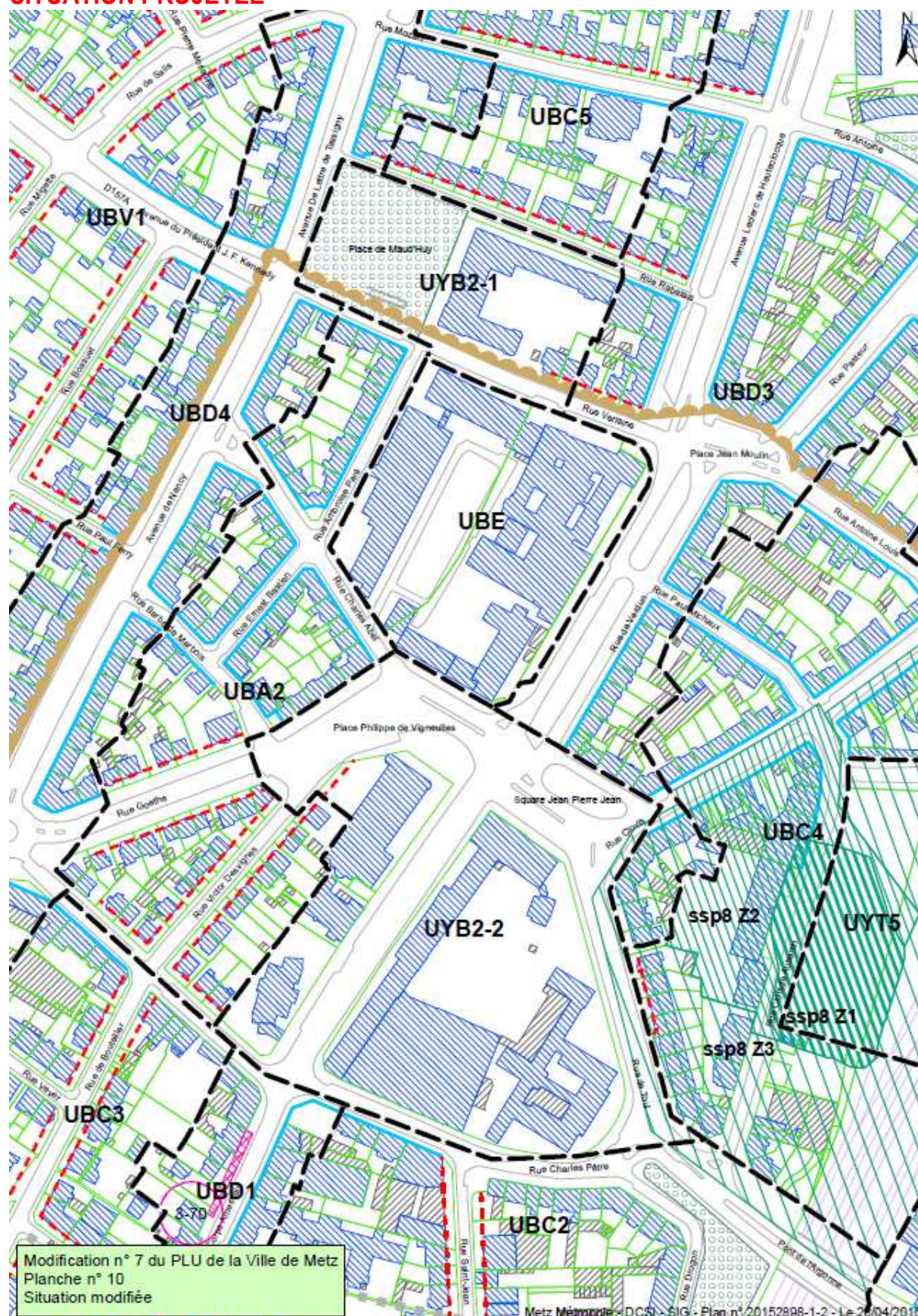
Règlement graphique /// Planche n° 10 /// EXTRAIT SITUATION ACTUELLE



MODIFICATION N°7 DU PLU

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

SITUATION PROJETEE



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.

i. Objet

Suite à la désaffectation de la caserne Desvallières située route de Lorry, le site militaire du secteur UYM1 est désaffecté, et la parcelle inoccupée. Située à l'interface de plusieurs secteurs d'équipements et commerces de proximité, celle-ci représente aujourd'hui une coupure entre l'Est et l'Ouest de Devant-les-Ponts, une dent creuse dommageable à l'intensité urbaine locale, dont la ville de Metz souhaite encourager la reconquête pour y développer un cœur de quartier tout en valorisant les éléments remarquables du patrimoine local.

Conformément aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de lutte contre l'étalement urbain, d'amélioration du niveau de service aux populations, et dans une volonté de valorisation d'un emplacement stratégique (centre géographique du quartier, proximité de lignes structurantes de transport en commun, de commerces et équipements de proximité), la ville s'engage donc dans un projet de reconversion de la friche militaire de Desvallières. Le projet aura notamment pour objet le développement de logements variés (reconversion/réhabilitation, neuf : petits collectifs, individuels groupés, etc...) et de locaux d'activités pour renforcer le rôle de centralité du secteur (création de locaux commerciaux et/ou d'activités tertiaires, avec implantation d'un supermarché ou autre programme commercial moteur pour le secteur de projet).

Pour rappel ce projet a fait l'objet d'une conception (concernant les orientations programmatiques et d'aménagement) concertée avec le comité de quartier tout au long de l'année 2013, puis d'une procédure de création de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dans le cadre de laquelle une phase de concertation publique est en cours.

La réalisation de ce projet nécessite des ajustements à la fois du zonage et de certains aspects réglementaires du PLU:

- a. Le zonage UYM1 ne permet pas la réalisation de toute construction qui ne serait pas liée à l'activité militaire. Ce zonage actuel ne permet donc pas la réalisation de logements, locaux d'activités, commerces, etc... comme le prévoit le projet. → **Il s'agira ici de scinder la zone de projet en deux zones distinctes, en fonction de leur vocation. La partie Nord du projet sera rattachée à une zone déjà existante et en cohérence avec sa vocation d'habitat. La partie Sud du projet fera l'objet d'une création de zone, permettant ainsi la réalisation de commerces, tout en assurant la cohérence avec l'environnement urbain local (les abords de la route de Lorry étant majoritairement classés en zone UC, la zone de projet fera l'objet d'un classement en zone UC).**
- b. Le règlement de zone UC n'est pas assez flexible en matière de règles d'implantation par rapport aux emprises publiques et limites séparatives et ne permet pas la mise en place de

solutions adaptées localement à la mixité du programme projeté et à l'environnement urbain dans la zone de projet → **Il s'agira ici d'introduire des dispositions spécifiques pour la zone de projet permettant des implantations des constructions adaptées à la mixité du programme projeté et à l'environnement urbain local.**

- c. Le règlement de zone UC n'est pas assez flexible en matière de règles d'implantation, d'emprise au sol et d'aménagement des espaces libres. Il ne permet pas une densité raisonnée en zone d'habitat et ne permet pas la mise en place d'un supermarché ou autre programme commercial moteur pour le secteur de projet, crucial pour renforcer l'effet de centralité commerciale. → **Il s'agira ici d'introduire des dispositions spécifiques pour la zone UCA7 en termes d'emprise au sol, et pour la zone UCC30 afin de permettre l'implantation du supermarché programmé.**
- d. L'article 10 du règlement de zone UC comporte une disposition destinée à être applicable au secteur de la place de la République, pourtant situé hors zone UC. Cette disposition est sans effet et constitue une erreur matérielle. → **Il s'agira ici de supprimer cette disposition.**

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

- a. **Scission du périmètre de projet en deux zones du règlement adaptées à leur destination:**
- *Création d'une zone UCC30 pour la zone de projet (en cohérence avec le classement UC très largement majoritaire des abords de la partie Sud de la route de Lorry), adapté à la vocation de centralité et de mixité fonctionnelle du projet.*
 - *Rattachement de la partie Nord du projet à la zone UCA7, en cohérence avec la vocation d'habitat de cette partie du projet.*
- b. **Mise en place de dispositions particulières pour la zone UCC30 permettant d'y assouplir les contraintes en matière d'implantation des constructions vis-à-vis des emprises publiques et des limites séparatives:**
- *Mise en place d'une disposition particulière à la zone UCC30 permettant l'implantation des constructions vis-à-vis des emprises publiques soit à l'alignement, soit en retrait de (le retrait est défini conformément aux dispositions générales du règlement de zone UC), sous réserve que ses caractéristiques recherchent une implantation cohérente avec le respect de la qualité urbaine et paysagère du site.*
 - *Mise en place d'une disposition particulière à la zone UCC30 permettant l'implantation des constructions soit sur les limites séparatives soit en retrait par rapport à celles-ci (le retrait est défini conformément aux dispositions générales du règlement de zone UC).*
- c. **Mise en place de dispositions particulières pour la zone UCC30 permettant l'implantation d'un supermarché ou autre programme commercial moteur pour le secteur de projet:**

- Assouplissement des règles en matière d'usages du sol pour permettre l'implantation d'un supermarché ou autre programme commercial moteur pour le secteur de projet.
- Mise en place d'une possibilité de dérogation à la règle de bande de constructibilité de 24m pour la zone UCC30, conformément au règlement des zones UCC2 (dans laquelle se trouve actuellement le supermarché dont le transfert est programmé) et UCC2i situées dans la continuité de la zone de projet.
- Mise en place d'une possibilité de dérogation à la règle d'emprise au sol dans la zone UCC30.
- Mise en place d'une possibilité de dérogation à la règle de création d'espaces verts de pleine terre seulement pour les constructions et locaux dont le rez-de-chaussée est à destination commerciale dans la zone UCC30.

d. Mise en place de dispositions particulières pour la zone UCA7, afin de permettre une densité supérieure de construction.

- Introduction d'une dérogation à la règle d'emprise au sol pour la zone UCA7.

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 II /// Chapitre 3 (Zone UC) /// Articles 2, 6, 7, 9, 10 et 13; cf. extrait de règlement synoptique ci-après
3. Plan de zonage:
Plan de zonage planche 1
4. Annexes:
Sans objet

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.

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.~~

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

6.1 Dispositions communes

[...]

- 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.
 - 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.

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

6.1 Dispositions communes

[...]

- 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

[...]

7.2 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.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

[...]

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 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% 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 9 EMPRISE AU 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.

[...]

- 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

[...]

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.

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions communes

[...]

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.~~

MODIFICATION N°7 DU PLU

Règlement /// Titre 2 /// Zone UC /// Article 13 /// EXTRAIT

SITUATION ACTUELLE

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.

[...]

MODIFICATION N°7 DU PLU

Règlement /// Titre 2 /// Zone UC /// Article 13 /// EXTRAIT

SITUATION PROJETEE

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

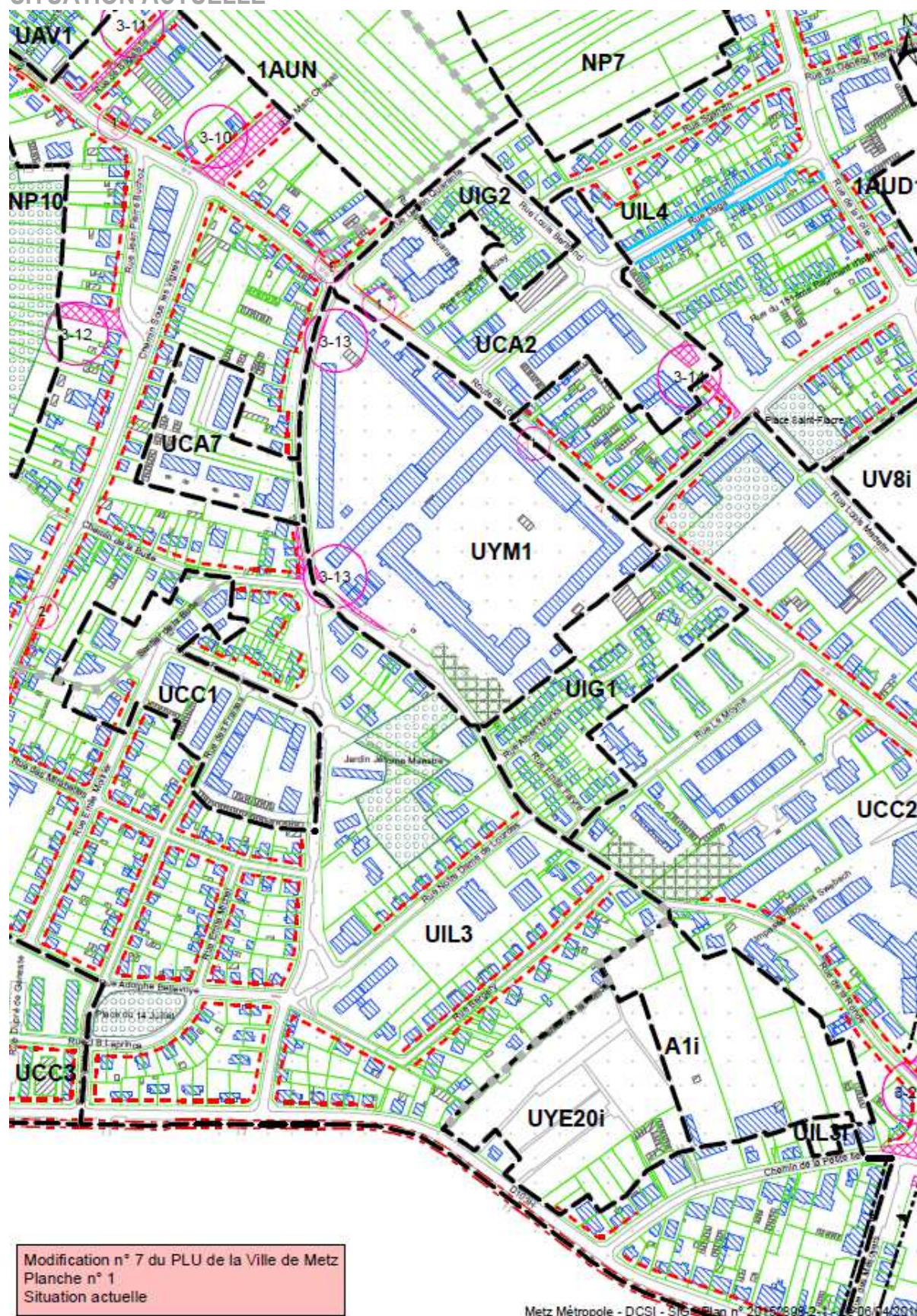
- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;
- 20% au moins de la surface de l'unité foncière doit être aménagé en espace vert de pleine terre et planté à raison d'un arbre 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.**

[...]

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



2. Projet du "Parc du technopôle" – Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AU13.

i. Objet

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Parc du Technopole, portée par Metz Métropole et la SAREMM, s'inscrit dans l'ensemble "Technopole", plus grosse entité tertiaire à l'échelle de l'agglomération, et plus largement dans le projet de la Vallée européenne des matériaux, de l'énergie et des procédés. A travers cette ZAC, il s'agit de poursuivre le dynamisme économique du Technopole, et d'en faire un secteur à vocation multifonctionnelle réunissant la recherche et la formation, l'activité, l'habitat et la production.

Par une décision en date du 10 septembre 2015, Metz Métropole et la Ville de Metz ont validé la programmation habitat de la ZAC du Parc du Technopole. Afin d'engager les premières phases d'aménagement du projet, il convient d'ouvrir à l'urbanisation une partie du périmètre de la ZAC.

La réalisation de ce projet nécessite des ajustements du zonage et la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- a. La ZAC du projet est actuellement classée en zone 2AU13, qui ne permet pas la réalisation du projet, puisqu'elle n'est pas ouverte à l'urbanisation. → **Il s'agira ici de reclasser le périmètre de projet en zone 1AUG, et de créer un règlement spécifique à cette zone qui en définira les conditions d'aménagement.**
- b. Selon l'article L.151-20 du Code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU est subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. → **Il s'agira ici d'élaborer une OAP afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation du secteur concerné. La création de cette OAP nécessite son introduction dans le rapport de présentation du PLU.**

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

- a. **Reclassement de la zone de projet en zone 1AUG et création d'un règlement spécifique à la zone.**
- b. **Création d'une OAP relative au secteur concerné par les premières phases d'aménagement du projet et introduction de cette OAP dans le rapport de présentation du PLU.**

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:

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

2. PADD:

Sans objet

3. OAP:

Création d'une OAP - ZAC du Parc du Technopôle

4. Règlement:

Titre 3 /// Chapitre 16 (Zone 1AUG) /// Création d'un règlement de zone spécifique; cf. extrait de règlement synoptique ci-après

5. Plan de zonage:

Plan de zonage 12

Plan de zonage 15

6. Annexes:

Sans objet

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.

SITUATION PROJETEE

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 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.

L'OAP du Parc du Technopole est complétée par un schéma qui précise graphiquement les grands principes d'aménagement retenus.

Les éléments contenus dans cette partie 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.

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.

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 CARACTERISTIQUES 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 maçonnés. 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

Orientations relatives à la 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 :

- *1AUG1 : dédié à la création d'habitat individualisé,*
- *1AUG2 : 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 ».*

⇒ DESSERTE 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 Bévoys, 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 I 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.

⇒ PRINCIPES PAYSAGERS

- La gestion des eaux

Les eaux de ruissellement cheminent vers les noues qui se déversent dans les bassins de rétention du vallon, puis dans le ruisseau de la Seulhotte.

- **Le vallon**

Le projet se déploie autour d'un grand espace central, appelé vallon, qui assure une continuité paysagère de type agricole et naturelle d'Ouest en Est, du Fort de Queuleu jusqu'au lac Symphonie en partie centrale de l'actuel ru.

⇒ **L'ENTREE DE VILLE : LA PLACE DE GRIGY**

[1AUG2]

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 sont 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 rez-de-chaussée + 3 étages en bordure de la place de Grigy et de la rue de la Haute Bévoie,
- 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.

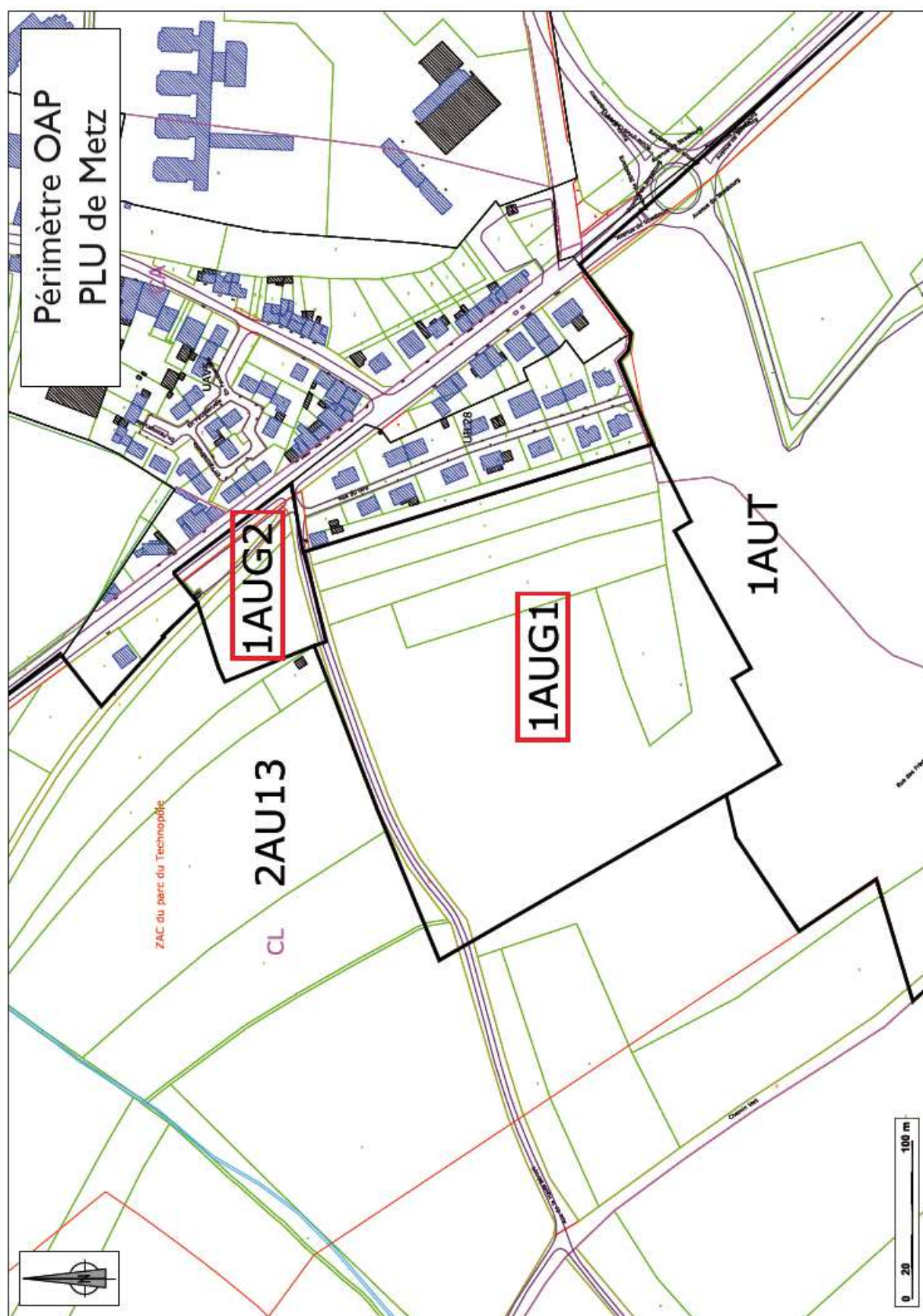
En effet, le recul des bâtiments permet d'intégrer de manière organisée et hiérarchisée des usages donnant une véritable animation à la rue.

2. La typologie de la ferme urbaine [1AUG2]

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. Elle s'appuie sur le noyau d'habitat existant à Grigy autant que sur des programmations nouvelles et ciblées : logements pour chercheurs, pour étudiants ou tout autre résidence programmée dans la technopôle.

- Architecturale : des ensembles compacts qui présentent des façades ouvertes vers le vallon et vers la place de Grigy. Des hauteurs limitées à rez-de-chaussée + 3 étages,
- Fonctionnelle : des accès orientés vers la rue de la Haute-Bevoie.



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Îlot d'habitat - Parc du Technopôle



- place publique à aménager
- commerces et services possibles
- secteur avec une densité plus élevée (intermédiaire)
- mixité adaptée sur le reste de la zone (individuels groupés)
- voirie existante à qualifier
- voiries à créer
- voirie à requalifier
- voirie à créer

MODIFICATION N°7 DU PLU

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

SITUATION ACTUELLE



SITUATION PROJETEE



3. Adaptations réglementaires

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

i. Objet

Suite à la fermeture du Théâtre de la Seille, situé rue de la Poulue, les bâtiments d'une partie du secteur UYE4 sont désaffectés, et les parcelles inoccupées. Le classement actuel en zone UYE ne permet pas de constructions hors celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et empêche donc la reconversion du site notamment par des projets de logements.

Conformément aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de lutte contre l'étalement urbain et de reconquête des friches, la ville souhaite favoriser la reconquête de ce secteur désaffecté.

Faciliter cette reconquête nécessite des ajustements du zonage du PLU:

- a. Le classement actuel en zone UY ne permet pas de constructions hors celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et empêche donc la reconversion du site notamment par des projets de logements. → **Il s'agira ici d'inclure le secteur concerné dans un zonage autorisant au moins les projets d'habitation pour en faciliter la reconversion, tout en garantissant une intégration cohérente dans l'environnement urbain local.**

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

- a. **Intégration des parcelles concernées dans un zonage dont le règlement autorise les projets d'habitation et garantit une intégration cohérente dans l'environnement urbain local:**
 - *Intégration des parcelles concernées dans la zone UIL14 voisine. Cette redéfinition du zonage permet la réalisation de projets d'habitation et soumet les parcelles concernées aux mêmes contraintes que le reste du secteur, puisque le règlement n'est pas modifié.*

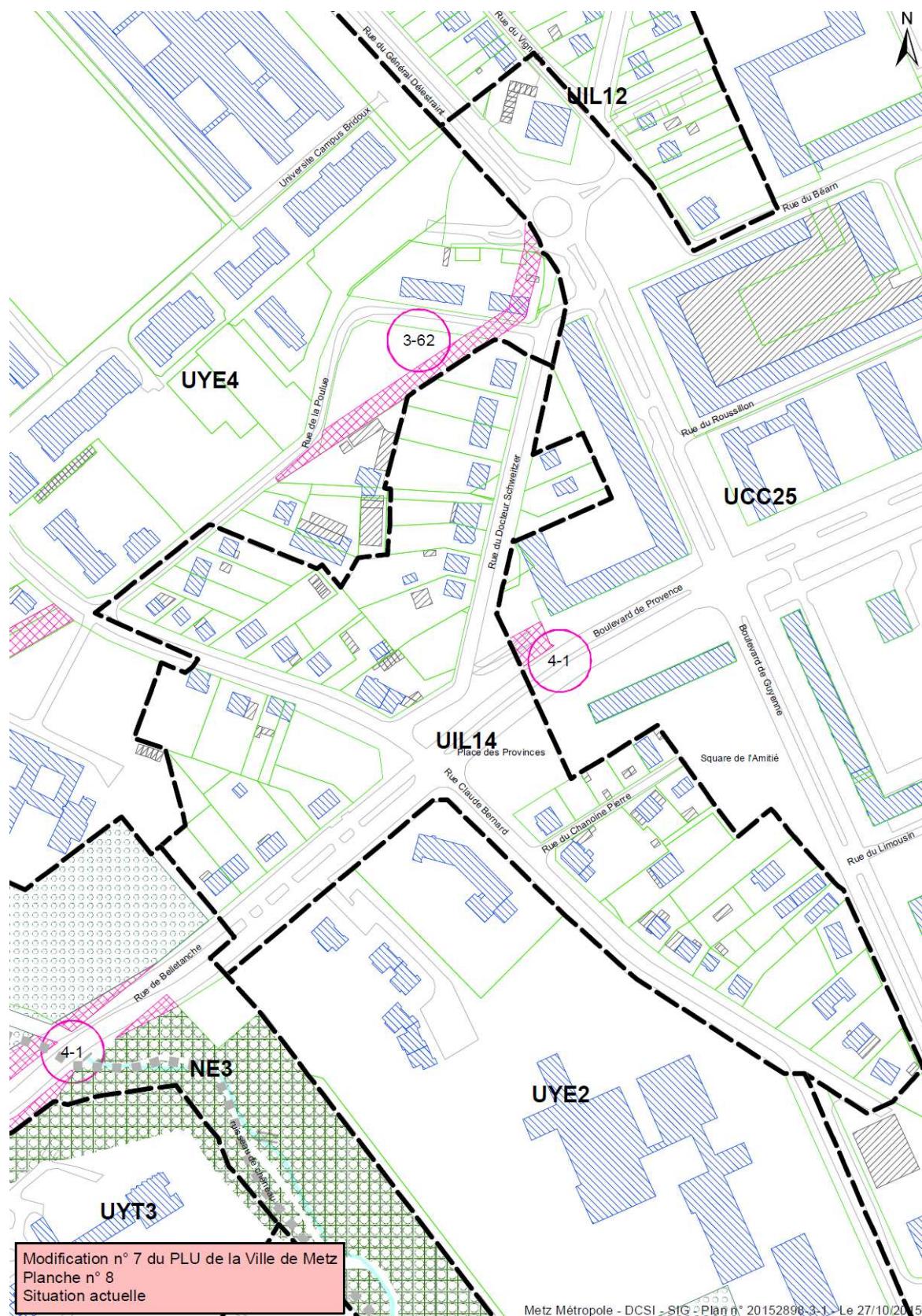
ii. Conséquences sur les documents du PLU

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 8
4. Annexes:
Sans objet

MODIFICATION N°7 DU PLU

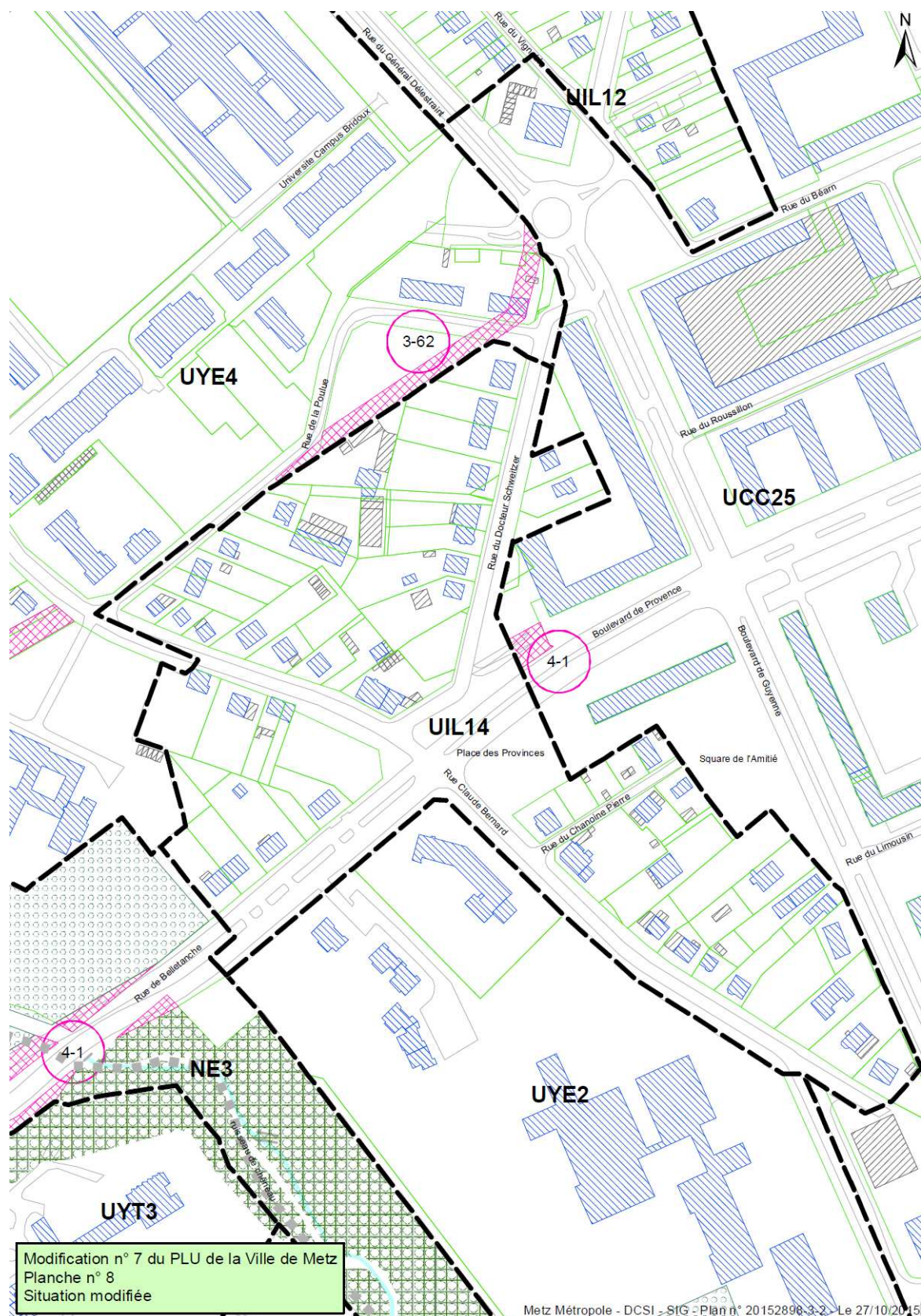
Règlement graphique /// Planche n° 8 /// EXTRAIT SITUATION ACTUELLE



MODIFICATION N°7 DU PLU

Règlement graphique /// Planche n° 8 /// EXTRAIT

SITUATION PROJETEE



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

i. Objet

Suite à la fermeture de l'Espace Pédagogique Saint Martin, situé rue de Cambout, les bâtiments d'une partie du secteur UYA5 sont désaffectés (décision de désaffectation du conseil municipal du 24 septembre 2015), et les parcelles inoccupées. Le classement actuel en zone UYA ne permet pas de constructions hors celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et empêche donc la reconversion du site par tout autre type de programme.

Conformément aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de lutte contre l'étalement urbain et de reconquête des friches, la ville souhaite favoriser la reconquête de ce secteur désaffecté.

Faciliter cette reconquête nécessite des ajustements du zonage et du règlement du PLU:

- a. Le classement actuel en zone UYA ne permet pas de constructions hors celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et empêche donc la reconversion du site notamment par des projets de logement, de bureaux, etc.... → **Il s'agira ici d'inclure le secteur concerné dans un zonage autorisant au moins les projets d'habitation et de bureaux pour en faciliter la reconversion, tout en garantissant une intégration cohérente dans l'environnement urbain local.**

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

- a. **Intégration des parcelles concernées dans un zonage dont le règlement autorise les projets d'habitation et de bureaux et garantit une intégration cohérente dans l'environnement urbain local:**
 - *Intégration des parcelles concernées dans la zone UAC1 voisine. Cette redéfinition du zonage permet notamment la réalisation de projets d'habitation et de bureaux, et soumet les parcelles concernées aux mêmes contraintes que le reste du secteur voisin.*
 - *Mise en place d'une disposition particulière pour la zone UAC1 assouplissant les dispositions en matière d'occupations du sol soumises à conditions, pour permettre la réalisation de projets de locaux d'activités tertiaires à tous les étages d'un bâtiment.*

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 1 (Zone UA) /// Article 2, cf. extrait de règlement synoptique ci-après

3. Plan de zonage:

Plan de zonage planche 8

4. Annexes:

Sans objet

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

- 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'îlot.

[...]

- 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.

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'îlot.

[...]

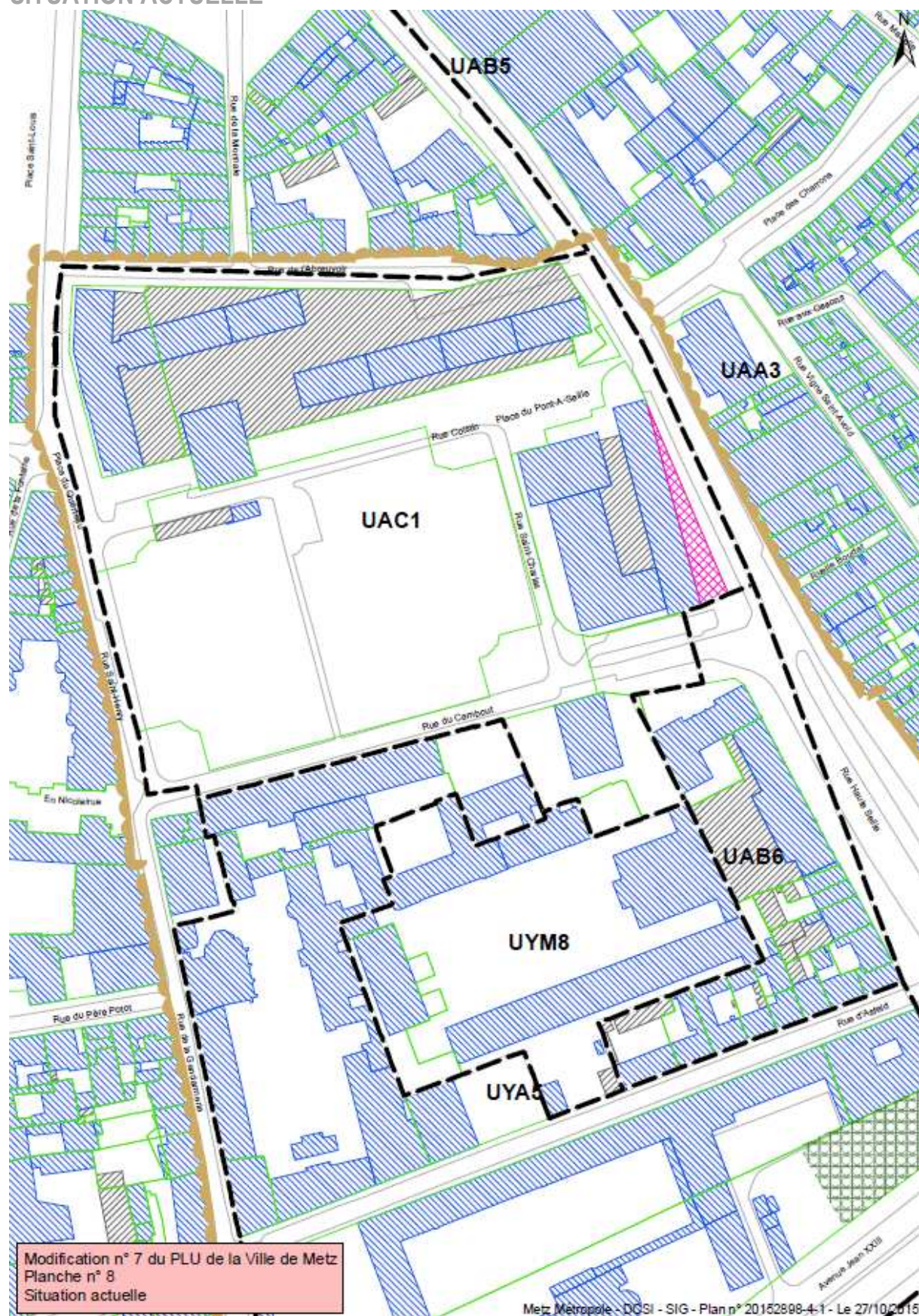
- Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport repérées au document graphique du PLU, les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application de l'article L571-10 du code de l'environnement.

2.2 : Dispositions relatives à certains secteurs

▪ Dans le secteur UAC1:

- **Les bureaux sont autorisés en rez-de-chaussée et aux étages.**

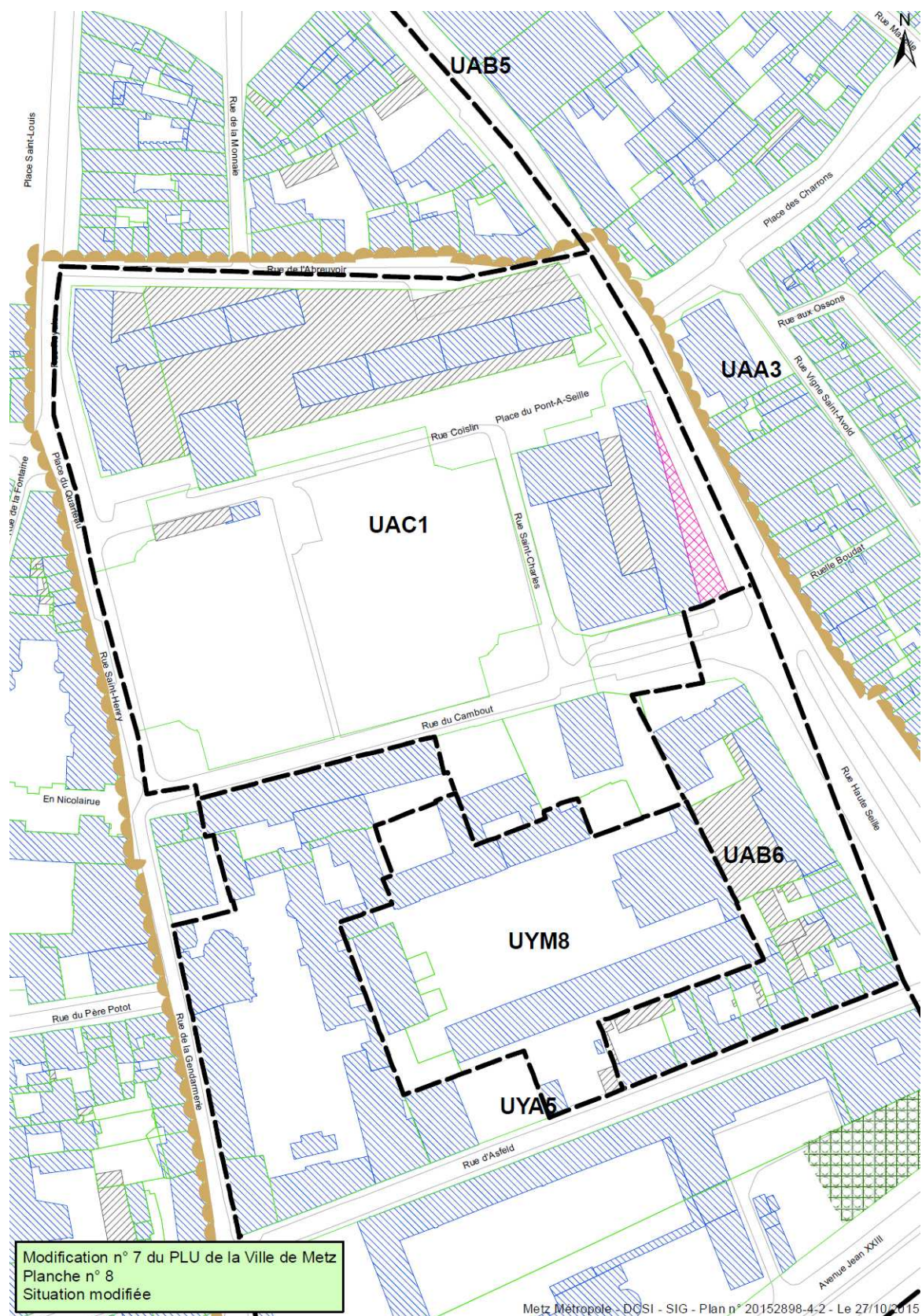
Règlement graphique /// Planche n° 8 /// EXTRAIT



MODIFICATION N°7 DU PLU

Règlement graphique /// Planche n° 8 /// EXTRAIT

SITUATION PROJETEE



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

i. Objet

Des évolutions législatives ont entraîné des modifications des outils réglementaires du PLU en matière de stationnement. L'annexe aux articles 12 du PLU de Metz nécessite donc des adaptations:

- a. La Participation pour Non-Réalisation d'Aires de Stationnement (PNRAS): l'utilisation par le PLU de Metz de la PNRAS repose sur l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme, qui a été abrogé par la loi n°2014-1655 du 29 décembre 2014. La PNRAS n'existe donc plus. → **Il s'agira ici de supprimer toute référence à la PNRAS dans le PLU.**
- b. La loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 a modifié l'ancien article L123-1-13 (maintenant L.151-35) du Code de l'Urbanisme qui stipule depuis que des dispositions particulières en matière de stationnement s'appliquent dans un périmètre de 500m autour des gares et lignes de transport en commun en site propre (plafonnement du nombre de places de stationnement exigibles par les PLU pour différents types de logements et hébergements). Cette évolution vise à promouvoir l'utilisation des transports en commun et n'est pas intégrée dans le PLU de Metz → **Il s'agira ici de rappeler ces éléments dans l'annexe aux articles 12 du PLU de Metz, et d'annexer au PLU un plan précis du périmètre en question.**

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

- a. **Suppression de toute référence à la PNRAS**
- b. **Intégration des dispositions de la loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014:**
 - *Rappel des dispositions de la loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 dans l'annexe aux articles 12*
 - *Création en annexe du PLU d'un plan du périmètre de 500m autour des axes de transport en commun en site propre et des gares.*

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 /// Annexe aux articles 12; cf. extrait de règlement synoptique ci-après

3. Plan de zonage:

Sans objet

4. Annexes:

Création d'un plan "périmètre TC"

1 STATIONNEMENT AUTOMOBILE

1.1. Nombre de places de stationnement à construire

[...]

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).

[...]

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 possibilités décrites ci-après.

[...]

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.

SITUATION PROJETEE

1 STATIONNEMENT AUTOMOBILE

1.1. Nombre de places de stationnement à construire

[...]

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.123-13~~ 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).

[...]

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.

[...]

~~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.~~

[...]

3.4. Technopôle, bd de la Défense – Suppression de zones de plantation à réaliser

i. Objet

Dans le cadre du projet urbain Borny-Grand Est, prévoyant une densification des abords du tracé Mettis, la réalisation d'un projet de résidence étudiante est envisagée en bordure du Technopole, au croisement du boulevard de la Défense et de la rue Claude Chappe. Ce projet participerait également au renforcement du pôle universitaire dans le secteur de la Cheneau, et à la densification du Technopole. Il répond à ce titre aux objectifs du PADD et du SCOT en matière de limitation de l'étalement urbain, et de renforcement des fonctions métropolitaines de Metz.

La réalisation de ce projet nécessite des ajustements du plan de zonage du PLU:

- a. Le secteur concerné est concerné par plusieurs zones de plantation à réaliser, qui le rendent de fait inconstructible et empêchent la réalisation du projet → **Il s'agira ici de supprimer les zones de plantation à réaliser en question.**

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

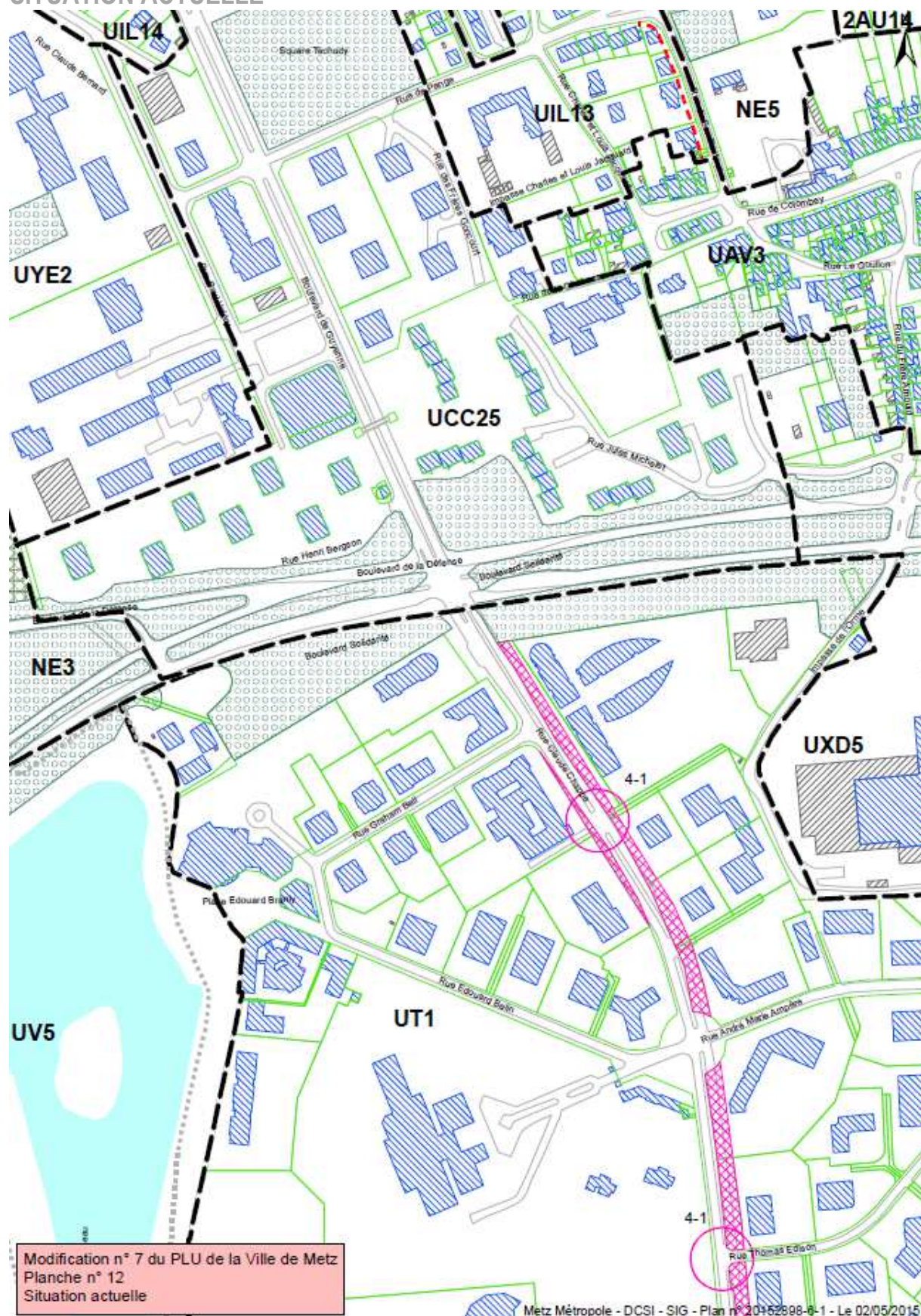
- a. **Suppression des zones de plantation à réaliser**

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 12
4. Annexes:
Sans objet

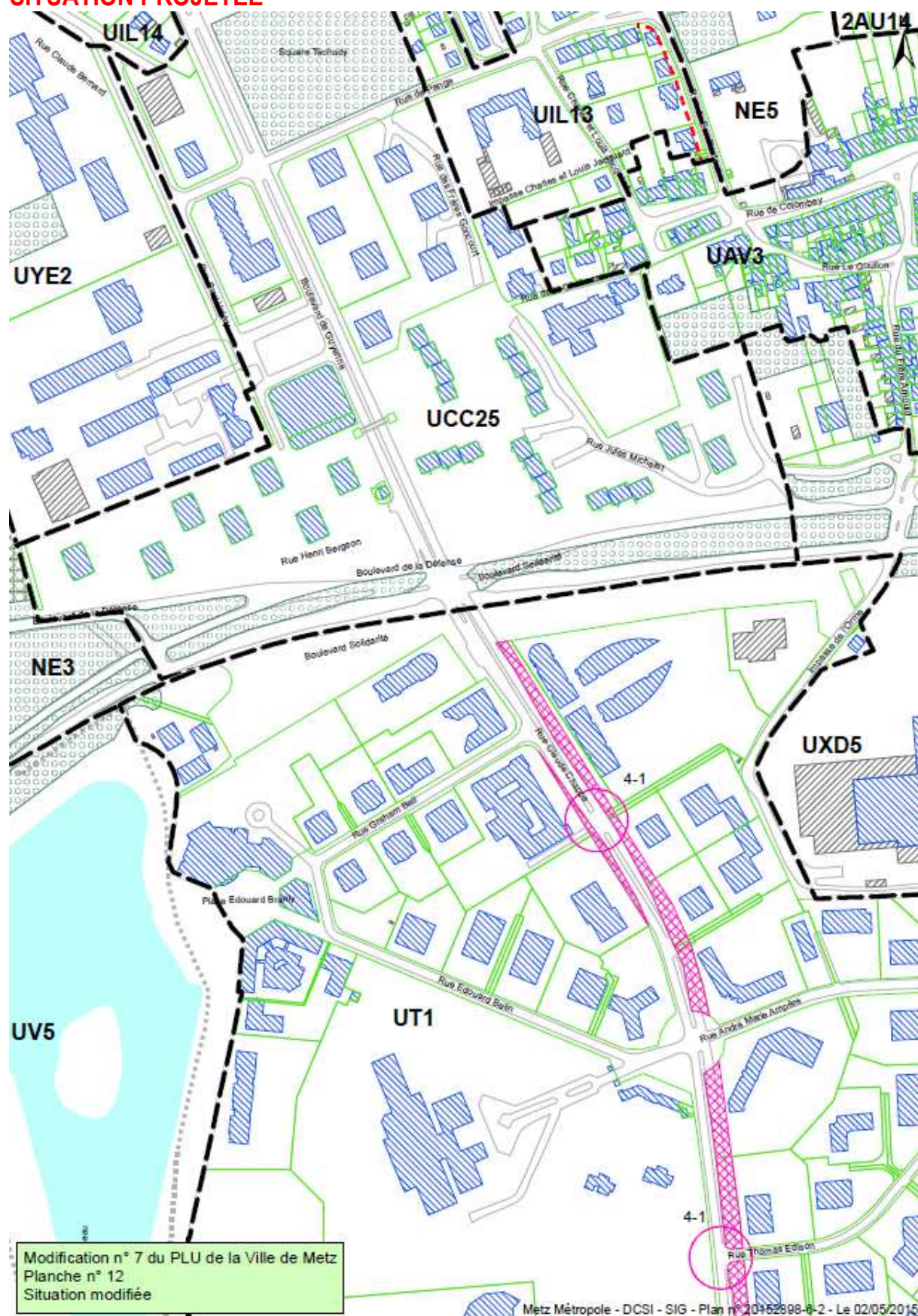
Règlement graphique /// Planche n° 12 /// EXTRAIT



MODIFICATION N°7 DU PLU

Règlement graphique /// Planche n° 12 /// EXTRAIT

SITUATION PROJETEE



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 de 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.

i. Objet

Dans le cadre des derniers "porter à connaissance" des services de l'Etat, il convient d'intégrer dans le dossier de PLU les périmètres de risques naturels et technologiques, ainsi que les principales dispositions liées à la prévention de ces risques dans les dispositions générales du règlement. Il s'agit également de régulariser les périmètres de risques technologiques, afin que leur nomenclature corresponde à celle utilisée par les services de l'Etat dans leurs derniers "porter à connaissance". Enfin, le dossier de PLU doit intégrer les périmètres de risques liés aux mouvements de terrain et à l'aléa retrait-gonflement des argiles contenus dans le DICRIM de la Ville, et faire apparaître dans son règlement le périmètre de protection du captage d'eau de Metz Nord, pour une information complète du public.

L'intégration de ces différents périmètres nécessite des ajustements du règlement et des plans en annexe du PLU:

- a. Les périmètres de risques technologiques, issus des "porter à connaissance" des services de l'Etat datés du 3 mai 2013 concernant la centrale biomasse de l'UEM Chambièrre, et du 24 août 2015 concernant la société LORCA, n'ont pas encore été reportés au dossier de PLU → **Il s'agira ici d'intégrer ces périmètres de risques dans le dossier de PLU.**
- b. Les derniers "porter à connaissance" des services de l'Etat amènent une différence de nomenclature avec les périmètres de risques technologiques issus du POS → **Il s'agira ici d'harmoniser la nomenclature des différents périmètres de risques technologiques, afin qu'elle corresponde à la nomenclature utilisée par les services de l'Etat.**
- c. Le "porter à connaissance" des services de l'Etat daté du 30 avril 2014 concernant les cavités souterraines présentes sur le territoire de la Ville de Metz n'a pas encore été intégré au dossier de PLU → **Il s'agira ici de reporter les cavités souterraines et leur périmètre de protection dans le dossier de PLU.**
- d. Le "porter à connaissance" des services de l'Etat daté du 28 janvier 2016 et relatif au périmètre de risques technologiques lié à la société Union Fertilor n'a pas encore été intégré au dossier de PLU → **Il s'agira ici d'intégrer ce périmètre de risques dans le dossier de PLU.**
- e. Le DICRIM de la Ville de Metz fait état de périmètres de risques liés aux mouvements de terrain et à l'aléa retrait-gonflements des argiles sur le territoire de la Ville, que le PLU doit intégrer →

Il s'agira ici d'intégrer ces périmètres de risques liés aux mouvements de terrain dans le dossier de PLU.

- f. Aucune mention n'est faite dans le règlement concernant le périmètre de protection du captage d'eau situé dans le quartier de Metz Nord → **Il s'agira ici de mentionner l'existence de ce périmètre dans les dispositions générales du règlement, en faisant un renvoi à l'arrêté portant déclaration d'utilité publique du périmètre présent en annexe, et en le faisant apparaître dans le règlement graphique.**
- g. Les dispositions réglementaires liées à la prévention des risques naturels et technologiques sont contenues à la fois dans les dispositions générales et dans les règlements de zones → **Il s'agira ici de réunir les principales dispositions liées à la prévention de ces risques dans les dispositions générales du règlement.**

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

- a. **Intégration des derniers "porter à connaissance" liés aux risques technologiques des services de l'Etat :**
 - *Régularisation des périmètres de risques technologiques liés à la centrale biomasse de l'UEM Chambièrè.*
 - *Intégration des périmètres de risques technologiques liés à la société LORCA.*
 - *Intégration du périmètre de risques technologiques liés à la société Union Fertilor.*
- b. **Harmonisation de la nomenclature des périmètres de risques technologiques avec celle utilisée par les services de l'Etat.**
- c. **Intégration du "porter à connaissance" des services de l'Etat lié à la présence de cavités souterraines sur le territoire de la Ville.**
- d. **Intégration des périmètres de risques liés aux mouvements de terrain et à l'aléa retrait-gonflements des argiles issus du DICRIM de la Ville de Metz.**
- e. **Rassemblement des principales dispositions liées à la prévention des risques naturels et technologiques dans les dispositions générales du règlement.**

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 1 /// Articles 10 et 11; cf. extrait de règlement synoptique ci-après

Titre 2 /// Zone UX /// Articles 1 et 2 ; cf. extrait de règlement synoptique ci-après

Titre 2 /// Zone N /// Article 2 ; cf. extrait de règlement synoptique ci-après

3. Plan de zonage:

Plan de zonage planches 2, 3, 6, 7 et 9

4. Annexes:

Création d'un plan "risques technologiques et sites pollués"

Création d'un plan "aléa retrait-gonflement des argiles"

Création d'un plan "risques liés aux cavités souterraines et aux mouvements de terrain"

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 Chambière 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 PARTICULIÈRES

2.1 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.

SITUATION PROJETEE

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 Chambière 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 PARTICULIÈRES

2.1 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.

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 Chambièrè :
 - les locaux d'habitation dans le sous-secteur Z1
 - les établissements recevant du public dans le sous-secteur Z2

SITUATION PROJETEE

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 Chambièrre :~~
- ~~— les locaux d'habitation dans le sous-secteur Z1~~
- ~~— les établissements recevant du public dans le sous-secteur Z2~~

SITUATION PROJETEE (CREATION)

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.

ARTICLE 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.

ARTICLE 10.2 : RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT D'ARGILES :

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

ARTICLE 10.3 : RISQUE MOUVEMENTS DE TERRAIN :

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

ARTICLE 10.4 : RISQUE CAVITES SOUTERRAINES :

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

ARTICLE 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.

➤ Article 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 :
 - L'implantation de locaux habités ou occupés par des tiers.
- Dans le sous-secteur DI 2, sont interdits :
 - Les établissements recevant du public (ERP),
 - L'implantation d'immeubles de grande hauteur (IGH),
 - 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.

- 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 :

- 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.

➤ Article 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

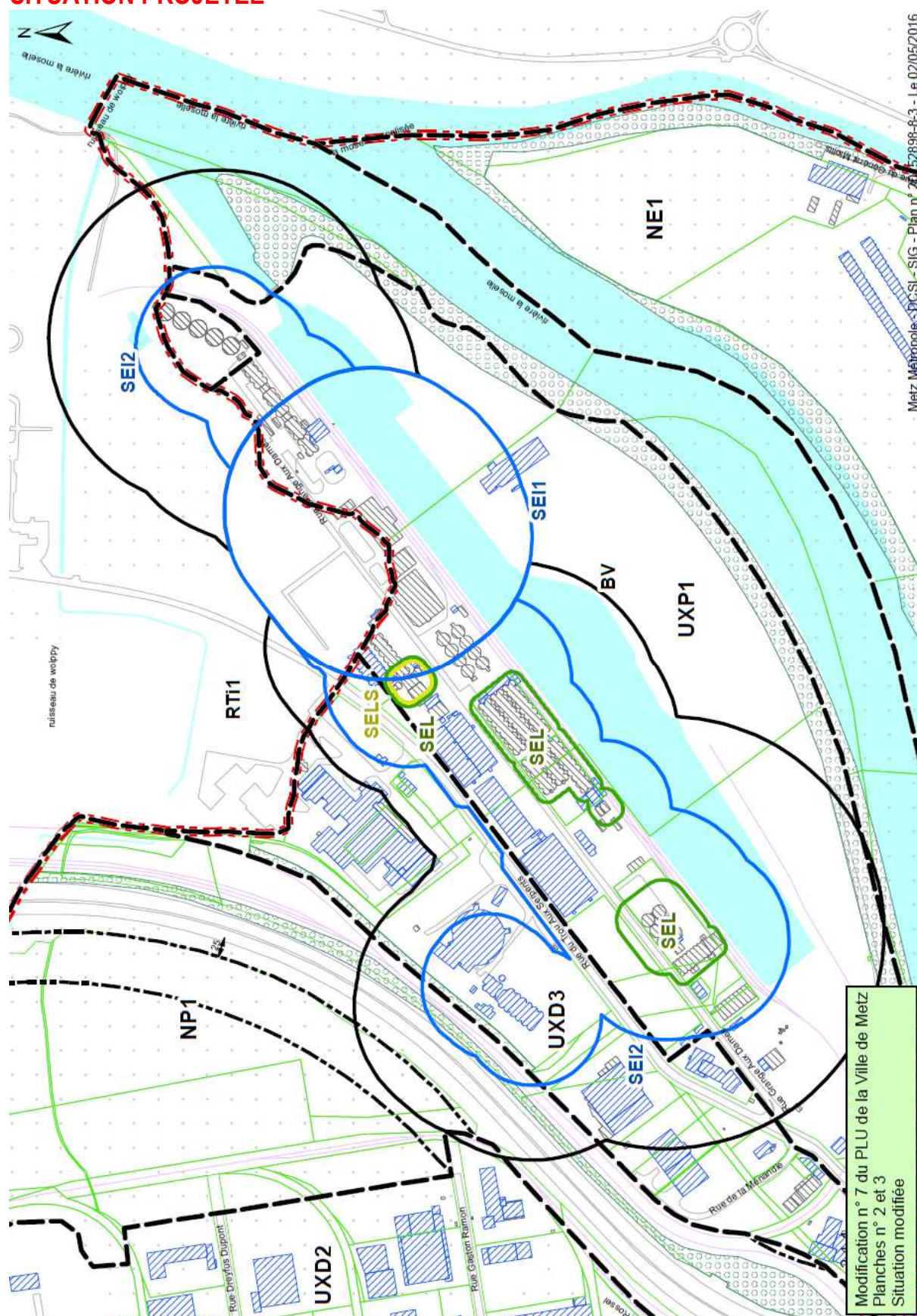
Le périmètre de protection du captage d'eau situé dans le quartier de Metz Nord est reporté au règlement graphique et dans les annexes du PLU.

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.

MODIFICATION N°7 DU PLU

Règlement graphique /// Planches n° 2 et 3 /// EXTRAIT

SITUATION PROJETEE



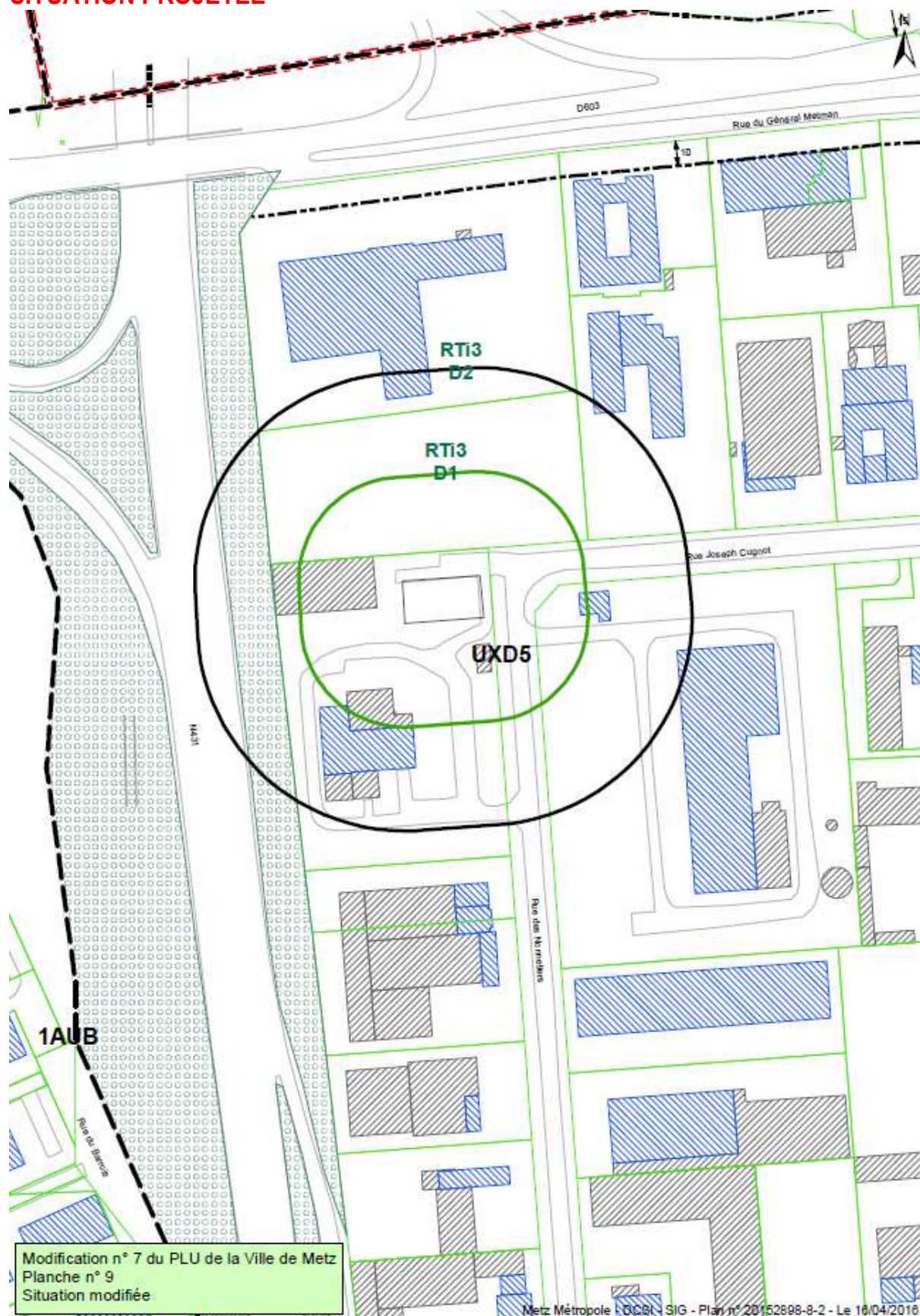
Règlement graphique /// Planche n° 2 /// EXTRAIT

[illegible]

MODIFICATION N°7 DU PLU

Règlement graphique /// Planche n° 9 /// EXTRAIT

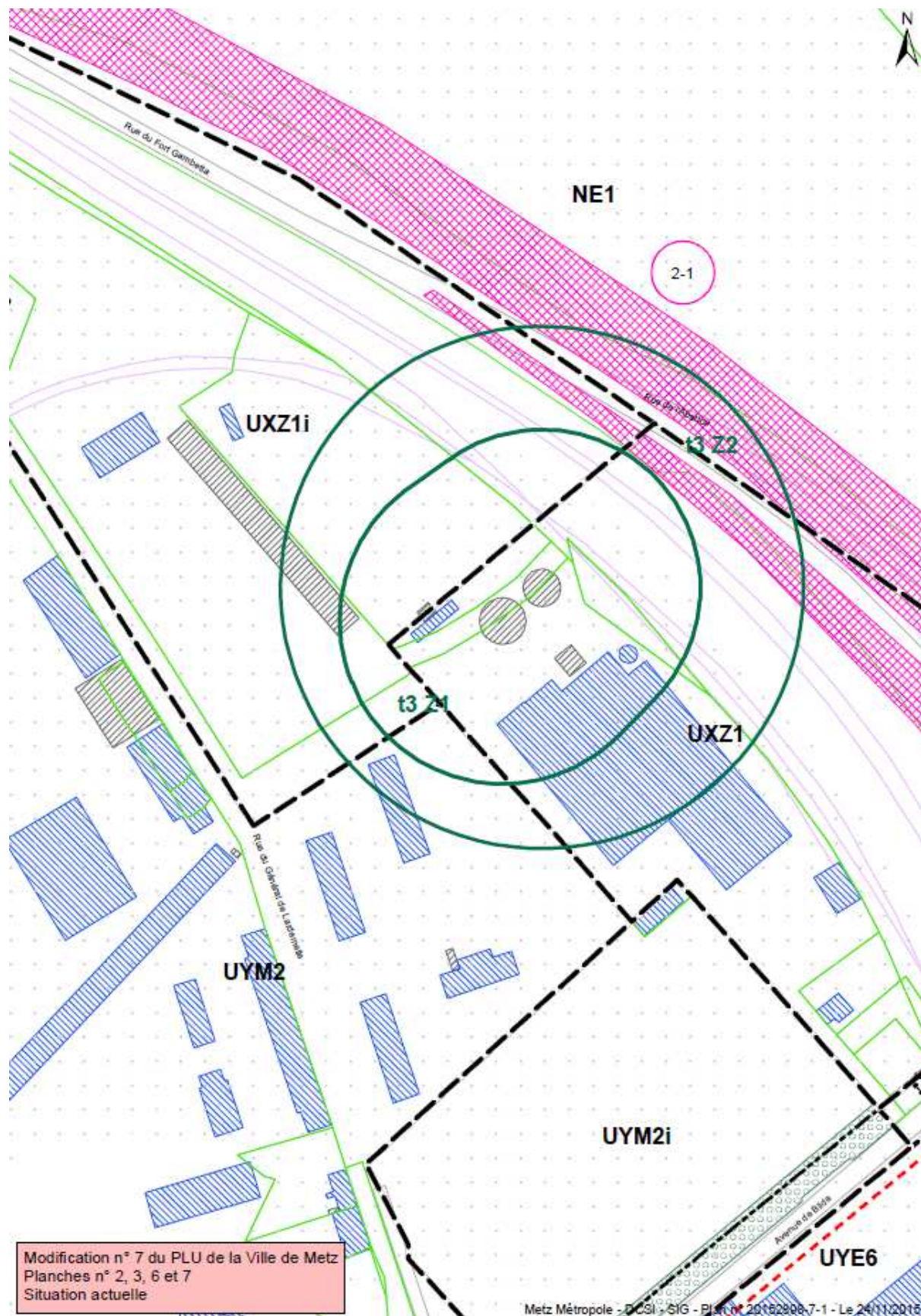
SITUATION PROJETEE



MODIFICATION N°7 DU PLU

Règlement graphique /// Planches n° 2, 3, 6 et 7 /// EXTRAIT

SITUATION ACTUELLE



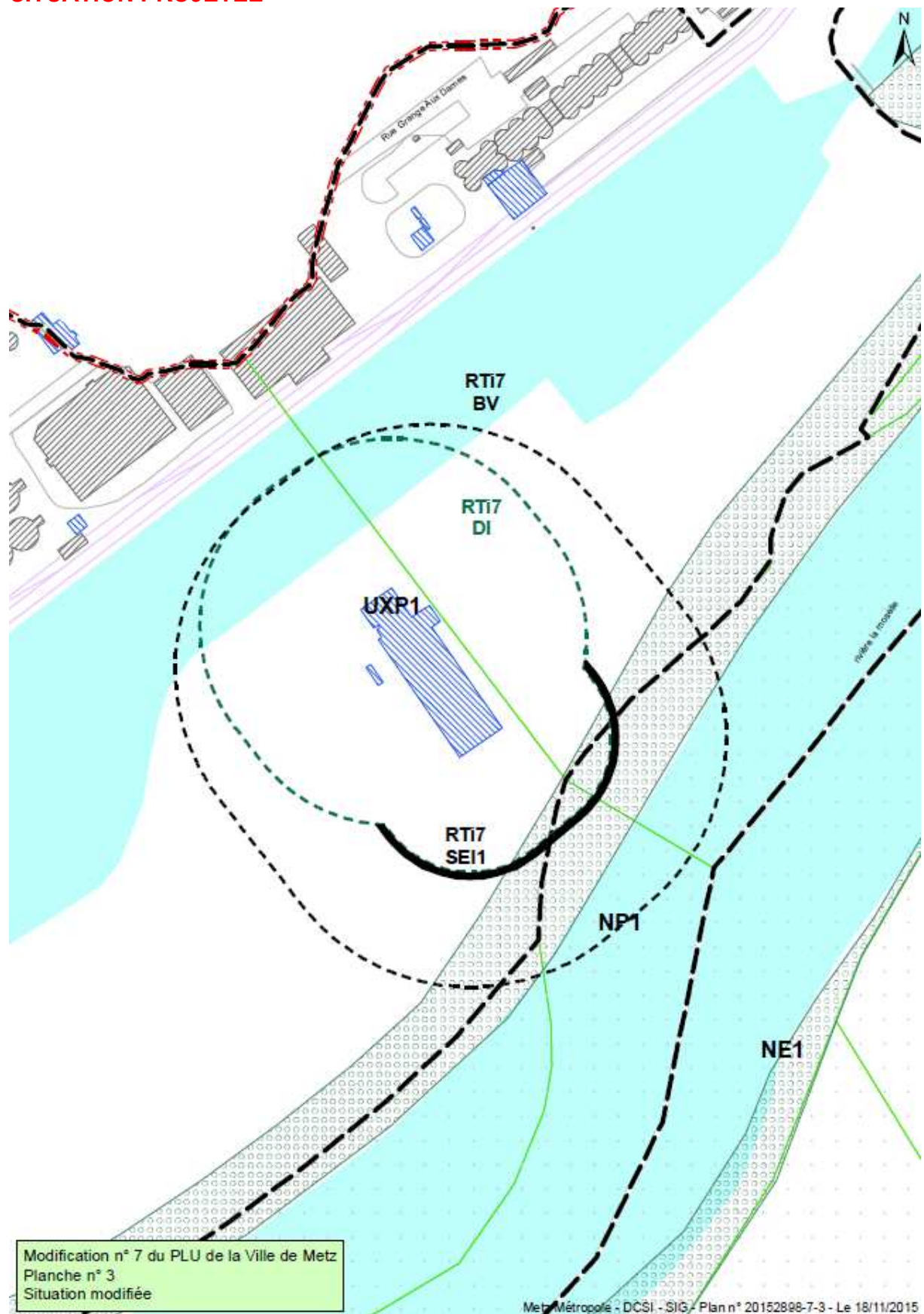
SITUATION PROJETEE



MODIFICATION N°7 DU PLU

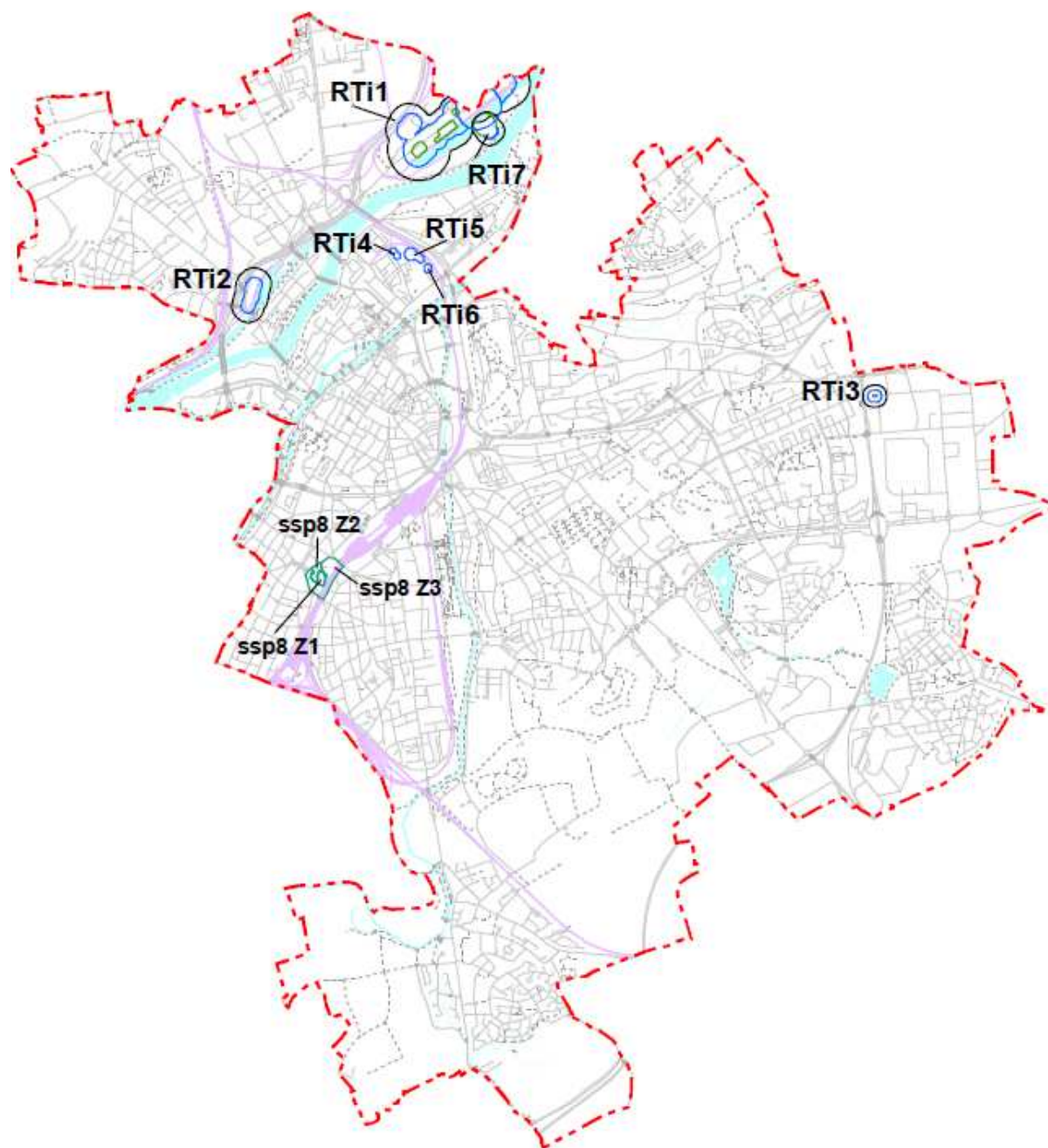
Règlement graphique /// Planche n° 3 /// EXTRAIT

SITUATION PROJETEE



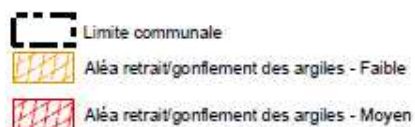
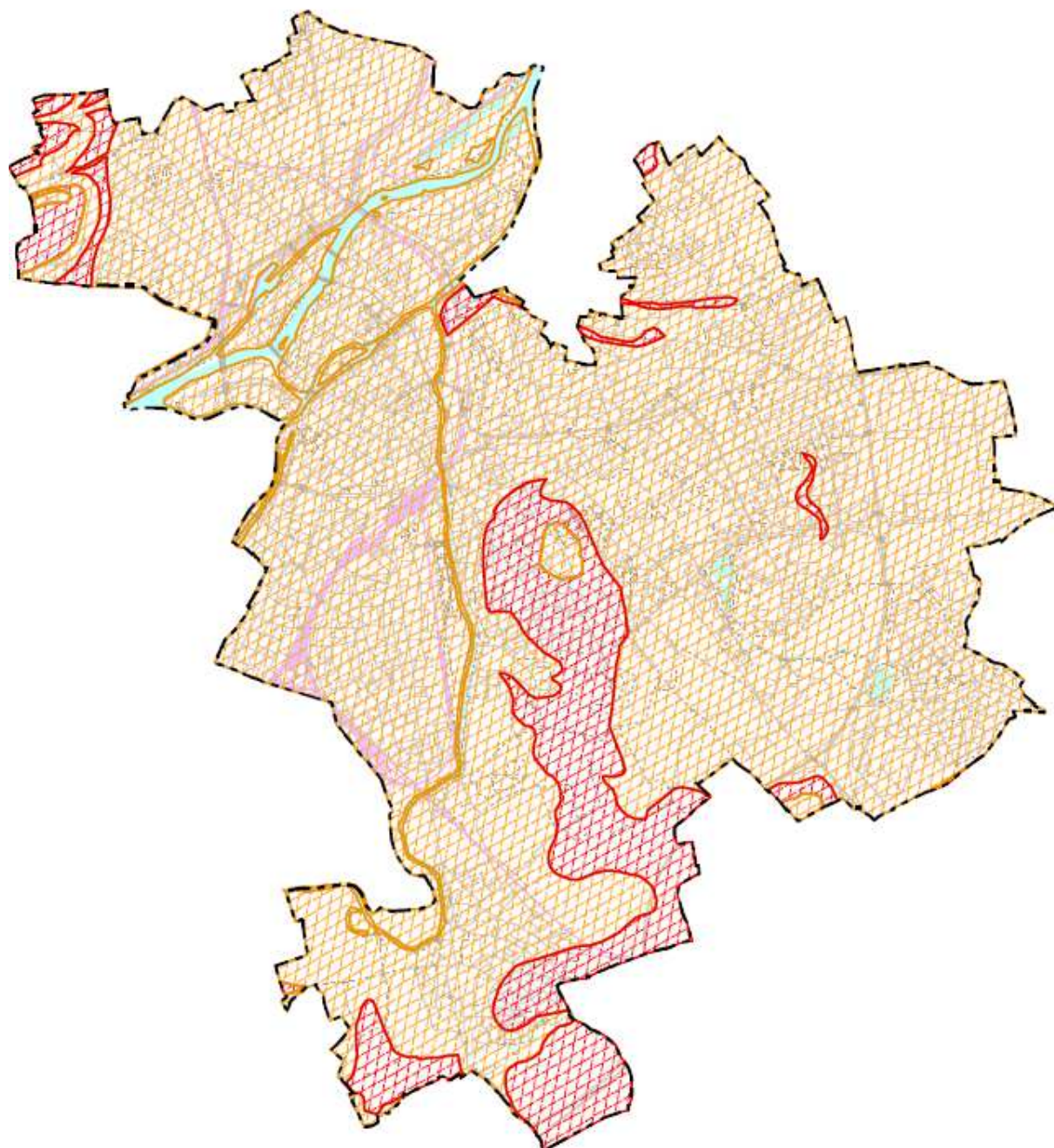
Annexe du PLU

RISQUES TECHNOLOGIQUES ET INDUSTRIELS
SITES POLLUES



Annexe du PLU

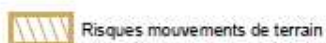
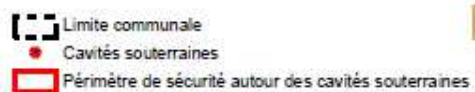
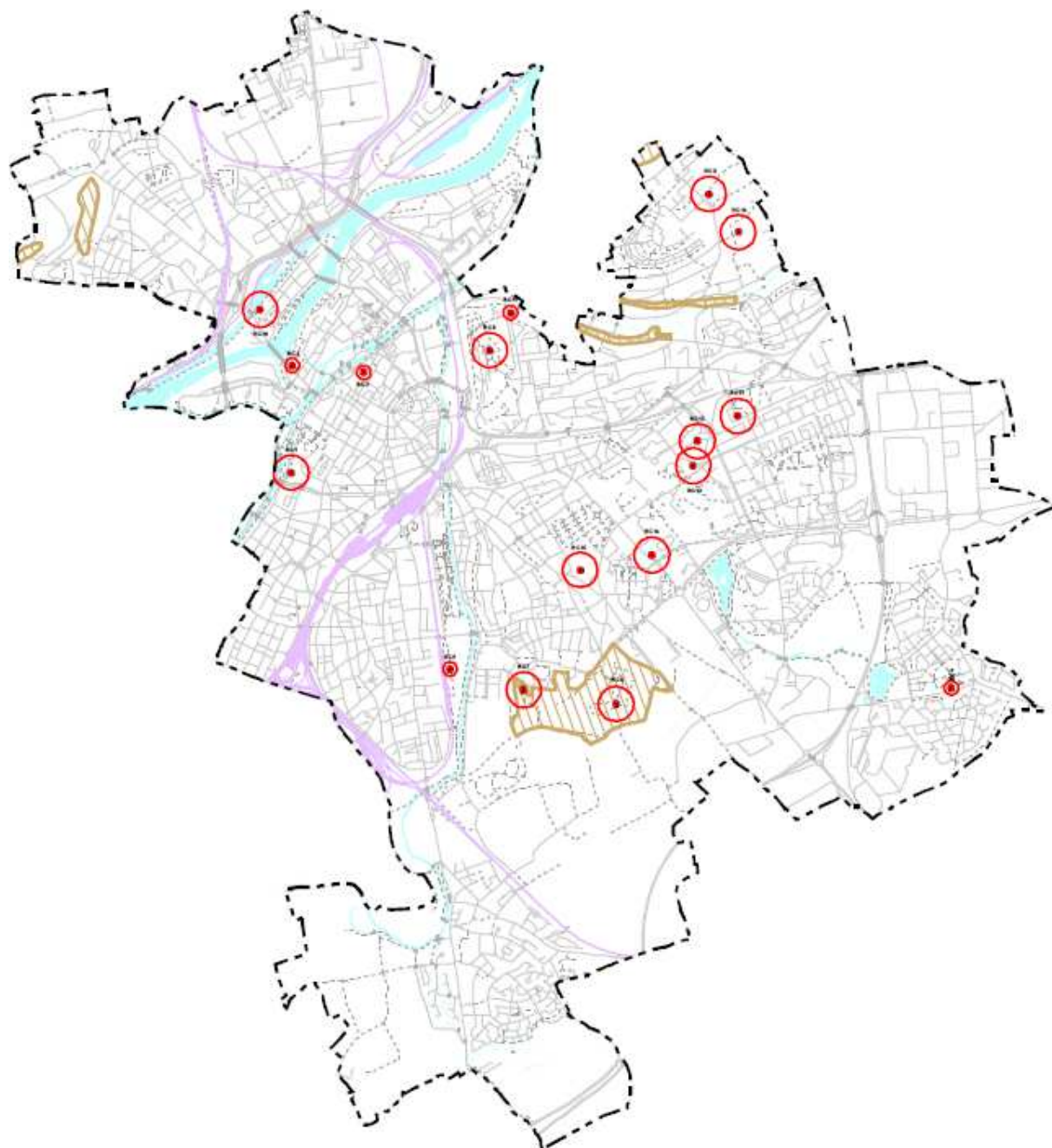
Aléas retraits et gonflements des argiles



SITUATION PROJETEE (CREATION)

Annexe du PLU

CAVITÉS SOUTERRAINES ET
MOUVEMENTS DE TERRAIN



MODIFICATION N°7 DU PLU

Annexes écrites /// Eau potable /// EXTRAIT

SITUATION PROJETEE (CREATION)

REPUBLIQUE FRANCAISE

PREFECTURE
DE LA
MOSELLE

METZ, le

Références à rappeler

Direction de l'Administration

Générale

1er Bureau

Administration Générale

57034 METZ CEDEX

SA/CD/SG

ARRETE

N° 76-AG/1

en date du

01 6 0

- 9 FEV. 1976

portant déclaration d'utilité publique de la
dérivation des eaux et des périmètres de protection
des captages d'eau de la Ville de METZ
(champ captant Nord).

LE PREFET DE LA REGION LORRAINE,
LE PREFET DE LA MOSELLE,
OFFICIER DE LA LEGION D'HONNEUR

-:-:-:-

- VU la loi du 2 juillet 1891 sur l'usage et la conservation des eaux ;
- VU l'article 113 du Code Rural sur la dérivation des eaux non domaniales et la circulaire du Ministère de l'Agriculture en date du 15 juin 1965, relative à la procédure d'enquête d'utilité publique précédant toute dérivation d'eaux non domaniales ;
- VU le chapitre 3 du Code de la Santé Publique, notamment les articles L.20 et 20.1 modifiés par les articles 7 et 8 de la loi n° 64-245 du 16 décembre 1964 ;
- VU les articles 4-1 et 4-2 du décret n° 61-859 du 1er août 1961 modifiés par l'article 1er du décret n° 67-1093 du 15 décembre 1967 ;
- VU la circulaire du 10.12.1968 relative au périmètre de protection des points de prélèvements d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines ;
- VU l'ordonnance modifiée 58-997 du 23 octobre 1958 et le décret 59-701 du 6 juin 1959, relatifs à l'expropriation pour cause d'utilité publique et leurs textes d'application ;
- VU le décret du 28 août 1969 portant déconcentration et unification des organismes consultatifs en matière d'opérations immobilières d'architecture et d'espaces protégés et notamment l'arrêté ministériel du 4 novembre 1975 ;
- VU la délibération de la Ville de METZ, en date du 28 Février 1975, sollicitant la déclaration d'utilité publique de la dérivation des eaux et des périmètres de protection des captages prévus par le Code de la Santé Publique ;
- VU le rapport du Service de la Carte Géologique d'Alsace et de Lorraine de février 1972 et son additif (étang St-Rémy) ;

VU l'arrêté préfectoral n° 75-AG/1-969 du 8 août 1975, portant ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de la dérivation des eaux et des périmètres de protection des points de prélèvement des eaux de la Ville de METZ (champ captant Nord) ;

VU le dossier mis à l'enquête ;

VU les pièces constatant que l'arrêté du 8 août 1975 a été publié, affiché et inséré dans un journal du département avant le 18 août 1975 et que les dossiers de l'enquête sont restés déposés pendant 15 jours, du 18 août 1975 au 10 septembre 1975, à la S. Préfecture de METZ-CAMPAGNE et aux mairies de LA MAXE - WOIPPY - MALROY - ARGANCY- HAUCONCOURT et MAIZIERES-LES-METZ ;

VU l'avis favorable du commissaire-enquêteur ;

VU l'avis favorable de M. le Sous-Préfet de METZ-CAMPAGNE en date du 24 novembre 1975,

A R R E T E :

Article 1er :

Sont déclarés d'utilité publique, pour les captages de la Ville de METZ dans la nappe alluviale de la Moselle s'étendant depuis le C.D. 52 (commune d'HAUCONCOURT) au Nord jusqu'au lieudit "Pointes d'Anvers" (commune de METZ-DEVANT-Lès-PONTS) au Sud :

- la dérivation des eaux souterraines,
- l'établissement de périmètres de protection.

Article 2 :

La Ville de METZ est autorisée à dériver une partie des eaux souterraines recueillies par les ouvrages l'alimentant.

Article 3 :

Le volume à prélever pour l'ensemble des puits par pompage ne pourra excéder 37.000 m³/jour.

Article 4 :

Les dispositions prévues pour que le prélèvement ne puisse excéder le volume journalier autorisé, ainsi que les appareils de contrôle nécessaires, devront être soumis, par la collectivité, à l'agrément de l'Ingénieur en Chef du Génie Rural, des Eaux et des Forêts, Directeur départemental de l'Agriculture.

Article 5 :

Les eaux devront répondre aux conditions exigées par le Code de la Santé Publique et lorsqu'elles devront être épurées, le procédé d'épuration, son installation, son fonctionnement et la qualité des eaux épurées seront placés sous le contrôle du Conseil Supérieur d'Hygiène Publique de France.

.../...

Article 6 :

Il est établi autour des points d'eau :

- un périmètre de protection immédiate,
- un périmètre de protection rapprochée,
- un périmètre de protection éloignée,

dont les limites figurent sur les cartes jointes au présent arrêté.

Article 7 :

Prescriptions imposées à l'intérieur des périmètres de protection :

7-1 - Périmètre de protection immédiate :

Le périmètre de protection immédiate est constitué par les terrains compris à l'intérieur d'une ligne située à 20 m. de part et d'autre de la ligne de captages suivant les plans joints. Ces terrains seront acquis en pleine propriété par la collectivité et seront clôturés. A l'intérieur de ce périmètre seront interdits tous dépôts, installations ou activités autres que ceux strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des points d'eau.

7-2 - Périmètre de protection rapprochée :

Le périmètre de protection rapprochée est constitué par les terrains inclus dans les périmètres suivants définis aux plans joints :

- autour de l'étang de St Rémy, une ligne passant à 50 m au Nord de la limite Nord du chemin bordant l'étang, au Sud à 50 m de l'étang, à l'Ouest à la limite Est du chemin bordant l'étang.

- le long de la ligne de puits, par une ligne géométrique régulière, de telle sorte qu'aucun puits ne soit distant de cette ligne de moins de 150 m.

A l'intérieur de ce périmètre sont interdites les activités suivantes :

- a) le forage des puits, l'exploitation de carrières à ciel ouvert, l'ouverture et le remblaiement d'excavations à ciel ouvert,
- b) le dépôt d'ordures ménagères, immondiçes, détritus et produits radioactifs et de tous produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux,
- c) l'installation de canalisations, réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature,
- d) l'établissement de toutes constructions superficielles ou souterraines (sauf autour de l'étang de St-Rémy où les constructions seront réglementées).

Dans l'étang de St-Rémy, la pêche sera tolérée et aucun dragage ne devra être effectué.

7-3 - Périmètre de protection éloignée :

Il est délimité de la façon suivant et précisé dans les plans joints,

.../...

- au Nord, une ligne passant à 500 m de la D. 52 et au Nord du périmètre de l'Usine SOTRACOMET,
- à l'Est, le canal des mines de fer et la Moselle jusqu'au pont du chemin de fer de Chambière,
- au Sud, la voie ferrée Metz-Thionville,
- à l'Ouest, la voie ferrée Metz-Thionville jusqu'au pont de la route de Rombas (N. 412)
 - * la N. 412 jusqu'au lieudit "la Gillière"
 - * le chemin des Romains
 - * la D. 12 E jusqu'à son carrefour avec la D. 52
 - * la D. 52 jusqu'à la voie ferrée Metz-Thionville
 - * la voie ferrée Metz-Thionville jusqu'à la limite Nord du périmètre de l'Usine SOTRACOMET

Dans ce périmètre seront réglementées toutes activités ou tous faits susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau et tous faits susceptibles de modifier l'écoulement des eaux souterraines : en particulier, les habitations ainsi que les installations industrielles produisant des eaux usées devront être raccordées à un réseau d'assainissement étanche.

Les stockages d'hydrocarbures devront être placés dans des fosses étanches d'une capacité au moins égale à celle de la cuve. Aucune sablière existante dans ce périmètre ne devra être remblayée avec tout produit solide ou liquide susceptible de nuire directement ou indirectement à la qualité des eaux.

Seront réglementées toutes les activités relevant de la législation sur les établissements classés, ainsi que les ouvertures de carrières.

Article 8 :

Réglementation des activités, installations et dépôts existants à la date du présent arrêté :

Les installations, activités et dépôts existants dans les périmètres de protection éloignée ou rapprochée à la date du présent arrêté, seront recensées par les soins de la collectivité propriétaire du point d'eau pour lequel les périmètres sont fixés et la liste en sera transmise au Préfet de la Moselle.

8-1 - Installations existant dans le périmètre de protection rapprochée

Installations interdites : il sera statué sur chaque cas par décision administrative qui soit subordonner la poursuite de l'activité au respect de conditions en vue de la protection des eaux.

.../...

Un délai sera fixé dans chaque cas au propriétaire intéressé, soit pour cesser l'activité, soit pour satisfaire aux conditions fixées ; ce délai ne pourra excéder trois ans.

8-2 - Installations existant dans le périmètre de protection éloignée :

Il sera statué sur chaque cas par décision administrative qui fixera, s'il y a lieu, au propriétaire de l'installation en cause, les conditions à respecter pour la protection des eaux ainsi que le délai dans lequel il devra être satisfait à ces conditions ; ce délai ne pourra excéder trois ans.

8-3 - L'application éventuelle de cet article donnera lieu à l'indemnité fixée comme en matière d'expropriation.

Article 9 :

Règlementation des activités, installations et dépôts dont la création est postérieure au présent arrêté :

Le propriétaire désirant réaliser une installation, activité ou dépôt réglementé, conformément à l'article 7 ci-dessus, doit, avant tout début de réalisation, faire part au Préfet de la Moselle de son intention en précisant :

- les caractéristiques de son projet et notamment celles qui risquent de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux,
- les dispositions prévues pour parer aux risques précités.

Il aura à fournir tous les renseignements complémentaires susceptibles de lui être demandés.

L'enquête hydrogéologique éventuellement prescrite par l'Administration sera faite par le Géologue officiel aux frais du pétitionnaire.

L'Administration fera connaître les dispositions prescrites en vue de la protection des eaux dans un délai maximum de trois mois à partir de la fourniture de tous les renseignements ou documents réclamés.

Sans réponse de l'Administration au bout de ce délai, seront réputées admises les dispositions prévues par le pétitionnaire.

Article 10 :

En tant que besoin, des arrêtés préfectoraux définiront les règles auxquelles devront satisfaire les installations, activités et dépôts réglementés par l'application de l'article 7.

.../...

Article 11 :

Au cas où la salubrité, l'alimentation publique, la satisfaction des besoins domestiques ou l'utilisation générale des eaux seraient compromises par ses travaux, la collectivité devra restituer l'eau nécessaire à la sauvegarde de ces intérêts généraux dans des conditions qui seront fixées par le Ministère de l'Agriculture sur le rapport de l'Ingénieur en Chef du Génie Rural, des Eaux et des Forêts, Directeur Départemental de l'Agriculture.

Article 12 :

Le Maire est autorisé à acquérir, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, les terrains nécessaires à la réalisation du projet. Il s'agit des terrains situés dans le périmètre de protection immédiate conformément aux listes et plans joints.

Article 13 :

La présente déclaration d'utilité publique sera considérée comme nulle et non avenue si les expropriations à effectuer pour l'exécution des travaux ne sont pas accomplies dans le délai de cinq ans à compter de ce jour.

Article 14 :

Sanctions :

- la mise en oeuvre à l'intérieur du périmètre de protection rapprochée d'activités, installations et dépôts interdits par le présent arrêté,
- l'absence de déclaration des activités réglementées à l'intérieur des périmètres de protection rapprochée et éloignée,
- la non-conformité des réalisations avec les prescriptions imposées par application du présent arrêté,

sont justiciables des dispositions législatives et réglementaires en vigueur concernant les déversements, écoulements, jets, dépôts directs ou indirects d'eau ou de matières et notamment des dispositions de la loi n° 64-1245 du 6 décembre 1964 relative au régime et à la répartition des eaux et à la lutte contre leur pollution.

Article 15 :

- le Secrétaire Général de la Moselle,
- le Sénateur Maire de METZ,
- le Directeur Départemental de l'Agriculture,
- le Directeur Départemental de l'Equipement,
- l'Ingénieur en Chef des Mines,
- l'Inspecteur des Etablissements classés,
- le Directeur Départemental de l'Action Sanitaire et Sociale,

.../...

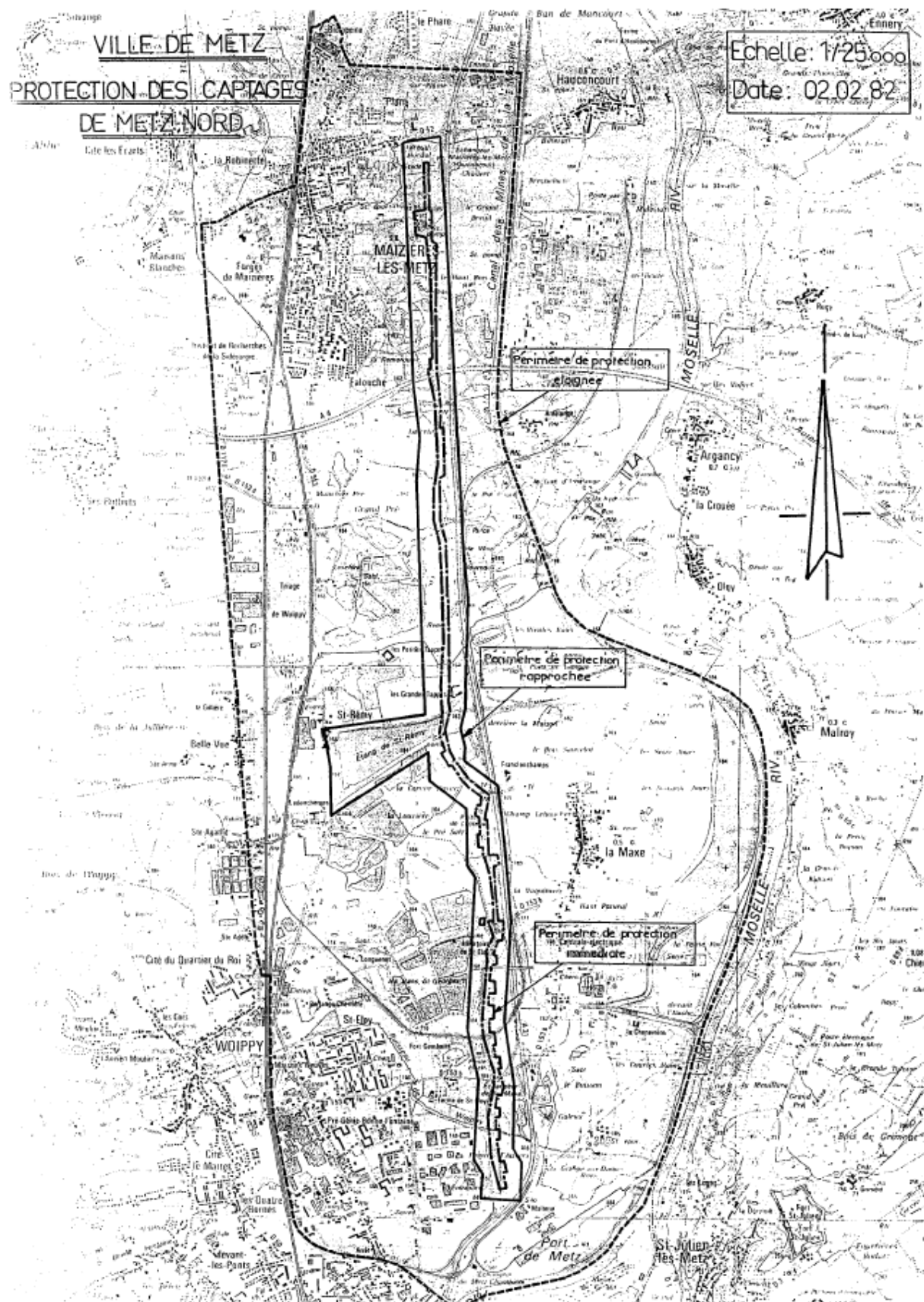
sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont un extrait sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Moselle.

POUR AMPLIATION
Le Chef de Bureau



Fait à METZ, le - 9 FEV. 1976

Le PREFET
Pour le Préfet
Le Secrétaire Général
Jacques COURQUIN



MODIFICATION N°7 DU PLU

Règlement graphique /// Planches n°2 et 3 /// EXTRAIT

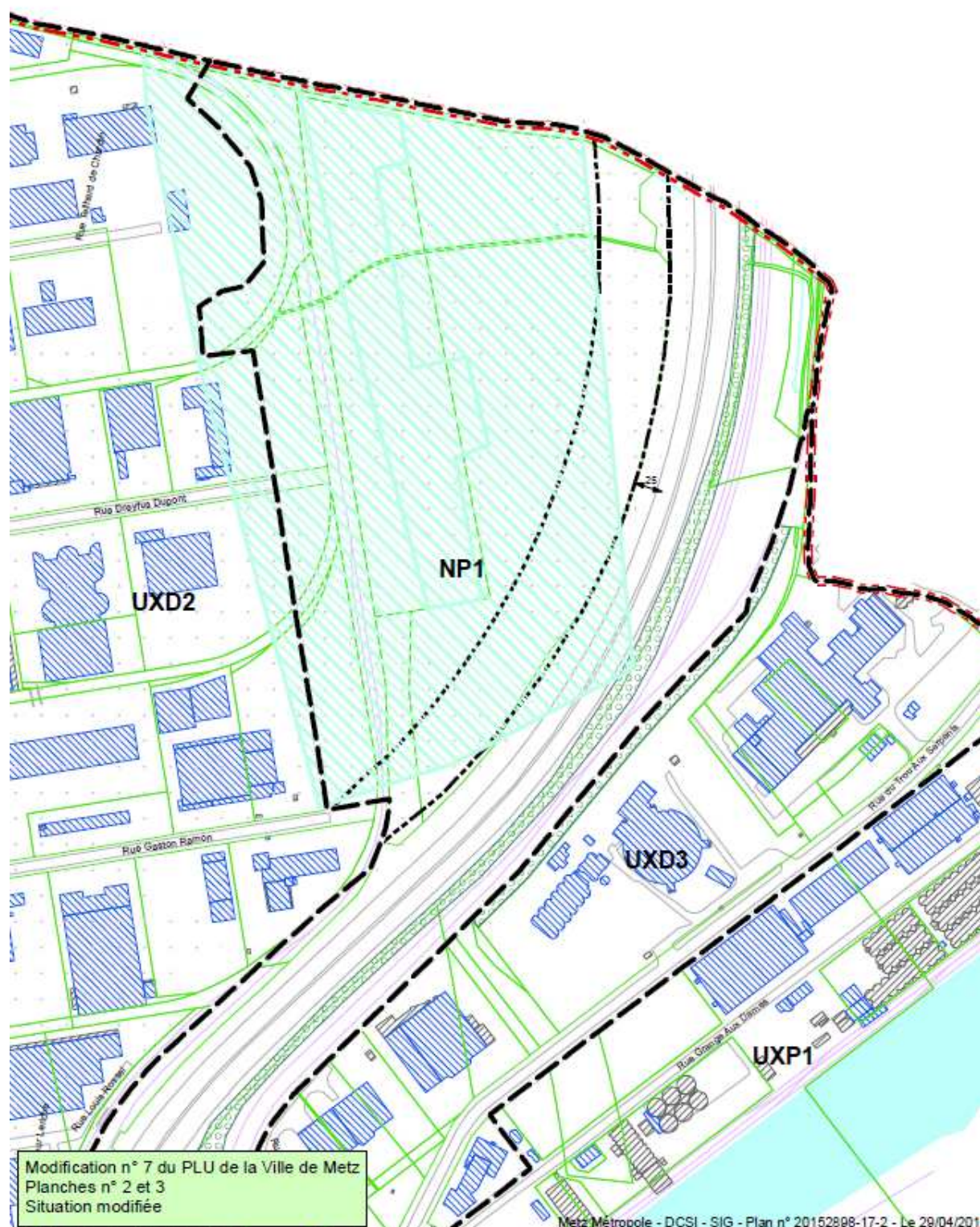
SITUATION ACTUELLE



MODIFICATION N°7 DU PLU

Règlement graphique /// Planches n° 2 et 3 /// EXTRAIT

SITUATION PROJETEE



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

i. Objet

Dans le cadre de la réalisation du projet du prolongement de l'Avenue de la Seille, un certain nombre d'emplacements ont été réservés (emplacement réservé 4-2). Metz Métropole, bénéficiaire de ces emplacements réservés, considère toutefois que, compte tenu de l'évolution du projet, la parcelle située 69 rue Lothaire ne se trouve plus impactée par le prolongement de l'Avenue de la Seille. Ainsi, il convient, dans un objectif de sécurisation juridique du PLU de Metz, d'actualiser la surface de cet emplacement réservé en y soustrayant la parcelle en question.

L'actualisation du périmètre de l'emplacement réservé 4-2 nécessite donc des ajustements du règlement écrit et graphique du PLU de Metz :

- a. L'évolution du projet de prolongement de l'Avenue de la Seille n'impacte plus la parcelle située 69 rue Lothaire qui faisait l'objet d'un emplacement réservé → **Il s'agira ici d'actualiser la surface de l'emplacement réservé 4-2 sur le règlement graphique du PLU, afin d'y soustraire la parcelle en question.**
- b. La surface des emplacements réservés indiquée dans le règlement écrit du PLU sera incorrecte suite à l'actualisation du périmètre de l'emplacement réservé 4-2 → **Il s'agira ici d'actualiser la surface de l'emplacement réservé 4-2 dans le règlement écrit du PLU.**

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

- a. **Suppression de la parcelle située 69 rue Lothaire dans la surface de l'emplacement réservé 4-2.**
- b. **Actualisation de la surface de l'emplacement réservé 4-2 dans le règlement écrit, suite à la suppression de la parcelle située 69 rue Lothaire.**

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 /// Annexe Emplacements réservés ; cf. extrait de règlement synoptique ci-après

3. Plan de zonage:

Plan de zonage n°11

4. Annexes:

Sans objet

MODIFICATION N°7 DU PLU

Règlement /// Titre 2 /// Annexe Emplacements réservés

SITUATION ACTUELLE

N°	Bénéficiaire	Objet	Surface
4-2	CA2M	Avenue de la Seille	22 ha 92 a 55 ca

MODIFICATION N°7 DU PLU

Règlement /// Titre 2 /// Annexe Emplacements réservés

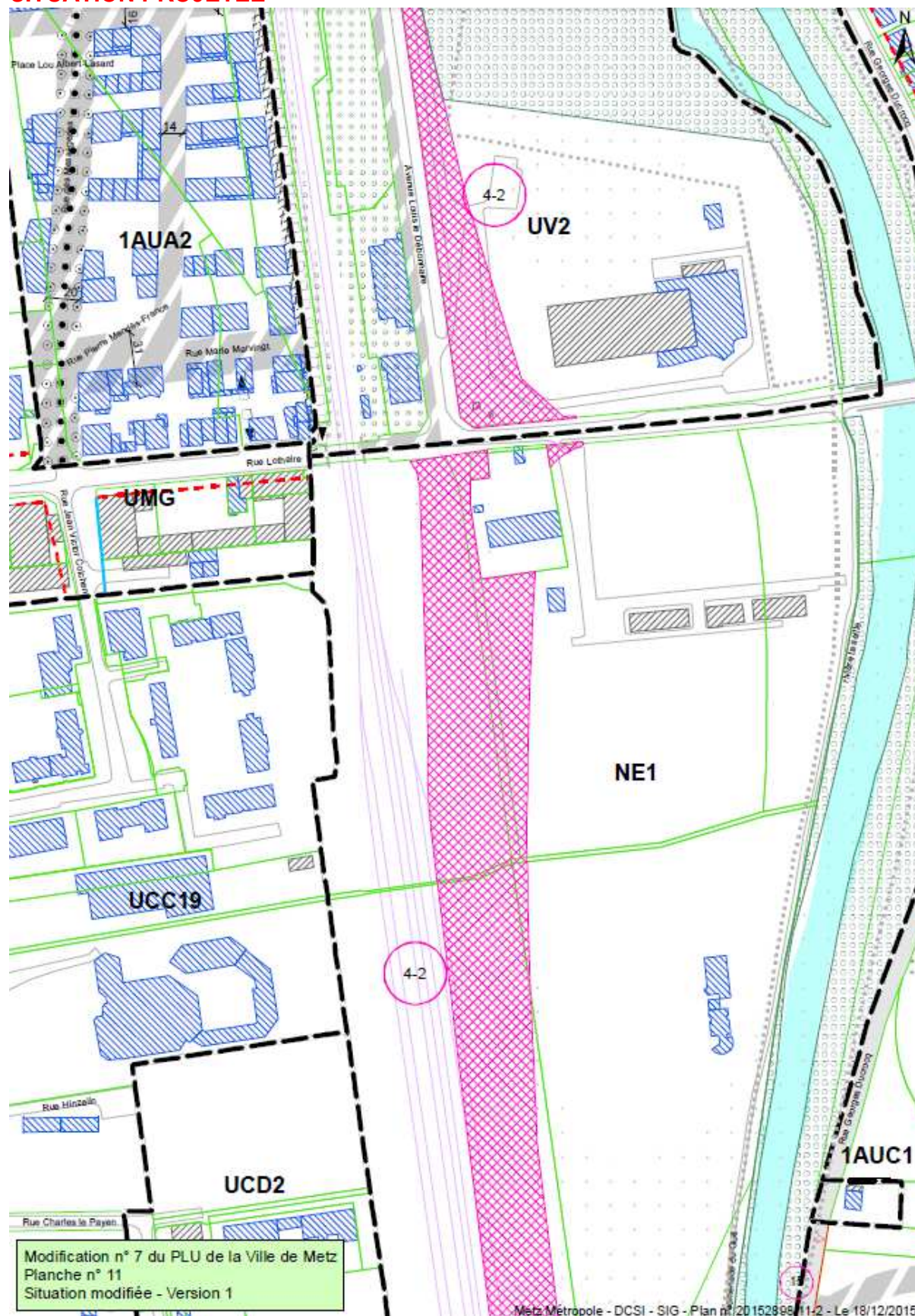
SITUATION PROJETEE

N°	Bénéficiaire	Objet	Surface
4-2	CA2M	Avenue de la Seille	22 ha 92 a 55 ca 22 ha 69 a 28 ca

MODIFICATION N°7 DU PLU

Règlement graphique /// Planche n°11 /// EXTRAIT

SITUATION PROJETEE



3.7.Zone 1AUP – Adaptations du règlement de zone

i. Objet

La zone 1AUP, appelée « Jardin du Mail », est une zone à urbaniser dans le cadre du renouvellement urbain du Pontiffroy. Le règlement de zone restreint les projets autorisés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, oblige à la création de nombreux espaces publics, ce qui limite les programmes envisageables et ralentit considérablement la reconquête de cette dent creuse urbaine.

Conformément aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de lutte contre l'étalement urbain, de reconquête des dents creuses urbaines, et dans une volonté de valorisation d'un emplacement stratégique (proximité de l'hypercentre et d'une ligne de transport en commun en site propre), la ville souhaite donc faciliter la reconquête du « Jardin du Mail ».

Cette volonté appelle des ajustements de certains aspects réglementaires du PLU:

- a. Le règlement de zone n'autorise globalement que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et ne permet pas la réalisation d'autres programmes (bureaux, habitation...) → **Il s'agira ici de permettre la réalisation de programmes plus variés, ne se limitant pas aux seules constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**
- b. Le plan de masse réglementaire qui s'impose au secteur est :
 - organisé autour d'un espace central trop monumental (de taille équivalente à la place d'Armes) au vu du contexte urbain local,
 - et trop détaillé pour permettre aux projets de s'adapter en souplesse au site et à des programmes plus variés qu'initialement prévu.
→ **Il s'agira ici de simplifier le plan masse du secteur (et les références au plan masse dans le règlement écrit), de supprimer l'obligation de créer un espace central monumental, tout en maintenant l'obligation de créer une liaison rue Saint Clément – rue Belle-Isle (cheminement piéton principal).**
- c. Les dispositions du règlement écrit de la zone sont parfois peu contraignantes et se reposent sur le plan de masse du secteur pour encadrer les projets. La présente modification visant à assouplir de plan de masse du secteur, certaines dispositions nécessitent des précisions ou adaptations pour encadrer les projets (aujourd'hui, en termes d'implantation : pas de disposition écrite encadrant les prospectus ; en termes de hauteur des constructions : des écarts importants entre les hauteurs autorisées (R+3 à R+9) à homogénéiser). → **Il s'agira ici d'adapter le règlement écrit de zone pour encadrer efficacement les projets malgré la simplification du plan de masse du secteur.**

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

a. Autorisation des projets d'habitation et de bureaux

- *Modification de l'article 1 afin de permettre la réalisation de constructions à usage d'habitation et de bureaux.*
- *Suppression de la disposition contenue dans l'article 2 et contraignant la réalisation de constructions à usage d'habitation et de bureaux à l'existence d'activités.*

b. Adaptation du plan de masse de secteur :

- *Suppression de l'espace central, des axes de référence, des plages d'implantation possibles, des accès parkings imposés, et des références qui y sont faites dans le règlement écrit.*
- *Suppression des références aux hauteurs de construction (figurés ambigus), par ailleurs décrites dans le règlement écrit.*
- *Systématisation du recul minimum de 6m par rapport aux limites séparatives.*
- *Création d'un symbole « cheminement piéton principal » pour formaliser l'obligation de créer une liaison piétonnière entre la rue Saint Clément et la rue Belle-Isle. Cette liaison fera obligatoirement 15m de large, et délimite les emprises au sol maximum pour les bâtiments A et B qui l'entourent. Le symbole qui la représente sur le plan n'est qu'un tracé indicatif, et peut être adapté par le projet dans la mesure où il respecte le principe de liaison efficace entre la rue Saint Clément et la rue Belle-Isle.*
- *Création d'un symbole « cheminement piéton secondaire » pour formaliser l'obligation d'aménager une liaison piétonnière entre la rue Saint Clément et la des Bénédictins. Cette liaison fera au minimum 3m de large. Le symbole qui la représente sur le plan est un tracé obligatoire.*

c. Adaptation du règlement écrit aux évolutions du plan masse du secteur :

- *Précision des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, introduisant des contraintes en termes de prospect : recul au moins équivalent à la hauteur de la construction (par souci de cohérence architecturale, les compléments apportés correspondent au règlement de zone UR1 qui couvre tout le secteur Pontiffroy, voisin de la zone 1AUP).*
- *Réduction des écarts importants entre les hauteurs autorisées d'un secteur du plan de masse à un autre (passer de R+3 / R+9 à R+5 / R+7).*

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) /// Articles 1, 2, 3, 6, 10, et 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 1 /// EXTRAIT

SITUATION ACTUELLE

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception :
 - 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.

MODIFICATION N°7 DU PLU

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

SITUATION PROJETEE

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.

[...]

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.

[...]

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

3.1 Accès

[...]

- 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.

[...]

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

3.1 Accès

[...]

- 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.~~

[...]

MODIFICATION N°7 DU PLU

Règlement /// Titre 2 /// Zone 1AUP /// Article 6 /// EXTRAIT

SITUATION ACTUELLE

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.

MODIFICATION N°7 DU PLU

Règlement /// Titre 2 /// Zone 1AUP /// Article 6 /// EXTRAIT

SITUATION PROJETEE

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.

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 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 NGF
 - rue de la Caserne : 165,50m NGF
 - place centrale à aménager : 169,00m NGF
- Bâtiment A :
 - sur la rue Belle Isle, la hauteur des façades des constructions ne doit pas dépasser trois étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+3) à concurrence de 15m comptés depuis le niveau 167,50m 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), dans la limite d'une hauteur limitée à la cote 189m NGF à l'égout du toit sur l'espace central.
- Bâtiment B :
 - sur l'angle d'alignement imposé la rue de la Caserne, la hauteur de la construction ne doit pas dépasser neuf étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+9) dans la limite d'une hauteur atteignant le niveau 199m NGF à l'égout du toit.
 - en façade sur l'espace central, 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, la hauteur pourra atteindre six étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+6).

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

- L'espace central 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 d'une vingtaine 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.

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

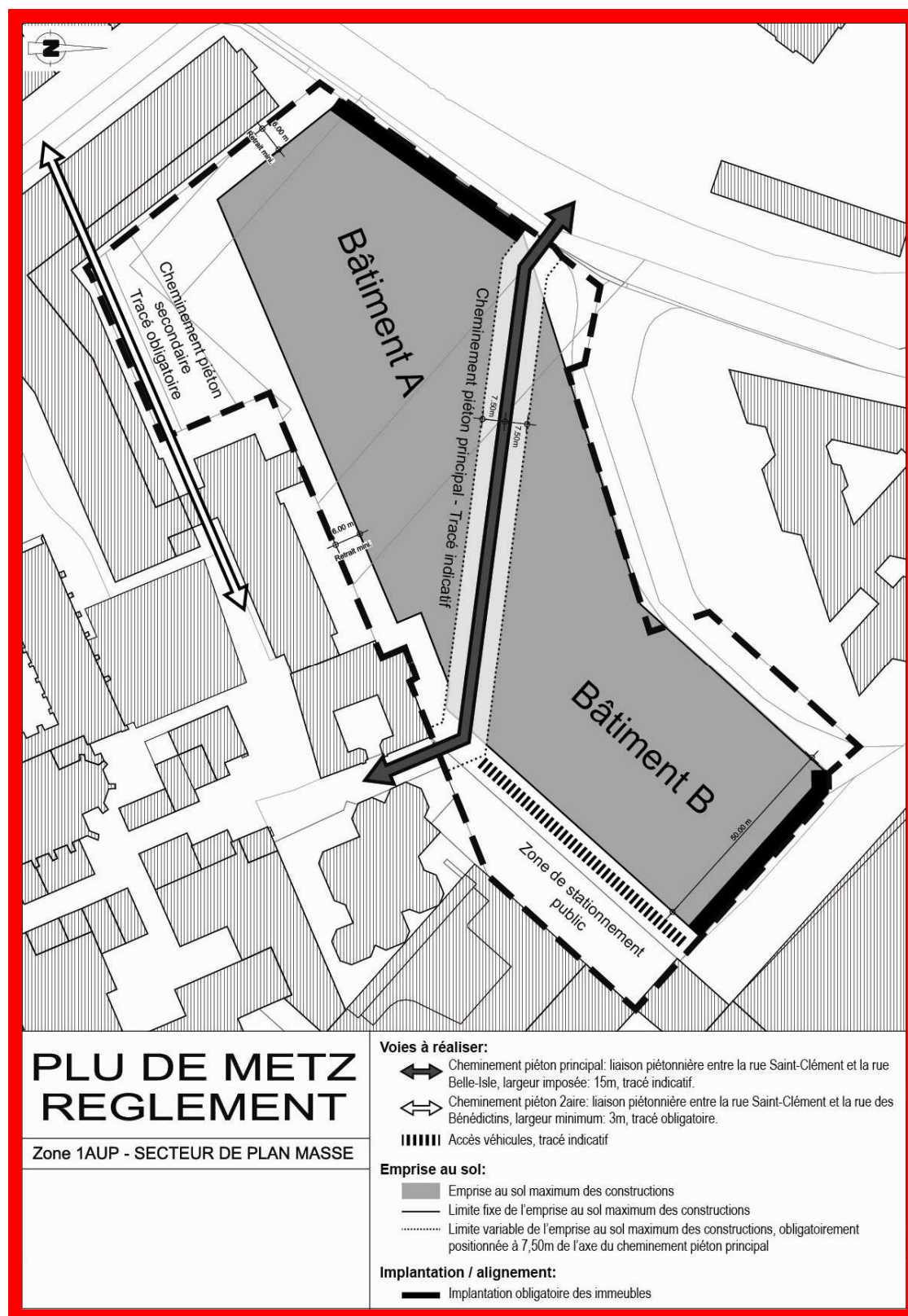
- ~~L'espace central~~ **Le cheminement piéton principal** a vocation à être aménagé en espace urbain d'usage public de haut niveau de qualité, alliant un traitement minéral dominant à une présence végétale comportant la plantation d'arbres de haute tige nécessitant des réservations de fosses de plantation 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.

MODIFICATION N°7 DU PLU

Règlement /// Titre 2 /// Zone 1AUP /// Plan de masse du secteur

SITUATION ACTUELLE





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

i. Objet

La Saeml METZ TECHNOPOLE souhaite acquérir le bien immobilier TCRM Blida, propriété de la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole, et y réaliser des travaux de rénovation, afin d'accueillir des activités commerciales et des bureaux. Cependant, cette zone est classée au Plan Local d'Urbanisme (PLU) en zone d'équipements et services publics (UYE) et ne permet pas en l'état d'y accueillir des activités économiques et des bureaux. De plus, quelques parcelles incluses dans la zone UYE6 ont une vocation plus large que celle d'équipements, et nécessitent donc un reclassement en zone UR1, plus adaptée à leur vocation.

Ainsi, pour permettre la réalisation du projet de rénovation du site TCRM Blida, des ajustements réglementaires sont nécessaires :

- a. Le règlement de la zone UYE6 ne permet pas d'accueillir des activités commerciales sur le site TCRM Blida → **Il s'agira ici d'adapter le règlement de zone UYE, afin de permettre l'accueil d'activités commerciales et de bureaux, dans le cadre du projet de rénovation du site.**
- b. Quelques parcelles de la zone UYE6 sont concernées par un usage plus large que celui d'équipements et services publics → **Il s'agira ici d'inclure ces parcelles dans la zone UR1, dont le règlement répond de manière plus adaptée à leur usage.**

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

- a. **Rattachement de quelques parcelles de la zone UYE6 à la zone UR1 par la création de deux sous-secteurs UR1-1 et UR1-2.**
- b. **Adaptation réglementaire permettant les activités commerciales et la construction de bureaux sur le site TCRM Blida :**
 - *Adaptation de l'article 1 afin de permettre la réalisation de commerces et de bureaux dans le secteur UYE6.*

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 11 (Zone UY) /// Article 1 ; cf. extrait de règlement synoptique ci-après
3. Plan de zonage:
Plan de zonage planche 6
4. Annexes:
Sans objet

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.

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

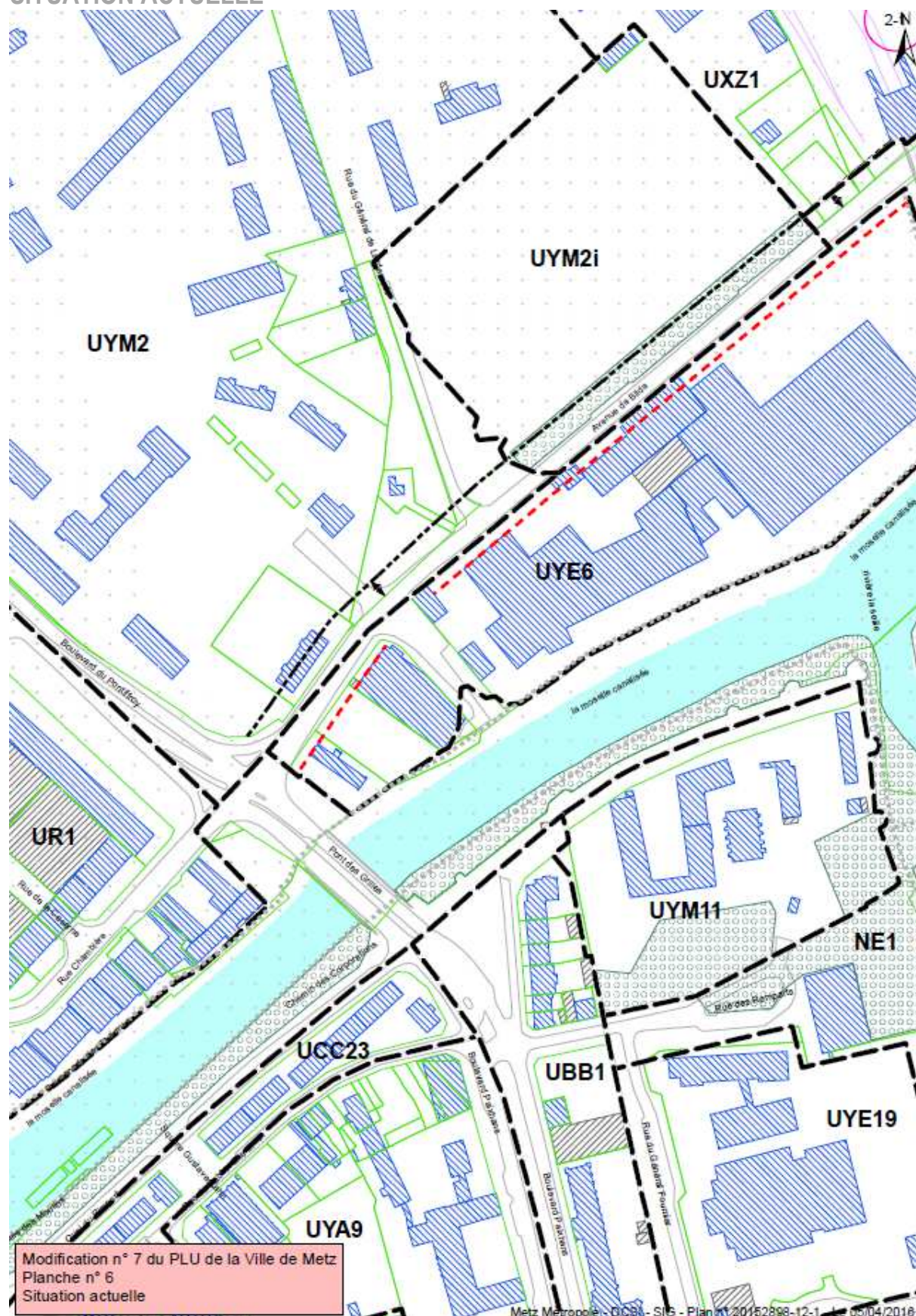
- **des constructions et installations à usages de bureaux et de commerce ;**
- **des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

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 graphique /// Planche n°6

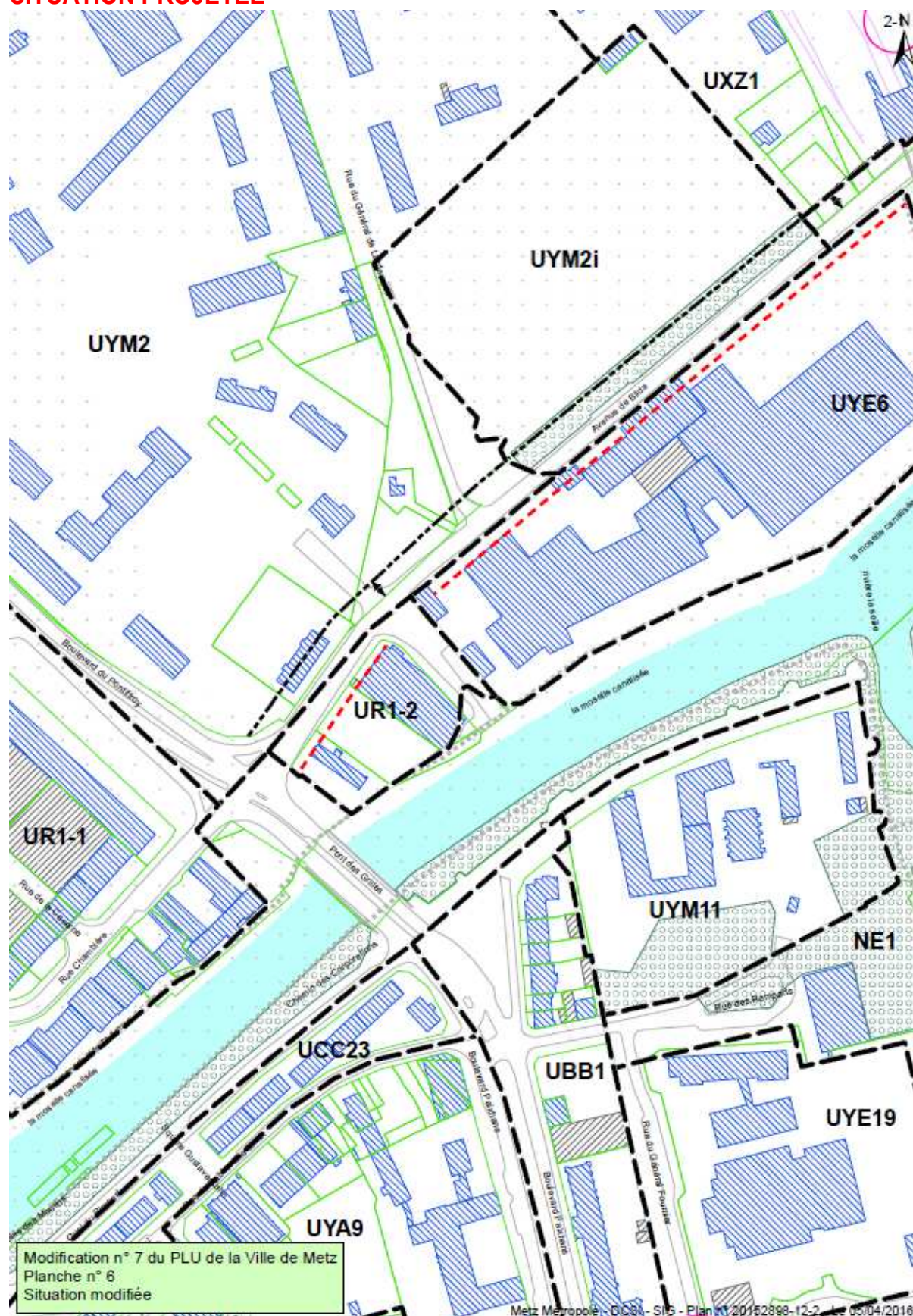
SITUATION ACTUELLE



MODIFICATION N°7 DU PLU

Règlement graphique /// Planche n°6

SITUATION PROJETEE



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

i. Objet

L'Hôpital Félix Maréchal, situé rue Xavier Roussel dans le quartier de Devant-Les-Ponts, a récemment vendu à des particuliers une partie de ses biens, se trouvant dans la même zone UYE1 du PLU que l'hôpital. Toutefois, les projets dans cette zone sont limités par le règlement du PLU, alors même qu'une plus grande souplesse dans les possibilités de construction de cette zone participerait à l'objectif de renouvellement urbain de la Ville, puisqu'elle permettrait une réhabilitation de ces biens construits dans les années 1970.

Ainsi, pour permettre la réalisation de ces projets, des ajustements réglementaires sont nécessaires :

- a. La zone UYE1 est une zone d'équipement consacrée à l'Hôpital Félix Maréchal → **Il s'agira ici de scinder cette zone UYE1 en deux sous-secteurs (UYE1-1 et UYE1-2), afin de ne pas dénaturer la vocation de la zone initiale consacrée à une activité hospitalière (qui deviendra la zone UYE1-1), et permettre un élargissement de la vocation des constructions dans la zone UYE1-2.**
- b. Le règlement de la zone UYE1 ne permet la réalisation de constructions et locaux à usage d'habitation que s'ils sont liés à l'activité de la zone → **Il s'agira ici d'adapter le règlement de zone UYE1, afin d'élargir les possibilités de construction dans la sous-zone UYE1-2 aux constructions et locaux à usage d'habitation, sans qu'ils soient liés à l'activité de la zone, et aux bureaux.**

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

- a. Scission de la zone UYE1 en deux sous-zones UYE1-1 et UYE1-2.
- b. Introduction d'une disposition spécifique à la zone UYE1-2 dans l'article 1 permettant la réalisation de constructions ou locaux à usage d'habitation et de bureaux.
- c. Introduction d'une disposition spécifique à la zone UYE1-2 dans l'article 2 afin de permettre la réalisation de constructions et locaux à usage d'habitation, sans qu'ils soient nécessairement liés au fonctionnement ou à la gestion des activités et installations autorisées dans la zone.

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 11 (Zone UY) /// Articles 1, 2 ; cf. extrait de règlement synoptique ci-après
3. Plan de zonage:
Plan de zonage planches 1 et 5
4. Annexes:
Sans objet

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.

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 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 :

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 2 /// EXTRAIT

SITUATION ACTUELLE

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

(...)

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.

MODIFICATION N°7 DU PLU

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

SITUATION PROJETEE

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

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.

MODIFICATION N°7 DU PLU

Règlement graphique /// Planches n° 1 et 5 /// EXTRAIT

SITUATION ACTUELLE





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 zonage des limites de l'emplacement réservé 3-50

i. Objet

Le projet d'aire d'accueil pour les gens du voyage a nécessité la mise en compatibilité n°2 du PLU de Metz, approuvée par arrêté préfectoral en date du 14 janvier 2013. Ce projet induit que soit déplacé l'emplacement réservé pour la réalisation d'un Boulevard Intercommunal Sud (BIS) qui permettra de relier le Technopole et les quartiers Est, et les communes Ouest de l'agglomération messine. Toutefois, une erreur matérielle s'est produite et l'emplacement réservé déplacé n'apparaît pas sur les documents graphiques du PLU.

Ainsi, la rectification de cette erreur matérielle requiert un ajustement du règlement graphique, conformément à ce qui avait été approuvé lors de la mise en compatibilité n°2 du PLU :

- a. Une erreur matérielle, ne faisant pas état de la modification de l'emplacement réservé 3-50 dans le cadre de la réalisation du projet d'aire d'accueil pour les gens du voyage, existe → **Il s'agira ici de rectifier cette erreur matérielle en modifiant le tracé de l'ER 3-50 dans les documents graphiques du PLU.**

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

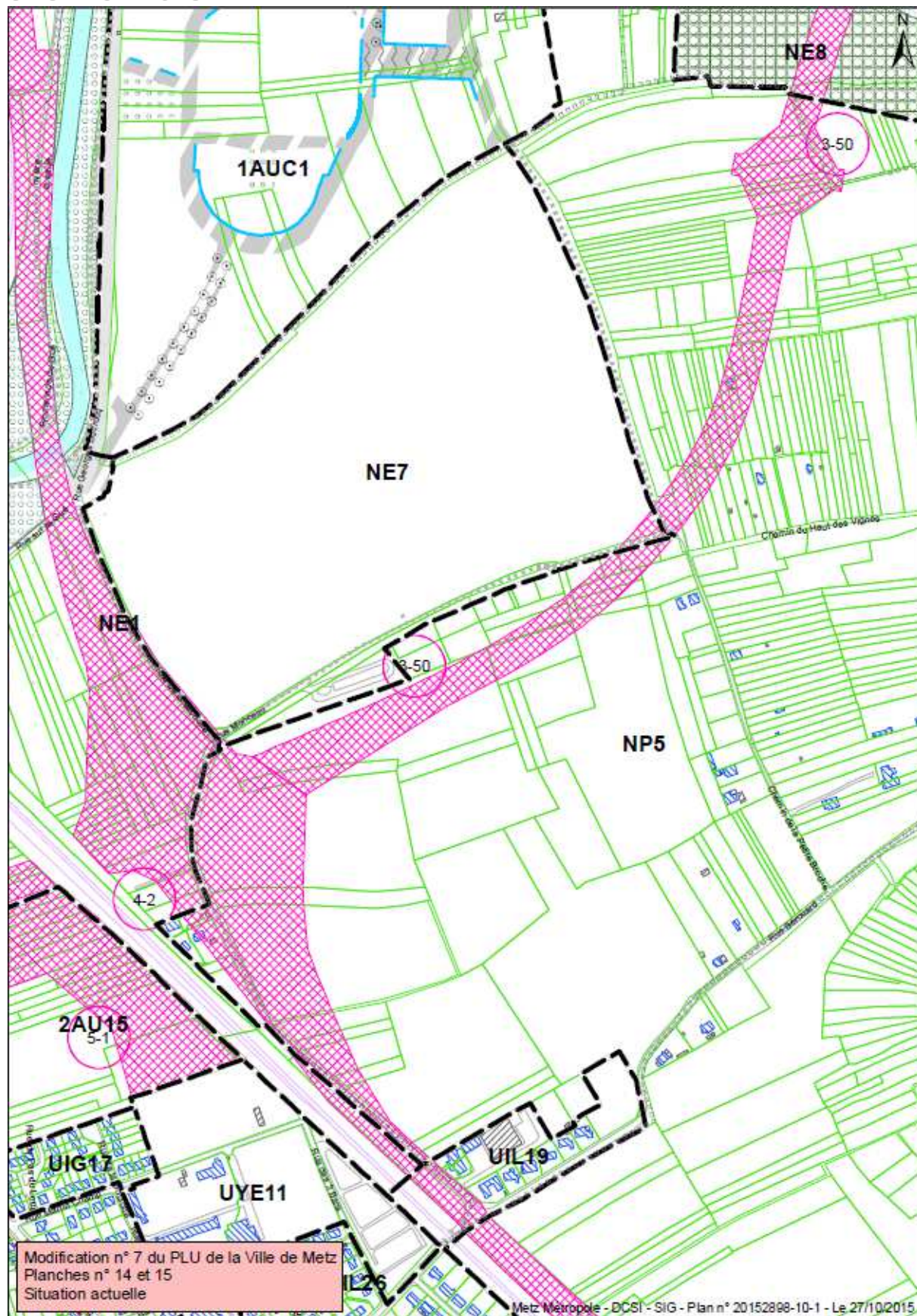
- a. **Rectification de l'erreur matérielle concernant le tracé de l'emplacement réservé 3-50, afin de prendre en compte le projet d'aire d'accueil pour les gens du voyage.**

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 planches 14 et 15
4. Annexes:
Sans objet

SITUATION ACTUELLE



Règlement graphique /// Planches n° 14 et 15 /// EXTRAIT

[illegible]

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

i. Objet

Une marge de recul minimale existe en doublon sur plusieurs parcelles situées sur l'Avenue de Strasbourg. Il s'agit d'une erreur matérielle qu'il convient de rectifier.

Ainsi, la rectification de cette erreur matérielle requiert un ajustement du règlement graphique du PLU :

- a. Plusieurs parcelles situées sur l'Avenue de Strasbourg sont concernées par une double marge de recul → **Il s'agira ici de rectifier cette erreur matérielle en supprimant la marge de recul apparaissant en doublon sur le règlement graphique du PLU.**

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

- a. **Rectification d'une erreur matérielle faisant apparaître une marge de recul en doublon sur plusieurs parcelles situées sur l'Avenue de Strasbourg.**

ii. Conséquences sur les documents du PLU

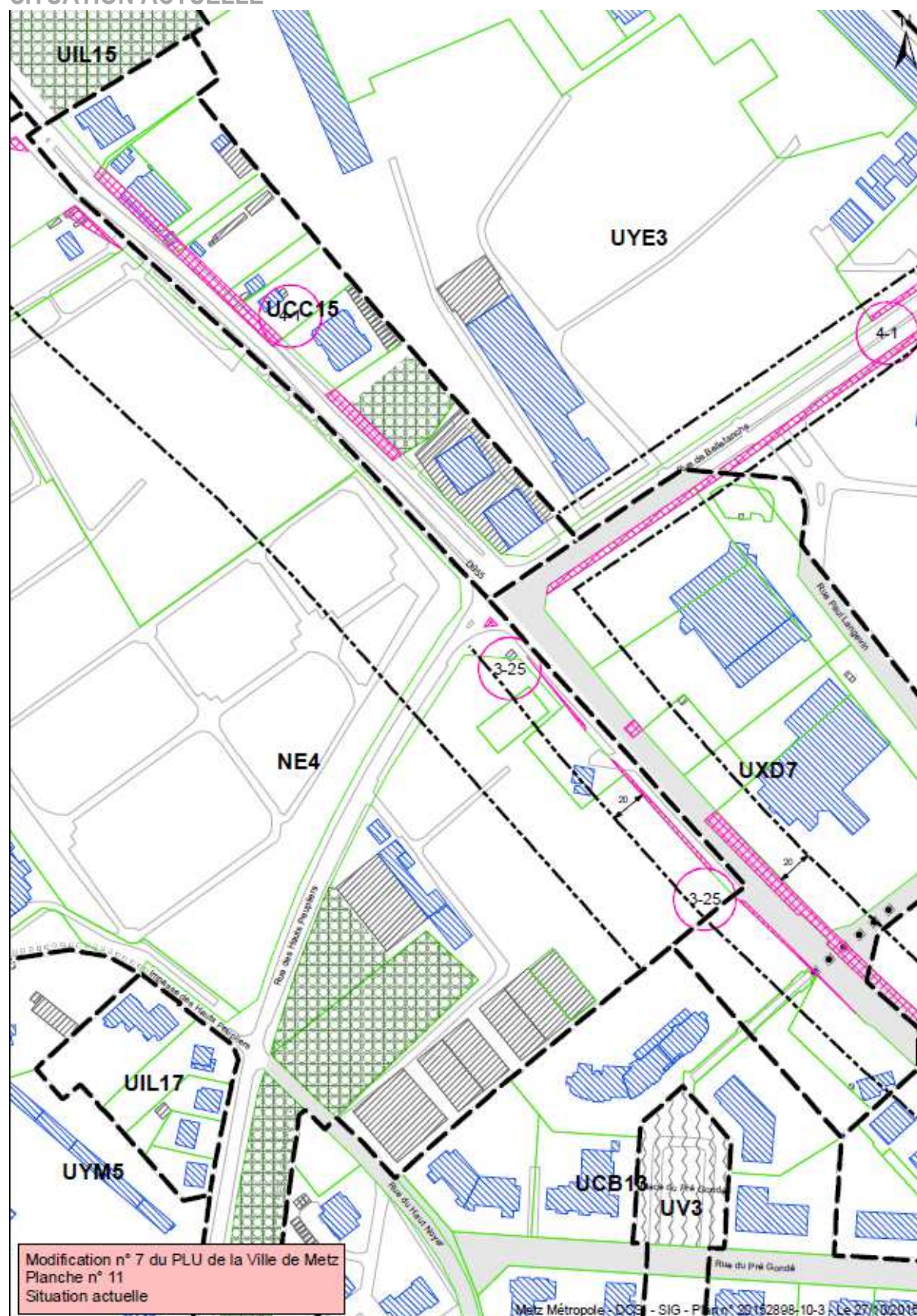
Ces évolutions ont un impact sur les documents listés ci-après, et dont le contenu est détaillé dans les pages suivantes.

- 1. PADD:
Sans objet
- 2. Règlement:
Sans objet
- 3. Plan de zonage:
Plan de zonage planche 11
- 4. Annexes:
Sans objet

MODIFICATION N°7 DU PLU

Règlement graphique /// Planche n° 11 /// EXTRAIT

SITUATION ACTUELLE



Règlement graphique /// Planche n° 11 /// EXTRAIT

[illegible]

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

i. Objet

Une parcelle située rue des Alliés est concernée par un chevauchement de deux zonages (UCC5 et UXD1). Il s'agit d'une erreur matérielle qu'il convient de rectifier en supprimant le zonage UCC5 pour cette parcelle. En effet, la parcelle concernée étant située rue des Alliés, il convient de lui appliquer le zonage UXD1, qui concerne les parcelles situées rue des Alliés, le zonage UCC5 concernant les parcelles situées route de Woippy.

La rectification de cette erreur matérielle requiert un ajustement du règlement graphique du PLU :

- a. Un double zonage s'applique sur une même parcelle située rue des Alliés → **Il s'agira ici de rectifier cette erreur matérielle en supprimant le zonage UCC5 pour la parcelle concernée.**

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

- a. **Rectification d'une erreur matérielle faisant apparaître un double zonage pour une même parcelle située rue des Alliés.**

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 2
- 4. Annexes:
Sans objet

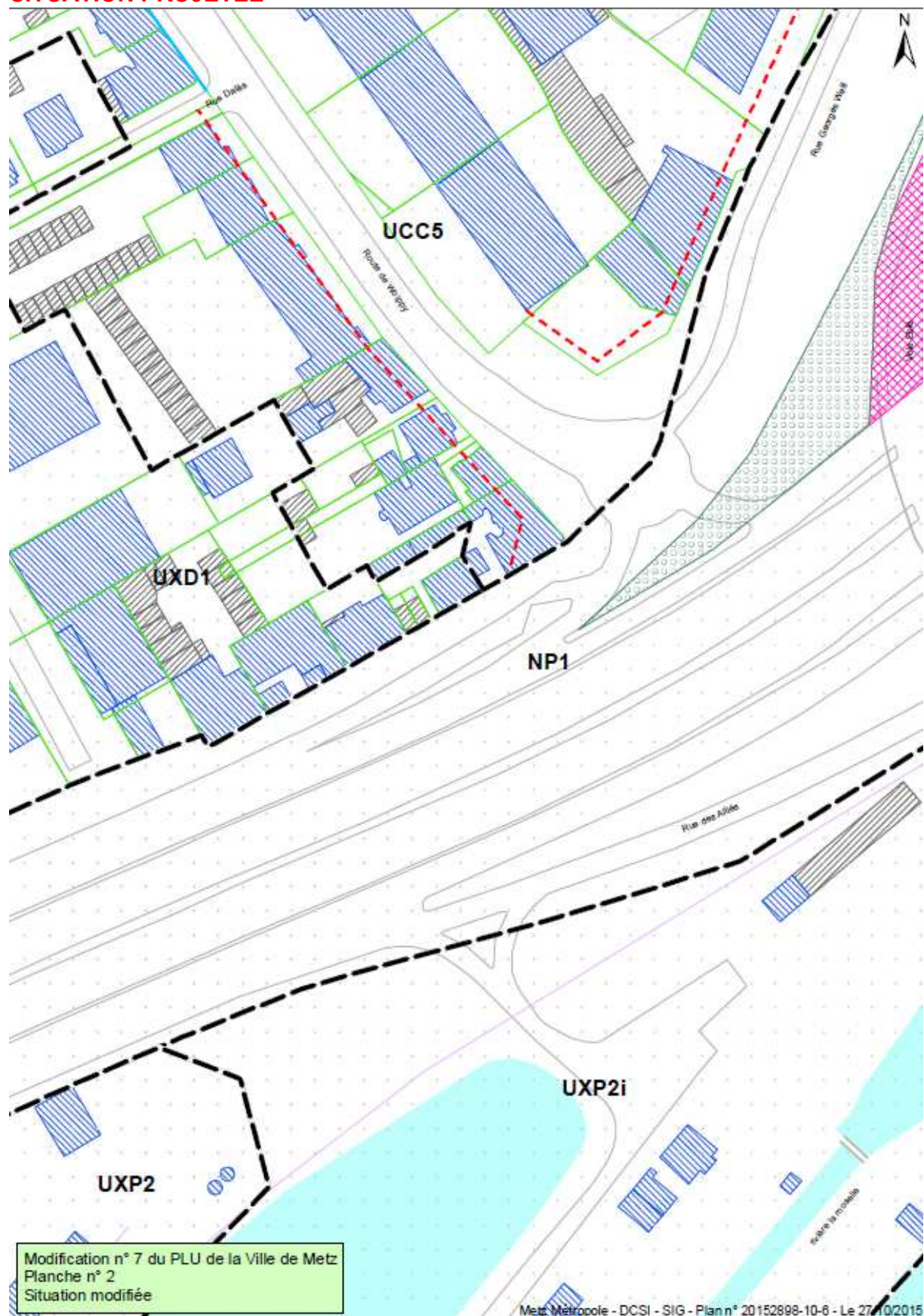
MODIFICATION N°7 DU PLU

Règlement graphique /// Planche n° 2 /// EXTRAIT

SITUATION ACTUELLE



SITUATION PROJETEE



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

i. Objet

Une parcelle située rue Charlotte Jousse est concernée par un chevauchement de deux zonages (NE2 et UIA4). Il s'agit d'une erreur matérielle qu'il convient de rectifier en supprimant le zonage NE2 pour cette parcelle. En effet, le choix a été fait de maintenir le zonage UIA4 pour la parcelle concernée afin de ne pas créer une nouvelle zone UIA5 et de maintenir ainsi une cohérence dans le plan de zonage.

La rectification de cette erreur matérielle requiert un ajustement du règlement graphique du PLU :

- a. Un double zonage s'applique sur une même parcelle située rue Charlotte Jousse → **Il s'agira ici de rectifier cette erreur matérielle en supprimant le zonage NE2 pour la parcelle concernée.**

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

- a. **Rectification d'une erreur matérielle faisant apparaître un double zonage pour une même parcelle située rue Charlotte Jousse.**

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 7
4. Annexes:
Sans objet

MODIFICATION N°7 DU PLU

Règlement graphique /// Planche n° 7 /// EXTRAIT

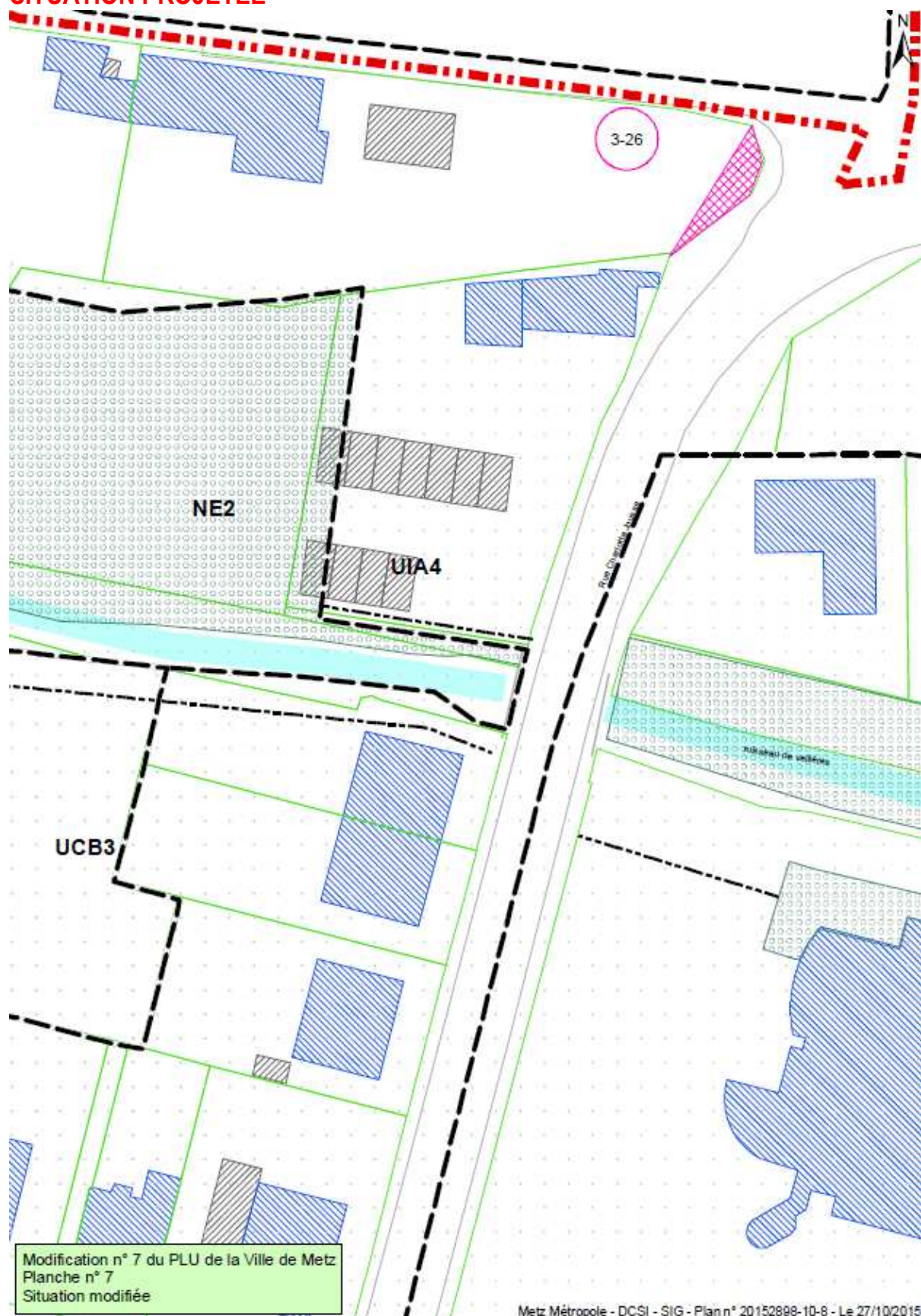
SITUATION ACTUELLE



MODIFICATION N°7 DU PLU

Règlement graphique /// Planche n° 7 /// EXTRAIT

SITUATION PROJETEE



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

i. Objet

Le règlement graphique du PLU de Metz présente une zone aux abords du pont Jean Monnet où aucun zonage ne s'applique. Il s'agit ici d'une erreur matérielle qu'il convient de rectifier en supprimant cette zone indéfinie.

La rectification de cette erreur matérielle requiert un ajustement du règlement graphique du PLU :

- a. Aucun zonage ne s'applique à la zone proche du pont Jean Monnet → Il s'agira ici de rectifier cette erreur matérielle en supprimant cette zone indéfinie.**

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

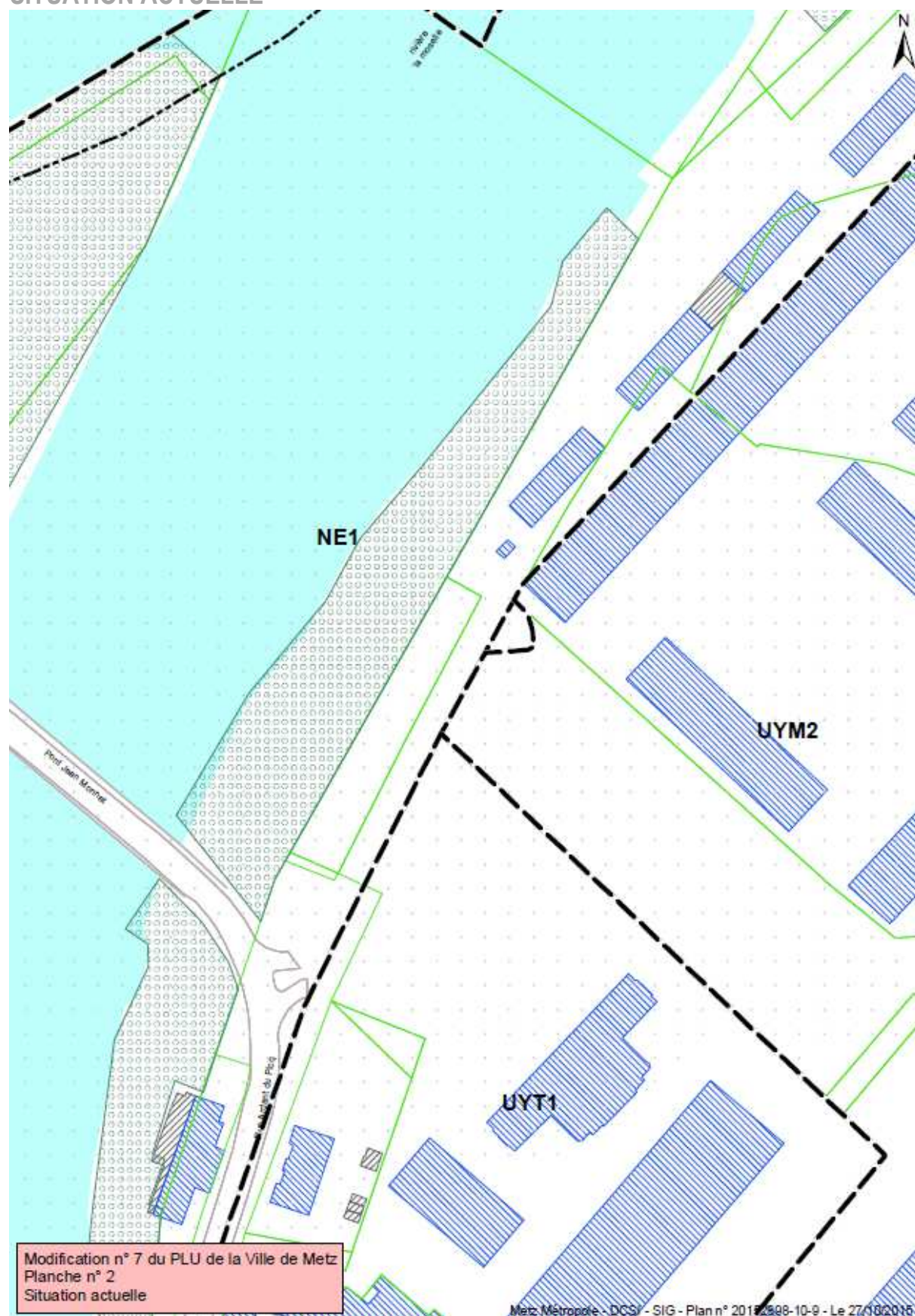
- a. Rectification d'une erreur matérielle présentant un secteur où aucun zonage ne s'applique aux abords du pont Jean Monnet.**

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 2
- 4. Annexes:
Sans objet

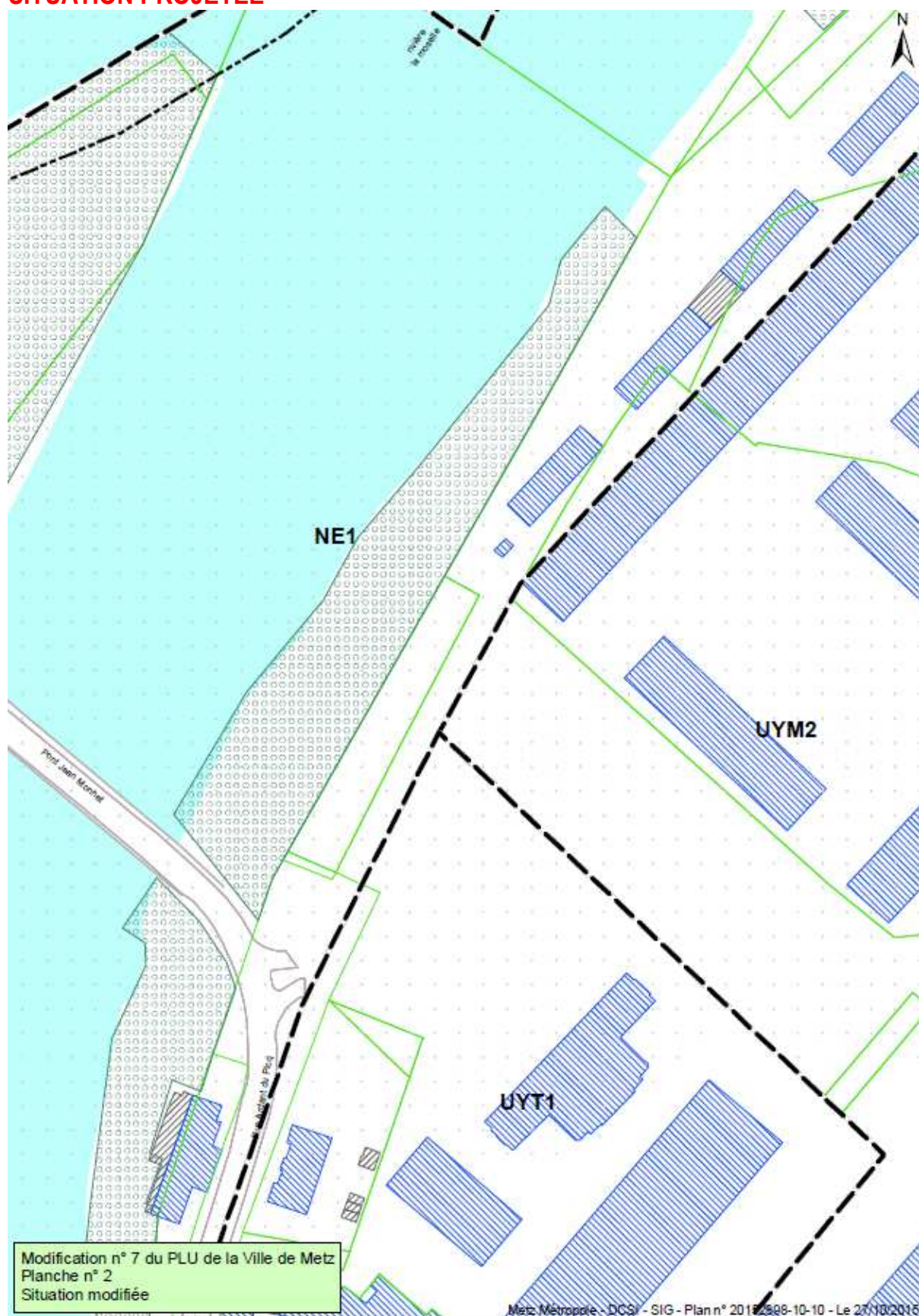
Règlement graphique /// Planche n° 2 /// EXTRAIT



MODIFICATION N°7 DU PLU

Règlement graphique /// Planche n° 2 /// EXTRAIT

SITUATION PROJETEE



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

i. Objet

L'article 9 des dispositions générales du règlement du PLU de Metz, relatif au recul imposé par rapport aux grands axes de circulation hors zones urbaines, vise l'ancien article L.111-1-4 du code de l'urbanisme. Toutefois, cette référence est ambiguë, puisque l'article 9 ne semble reprendre que partiellement les dispositions de l'article visé. Or, dans le cadre de la sécurisation juridique du PLU, il convient de lever cette ambiguïté et de rendre la référence à l'article du code de l'urbanisme plus claire.

L'article 9 des dispositions générales du règlement nécessite donc une réécriture incluant un renvoi direct au code de l'urbanisme :

- a. L'article 9 des dispositions générales du règlement du PLU contient une ambiguïté dans sa rédaction et son renvoi à l'ancien article L.111-1-4 du code de l'urbanisme → **Il s'agira ici de lever cette ambiguïté d'écriture et faire un renvoi direct aux nouveaux articles L.111-6 à L.111-10 du code de l'urbanisme.**

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

- a. **Rectification de l'ambiguïté dans l'écriture de l'article 9 des dispositions générales du règlement du PLU, faisant référence à l'ancien article L.111-1-4 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. PADD:
Sans objet
2. Règlement:
Titre 1 /// Article 9 ; cf. extrait de règlement synoptique ci-après
3. Plan de zonage:
Sans objet
4. Annexes:
Sans objet

MODIFICATION N°7 DU PLU

Règlement /// Titre 1 /// Article 9 /// EXTRAIT

SITUATION ACTUELLE

ARTICLE 9 : REcul 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 :

- 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

MODIFICATION N°7 DU PLU

Règlement /// Titre 1 /// Article 9 /// EXTRAIT

SITUATION PROJETEE

ARTICLE 9 : REcul 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 des articles 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

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

i. Objet

Dans les zones UI et UH, l'article 6 du règlement du PLU, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, restreint les possibilités de construire sur les terrains ayant une configuration particulière. En effet, compte tenu de leur implantation par rapport à ces chemins piétons, et alors que ces terrains sont également riverains d'une voie ouverte à la circulation automobile, la bande constructibilité leur afférant est nulle. Nombreux sont les retours de la part des services instructeurs sur ce point, confrontés de façon fréquente à cette problématique.

De plus, ce même article 6 du règlement de la zone UI présente une ambiguïté d'écriture d'une de ses dispositions. Il convient de rectifier cette erreur puisque, une fois encore, les difficultés liées à l'instruction des autorisations d'urbanisme sur ce point précis sont nombreuses.

Ainsi, l'article 6 du règlement des zones UI et UH nécessite quelques ajustements :

- a. L'article 6 du règlement des zones UI et UH ne permet pas de construire sur des terrains en bordure de chemins piétons, alors que ceux-ci sont également riverains d'une voie ouverte à la circulation automobile → **Il s'agira ici de permettre la réalisation de projet de constructions sur ces terrains en modifiant la rédaction de l'article 6, afin d'y maintenir une bande de constructibilité.**
- b. L'article 6 du règlement de la zone UI présente une ambiguïté dans sa rédaction (erreur de ponctuation) qui rend difficile l'instruction → **Il s'agira ici de lever cette ambiguïté d'écriture en changeant la rédaction de l'article 6 du règlement de la zone UI.**

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

- a. **Adaptation de l'article 6 du règlement des zones UI et UH afin de maintenir la bande de constructibilité pour les terrains en bordure de chemins piétons et riverains d'une voie ouverte à la circulation.**
- b. **Rectification d'une erreur de ponctuation et reformulation de la disposition visée.**

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 5 (Zone UI) /// Article 6 ; cf. extrait de règlement synoptique ci-après

Titre 2 /// Chapitre 4 (Zone UH) /// Article 6 ; cf. extrait de règlement synoptique ci-après

3. Plan de zonage:

Sans objet

4. Annexes:

Sans objet

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'accoler à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue.
- Toute construction principale doit être réalisée dans une bande de 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.
 - - 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.
- 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.

SITUATION PROJETEE

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'accoler à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue.
- Toute construction principale doit être réalisée dans une bande de 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.
 - 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.
- ~~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 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Dispositions générales

[...]

- 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.

[...]

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

6.1 Dispositions générales

[...]

- 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.**

[...]

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

6.1 Dispositions générales

[...]

- 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.

[...]

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

6.1 Dispositions générales

[...]

- 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.**

[...]

III. Modification des surfaces des zones

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
URBAINES	Toutes zones urbaines	U	2448,4404
	Zones patrimoniales	UA	107,0167
		UB	104,6743
	Zones mixtes	UC	436,2474
		UH	53,0138
		UI	636,5806
		UM	44,0165
		UR	13,403
		UT	95,0257
	Equipements verts	UV	139,4729
	Zones d'activité	UX	478,8886
		UY	340,1009
A URBANISER		AU	368,5873
		1AU	139,3518
		2AU	229,2355
AGRICOLES		A	170,0728
NATURELLES		N	1 171,8732
		NE	644,7839
		NJ	12,3037
		NP	514,7856
		TOTAL	4 181,5170