



Agence d'Urbanisme d'Agglomérations de Moselle

Immeuble Ecotech / 3 rue Marconi / 57070 METZ

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

www.aguram.org

PLU

Plan Local d'Urbanisme /

Date de référence du dossier

Approbation du PLU : 19/12/2017

RAPPORT DE

PRESENTATION / TOME 2 :

DERNIERE PROCEDURE APPROUVEE

Révision Générale du PLU

Prescription	DCM	01/12/2015
Arrêt	DCM	27/06/2017
Approbation	DCM	19/12/2017

JUSTIFICATIONS DU PLU





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

Approbation du PLU	DCM	19-12-2017
---------------------------	------------	-------------------

* DCM : Délibération du Conseil Municipal



I – JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU	5
1. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PARTI D'AMENAGEMENT DU PADD	5
1.1 La compatibilité avec le SCoTAM et le contexte intercommunal	5
1.2 Le positionnement du Ban-Saint-Martin dans l'armature urbaine	6
1.3 La limitation de la consommation de l'espace	8
1.4 Les objectifs de production de logements	9
1.5 La prise en compte de l'armature écologique du SCoTAM	13
1.6 Le respect des équilibres économiques	14
1.7 Les politiques de transports et déplacements	15
1.8 Les justifications des orientations du PADD	16
2. LES CHOIX REALISES POUR ETABLIR LES OAP	21
2.1 Les principes généraux applicables aux nouvelles opérations	21
2.2 Les secteurs retenus et leur programmation	23
2.3 L'OAP n°1 : Requalifier l'entrée Ouest de la ville	30
2.4 L'OAP n°2 : Rue des Bénédictins	31
2.5 L'OAP n°3 : Secteur de Grasboeuf	32
2.6 L'OAP n°4 : Parcs Sainte-Claire et des Soeurs	33
2.7 L'OAP n°5 : Valoriser le lieu-dit Les Sables	34
3. LES DISPOSITIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE	35
3.1 La délimitation des zones urbaines	35
3.2 La délimitation des zones à urbaniser	43
3.3 La délimitation de la zone agricole	45
3.1 La délimitation de la zone naturelle	47
3.2 Les espaces particuliers	50
3.3 Les emplacements réservés	55
3.4 Le bilan des surfaces	57
4. LES DISPOSITIONS DU REGLEMENT ECRIT	62
4.1 Les dispositions générales du règlement	62
4.2 Le règlement des zones urbaines	66
4.3 Le règlement des zones à urbaniser	72
4.4 Le règlement de la zone agricole	74
4.5 Le règlement de la zone naturelle	76
II – INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	78
1. LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	78
1.1 La consommation d'espaces naturel et agricole	78
1.2 L'environnement naturel et paysager	80
1.3 Les activités économiques	82
1.4 Les risques et les nuisances	83
1.5 Les déchets et l'énergie	86
1.6 Les équipements et les transports	87
1.7 Les réseaux et servitudes	89
1.8 Le patrimoine	91
2. LA PRESERVATION ET VALORISATION DE L'ENVIRONNEMENT	92
2.1 Dans le projet d'aménagement et de développement durables	92
2.2 Dans les orientations d'aménagement et de programmation	94
2.3 Dans les règlements graphiques et écrits	96



III – MISE EN OEUVRE ET EVALUATION DU PLAN.....	97
1. LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN LOCAL D’URBANISME	97
1.1 L’ancrage du Ban-Saint-Martin en cœur d’agglomération	97
1.2 L’accompagnement des mutations des tissus urbains	98
1.3 Le renforcement du dynamisme et de l’attractivité communale	99
1.4 La considération des milieux naturels et risques associés.....	100
2. LES EVALUATIONS POUR L’HABITAT ET LES TRANSPORTS	101
2.4 Le Programme Local de l’Habitat	101
2.5 Le Plan de Déplacements Urbains	102



I – JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU

1. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PARTI D'AMENAGEMENT DU PADD

1.1 LA COMPATIBILITE AVEC LE SCOTAM ET LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL

A. Cadre réglementaire

La loi du **2 Juillet 2010** portant **Engagement National pour l'Environnement (ENE)** dite « Grenelle II » a défini le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) comme l'instrument privilégié de **l'approche supra-communale des politiques d'aménagement** et de développement durables.

Cela se traduit par la mise en œuvre de **plusieurs grands objectifs** :

- **Limiter la consommation de l'espace**, stopper l'étalement urbain, lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles ;
- Créer un lien entre **la densité de logements** et la desserte opérée via **les transports en commun** de manière à réduire les besoins de déplacements ;
- Assurer **une répartition géographiquement équilibrée** et économe en espace de l'emploi, l'habitat, des commerces et services ;
- **Préserver la biodiversité** ; conservation, restauration, remise en bon état des continuités écologiques ;
- Intégration des enjeux liés aux effets de serre, **la maîtrise de l'énergie** et de la production énergétique propre et sûre à partir de sources renouvelables.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) doivent être compatibles avec les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT). Pour **Le-Ban-Saint-Martin**, le **Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine** (SCoTAM) a été approuvé le **20 Novembre 2014**.

Le **SCoTAM** a pour ambition majeure **d'inscrire son projet territorial au sein de l'aire métropolitaine lorraine et de la Grande Région**. Pour cela, il définit **trois axes** : développer l'attractivité du territoire en affirmant son identité, promouvoir un urbanisme et un aménagement durables et faciliter l'accueil, la mobilité et la vie quotidienne des habitants tout en renforçant la cohésion sociale. Les dispositions du Code de l'Urbanisme précisent également que les **PLU sont compatibles** avec les dispositions du **Document d'Orientations et d'Objectifs** (DOO) des SCoT.

B. Compatibilité générale avec le SCoTAM

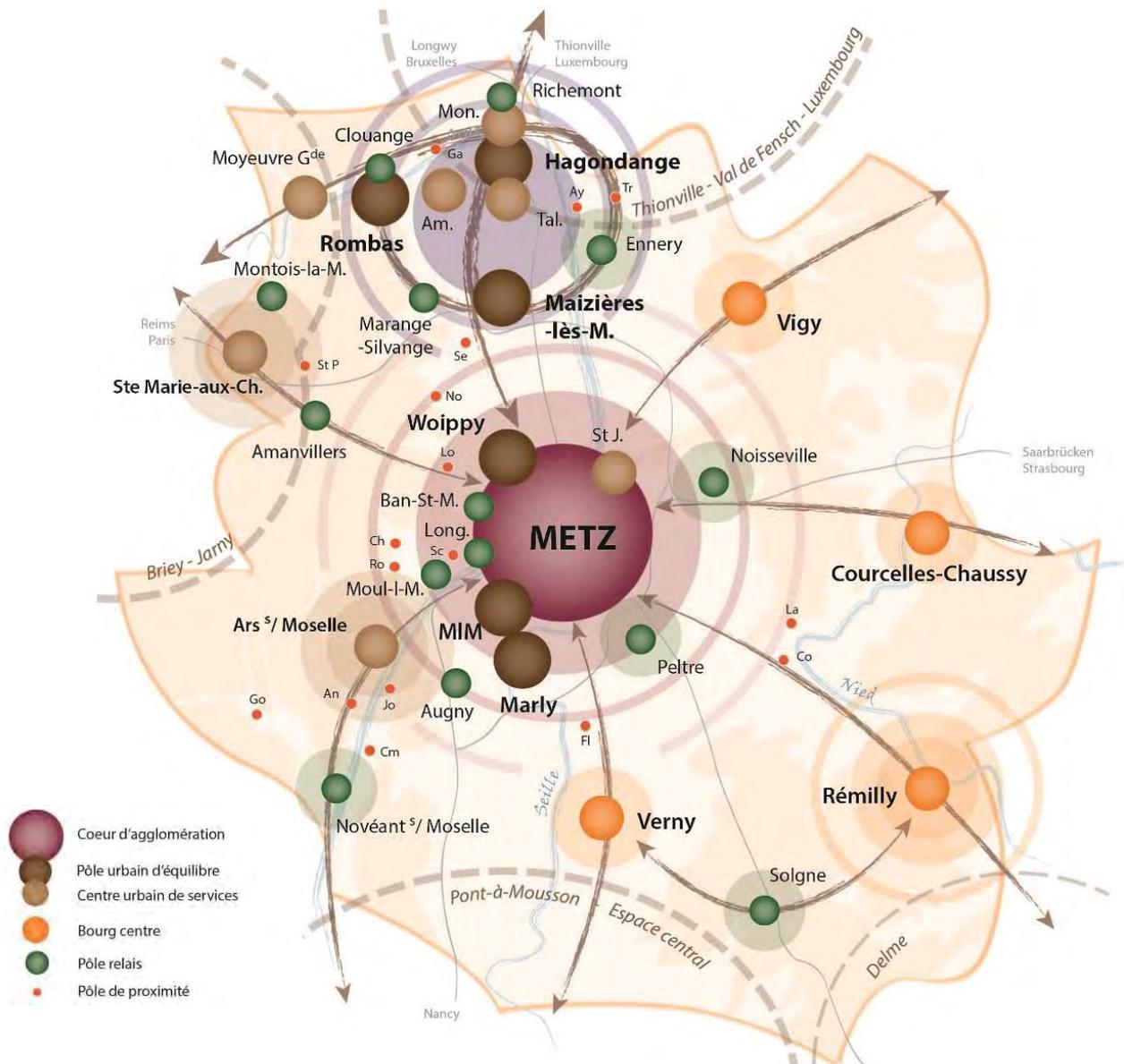
Les orientations du PLU du Ban-Saint-Martin **sont compatibles** avec **les dispositions du SCoTAM** notamment sur les points suivants :

- Le respect de l'armature urbaine du SCoTAM ;
- La limitation de la consommation de l'espace et le renouvellement urbain ;
- La mise en adéquation de la production de logements avec les objectifs du SCoTAM ;
- Le respect des équilibres économiques ;
- La politique des transports et des déplacements ;
- La prise en compte de l'armature écologique et des paysages du territoire.

Le **PLU de Le-Ban-Saint-Martin** assure également **une cohérence** avec la mise en œuvre des politiques de Metz Métropole en matière **d'habitat** et **de déplacements**.

1.2 LE POSITIONNEMENT DU BAN-SAINT-MARTIN DANS L'ARMATURE URBAINE

Le SCoTAM définit **une armature urbaine** qui vise à proposer une organisation du territoire permettant de limiter les besoins de déplacements des populations. Pour cela, il comprend une hiérarchisation des communes, notamment selon leur niveau d'équipements, l'existence de commerces ou encore la qualité de leur desserte via les transports en commun. **A ce titre, la commune du Ban-Saint-Martin est définie comme « Pôle Relais ».**



L'armature urbaine guide de l'organisation du territoire et de la vie locale – Source : DOO du SCoTAM

La notion d'armature urbaine est importante dans le SCoTAM puisqu'elle est utilisée dans le rapport de présentation, avec les transports, pour attribuer des **objectifs de production en matière de logements** par intercommunalités et par communes.

A ce titre, **le Ban-Saint-Martin** bénéficie d'une enveloppe comprise **entre 400 et 450 logements d'ici 2032**, dont 279 logements en raison de sa position de pôle relais de l'armature urbaine et 137 logements liés à sa bonne desserte par les transports en commun (liée à sa situation de commune du cœur de l'agglomération).



Située sur la frange Ouest du territoire, à proximité du campus universitaire du Saulcy et de la ville-centre de l'agglomération messine, **Le-Ban-Saint-Martin est une ville limitrophe de Metz dont la fonction principale est résidentielle. Il existe de nombreux commerces, services, équipements et professions libérales** qui bénéficient à la population au quotidien.

La ville est très attractive en raison de son positionnement au contact de Metz sur la rive gauche de la Moselle au pied du Mont-Saint-Quentin, un vaste espace naturel de loisirs très fréquenté. **Ceci se traduit dans l'Orientation n°1 du PADD, qui s'intitule : « Ancrer Le Ban-Saint-Martin en cœur d'agglomération ».**

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Ban-Saint-Martin <i>Compatibilité entre le projet communal et l'armature urbaine du SCoTAM</i>		
Orientation et Objectif du PADD	Actions visées	Compatibilité cibles SCoTAM
<i>Orientation 1 – Objectif n°3</i> Accueillir une maison des assistantes maternelles	Compléter l'offre périscolaire en cœur de ville en accueillant une nouvelle structure avec des assistantes maternelles	<i>Section 1 - Cible 1.6</i> Renforcement de l'offre de services de proximité
<i>Orientation 1 – Objectif n°7</i> Pérenniser le collège en cœur de ville	Conserver cet équipement majeur aujourd'hui géré par le Département qui bénéficie à la population de la ville et des alentours sur le long	<i>Section 2 – Cible 2.3</i> <i>Couverture du territoire en équipements de niveau intermédiaire</i>
<i>Orientation 2 – Objectifs n°7 & 8</i> Souligner l' existence de Monuments Historiques Préserver les édifices patrimoniaux	Mettre en valeur l'existence de Monuments Historiques sur le ban communal et souligner l'appartenance des anciennes Casernes Roques au patrimoine culturel du pays messin.	<i>Section 8 – Cible 8.1</i> Révélation de l'héritage culturel <i>Section 8 – Cible 8.2</i> <i>Mise en valeur du patrimoine bâti</i>
<i>Orientation 3 – Objectif n°4</i> Assurer au minimum un maintien de la population	Maintenir la population sans fixer d'objectif d'augmentation de celle-ci . La croissance démographique potentielle sera réalisée uniquement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine .	<i>Section 1 - Cible 1.7</i> <i>Accueil de nouveaux habitants en fonction du niveau de services qui peuvent leur être fournis</i>
<i>Orientation 3 – Objectif n°5</i> Conserver une bonne desserte numérique	Toujours disposer d'une desserte numérique d'une qualité suffisante pour satisfaire les besoins des habitants	<i>Section 2 – Cible 2.1</i> <i>Déploiement du réseau de communications numériques</i>
<i>Orientation 3 – Objectif n°6</i> Pérenniser et favoriser le commerce et les services	Adapter le règlement d'urbanisme aux besoins des commerces, services et professions libérales .	<i>Section 4 - Cible 4.2</i> <i>Renouvellement et extension des espaces dédiés aux commerces</i>
<i>Orientation 3 – Objectif n°7</i> Maintenir et développer les équipements publics	Maintien des différents équipements de la commune avec la possibilité de compléter l'offre	<i>Section 1 – Cible 1.4</i> <i>Assurer un maillage de services au plus près des habitants</i>



1.3 LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

A travers son PADD, **la commune s'inscrit dans une démarche de développement durable de son territoire**. Pour cela, elle a défini **plusieurs orientations et objectifs** de développement qui viennent s'inscrire **en cohérence avec les objectifs du SCoTAM** en matière de consommation de l'espace.

Les différents objectifs liés à la limitation de la consommation de l'espace ressortent principalement dans l'Orientation n°2 du PADD qui s'intitule : « Accompagner les mutations des tissus urbains ». Cependant, des objectifs transversaux et liés à cette thématique se trouvent dans les orientations n°1 et 3.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Ban-Saint-Martin <i>Compatibilité entre le projet communal et l'armature urbaine du SCoTAM</i>		
Orientation et Objectif du PADD	Actions visées	Compatibilité cibles SCoTAM
<i>Orientation 2 – Objectif n°2</i> Encadrer la consommation foncière	Diminuer de 84% la consommation foncière observée entre 2000 et 2014. Cela revient à passer des 0,76 ha annuel observés à 0,12 ha par an entre 2018 et 2032. Suppression des vastes zones 2AU3 et 1AUHd du PLU précédent situées sur le Mont Saint-Quentin	<i>Section 2 - Cibles 2.4</i> <i>Détermination au plus juste des besoins fonciers</i> <i>Section 6 - Cible 6.15</i> <i>Confortation du continuum des espaces thermophiles ouverts</i>
<i>Orientation 1 – Objectif n°1</i> Requalifier l'entrée de ville depuis le Pont de Verdun	Assurer la reconversion urbaine de sites urbanisés depuis longtemps aujourd'hui dévalorisés et/ou abandonnés au niveau du Pont de Verdun et de la rue des Jardins	<i>Section 2 - Cibles 2.4</i> <i>Détermination au plus juste des besoins fonciers</i>
<i>Orientation 2 – Objectif n°3</i> Orienter l'aménagement des secteurs à enjeux urbains	Identifier les sites qui peuvent faire l'objet d'une reconversion urbaine dans les années à venir. Mettre en œuvre des règles adaptées.	
<i>Orientation 2 – Objectif n°4</i> Anticiper la fin de l'historique activité maraîchère	Avoir une vision prospective sur l'avenir du foncier encore agricole situé dans l'enveloppe urbaine.	<i>N'est pas reprise ici la cible 2.6 du SCoTAM car le PLU ne comporte pas d'extensions urbaines. Toutefois, les différentes OAP qui visent des secteurs situés dans l'enveloppe urbaines assurent bien la promotion de la qualité urbaine des nouvelles opérations.</i>
<i>Orientation 3 – Objectif n°1</i> Achever le développement du cœur de ville	L'opération « <i>Cœur de Ban</i> » suite à la démolition de l'ancienne caserne Dupuis, en voie de finalisation, est un projet majeur de renouvellement urbain. Il permet de reconstruire la ville sur la ville en lui donnant la centralité qui manquait.	

Le projet s'inscrit pleinement dans le cadre réglementaire en vigueur avec **des objectifs qui favorisent la densification de l'enveloppe urbaine**. Les **deux seules zones à urbaniser** prévues se situent par ailleurs à l'intérieur des tissus urbains et **ne correspondent pas à des extensions urbaines**.



1.4 LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

A. Compatibilité avec le SCoTAM en matière de production de logements

En vue de couvrir les besoins démographiques du territoire, **le SCOTAM définit un objectif de production d'environ 30 000 logements neufs à l'horizon 2032**. Ce volume global est réparti sur les territoires des 7 intercommunalités composant le SCOTAM, mais également selon les différentes polarités définies dans l'armature urbaine. Cette production doit être répartie de manière à assurer **un développement maîtrisé de l'urbanisation** et à maintenir, le mieux possible, **les équilibres existant** sur le territoire du SCoTAM.

Ces objectifs sont destinés à être traduits au niveau **des stratégies intercommunales de l'habitat : Programmes Locaux de l'Habitat, PLU communaux et intercommunaux**. Dans le cadre de ces réflexions stratégiques, les intercommunalités bénéficient de certaines latitudes pour décliner, voire adapter, les objectifs proposés par le SCoTAM, **dans la mesure où les principes suivants sont respectés :**

- la répartition de la production de logements doit permettre à chaque commune, qui le souhaite et qui en a la possibilité, de maintenir au minimum sa population ;
- la répartition de la production de logements se fait, en priorité, à l'intérieur des strates ou groupes de strates de l'armature urbaine. Elle ne peut pas avoir pour conséquence d'affaiblir les pôles les mieux dotés en équipements et services ;
- la répartition de la production de logements tient compte de la qualité de desserte des communes par les transports en commun et doit être en cohérence avec les investissements programmés en la matière, dans les années à venir ;
- la répartition de la production de logements tient compte des objectifs assignés aux communes déficitaires en logements aidés, au sens légal du terme ;
- des adaptations peuvent être étudiées, au cas par cas, lorsque des contraintes particulières compromettent la mise en œuvre des objectifs du SCoT sur certaines parties du territoire : communes soumises à des aléas ou à des risques forts, existence d'enjeux exceptionnels de préservation du patrimoine naturel ou culturel, absence de foncier.

Sur la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole, le volume de production de logements neufs, défini par le SCoTAM, s'élève à **19 180 unités**. La commune du Ban-Saint-Martin, positionnée dans l'armature urbaine dans les « *pôle relais* », dispose avec **les 14 communes** placées à ce niveau, d'un volume de logements neufs compris entre **2100 et 2650 unités à l'horizon 2032**.

La ville du Ban-Saint-Martin dispose d'une **enveloppe logements prévisionnelle de l'ordre de 400 à 450 unités** d'ici 2032 dans le rapport de présentation du SCoTAM.

Le PLU du Ban-Saint-Martin intègre **les orientations du Programme Local de l'Habitat de Metz Métropole**, établi pour la période **2011-2017** (dont la durée de validité devrait être prolongée de deux années, principalement à travers **la seconde orientation du PADD** qui s'intitule : « *Accompagner les mutations des tissus urbains* »).

Le PLH de Metz Métropole se traduit, pour le Ban-Saint-Martin, par un objectif de production globale de 114 logements (dont 42 logements aidés souhaités) sur la période 2011-2017, correspondant à **une moyenne de 19 logements par an sur 6 ans en offre nouvelle**.

En prorogeant ce chiffre sur une projection PLU à 2032, la production atteindrait environ :

- 266 logements à l'horizon 2025 ;
- 399 logements à l'horizon 2032.



Le PLH précise que les chiffres de production de logements sont à considérer comme des minimums et que les communes restent libres d'en produire plus. Dans le cas du Ban-Saint-Martin, **le PLU ne fixe pas d'objectifs de production de logements puisque seuls les projets situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine pourront voir le jour.**

B. Objectifs de production de logements du PLU du Ban-Saint-Martin

La production de logements neufs au Ban-Saint-Martin poursuivra un objectif tant **quantitatif** que **qualitatif**. Le PADD ne comporte **pas de taux de croissance démographique à atteindre d'ici 2032**. Il se contente d'exprimer, dans son orientation n°3, l'ambition communale d'assurer, **à minima, un maintien de la population (objectif 4).**

Le vocabulaire utilisé montre que le nouveau PLU ne repose absolument pas sur le besoin de justifier d'un nombre de logements supplémentaires pour atteindre un nouveau seuil de population. **L'absence de zone à urbaniser en extension de l'enveloppe urbaine en témoigne.** Les mots : « à minima » signifient bien que l'absence de zone d'extension des tissus urbains ne signifie pas qu'il n'est pas possible de créer assez de logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine pour obtenir une croissance démographique.

C. Desserrement des ménages

En 2013, le Ban-Saint-Martin compte **4 205 habitants** pour **1 915 résidences principales** soit environ **2,20 occupants par logement** (chiffres INSEE). D'ici 2032, **le desserrement des ménages va se poursuivre** sur la ville du Ban-Saint-Martin, commune limitrophe de Metz.

L'étude de l'INSEE (2011) intitulée : « *SCoT de l'Agglomération Messine : se rendre attractif pour relancer la dynamique démographique* » montre que les ménages seront plus nombreux sur le territoire en 2030, mais également plus petits. Le nombre moyen de personnes par ménage est passé de plus de 3 dans les années 1970, à 2,7 en 1990, puis **2,3 en 2008** sous l'effet du desserrement de la population (séparations, divorces, vieillissement, personnes isolées...).

Même si le rythme de la décohabitation devrait se réduire, les prévisions indiquent que les ménages du SCoTAM compteront en moyenne 2,2 personnes en 2020, **et 2,1 personnes en 2030**. Les écarts dans la taille des ménages, constatés depuis toujours entre les secteurs urbains et périurbains du SCoTAM, perdureront. Metz, où 45% des ménages sont constitués d'une seule personne, et qui a déjà atteint le seuil de deux personnes en moyenne par ménage en 2008, n'en compterait plus que 1,9 en 2020, puis 1,8 en 2030. Au contraire, le reste du SCoTAM, où 29% des ménages comptent encore au moins quatre personnes, et où on en comptabilise en moyenne 2,7, resterait nettement au-dessus de deux personnes par ménage en 2020 et 2030.

Au regard du contenu de cette étude de l'INSEE, plusieurs constats s'imposent :

- **Les ménages du Ban-Saint-Martin** sont encore plutôt denses en 2013 avec une moyenne de 2,2 personnes au regard de la composition du parc immobilier où les appartements sont majoritaires et de la proximité immédiate du cœur de l'agglomération messine ;
- **Le desserrement futur** sera supérieur à celui de la moyenne du SCoTAM qui prévoit en moyenne 2,1 occupants par ménage d'ici 2030 sur le territoire du SCoTAM.

Cela signifie qu'il est **nécessaire de construire de nouveaux logements entre 2018 et 2032 pour éviter de perdre de la population**. En se basant **sur une fourchette de 1,95 à 2,05 occupants par ménages d'ici 2032 au Ban-Saint-Martin**, ce sont **entre 136 et 241 nouveaux logements** qui seront nécessaires pour maintenir la population communale.

Ce besoin en logements, selon le desserrement des ménages, permet de **mieux comprendre l'objectif de maintenir « à minima » la population** qui est exprimé dans le PADD. La prudence voudrait que la collectivité trouve des sites en extension des tissus urbains en plus de son potentiel de densification dans l'enveloppe urbaine pour répondre à ce défi. Mais si ce n'est pas le cas, c'est bien parce que **les élus ont pleinement intégré les enjeux environnementaux** relevés dans le diagnostic territorial au projet. C'est pour tenir compte du fait que **l'enveloppe urbaine de la ville est prise en tenaille** entre la Moselle et ses risques d'inondations, et le Mont Saint-Quentin et ses risques de mouvements de terrains, **que le PLU ne comprend pas de zone à urbaniser** et supprime même celles qui restaient du PLU approuvé en 2004.

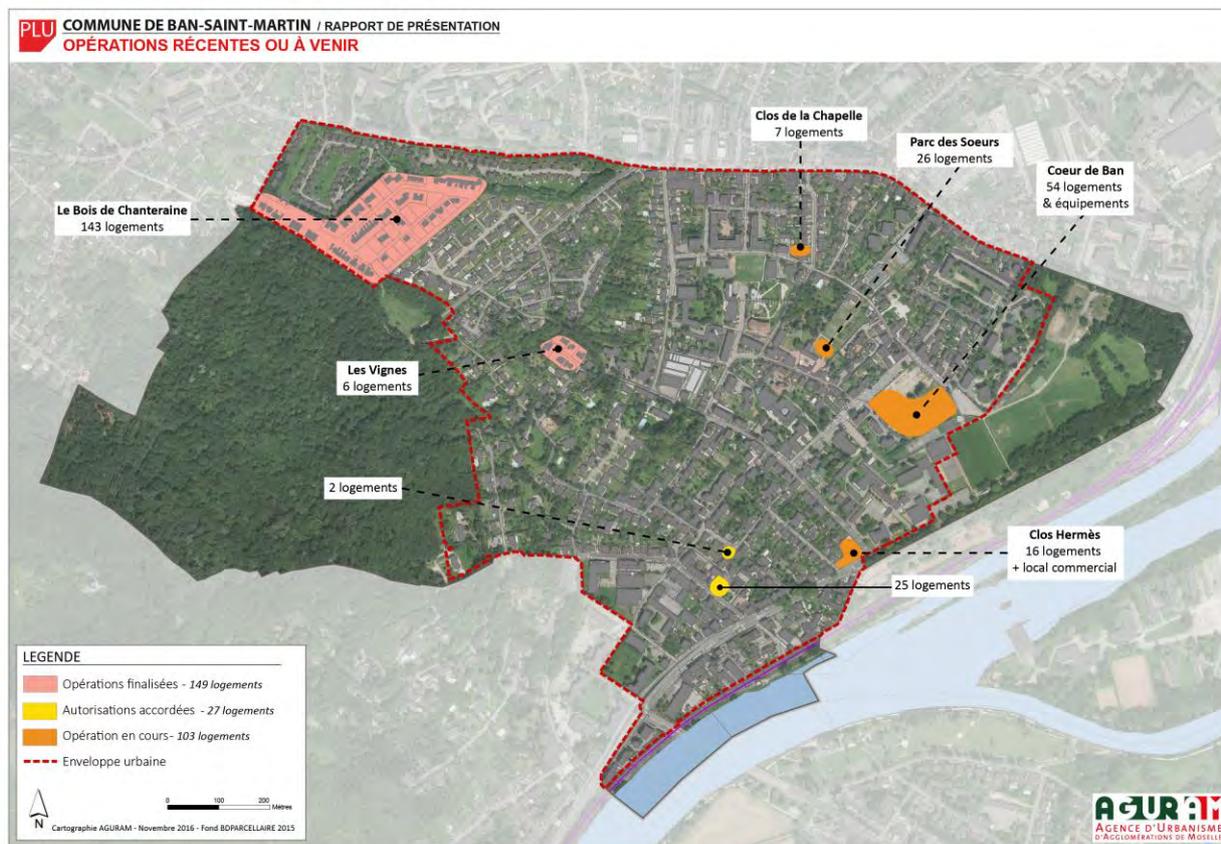
La création de nouveaux logements d'ici 2032, tout comme quand il s'agit d'extensions des tissus urbains, dépend de la volonté ou non des pétitionnaires de céder leurs biens et/ou de réaliser leurs projets. Avec la particularité notable qu'il existe, a priori, plus de propriétaires différents pour le même nombre de parcelles dans l'enveloppe urbaine qu'à l'extérieur.

D. Potentiel de densification et autorisations d'urbanisme

Le **potentiel de densification identifié dans le diagnostic territorial** (cf : RP Tome 1, pages 189 à 193) correspond à :

- 67 logements vacants pouvant être réoccupés ;
- 81 logements dans des secteurs de densification potentielle ;
- 115 logements en renouvellement urbain.

Cela signifie qu'environ 196 nouveaux logements pourraient être réalisés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine en plus des 67 qui peuvent être réoccupés. Cela représente un potentiel total de l'ordre de 263 logements.





Ce sont 130 logements qui disposent d'autorisations d'urbanisme accordées depuis l'approbation du SCoTAM (cf : page précédente et RP Tome 1, page 186). L'addition de tous ses chiffres représente 393 logements dont :

- 67 logements pouvant potentiellement être réoccupés ;
- 196 logements potentiels à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ;
- 130 logements accordés dont la réalisation est certaine.

Ce chiffre de total de 393 logements s'insère dans l'enveloppe prévisionnelle de 400 à 450 logements prévus par le SCoTAM pour le Ban-Saint-Martin. Cela conforte la décision communale de ne pas définir d'extension urbaine au-delà de l'enveloppe existante.

E. Densité des futures opérations et OAP

Concernant les pôles relais de son armature urbaine, le SCoTAM impose une densité pour l'habitat de 25 logements par hectare pour l'ensemble des secteurs d'extension de l'urbanisation (cf : SCoTAM, page 31 du DOO). Le PLU du Ban-Saint-Martin n'est pas concerné par cette obligation puisqu'il ne comporte pas d'extensions urbaines. La collectivité fait le choix de ne pas imposer de densité minimale sur les différents secteurs concernés par des OAP car ils se trouvent tous à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Ainsi, il est estimé par le biais du potentiel de densification : 60 logements sur l'OAP n°1 : « Requalifier l'entrée Ouest de la ville », 15 logements sur l'OAP n°2 : « Mutation d'un secteur maraîcher », 20 logements sur l'OAP n°3 : « Rue des Bénédictins » et 6 logements sur l'OAP n°4 : « Secteur de Grasboeuf ». Cela représente 101 logements potentiels à l'intérieur de l'enveloppe urbaine en densification et/ou renouvellement urbain sur des secteurs concernés par des OAP. Cependant, rien n'impose la réalisation de ce nombre minimal de logements dans le PLU. Le chiffre obtenu correspond à la définition de la capacité de densification et de mutation de ces secteurs conformément à l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme.

F. Mixité sociale et diversification du parc immobilier

Au titre de l'Objectif 3 de la troisième orientation du PADD intitulé : « Maintenir la mixité sociale en créant des logements », les élus s'engagent à respecter le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Metz Métropole en matière de production de logements aidés.

N°	Nom de l'OAP	% logements sociaux
1	Requalifier l'entrée Ouest de la ville	60%
2	Rue des Bénédictins	0%
3	Secteur de Grasboeuf	0%

Répartition des logements sociaux

La commune du Ban-Saint-Martin est concernée par une obligation légale de présenter au moins 20% de logements relevant du parc locatif social dans l'ensemble de son parc de résidences principales.

Ainsi, l'ensemble des opérations réalisées doit permettre de répondre aux obligations légales de la commune, ainsi qu'aux objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat de Metz Métropole. Le pourcentage de logements sociaux par Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) constitue un minimum à atteindre obligatoirement.

Toutefois, la répartition entre les OAP peut, avec l'accord de l'autorité en charge de délivrer les autorisations d'urbanisme, faire l'objet d'adaptation tant que les 20% de logements sociaux sont bien atteints sur le nombre total des nouveaux logements réalisés sur la commune, aussi bien dans les secteurs visés par les OAP que dans les tissus urbains existants.



1.5 LA PRISE EN COMPTE DE L'ARMATURE ECOLOGIQUE DU SCOTAM

Le PLU intègre pleinement **la préservation des milieux naturels et des continuités écologiques supra-communales** en respectant l'amature écologique définie par le SCoTAM. Les **orientations n°1 et 4 du PADD** traduisent **les objectifs de la collectivité** sur ces thématiques.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Ban-Saint-Martin <i>Compatibilité entre le projet communal et l'armature urbaine du SCoTAM</i>		
Orientation et Objectif du PADD	Actions visées	Compatibilité cibles SCoTAM
<i>Orientation 1 – Objectif n°4</i> Valoriser l'ancien terrain d'exercice au lieu-dit « <i>les Sables</i> » <i>Orientation 2 – Objectif n°5</i> Conserver des espaces de respiration dans les tissus urbains	Ne pas rendre constructible tous les terrains situés dans l'enveloppe urbaine pour conserver des espaces de respiration.	<i>Section 8 - Cible 8.5</i> Pénétration de la biodiversité en milieu urbain
<i>Orientation 1 – Objectif n°8</i> Encourager la restauration et la renaturation de la Moselle	Lutter contre le développement d'espèces invasives qui nuisent à la biodiversité végétale.	<i>Section 6 – Cible 6.8</i> <i>Conservation de la qualité des lits des</i> <i>cours d'eau</i>
<i>Orientation 1 – Objectif n°9</i> Valoriser l'emblématique Mont Saint- Quentin et la tour Bismarck	Préserver et valoriser cet espace naturel de qualité conformément à son plan de gestion adapté par l'intercommunalité.	<i>Section 8 - Cible 8.5</i> Orientations paysagères des côtes de Moselle et leurs buttes-témoins
<i>Orientation 4 – Objectif n°1</i> Conserver les continuités écologiques supra-communales	Prise en compte des continuités écologiques et de la trame verte et bleue à l'échelle supra-communale	<i>Section 6</i> <i>Carte de l'armature écologique du</i> <i>SCoTAM</i>
<i>Orientation 4 – Objectifs n°2 & 3</i> Planter de nouveaux boisements	Planter de nouveaux boisements en compensation du défrichement du lotissement du Bois de Chanteraine.	<i>Section 6 – Document graphique B4</i> <i>Objectifs de renforcement de la trame</i> <i>forestière</i>
<i>Orientation 4 – Objectif n°5</i> Préserver les milieux naturels reconnus	Protéger les milieux naturels les plus riches et sensibles relevés sur le ban communal (ZNIIEFF).	<i>Section 6 - Cible 6.2</i> Maintien de la qualité et de la diversité biologique au sein des grands massifs forestiers
<i>Orientation 4 – Objectif n°6</i> Intégrer les risques naturels au projet communal	Tenir compte de l'existence d'un Plan de Prévention des Risques (PPR) inondations et mouvements de terrains pour la vallée de la Moselle.	<i>Section 3 - Cibles 3.2 & 3.3</i> <i>Prévention des risques d'inondations</i> <i>et mouvements de terrains</i>

Via ses objectifs, **le PADD de Ban-Saint-Martin maintient l'équilibre entre les espaces urbanisés et les espaces naturels.** L'enveloppe urbaine se limite aux seuls tissus urbains existants et ne comprend aucune extension puisque **les anciennes zones 1AU et 2AU du PLU approuvé en 2004 sont supprimées.** Il s'agit d'un signal fort en faveur de la protection de l'environnement.

1.6 LE RESPECT DES EQUILIBRES ECONOMIQUES

A. Equilibres économiques

Le SCoTAM a pour objectif de **permettre à chaque intercommunalité de développer son tissu économique** tout en satisfaisant aux impératifs de **limitation de la consommation de l'espace**.

L'accueil des activités économiques est régie par trois grands principes :

- Privilégier le redéploiement qualitatif de l'offre plutôt que le développement de nouveaux espaces de commerces ;
- Adapter qualitativement l'armature commerciale du SCoTAM, afin d'anticiper les besoins en lien avec les évolutions sociétales ;
- Maintenir la cohérence existante dans la localisation des équipements commerciaux.

La ville du Ban-Saint-Martin **ne comporte pas de zone dédiée aux activités économiques** et le projet communal **ne comprend pas de volonté d'en créer une**. A ce titre, il n'est pas nécessaire de justifier d'une compatibilité avec le SCoTAM en matière d'espaces dédiés aux activités économiques.

B. Accueil d'activités commerciales et artisanales

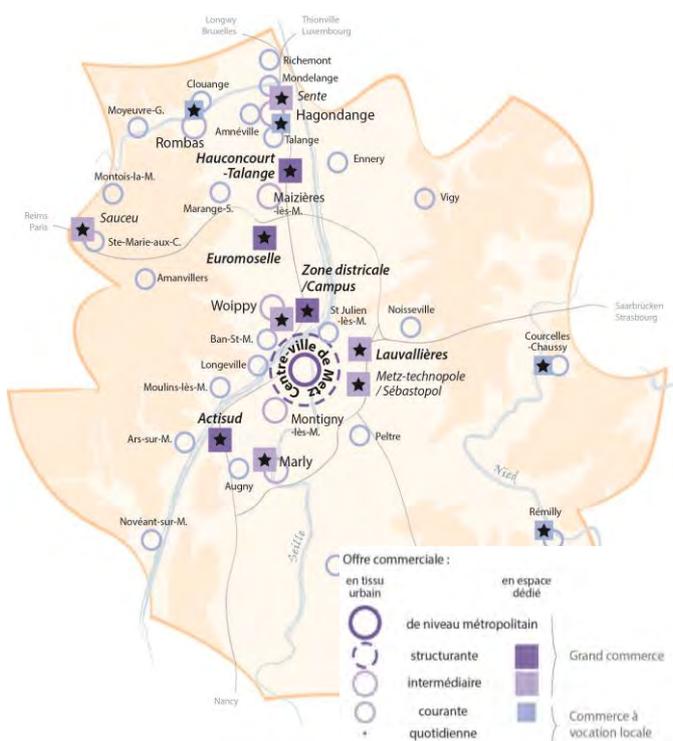
Le SCoTAM indique que les commerces se localiseront de manière préférentielle, en fonction du niveau d'offre commerciale qu'ils représentent :

- dans le tissu urbain, en cohérence avec le positionnement de la polarité au sein de l'armature urbaine ;
- dans des espaces dédiés, suivant le niveau d'attractivité des espaces.

La ville du Ban-Saint-Martin est répertoriée dans le document graphique A4 : « Les espaces commerciaux du SCoTAM » comme pouvant accueillir une offre commerciale courante dans ses tissus urbains. Les règlements des zones U et 1AU assurent bien une mixité des fonctions entre habitat, bureaux, commerces, artisanats et équipements. L'orientation n°3 du PADD intitulée : **« Renforcer le dynamisme et l'attractivité de la ville »** va dans ce sens par le biais de l'objectif suivant :

- **Pérenniser et favoriser le commerce et les services :** cet objectif s'insère dans la section 2, cible 2.8 du SCoTAM sur l'implantation du commerce à vocation locale. L'objectif communal est bien de maintenir ces activités à l'intérieur des tissus urbains existants, prioritairement dans les tissus urbains anciens où ils existent déjà.

Le projet communal, au niveau économique, **respecte la position de pôle relais du Ban-Saint-Martin au sein de l'armature urbaine du SCoTAM**, tout en tenant compte de l'absence de zone dédiée aux activités économiques sur le ban communal.



Les espaces commerciaux – Source : DOO du SCoTAM



1.7 LES POLITIQUES DE TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

A. Compatibilité du PADD du Ban-Saint-Martin

Le PADD s'inscrit en **cohérence avec les orientations du SCoTAM** en matière de politique de transports et déplacements via **les objectifs suivants** :

- 1.1 : Créer une passerelle entre le Ban-Saint-Martin et Metz ;
- 1.6 : Demander le réaménagement des carrefours des RD ;
- 4.4 : Pérenniser les sentiers qui mènent au Mont Saint-Quentin.
- 2.9 : Conforter les déplacements doux en sites propres ;
- 3.8 : Requalifier le secteur Ouest de la rue des Jardins.

Les **objectifs 1.1, 1.6 et 4.4 témoignent de la position géographique du Ban-Saint-Martin** dans le cœur de l'agglomération messine. Une passerelle sur la Moselle à proximité de la digue de Wadrinau en permettant de rejoindre l'île du Saulcy et le terminus du Transport en Commun en Site Propre (TCSP) « *Mettis* » **ne bénéficierait pas aux seuls habitants du Ban-Saint-Martin**. Cette volonté s'inscrit dans la cible 1.8 du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoTAM intitulé : « *Amélioration du niveau de desserte des différentes polarités par les transports en commun* » en développant l'accessibilité multimodale en direction du Mettis. En matière de **circulation automobile**, le point noir constitué par **l'intersection des D603 et D103H** est connu de tous en raison du nombre de franchissements très limités de la Moselle et de l'A31 dans le cœur d'agglomération.

Les **objectifs 2.9 et 3.8** répondent à **des problématiques communales**. Ils répondent à la cible 9.8 du SCoTAM : « *Encouragement du recours aux modes doux pour la mobilité quotidienne* ». La création d'un trottoir sécurisé au niveau de la rue des Jardins sera aussi bénéfique que les cheminements travaillés par la ville depuis plusieurs années pour relier entre eux les principaux équipements du centre-ville : mairie, école, collège, Ru Ban...

B. Compatibilité avec les orientations du PDU de Metz Métropole

Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de Metz Métropole, approuvé en avril 2006 et mis en révision le 14 octobre 2013, définit notamment :

- les principes de la hiérarchie du réseau viaire ;
- les infrastructures de voirie en projet ;
- les orientations relatives au réseau ferré ;
- la création d'axes de transports collectifs en site propre ;
- le principe de restructuration du réseau urbain ;
- le principe d'un accompagnement du développement urbain ;
- l'organisation de l'intermodalité : identification et conditions de fonctionnement des pôles d'échanges de l'agglomération ;
- des objectifs en matière de stationnement ;
- un schéma directeur vélos et un schéma directeur piétons.

Le PLU du Ban-Saint-Martin intègre ces orientations pour ce qui relève de la compétence de la commune. Les **objectifs en matière de déplacements** et de mobilité sont traités **dans les quatre orientations du PADD** en l'absence d'une orientation dédiée. **La question du stationnement** - qu'il s'agisse du stationnement des véhicules motorisés ou du stationnement vélo - est abordée plus particulièrement au niveau du règlement du PLU (article 12).

L'objectif de créer une passerelle entre le Ban-Saint-Martin et Metz à été indiqué dans le cadre de la **révision en cours du PDU**. Des études sont en cours concernant ce projet.



1.8 LES JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD

Conformément à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme, **le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit :**

- « 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. ».

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Ban-Saint-Martin <i>Compatibilité du projet communal avec le Code de l'Urbanisme et le SCoTAM</i>		
PADD Ban-Saint-Martin	Thématiques du L151-5	Thématique(s) SCoTAM
Orientation 1 Ancrer le Ban-Saint-Martin en cœur d'Agglomération	Aménagement, équipements, transports, déplacements, équipement commercial et loisirs	Organisation de l'espace Développement de la vie locale Politiques des transports et déplacements Mise en valeur des entrées de villes
Orientation 2 Accompagner les mutations des tissus urbains	Modération de la consommation de l'espace, lutte contre l'étalement urbain et déplacements	Respect de l'armature urbaine du SCoTAM et objectifs de production de logements Limitation consommation de l'espace Renouvellement urbain
Orientation 3 Renforcer le dynamisme et l'attractivité de la ville	Equipements, urbanisme, transport, déplacements, numérique, développement économique et patrimoine.	Equilibres économiques Conditions d'accueil des activités commerciales et artisanales
Orientation 4 Considérer les milieux naturels et risques associés	Paysages, protection espaces naturels, agricoles et forestiers, continuités écologiques, environnement	Armature écologique Mise en valeur des paysages Principe de prévention des risques Conservation de la trame verte et bleue existante

Chaque orientation du PADD **se décline en plusieurs objectifs** pour répondre aux différents **enjeux de développement** identifiés sur la commune (cf : Rapport de Présentation Tome 1, synthèse du diagnostic territorial, pages 194 à 199).



A. Orientation 1 – Ancrer le Ban-Saint-Martin en cœur d'agglomération

L'objectif communal, à travers cette orientation, est d'affirmer l'importance du positionnement géographique de la ville au contact direct du centre de l'agglomération et de son université. Ainsi, certains équipements et projets au Ban-Saint-Martin recouvrent des intérêts supra-communaux pour des raisons d'efficacités.

- *Créer une passerelle entre le Ban-Saint-Martin et Metz ;*
- *Requalifier l'entrée de ville depuis le Pont de Verdun ;*
- *Accueillir une maison des assistantes maternelles ;*
- *Valoriser l'ancien terrain d'exercice au lieu-dit « les Sables » ;*
- *Tenir compte des risques et nuisances ;*
- *Demander le réaménagement des carrefours des RD ;*
- *Pérenniser le collège en cœur de ville ;*
- *Encourager la restauration et la renaturation de la Moselle ;*
- *Valoriser l'emblématique Mont Saint-Quentin et la tour Bismarck.*

Dispositions retenues :

Aujourd'hui, il n'est possible d'entrer sur la commune que par le pont de Fer ou le pont de Verdun, deux ouvrages à très forte connotation routière, situés aux extrémités Ouest et Est du Ban-Saint-Martin. La création d'une passerelle pour les piétons et les cyclistes à proximité de la digue de Wadrinau permettra de rejoindre rapidement l'île de Saulcy où se trouve une partie de l'université de Lorraine et le terminus du Mettis. Il s'agit d'un aménagement qui bénéficiera largement aux modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle.

La requalification de l'entrée de ville depuis le Pont de Verdun est nécessaire, car la friche urbaine qui existe à cet endroit depuis de nombreuses années propose une image peu reluisante dans un endroit pourtant situé au pied des anciennes casernes Roques et du Mont-Saint-Quentin.

En cœur de ville, trois ambitions sont exprimées :

- **compléter l'offre périscolaire en accueillant une maison des assistantes maternelles dans l'opération de renouvellement urbain en cours ;**
- **valoriser le lieu-dit « Les Sables » en aménagement par exemple les cheminements doux et entrées du site, sachant que c'est l'un des rares vaste espace non urbanisé en rive gauche de la Moselle dans le cœur de l'agglomération Messine ;**
- **conserver le collège en cœur de ville sachant que cet équipement appartient aujourd'hui au Conseil Départemental, qu'il se trouve en zone inondable et qu'il fait l'objet d'un projet de démolition/reconstruction depuis de très nombreuses années.**

La ville interpelle quant à la dangerosité des carrefours sur les routes aujourd'hui départementales qui mériteraient des aménagements de mise en sécurité. Non compétente en la matière, la ville rappelle l'importance du trafic routier en raison du faible nombre de ponts pour franchir la Moselle en cœur d'agglomération et les nuisances générées, principalement en matière de bruit. Sur ce dernier point, la voie ferrée qui suit la rivière joue elle aussi, un rôle important. Pour la Moselle, sont encouragées les actions favorisant sa renaturation. L'intérêt étant largement supra-communal, il convient d'agir à une échelle globale en la matière.

La valorisation du Saint-Quentin et de la tour Bismarck repose sur le plan de gestion du site qui comprend notamment la création d'un point de vue sur l'agglomération au niveau de la tour.



B. Orientation 2 – Accompagner les mutations des tissus urbains

L'objectif communal, à travers cette orientation, est de maintenir la qualité du cadre de vie des Ban-Saint-Martinois. Des préconisations sont apportées sur les principaux sites à enjeux pour s'assurer de la qualité des futurs développements de la ville « sur la ville ». Cela comprend la préservation d'espaces verts de respiration à l'intérieur des tissus urbains.

- *Rappeler les grands principes de l'écologie urbaine ;*
- *Encadrer la consommation foncière ;*
- *Orienter l'aménagement des secteurs à enjeux urbains ;*
- *Anticiper la fin de l'historique activité maraîchère ;*
- *Conserver des espaces de respiration dans les tissus urbains ;*
- *Formaliser un règlement adapté aux caractéristiques locales ;*
- *Souligner l'existence de monuments historiques ;*
- *Préserver les édifices patrimoniaux ;*
- *Conforter les déplacements doux en sites propres.*

Dispositions retenues :

Le premier objectif de l'orientation est général. Il témoigne de la volonté communale de mettre en avant le fait que l'un de pères de l'écologie urbaine, Jean-Marie Pelt était Mosellan. Sa traduction dans le PLU est simple : certains espaces libres de constructions à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ne sont pas constructibles pour maintenir la qualité des ressources naturelles. Cela permet de maintenir plusieurs espaces de respiration dans les tissus urbains qui constituent la trame verte locale.

Le projet comprend une réduction de la consommation foncière de 84% projetée entre 2018 et 2032 comparativement à la période 2000-2014. Avec une évolution majeure, la consommation foncière ne pourra se faire qu'à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et non plus en extensions des tissus urbains comme par le passé. C'est pour cette raison d'un objectif s'intitule anticiper la fin de l'activité maraîchère. Il ne s'agit pas ici de forcer le destin mais de tenir compte du fait qu'il ne persiste en 2017 qu'une seule exploitation de ce type alors qu'elles étaient encore très nombreuses une cinquantaine d'années en arrière.

La volonté d'orienter l'aménagement des secteurs à enjeux est directement liée au fait que le projet est lié à du renouvellement et à de la reconversion à l'intérieur des tissus urbains existants. La ville s'est toujours « construite sur la ville » à travers les différentes époques. Cet objectif affirme ici que tous les types d'aménagements ne sont pas envisageables sur les secteurs identifiés comme à enjeux. C'est pour cette raison qu'ils font l'objet de prescriptions par le biais d'OAP.

Le cœur de ville comprend de nombreux commerces, services et équipements qui sont rapidement accessibles pour les populations alentours. Pour cette raison, la ville mène depuis plusieurs années une politique favorisant les déplacements en sites propres qu'elle entend continuer, en particulier autour de la mairie, des écoles et du collège Jean Bauchez.

Le classement du château Lasalle au titre des Monuments Historiques et l'inscription à l'inventaire supplémentaire de la villa Schock assurent un maintien des qualités architecturales du cœur de ville ancien. Les anciennes casernes Roques, situées en dehors des périmètres de protection sont identifiées comme à préserver au titre du Code de l'Urbanisme (cf : règlement). La volonté de mettre en œuvre un règlement adapté aux caractéristiques locales permet de protéger les entités urbaines qui le méritent dans le règlement du PLU. C'est notamment le cas de la Forêt Saint-Martin, de la cité Poinsignion et du Parc de l'Abbaye qui disposent de règles spécifiques.



C. Orientation 3 – Renforcer le dynamisme et l’attractivité de la ville

L’objectif communal à travers cette orientation est à minima de conserver sa population et de continuer à proposer des équipements de qualité à ses habitants. Le Ban-Saint-Martin doit rester une ville active en journée proposant des commerces, services, professions libérales et activités économiques variées.

- *Achever le développement du cœur de ville ;*
- *Continuer de proposer un parc immobilier diversifié ;*
- *Maintenir la mixité sociale en créant des logements aidés ;*
- *Assurer au minimum un maintien de la population ;*
- *Conserver une bonne desserte numérique ;*
- *Pérenniser et favoriser le commerce et les services ;*
- *Maintenir et développer les équipements publics ;*
- *Requalifier le secteur Ouest de la rue des Jardins.*

Dispositions retenues :

Composée de deux cœurs urbains anciens Avenue Henri II et route de Plappeville, la ville du Ban-Saint-Martin était dépourvue d’une réelle centralité. Suite à la démolition de la caserne Dupuis en 2008, l’opération « *Cœur de Ban* » est en cours de réalisation avec la construction de 54 logements. La place de la Hottée de Pomme livrée fin 2013, avec une estrade en bois, marque le centre-ville au pied de l’église Sainte-Croix. L’achèvement de ce projet mené depuis de nombreuses années est une priorité de la collectivité.

La requalification et la sécurisation de la rue des Jardins est une priorité pour la ville. La voirie actuelle est indaptée au trafic qu’elle supporte aujourd’hui. De nombreuses automobilistes l’empruntent pour éviter les feux rouges situés sur le parcours de la RD603 en direction de la route de Plappeville.

Le parc immobilier de la ville est diversifié avec une forte prédominance du produit appartement. Dans le respect du Programme Local de l’Habitat (PLH) de Metz Métropole et de ses obligations au regard de l’article 55 de la loi SRU, la ville entend continuer de favoriser une mixité de l’offre tant du point de vue du type : collectif, intermédiaire et individuel que du statut : offre locative, sociale et accession à la propriété. Pour cela, le règlement et les OAP imposent des prescriptions sur des secteurs identifiés comme à enjeux. Le site d’entrée de ville au niveau du Pont de Verdun est ciblé pour le développement de l’offre sociale. Il offrira à ses futurs habitants des vues privilégiées sur la Moselle, les anciennes casernes Roques et le Mont Saint-Quentin. En matière d’accessibilité, la présence d’un arrêt de bus du réseau de transport en commun de l’agglomération, au pied du site, avenue du Général de Gaulle constitue un atout notable.

Il n’existe pas d’ambition démographique particulière si ce n’est celle à minima, de maintenir la population. Cela signifie que le projet ne repose pas sur des justifications de besoins pour ouvrir du foncier à l’urbanisation en extension des tissus urbains existants. Au contraire, il est vertueux au regard des lois Grenelles et ALUR puisque les nouveaux logements ne pourront être réalisés qu’à l’intérieur de l’enveloppe urbaine. Le maintien d’une desserte satisfaisante par les réseaux numériques, organisée à l’échelle de Metz Métropole avec le déploiement de la fibre optique, correspond à une doléance basique de la population.

La diversité de l’offre en commerces et services est le principal facteur de l’attractivité du centre-ville du Ban-Saint-Martin. La mise en place de règles favorables à son maintien est donc primordiale, en particulier dans les tissus urbains urbains. La mixité des fonctions est favorisée dans tous les tissus urbains par le règlement. En matière d’équipements, la collectivité entend maintenir la richesse de ceux qui existent et n’exclut par le développement d’équipements complémentaires si des besoins sont identifiés.



D. Orientation 4 – Considérer les milieux naturels et les risques

L'objectif communal à travers cette orientation est de préserver les milieux naturels riches qui existent sur le ban communal dont le Mont-Saint-Quentin, sommet et point de vue emblématique de l'agglomération Messine. La richesse environnementale est également source de risques pour les habitants qu'il convient de considérer dans les projets futurs.

- *Conserver les continuités écologiques supra-communales ;*
- *Maintenir la trame verte locale ;*
- *Planter de nouveaux boisements ;*
- *Pérenniser les sentiers qui mènent au Mont Saint-Quentin ;*
- *Préserver les milieux naturels reconnus ;*
- *Intégrer les risques naturels au projet communal.*

Dispositions retenues :

Le Ban-Saint-Martin est l'une des plus petites communes du territoire de Metz Métropole. Elle n'en demeure pas moins intensément peuplée avec 2 600 habitants au km² et elle comprend un élément phare du paysage de l'agglomération : le Mont Saint-Quentin qui culmine à 358 mètres de hauteur avec la ville de Metz en contrebas. Les 700 hectares du site couvrent six communes et une partie est classée dans le régime de protection Européen Natura 2000. L'agglomération a adopté un plan de gestion du site, et des acquisitions demeurent en cours suite à la fin des activités militaires.

Tous ces éléments contextuels montrent pourquoi le Mont-Saint-Quentin fait partie du patrimoine naturel reconnu de la ville du Ban-Saint-Martin, et plus globalement de la côte Ouest de l'agglomération messine. Ce site est identifié dans le document graphique B1 du SCoTAM (DOO, page 78) dans les continuités forestières à préserver sous le nom : « *pelouses du Mont-Saint-Quentin et ses abords* ». La valeur écologique du site protégé dans le PLU repose en particulier sur une flore et une faune remarquables comprenant des orchidées et des chauves-souris. Les ouvrages militaires du Saint-Quentin sont répertoriés comme gîtes à chiroptères à préserver dans la cible 6.3 du SCoTAM sur la conservation de l'intégrité des espaces boisés. D'intérêt supra-communal, le Mont-Saint-Quentin possède donc des valeurs écologiques, paysagères et historiques qui expliquent la nécessité d'assurer sa conservation. Le plan de gestion du site classé du Mont-Saint-Quentin comprend une orientation intitulée : « *organiser la découverte du site* ». Le PADD s'inscrit en cohérence en préservant au titre du Code de l'Urbanisme, les cheminements doux majeurs permettant de rejoindre le site : le sentier Kinnel et l'ancienne route de guerre (cf : justifications sur les espaces particuliers dans la partie portant sur le règlement graphique).

La rivière de la Moselle, qui concerne une petite partie du ban communal, constitue l'autre élément majeur appartenant aux continuités écologiques supra-communales. Sa préservation est également assurée à travers le projet communal et son importance reconnue. Le Mont-Saint-Quentin et la Moselle, outre l'importance qu'ils occupent dans les paysages, constituent également des vecteurs de risques pour les populations. Pour cette raison, le projet communal intègre les dispositions du Plan de Prévention des Risques (PPR) de la Vallée de la Moselle qui comprend deux volets : inondations et mouvements de terrains. Ce document règlement constitue une servitude d'utilité publique qui figure dans les annexes du dossier de PLU. Il impose des prescriptions constructives aux nouvelles constructions selon l'aléa auquel elles sont exposées.

Enfin, la plantation de 2 620 arbres au lieu-dit : « *les Sables* », en compensation du défrichement réalisé pour la création d'un lotissement au bois de Chantraine, les protections du bassin d'orage proche du Saint-Quentin, du hauts des parcelles de la rue de la Côte, des boisements dans le lotissement de la forêt Saint-Martin, du parc Sainte-Claire et du parc des Sœurs, bénéficient au maintien de la trame verte locale.

2. LES CHOIX REALISES POUR ETABLIR LES OAP

2.1 LES PRINCIPES GENERAUX APPLICABLES AUX NOUVELLES OPERATIONS

Les principes généraux applicables aux nouvelles opérations réalisées en zones urbaines et à urbaniser visent à assurer un **développement qualitatif des nouveaux quartiers dans le cadre du PLU**. Ces principes déclinent différents objectifs définis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune en matière de limitation de la consommation d'espace, de densité et de diversité des formes bâties, mais également de mixité sociale et urbaine, d'accessibilité et de desserte interne ou encore de qualité environnementale et paysagère des opérations.

Les principaux critères applicables à l'ensemble des nouvelles opérations d'aménagement ont pour objectif **de guider la conception et l'aménagement urbain, mais n'apportent pas de réponse systématique**. Il appartient aux aménageurs intervenant sur les sites de déterminer la manière de décliner au mieux les principes exposés.

A. Objectifs de densité et de diversité des formes urbaines

Ils visent à assurer **une diversification de l'offre d'habitat** qui permettra de répondre qualitativement aux besoins en logements des habitants et à l'évolution de la structure des ménages (célibat, concubinage, monoparentalité, personnes âgées isolées, ...). Les objectifs de densité, résultant du PADD et établis en cohérence avec les orientations du SCoTAM, permettent de répondre à la nécessité de **lutter contre la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers**. L'objectif de diversité des formes urbaines est assorti de dispositions visant à **assurer une bonne insertion urbaine et paysagère des nouveaux secteurs urbanisés** dans leur environnement. La réalisation de nouvelles opérations a des conséquences directes sur les paysages et le cadre de vie des habitants riverains. Il est indispensable de tenir compte **des incidences prévisibles** en recherchant un **maximum de cohérence** dans l'insertion de nouvelles opérations urbaines.

B. Typologie de logements

Les OAP du PLU font référence à trois typologies de logements pour traduire les attentes communales de manière déclinée par secteur. Cette définition touche **à la forme urbaine des constructions**.

Logements individuels : Une construction qui ne comprend qu'un seul logement. Il s'agit de l'habitat pavillonnaire sous forme de maisons.

Logements intermédiaires :
Une construction comprenant plusieurs logements accessibles **par le biais d'accès individuels**. Chaque logement pourra comporter un espace extérieur privatif. Il s'agit, par exemple, de maisons accolées en bandes...

Logements collectifs :
Une construction comprenant plusieurs logements accessibles par des accès communs.



Illustration de logements intermédiaires avec accès individuels



C. Accessibilité et desserte des zones

Les principes relatifs à l'accessibilité et à la desserte interne répondent également à un **souci de cohérence de l'insertion des nouvelles opérations dans les tissus urbains existants**. Le cas échéant, les voies de dessertes principales doivent être facilement identifiables par rapport aux voies de dessertes secondaires et ne pas favoriser le trafic automobile de transit. Ceci, dans le but de limiter les nuisances pour les riverains.

Le **maillage des quartiers par des cheminements doux** (piétons-vélos) vise principalement à promouvoir des mobilités qui ne soient pas totalement dépendantes de l'usage de l'automobile et à participer à la mise en valeur du cadre de vie des habitants. Pour cette raison, les zones de développement de l'urbanisation sont aussi proches que possible **des arrêts de bus du Ban-Saint-Martin**. Les aménagements réalisés devront rechercher un maximum de perméabilité avec les tissus urbains environnants de manière à compléter le maillage d'ensemble du territoire communal. Ces aménagements devront également prendre en compte l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

D. Environnement et paysage

La prise en compte de **la qualité environnementale et paysagère** dans les aménagements vise à valoriser les potentialités offertes par l'environnement dans une perspective de développement durable du territoire communal. Les concepteurs sont amenés à privilégier, dans les plans de composition d'ensemble des opérations, **l'orientation bioclimatique des constructions**, qui auront le plus à en bénéficier.

Les opérations doivent tenir compte **des sensibilités paysagères** des secteurs voués à l'urbanisation, en particulier concernant les perspectives lointaines qu'ils sont susceptibles d'offrir.

E. Aménagement des espaces libres de constructions

Ces espaces concourent à **une mise en valeur de l'environnement**, que ce soit sur le plan de la biodiversité ou de la prévention des nuisances. Les aménagements effectués doivent favoriser le maintien, voire la restauration, de la diversité biologique des espaces concernés.

Les plantations réalisées devront privilégier **des essences locales et diversifiées**. Par ailleurs, l'imperméabilisation des sols doit être limitée au strict nécessaire et **la gestion des ruissellements de surface prise en compte dans les aménagements**.

F. Gestion urbaine et équipements spécifiques

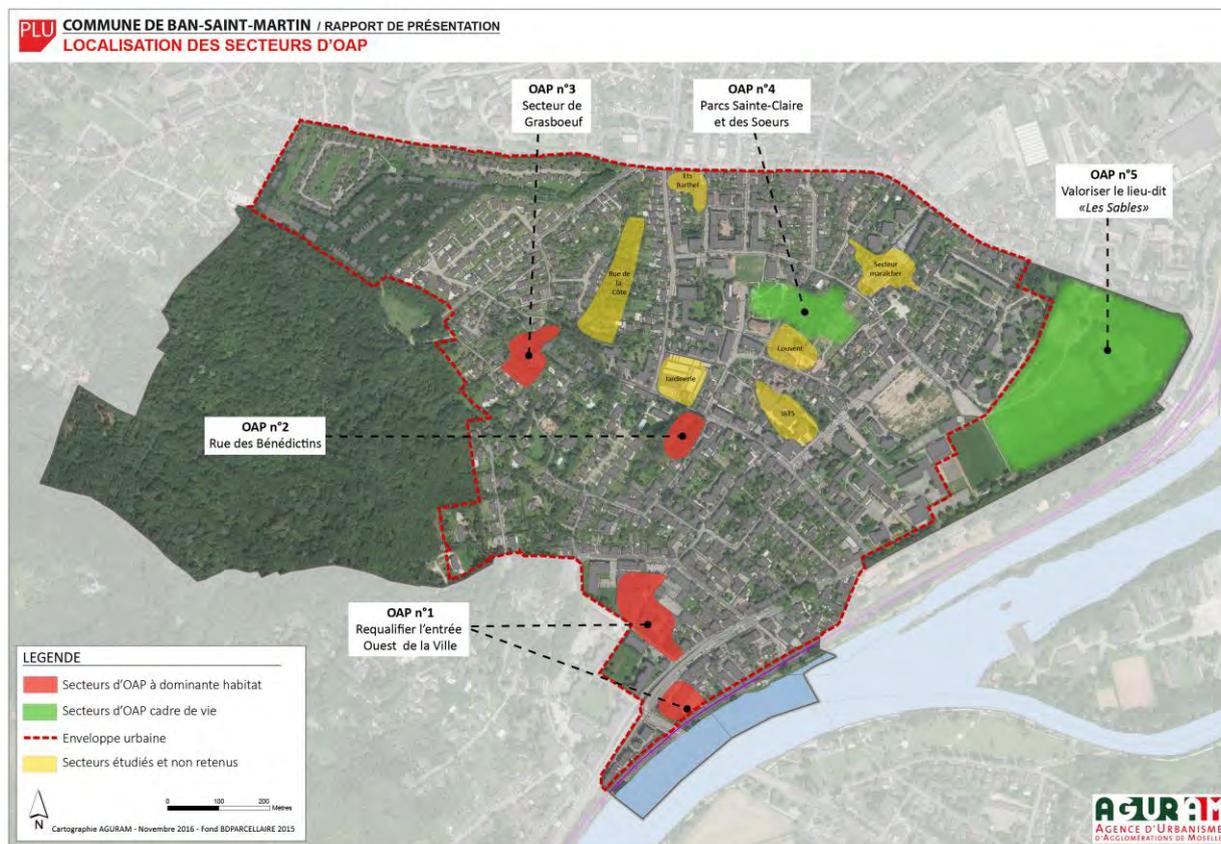
Les principes concernant la gestion urbaine et les équipements spécifiques portent à la fois sur **la gestion des eaux pluviales, mais également celle des déchets**. Ainsi, dans la mesure du possible, les espaces non construits doivent être utilisés prioritairement pour l'écoulement des eaux pluviales. Enfin, dans les nouvelles opérations d'aménagement, **une gestion de la collecte des déchets au niveau des points d'apports volontaires doit être mise en place**.

Ceci est **la traduction dans le PLU** d'une politique environnementale menée à l'échelle **de la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole**. La prescription d'une distance maximale à respecter entre tout immeuble produisant des déchets ménagers et le conteneur le plus proche a pour objectif de rendre possible cet apport volontaire, sans que cela ne constitue une contrainte trop forte pour les usagers.

2.2 LES SECTEURS RETENUS ET LEUR PROGRAMMATION

A. Localisation des secteurs de réflexions sur les OAP

Le **PLU du Ban-Saint-Martin** comprend au total **cinq Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** dont **trois sont principalement dédiées à la vocation habitat**.



Plusieurs autres secteurs du ban communal ont été étudiés durant la phase projet car ils pouvaient potentiellement **faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation**.

Ce sont quatre secteurs qui n'ont pas été retenus pour les raisons suivantes :

- **L'IRTS** : il s'agissait pour les élus d'avoir une réflexion sur le site occupé par l'Institut Régional du Travail Social de Lorraine à moyen et long terme.

Les travaux ont porté sur les possibilités de réaménagement de cette emprise du cœur de ville si l'IRTS venait à quitter la commune. Il en ressort que l'unité foncière est particulièrement complexe puisqu'elle ne dispose que d'un seul accès carrossable sur l'avenue de la Liberté et que l'ancien château Lasalle, classé Monument Historique, fait partie de l'IRTS.

En raison de cette complexité et de l'absence de volonté connue de départ de l'IRTS, le projet d'OAP a été abandonné sur ce site stratégique pour la ville tout en adaptant un zonage UR2.



Le secteur de l'IRTS

- **La Jardinerie :**



Le secteur de la jardinerie

Ce secteur a logiquement été étudié pour la création d'une potentielle OAP puisque l'exploitant a indiqué **qu'il cessait son activité de production de plantes** pour ne conserver que le magasin. Cela signifie que certaines emprises aujourd'hui occupées par des serres ne sont plus utilisées.

Il a été décidé de ne pas faire d'OAP pour préserver la vocation commerciale du secteur avec la jardinerie. La collectivité, souhaite, si l'activité en place cessait totalement, un aménagement qui prenne en compte l'intégralité de l'unité foncière et non les seules quelques emprises libérées par la fin de l'activité de production.

Malgré plusieurs études de cas, les élus n'ont pas réussi à définir des principes d'aménagement sur une superficie de moins de 0,40 ha pour les anciennes serres. **Le zonage adopté permet une modification du PLU si l'activité cessait pour autoriser de nouvelles destinations et créer une OAP globale et cohérente sur ce secteur si le besoin devenait réel.**

- **La rue de la Côte :**



Les fonds de parcelles des constructions implantées sur le front de la Côte sont essentiellement boisés

Le PLU approuvé en 2004 **classait les parties supérieures des parcelles** des maisons implantées rue de la Côte **en réserve foncière 2AU**. Pour cette raison, il paraissait important d'étudier les possibilités d'aménagement du secteur d'un point de vue opérationnel.

Trois constats ont rapidement été réalisés : la pente représente une contrainte importante, les unités foncières sont bâties en front de rue et il n'existe plus qu'une seule possibilité d'accès au niveau de l'allée des Grandes Vignes. Si cet accès peut s'envisager malgré la pente, il ne permettrait pas de desservir une opération cohérente pour un aménageur, c'est-à-dire une voirie centrale avec des logements à desservir de chaque côté.

Le PLU protège fermement le chemin Kinnel qui permet aux piétons de cheminer en direction du Mont Saint-Quentin. **Or, la seule possibilité concrète de bouclage d'une future voirie était de supprimer ce chemin** pour le transformer en voirie carrossable. C'est pour toutes ces raisons, et garantir la tranquillité du quartier que la réserve foncière a été supprimée et un zonage N adopté. Ce dernier permet de constituer une trame verte à l'échelle de la ville (cf : voir le PADD).

- **Entreprise Barthel :**

Une réflexion a été portée sur le terrain occupé par l'entreprise Barthel Frères **au niveau de l'intersection de la rue de la Côte et de la route de Plappeville.**

Ce spécialiste de la construction et réparation de pièces et d'ensembles électromécaniques est actif au Ban-Saint-Martin depuis 80 ans. C'est la situation enclavée dans les tissus urbains de l'entreprise, qui a conduit à mener une réflexion au cas où elle déciderait de quitter son site actuel pour de nouveaux locaux. Toutefois, aucune volonté en ce sens n'a été exprimée par l'entreprise.



Le secteur de l'entreprise Barthel – Route de Plappeville

Très rapidement, il est ressorti qu'il était très complexe de définir une orientation d'aménagement sur ce secteur très urbain en bordure de la route départementale. **Pour cette raison, le projet d'OAP a été abandonné.** Le zonage UA, multifonctionnel, ne pose pas de problème quant à l'existence de cet établissement à l'intérieur des tissus urbains.

- **Couvent des Sœurs Franciscaines :**



Les bâtiments du couvent rue Lardemelle

Des questions se sont également posées **sur le devenir des différents bâtiments dont une Chapelle qui appartient aujourd'hui au Sœurs Franciscaines.** Il apparaît évident qu'à moyen terme, il existe un risque que le couvent cesse son activité, principalement en raison de l'âge avancé de la majeure partie des Sœurs.

Les élus se sont interrogés quant à une éventuelle possibilité de regrouper le périscolaire de la ville dans un bâtiment ancien existant sur ce site. Mais l'absence de connaissance de l'échéance où cela pourrait concrètement s'envisager et le potentiel coût des travaux pour adapter du bâti ancien à des normes modernes, sont venus à bout de la réflexion.

Les emprises constructibles sont déjà toutes bâties et les autres sont en zone rouge du PPR. Pour cette raison, aucune OAP n'a été définie, mais un zonage UR3 a été adopté en raison du potentiel de reconversion urbaine future qui existe sur le site.

- **Secteur de l'exploitation maraîchère :**



Vue aérienne du secteur maraîcher

Les élus souhaitent inscrire une zone à urbaniser sur l'emprise de l'exploitation agricole située dans la rue Nord pour tenir compte du fait que sa pérennité à long terme n'est pas assurée.

Cependant, les règles du PPRi empêchent toutes constructions dans le cœur d'îlots et seul le front bâti de la rue du Nord peut être conforter par de nouvelles constructions.

S'il n'y a pas d'OAP, un zonage UR permettant de conforter le plus possible le front bâti a été adopté sur ce secteur.

B. Superficies des secteurs concernés par des OAP

Les **quatre Orientations d'Aménagement et de Programmation** dédiées principalement à l'habitat visent respectivement les superficies foncières suivantes :

- **OAP n°1** : Requalifier l'entrée Ouest de la ville – **1,78 ha**
- **OAP n°2** : Rue des Bénédictins – **0,40 ha**
- **OAP n°3** : Secteur de Grasboeuf – **0,76 ha**

Un des choix forts du PADD est traduit par le biais de la localisation des secteurs d'OAP concernant le développement de l'habitat. Ils se situent tous dans l'enveloppe urbaine, ce qui signifie qu'il n'y a pas d'extensions des tissus urbains qui soit programmée par le PLU.

Au total, les OAP n°1 à 3 concernent 3,70 hectares dont :

- **0,00 ha** en extension des tissus urbains ;
- **1,16 ha** en consommation foncière à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ;
- **1,78 ha** en reconversion urbaine de secteurs déjà construits.

Il n'est pas fait état des superficies totales des OAP n°4 « *Parcs Sainte-Claire et des Sœurs* » et n°6 « *Valoriser le lieu-dit les Sables* » car elles sont à dominante cadre de vie et ne permettent pas la réalisation d'opération à vocation d'habitat.

C. Principes de programmation

La commune du Ban-Saint-Martin ne possède la maîtrise foncière d'aucun des terrains ciblés par des OAP à dominante habitat. Quelques principes généraux peuvent être dégagés des intentions communales dans **la définition des OAP** :

- Une volonté d'adapter la typologie des futurs logements aux secteurs qui sont ciblés. L'objectif peut aussi bien être de continuer sur de l'individuel (OAP n°3) que d'éviter le collectif dans un secteur dense (OAP n°1) ou de laisser le champ ouvert (OAP n°2). La prise en compte des enjeux locaux a donc bien été étudiée, secteur par secteur. Le fait de privilégier l'habitat collectif sur l'OAP n°1 est cohérent car l'emprise visée se situe dans la ville dense ;

- Une nécessité d'opter pour des formes d'aménagements qui permettront d'améliorer le fonctionnement de la trame viaire communale en évitant autant que possible la création d'impasses et en imposant un bouclage piéton si tel est le cas (OAP n°3) ;
- Une prospective du développement urbain avec l'OAP n°1 comprenant un phasage indicatif des futures opérations à vocation de logements.

Sachant que la commune n'a pas la maîtrise foncière, le phasage indiqué ci-dessous est purement indicatif car la réalisation ou non d'une opération dépend entièrement de la volonté, ou non, des propriétaires du foncier de céder leurs biens en vue de la réalisation d'une opération immobilière.

Le phasage indicatif des opérations :

- **OAP n°1** : Requalifier l'entrée Ouest de la ville (partie Sud) – *court terme*
- **OAP n°1** : Requalifier l'entrée Ouest de la ville (partie Nord) – *moyen terme*
- **OAP n°2** : Rue des Bénédictins – *moyen terme*
- **OAP n°3** : Secteur de Grasboeuf – *moyen terme*

D. Reconversion urbaine

Les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU **présentent la particularité de toutes se situer dans l'enveloppe urbaine.**

L'OAP n°1 : « *Requalifier l'entrée Ouest de la ville* » comporte la particularité complémentaire d'être presque entièrement bâtie. **Il s'agit d'un secteur de reconversion urbaine** puisque des démolitions de bâtiments existants sont nécessaires pour envisager de nouveaux projets. **La démolition n'est en rien imposée par l'OAP, c'est pour cette raison qu'il est question de reconversion urbaine.**

Cette situation particulière implique le fait que les préconisations de l'OAP en matière de voiries ne sont pas très prescriptives puisqu'elles existent déjà (rue des Jardins, avenue du Général de Gaulle). **L'OAP donne les aménagements à réaliser pour adapter les voiries aux nouveaux projets à desservir.**



Un contexte urbain dense autour de l'OAP n°1

E. Logements sociaux

La pièce OAP fait apparaître une répartition prévisionnelle des futurs logements sociaux. La commune du Ban-Saint-Martin est concernée par l'article 55 de la loi SRU lui imposant de proposer au moins 20% de logements sociaux dans son parc immobilier.



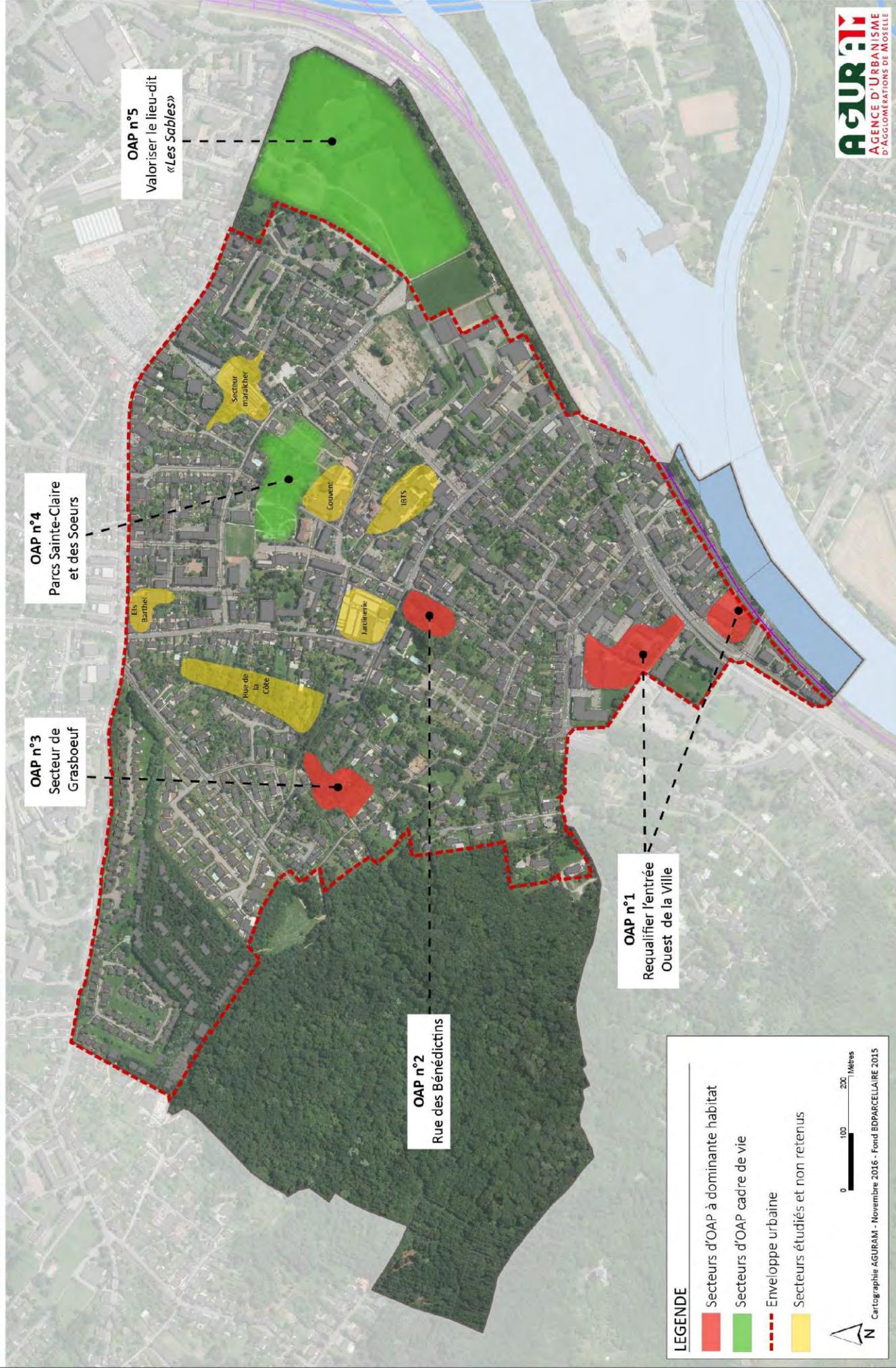
La répartition prévisionnelle des logements sociaux dans les futures opérations est la suivante :

N°	Nom de l'OAP	% logements sociaux
1	Requalifier l'entrée Ouest de la ville	60%
2	Rue des Bénédictins	0%
3	Secteur de Grasboeuf	0%

Seule l'OAP n°1 a été jugée de taille suffisante pour imposer une part de logements sociaux. La part indiquée est plus forte sur la n°1 de manière à assurer un équilibre, sachant que l'entrée Ouest de la ville est aujourd'hui moins bien pourvue en la matière.

Le pourcentage de logements sociaux par Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) constitue un minimum à atteindre obligatoirement. Toutefois, la répartition entre les OAP peut, avec l'accord de l'autorité en charge de délivrer les autorisations d'urbanisme, faire l'objet d'adaptation tant que les 20% de logements sociaux sont bien atteints sur le nombre total des nouveaux logements réalisés sur la commune aussi bien dans les secteurs visés par les OAP que dans les tissus urbains existants.

La mention ci-dessus est claire, la ville s'engage à respecter ses obligations réglementaires que cela soit par le biais des secteurs visés par des OAP dans le PLU ou non.



2.3 L'OAP n°1 : REQUALIFIER L'ENTREE OUEST DE LA VILLE

Cette OAP **vis** deux secteurs qui se situent à l'entrée Ouest de la ville lorsque l'on arrive en provenance de Longeville-lès-Metz **via le pont de Verdun**. Ils se trouvent tous les deux dans la ville dense du Ban-Saint-Martin à proximité des anciennes casernes Roques. Le **rôle clé de ce secteur** pour le développement de la ville est bien marqué dans le PADD.



Vue aérienne du secteur visé par l'OAP n°1

A. Objectifs de développement de la zone

Les projets **respecteront les contraintes imposées par le PPRn de la Vallée de la Moselle**. Ils seront tournés vers l'habitat collectif, aussi bien dans la partie Nord que dans la partie Sud. Sur la partie, Nord, de l'habitat intermédiaire ponctuel pourra être intégré dans l'opération projetée. **L'OAP ne parle pas de commerces, services et équipements**. Cela signifie que rien

n'est imposé en la matière par le biais d'un rapport de compatibilité. Toutefois, la zone UR étant bien multifonctionnelle, l'OAP ne s'oppose pas à l'implantation d'une résidence de services (pour seniors, handicapés...) ou autre exemple, à celle d'une boulangerie. Toutefois, la notion de nuisances incompatibles avec le caractère habitat de la zone pourra être utilisée pour refuser certains projets (activités bruyantes...).

L'objectif global de l'OAP n°1 est de favoriser un renouvellement urbain permettant de valoriser l'entrée de ville du Ban-Saint-Martin au niveau de la coupure urbaine que représente le pont de Verdun.

B. Accessibilité, desserte et stationnement

La sécurisation de la rue des Jardins par le biais d'un élargissement de la chaussée et la rectification de son virage dangereux sont deux éléments indispensables **pour que le futur projet de la partie Nord puisse être considéré comme compatible avec l'OAP**. Dans la partie Sud, tout **projet comportant plus d'un accès à la zone doit être refusé** en raison de la **dangerosité des débouchés** sur l'Avenue du Général de Gaulle à cet endroit.

Le réaménagement de l'intersection au débouché du Pont de Verdun et au niveau du feu rouge est souhaité par la collectivité qui n'est pas compétente en la matière.

C. Aménagements et environnement

Les prescriptions édictées dans la pièce écrite de l'OAP en la matière sont assez précises. Plusieurs démolitions de bâtiments peuvent être réalisées pour reconvertir le secteur sans qu'elles n'aient un caractère imposé par le PLU. Au niveau de la rue Foch, les vis-à-vis seront travaillés de manière à créer un linéaire végétal entre les nouvelles constructions et celles qui existent.

Le pétitionnaire doit démontrer la bonne prise en compte des nuisances sonores, des cônes de vues vers le Mont Saint-Quentin et les casernes Roques, **dans les justifications de son projet pour qu'il soit en mesure d'être considéré, ou non, comme compatible avec les principes de l'OAP.**

2.4 L'OAP N°2 : RUE DES BÉNÉDICTINS

Ce secteur d'OAP tient compte du fait que l'opération pavillonnaire « *Le Parc de l'Abbaye* », réalisée il y a une quinzaine d'années, a **été possible suite à la vente d'une partie du parc de la maison de maître située à proximité**. La même situation peut se reproduire au niveau de la rue des Bénédictins **pour permettre la réalisation d'une nouvelle opération immobilière**.



Vue aérienne et extrait du plan de zonage concernant le secteur de l'OAP n°2 située rue des Bénédictins

A. Objectifs de développement de la zone

L'objectif de développement de **la zone est d'accueillir de l'habitat dont la typologie n'est pas définie par l'OAP**. Cela signifie qu'il peut aussi bien s'agir de maisons individuelles que de logements intermédiaires et collectifs. L'OAP ne le mentionne pas, mais la création de commerces et/ou services est aussi envisageable puisque **la zone UA est multifonctionnelle**.

Le **mur en pierre et l'ensemble portail-portillons** en fer forgé avec encadrement en pierre de Jaumont qui marque l'entrée principale de la propriété **ne peuvent être supprimés** rue Saint-Sigisbert et rue des Bénédictins. Seule la dépose puis repose à l'identique est autorisée. **Un accès unique peut être percé** dans la rue des Bénédictins pour permettre un double sens de véhicule. L'aménagement de stationnement est facultatif (cf : pièce graphique de l'OAP) puisque la dépose/repose du mur n'est pas imposée.

B. Accessibilité, desserte et stationnement



L'actuelle rue des Bénédictins à élargir

La voirie existe déjà pour desservir la future opération. Il s'agit de la rue des Bénédictins, étroite et en sens unique **dont l'élargissement est suggéré par l'OAP** puisque obligatoire uniquement en cas de dépose et reposé du mur et de l'ensemble du portail d'entrée.

En matière de circulation piétonne, une perméabilité de la future opération est imposée. Le tracé n'est pas défini mais il devra impérativement permettre de rejoindre le cheminement existant en direction du lotissement du Parc de l'Abbaye.

C. Aménagements et environnement

Une seule création de haie végétale d'essence locale est imposée (cf : annexes du règlement écrit) pour garantir la bonne intégration de la future opération vis-à-vis d'une construction existante.

2.5 L'OAP N°3 : SECTEUR DE GRASBOEUF

Cette zone d'une superficie limitée se trouve à l'intérieur de l'enveloppe urbaine à proximité d'un espace qui a récemment fait l'objet de la création d'un lotissement en impasse au bout de la rue Nicolas Chaillot.

Le secteur de Grasboeuf est assez proche du cœur de ville qu'il est possible de rejoindre en empruntant le chemin Kinnel. Il s'agit d'une voie piétonne en forte pente qui débouche sur la rue Saint-Sigisbert. Ci-contre, **les terrains encore disponibles ciblés par l'OAP se trouvent à gauche de l'impasse récemment créée** au niveau de la rue Nicolas Chaillot.



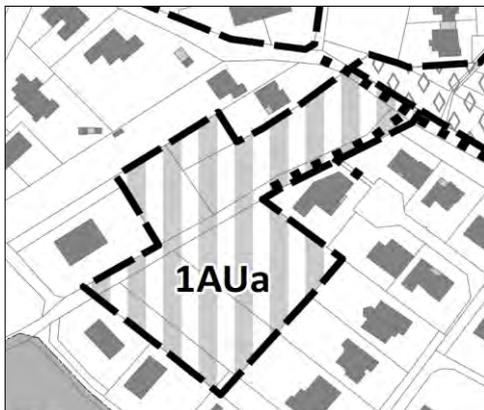
Vue aérienne du secteur de Grasboeuf

A. Objectifs de développement de la zone

L'objectif de développement est clairement édicté dans l'OAP : **il s'agit d'accueillir des maisons individuelles sur les emprises non bâties**. Les règles mises en place dans le règlement écrit orientent fortement vers cette typologie de construction. A ce titre, la création d'un immeuble collectif serait incompatible avec les objectifs de l'OAP. Ce n'est pas le cas de maisons accolées car il en existe aux alentours, dans l'allée des Aubépines par exemple.

C'est **la prise en compte du relief**, qui constitue une réelle contrainte à cet endroit, et **des typologies de constructions aux alentours** qui motivent ce choix pour les nouvelles constructions pouvant être réalisées.

B. Accessibilité, desserte et stationnement



En pointillés noir, les cheminements doux à préserver sur le zonage

La desserte de la zone sera réalisée **depuis la rue des Bénédicins** en créant un retournement. Tout projet qui toucherait au chemin Kinnel et/ou ses abords **doit être considéré comme incompatible avec l'OAP**.

Enfin, pour être compatible avec l'OAP, **le futur projet devra comporter**, au niveau du retournement (cf : pièce graphique), **une connexion piétonne** vers le chemin Kinnel.

Cette préservation des cheminements piétons est inscrite dans l'orientation 4 du PADD dans l'objectif : « *Pérenniser les sentiers qui mènent au Mont-Saint-Quentin* ». Le chemin Kinnel permet bien de cheminer en direction de l'ancienne route de guerre et vers le Mont-Saint-Quentin.

C. Aménagements et environnement

Le projet **comportera obligatoirement des végétaux d'essences locales** (cf : annexes du règlement écrit) et **préservera** des plantations existantes pour garantir la bonne intégration à l'environnement des nouvelles constructions. **Tout projet ne comportant pas ces éléments est incompatible avec l'OAP**.

2.6 L'OAP n°4 : PARCS SAINTE-CLAIRE ET DES SOEURS

Cette orientation d'aménagement porte sur la mise en valeur de l'environnement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Elle concerne le parc communal Sainte-Claire et un parc privé qui appartient au couvent des sœurs Franciscaines et s'inscrit dans la trame verte communale inscrite au PADD.

Ces deux espaces végétalisés et mitoyens constituent une respiration majeure à l'intérieur des tissus urbains du Ban-Saint-Martin.

Lors des travaux en commission, les réflexions n'étaient pas identiques pour les deux parcs. **Le parc Sainte-Claire est situé en zone Oi du PPRi de la Moselle alors que le Parc des Sœurs se trouve en zone Ri.**



Au premier plan, le parc communal et au second plan, le parc du couvent des sœurs Franciscaines

Il n'était pas possible d'avoir une réflexion quant à une éventuelle densification du Parc des Sœurs car il se situe en zone rouge inconstructible du plan de prévention des risques. Cela explique son zonage N dans le PLU de 2004 qui est maintenu dans le nouveau PLU. En revanche, **il était possible de créer des bâtiments en front de la rue la Chapelle** sur le Parc des Sœurs en respectant les règles du PPR. En adoptant un zonage Np sur le parc communal, la collectivité sanctuarise le fait qu'il ne s'agit pas d'un espace qui a vocation à accueillir des constructions. Pour mémoire, le zonage du PLU de 2004 permettait sa potentielle urbanisation intégrale (secteur UAc). Le **secteur Np**, qui permet uniquement les aménagements et installations nécessaires au fonctionnement du parc communal, **traduit l'ambition exprimée dans l'orientation n°4 du PADD de maintenir la trame verte locale.**

Les grands objectifs développés par l'OAP sont au nombre de trois :

- 1) Le maintien des végétaux qui se situent dans le parc Sainte-Claire et le Parc des Sœurs. Pour ce dernier, l'emprise est privée mais il est avéré qu'il ne s'agit pas uniquement d'essences qualitatives. En cas de nouvelles plantations pour remplacer des arbres existants, des essences adaptées aux caractéristiques locales doivent être utilisées (voir liste des essences locales dans les annexes du règlement écrit du PLU) ;
- 2) Les circulations piétonnes qui existent doivent être maintenues sur la partie communale et une ouverture du parc des Sœurs est souhaitée à long terme par le biais de nouveaux cheminements permettant de réduire les distances inter-quartiers au bénéfice des populations ;
- 3) La sécurisation de la traversée de la rue de la Chapelle entre les deux parcs, si celui des Sœurs venait à être ouvert au public. Cela peut par exemple passer par la création d'un ralentisseur entre les deux entités.

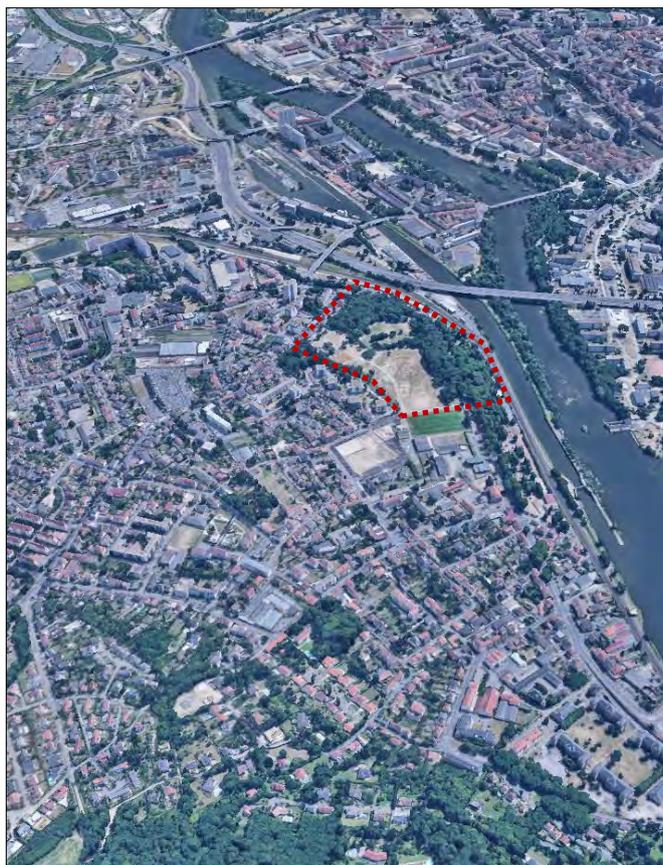
D'un point de vue traduction réglementaire, il n'existe pas d'emplacements réservés qui seraient liés à cette orientation d'aménagement et de programmation. Il s'agit d'un choix politique sachant que l'éventuelle ouverture au public de l'emprise du parc des Sœurs ne passe pas obligatoirement par une intervention de la ville. Cela pourrait également relever de l'initiative privée. La ville n'a pas de droit de préemption urbain sur l'emprise du parc des Sœurs puisque le zonage est naturel. D'un point de vue quantitatif, il est estimé que la superficie du parc communal Sainte-Claire est suffisante pour répondre aux besoins de la population. C'est plus l'aspect préservation du caractère végétal et amélioration des flux piétons qui est important au niveau du parc des Sœurs.

2.7 L'OAP N°5 : VALORISER LE LIEU-DIT LES SABLES

La vue aérienne ci-contre illustre le constat réalisé dans le diagnostic territorial. Le lieu-dit « *Les Sables* » constitue un espace non bâti rare en rive gauche de la Moselle en plein cœur de l'agglomération messine.

A ce titre, il joue un rôle important au titre de la Trame Verte et Bleue en plus de son utilité comme champ naturel d'expansion des crues de la Moselle. C'est pour ces raisons que la collectivité entend préserver cet espace non bâti à long terme. Son caractère inondable a d'ailleurs bien été pris en compte dans le Plan de Prévention des Risques de la Vallée de la Moselle. Cette préservation ne remet pas en cause les usages existants pour des équipements d'intérêt collectif : terrain de football et terrain multisports.

Sur les objectifs de l'OAP, la ville a œuvré pour la replantation de boisements sur le lieu-dit en compensation des défrichements opérés pour la réalisation de l'opération du bois de Chanteraine.



Le lieu-dit « *Les Sables* » en rive gauche de la Moselle

Les autres aménagements préconisés recouvrent un intérêt supra communal avéré. Il s'agit de la constitution d'un parc urbain avec des entrées/sorties et cheminements piétons bien matérialisés. Aux abords du site, la sécurisation des différentes routes est primordiale pour obtenir une fréquentation sécurisée pour tous les usagers du parc.



Illustration du nouveau cœur de ville proposé par AAUPC Chavannes et Associés en 2010 suite au concours lancé par la ville du Ban-Saint-Martin

La création d'une passerelle vers Metz illustre bien l'intérêt que la création d'un parc à cet endroit aurait pour les habitants de l'agglomération messine.

L'OAP du PLU ne reprend pas tous les principes ci-contre puisque l'emprise du terrain de football demeure non constructible. Cet équipement n'a pas besoin d'être déplacé. L'intérêt de replacer cette illustration dans les justifications du PLU est de montrer une possibilité de valorisation du lieu-dit « *Les Sables* » au bénéfice des populations alentours.

C'est bien l'aspect de parc ouvert à tous comprenant des bancs et jeux pour enfants qui est recherché.



3. LES DISPOSITIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Le **règlement graphique** découpe le territoire communal du **Ban-Saint-Martin en différentes zones**, dont les modes d'occupations et d'utilisations des sols diffèrent. **L'article R.123-4** du Code de l'Urbanisme dispose que : « *Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R. 123-9...* ».

3.1 LA DELIMITATION DES ZONES URBAINES

Sont classés en **zones « U »**, au titre de l'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme, « *les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ».

Le **PLU du Ban-Saint-Martin** distingue **quatre zones urbaines différentes** sur l'ensemble du territoire communal. Ce chiffre est inférieur à celui du précédent PLU qui en comptait une de moins. **C'est le regroupement des extensions dans la seule zone UB qui explique cette évolution.**

Les différentes zones urbaines du PLU et leurs secteurs sont les suivantes :

UA : tissus urbains anciens

- UAa : tissus anciens en cœur de ville
- UAb : tissus anciens proches de la Moselle
- UAc : tissus urbains dédiés au commerce

UB : extensions contemporaines

- UBa : secteur du Parc de l'Abbaye
- UBb : secteur de rue de la Côte
- UBc : secteur de la Cité Poinsignon
- UBd : secteur de la Forêt Saint-Martin

UE : équipements d'intérêt collectif

UR : tissus anciens mutables

- UR1 : secteur du Pont de Verdun
- UR2 : secteur du Château Lassalle
- UR3 : secteur du Couvent

A. Zone UA du PLU

Zone UA - Principales évolutions entre le PLU de 2004 et PLU de 2017

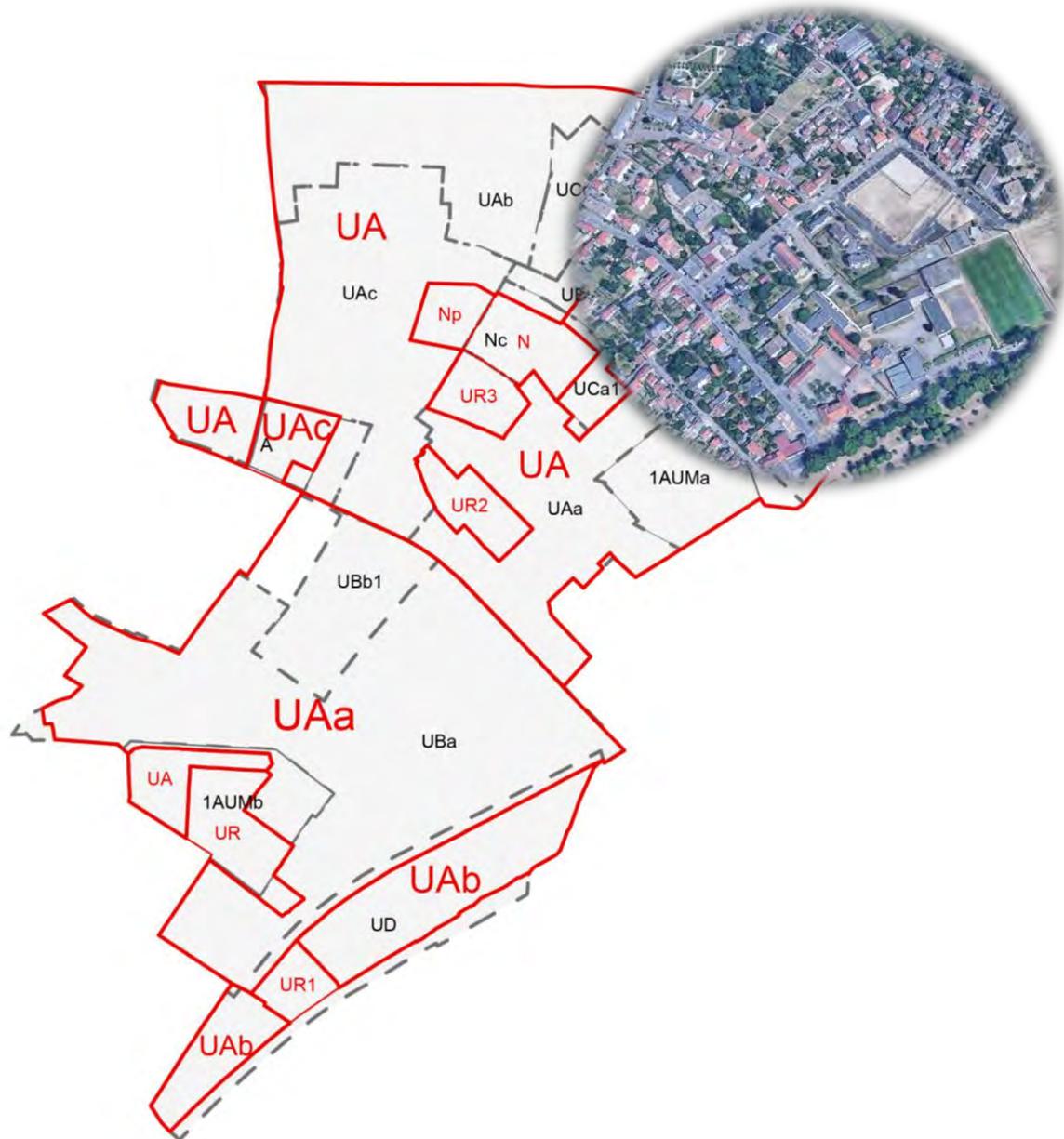
D'un point de vue chiffré, la zone UA gagne 28 hectares entre les deux PLU. Cette hausse de surface très importante possède logiquement plusieurs explications.

La **zone UA** correspondant aux tissus urbains les plus anciens de la commune. Le PLU de 2004 intégrait dans sa zone UA, les tissus urbains situés entre la rue de Saint-Sigisbert et la route de Plappeville. **Le nouveau PLU étend beaucoup plus largement cette zone** vers le Sud-Ouest de manière à inclure entre autres, la rue des Bénédictins, la rue des Jardins ou encore la rue du Maréchal Foch. Il s'agit de **prendre en compte le développement urbain ancien de la ville** qui a démarré **à partir de noyaux principaux** avant 1951 (Cf : RP Tome 1, « *Le développement urbain* », page 123).

Dans le **PLU de 2004**, les **tissus urbains anciens** se trouvaient aussi bien **dans la zone UA que dans les zones UA, UB, UC et UD.** Le nouveau PLU ne reprend pas ce principe et regroupe aussi bien que possible, **la grande majorité des tissus urbains anciens dans la zone UA.** Il s'agit d'appliquer des règles cohérentes aux constructions qui datent d'époques plus ou moins similaires.

Zone UA – Superposition des PLU de 2004 et 2017

Ci-dessous, les traits et noms rouges correspondent au nouveau PLU. Les limites en gris pontillés et les noms de zones de la même couleur représentent l'ancien PLU approuvé en 2004. **Cette superposition permet de comprendre les évolutions de la zone UA entre les deux documents d'urbanisme.**



Ci-dessus, il est visible que la zone UA gagne de la surface au détriment des anciennes zones et secteurs UD, UBa, UBb1, UAa, UBb2, 1AUMa, UAb, UAc, UCc1 et UCa1. Même si la zone UA du PLU de 2017 comporte trois secteurs, elle constitue bien une simplification de ce qui existait dans l'ancien PLU en matière de règles applicables aux tissus urbains les plus anciens de la ville.

B. Les secteurs UAa, UAb et UAc

Plan Local d'Urbanisme - 2017	Justifications du secteur UAa
	<p>Le secteur UAa concerne deux parties de la ville. La première entre l'Avenue du Général de Gaulle et la rue Saint-Sigisbert, la seconde entre la rue de la Marne et l'avenue de la Liberté.</p> <p>Sa motivation d'autoriser une hauteur maximale moindre que dans la zone UA pour tenir compte des caractéristiques des constructions existantes en la matière.</p>

Plan Local d'Urbanisme - 2017	Justifications du secteur UAb
	<p>Le secteur UAb reprend en grande partie le contour de la zone UD du PLU de 2004.</p> <p>Il s'agit de tenir compte du risque d'inondations, de la hauteur des constructions et de leur mode d'implantation dépourvu de cohérence. Pour en tenir compte, des règles particulières s'appliquent sur ce secteur en matière de hauteur, bande de constructibilité et emprise au sol.</p>

Plan Local d'Urbanisme - 2017	Justifications du secteur UAc
	<p>Le secteur UAc remplace la zone A du PLU approuvé en 2004 à cet endroit. Il s'agit de tenir compte de l'existence de réseaux suffisants au droit de l'unité foncière pour justifier un classement en zone U. Dans ce secteur, seule l'exploitation agricole et le commerce sont autorisés de manière à tenir compte de l'activité en place.</p>

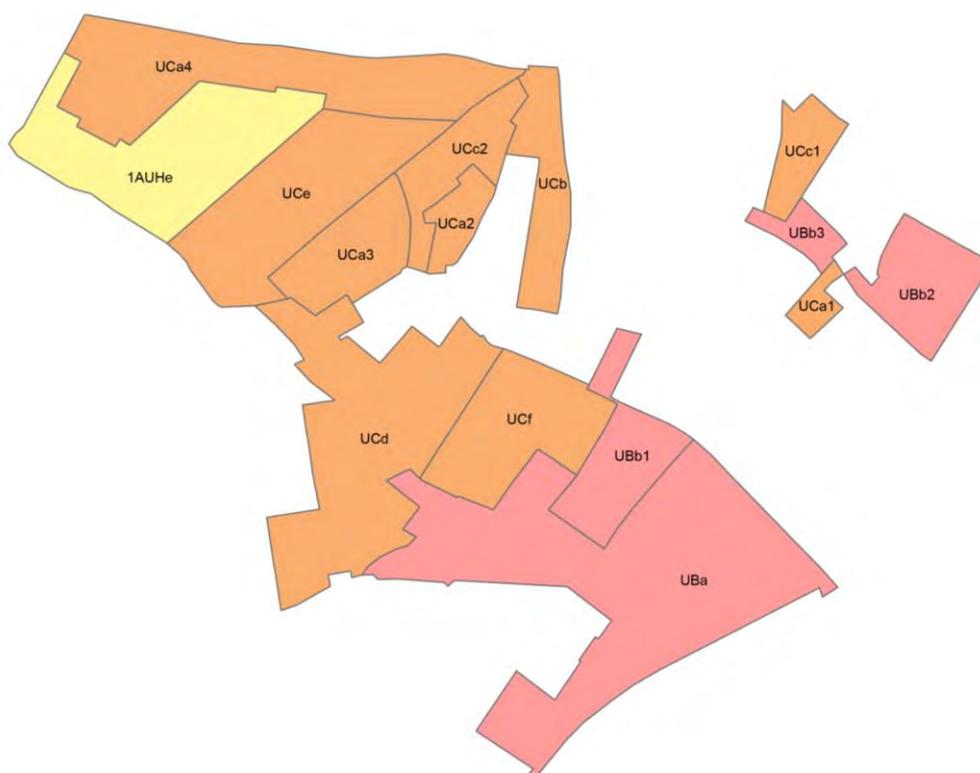
Récapitulatif	PLU 2004	PLU 2017	Evolution
Zone UA	26,59 ha	54,85 ha	+28,26 ha
Dont secteur UAa		21,16 ha	+21,16 ha
Dont secteur UAb		3,89 ha	+3,89 ha
Dont secteur UAc		0,67 ha	+0,67 ha

C. Zone UB du PLU

Zone UB - Principales évolutions entre le PLU de 2004 et PLU de 2017

Vouloir comparer la zone UB du PLU de 2004 à celle du PLU de 2017 serait une erreur. Le nom est bien identique mais ces deux zones ne regroupent pas les mêmes choses.

Dans le PLU de 2004, la zone UB **concerne des tissus urbains anciens** principalement situés à l'Est du ban communal entre l'Avenue du Général de Gaulle et la rue Saint-Sigisbert. Or, comme cela a été expliqué précédemment, tous les tissus urbains anciens sont désormais dans la zone UA du PLU de 2017. **L'ancien PLU comprenait une très vaste zone UC** composée de plusieurs secteurs sur la frange Ouest de la commune pour regrouper les différents tissus pavillonnaires.

Les zones UB, UC et 1AUHe de l'ancien PLU approuvé en 2004

Le nouveau PLU de 2017 regroupe tous les tissus urbains contemporains réalisés en extension des noyaux anciens dans la zone UB. Cela implique le fait qu'il n'existe plus de zone UC comparativement à l'ancien PLU. A peu de chose près, la zone UB du nouveau PLU correspond aux anciennes zones UC et 1AUHe du PLU de 2004.

D'une manière plus globale, tous les tissus urbains situés à l'Ouest du secteur UCf ci-dessus se situent dans la zone UB du nouveau PLU. A l'inverse, tous ceux qui se trouvent à l'Ouest de ce secteur font désormais partie :

- de la zone UA car ils correspondent à des tissus urbains anciens ;
- de la zone UA car il s'agit de tissus urbains anciens avec un potentiel de reconversion.

Zone UB - Principales évolutions entre le PLU de 2004 et PLU de 2017

Ci-dessous, le périmètre rouge montre le périmètre de la zone UB du nouveau PLU. Elle se concentre sur les extensions à dominante pavillonnaire sur la frange Ouest du ban communal. Les fonds de parcelles de la rue de la Côte sont en zone Naturelle et une zone 1AU (ancienne 1AUHc). Elles sont enclavées au milieu de la nouvelle zone UB pour tenir compte de l'existence d'enjeux spécifiques identifiés dans le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables**.

Le contour de la zone UB du nouveau PLU du Ban-Saint-Martin



D. Les secteurs UBa, UBb, UBc et UBd

Plan Local d'Urbanisme - 2017	Justifications du secteur UBa
	<p>Le secteur UBa remplace le secteur UCf du PLU approuvé en 2004 en réduisant un peu sa superficie au niveau de la rue des Bénédictins (cf : OAP n°3).</p> <p>L'objectif de ce secteur reste le même que dans le PLU précédent. Il s'agit d'ajouter quelques règles particulières pour assurer le maintien de la forme urbaine du lotissement du Parc de l'Abbaye.</p>

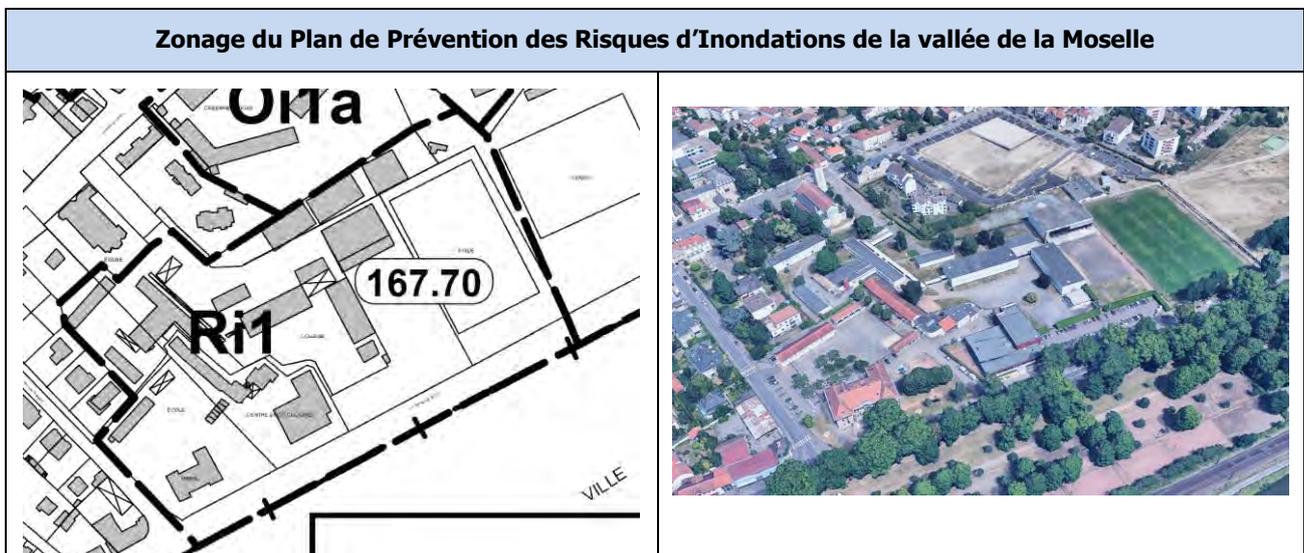
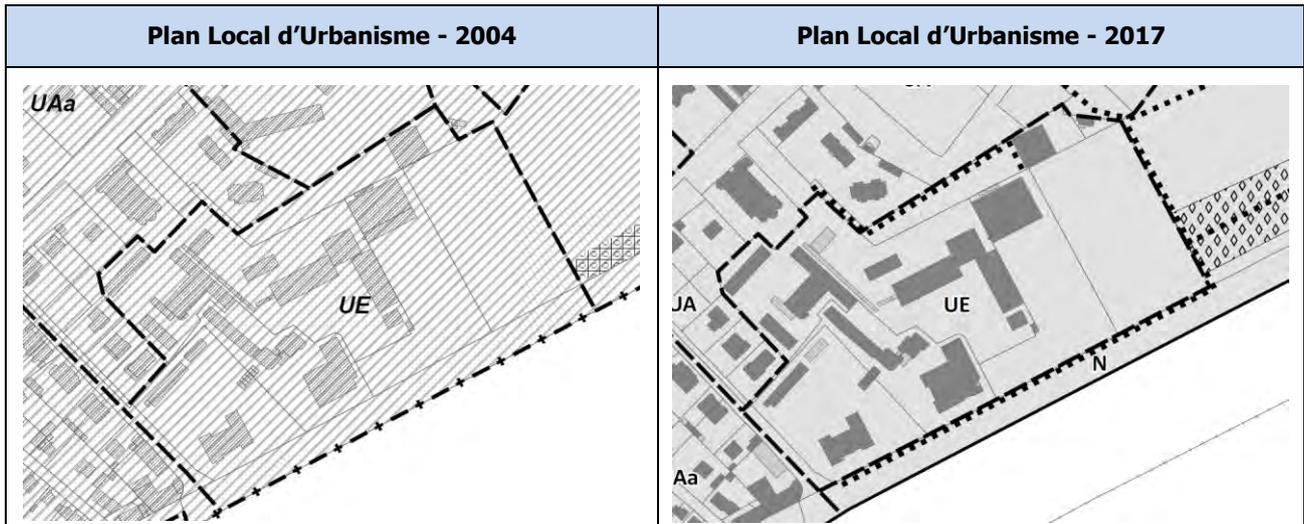
Plan Local d'Urbanisme - 2017	Justifications du secteur UBb
	<p>Le secteur UBb remplace le secteur UCb du PLU approuvé en 2004 à cet endroit. Sa principale justification repose sur la nécessité d'avoir une bande de constructibilité adaptée à la profondeur des parcelles. Il s'agit de permettre leur valorisation tout en préservant les endroits où les pentes sont les plus fortes par le biais d'un zonage N.</p>

Plan Local d'Urbanisme - 2017	Justifications du secteur UBc
	<p>Le secteur UBc remplace le secteur UCa3 du PLU approuvé en 2004 à cet endroit en réduisant son périmètre de moitié. Seule la morphologie urbaine de la Cité Poinignon est ici préservée par le biais d'un règlement adapté.</p> <p>C'est pour cette raison que les maisons de l'allée des Aubépinnes n'ont pas été reprises dans le secteur UBc du nouveau PLU.</p>

Plan Local d'Urbanisme - 2017	Justifications du secteur UBd
	<p>Le secteur UAc remplace le secteur UCa4 du PLU approuvé en 2004.</p> <p>Son but principal est de préserver l'absence totale de clôtures sur tout le quartier de la Forêt Saint-Martin sachant qu'il n'y a pas de limites parcellaires.</p>

Récapitulatif	PLU 2004	PLU 2017	Evolution
Zone UB	19,19 ha	35,48 ha	+16,30 ha
<i>Dont secteur UBa</i>		<i>3,06 ha</i>	<i>+3,06 ha</i>
<i>Dont secteur UBb</i>		<i>2,70 ha</i>	<i>+2,70 ha</i>
<i>Dont secteur UBc</i>		<i>1,03 ha</i>	<i>+1,03 ha</i>
<i>Dont secteur UBd</i>		<i>6,32 ha</i>	<i>+6,32 ha</i>

E. Zone UE du PLU



Zone UE - Evolution entre le PLU de 2004 et PLU de 2017

La zone UE dédiée aux équipements d'intérêt collectif n'est pas multifonctionnelle. Son maintien dans le nouveau PLU repose **sur son classement en zone rouge PPR inondations de la vallée de la Moselle. La seule évolution notable du zonage** correspond à l'exclusion de l'Avenue Henri II de la zone UE pour placer cette voirie dans la zone naturelle du PLU. Il s'agit d'un changement logique, cette voie de circulation n'ayant pas la vocation d'un tissu urbain.

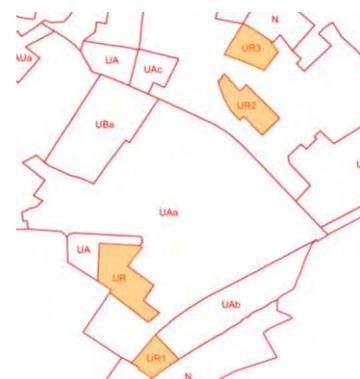
Récapitulatif	PLU 2004	PLU 2017	Evolution
Zone UE	5,84 ha	5,21 ha	-0,63 ha

F. Zone UR du PLU

Création de la zone UR et des secteurs UR1, UR2 et UR3 dans le PLU de 2017

La zone UR n'existait pas dans l'ancien PLU. Elle est créée par le nouveau PLU pour adapter le zonage aux sites où des enjeux urbains spécifiques ont été identifiés. **Le « R » signifie reconversion.** A ce titre, les différents endroits ciblés par la zone UR et ses secteurs sont enclavés dans la zone UA (tissus anciens), fait logique puisque ce sont des secteurs où des mutations sont possibles. Notamment grâce à l'existence de règles adaptées. Le front de rue de la dernière exploitation maraîchère présente un potentiel de reconversion dans le respect des règles du PPRri et dispose d'une zonage UR.

La zone UR et ses secteurs visent des endroits dont la majeure partie de l'emprise est déjà bâtie.


Vues aériennes de la zone UR et des secteurs UR1, UR2 et UR3

Secteur UR2
Avenue de la Liberté



Secteur UR1
Avenue du Général de Gaulle

Zone UR
Rue des Jardins



Secteur UR3
Rue Lardemelle

Récapitulatif	PLU 2004	PLU 2017	Evolution
Zone UR		3,47 ha	+3,47 ha
Dont secteur UR1		0,51 ha	+0,51 ha
Dont secteur UR2		0,78 ha	+0,78 ha
Dont secteur UR3		0,68 ha	+0,68 ha

G. Superficie totale des zones U

Récapitulatif	PLU 2004	PLU 2017	Evolution
Zone U	90,58 ha	99,29 ha	+8,71 ha

3.2 LA DELIMITATION DES ZONES A URBANISER

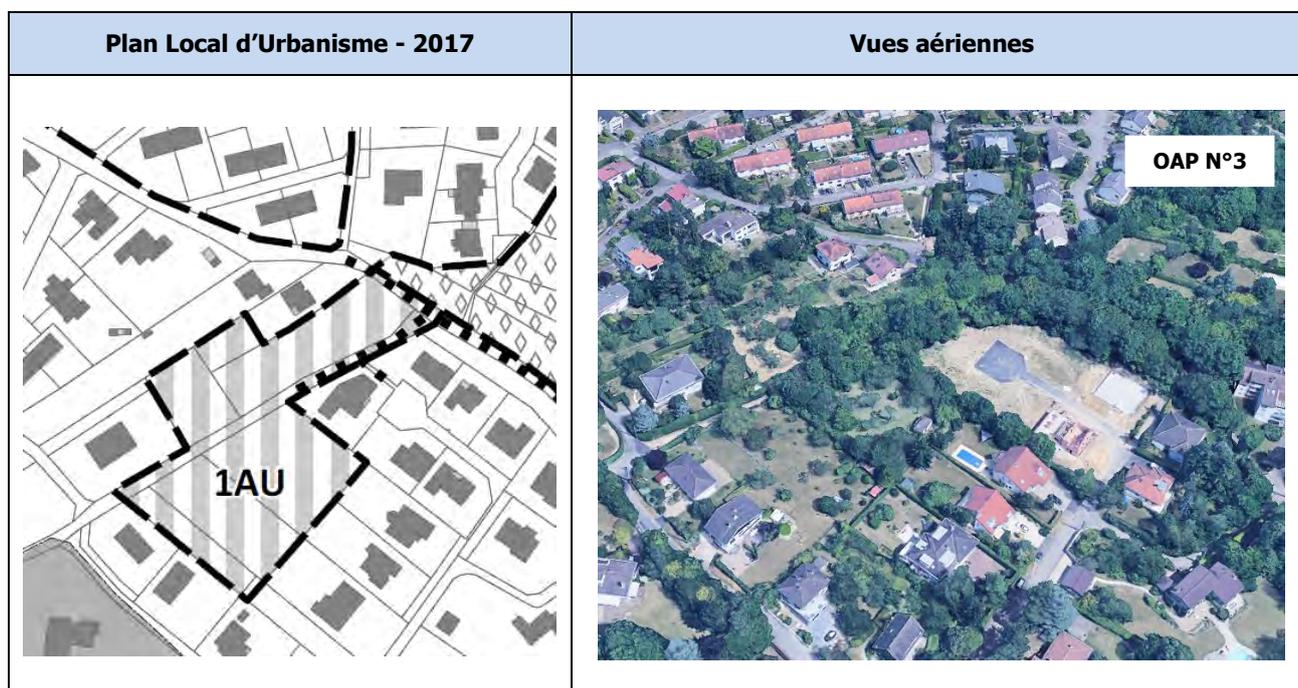
Les zones à urbaniser sont dites « AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser, **les secteurs à caractère naturel** de la commune **destinés à être ouverts à l'urbanisation** comme le prescrit l'article R123-6 du Code de l'Urbanisme.

Il existe **deux types de zones** à urbaniser :

- **1AU** : lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, l'orientation particulière d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées, soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- **2AU** : lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Le nouveau **PLU du Ban-Saint-Martin** distingue **une zone 1AU. Il ne comprend pas de réserves foncières (2AU)** contrairement à l'ancien PLU approuvé en 2004.

A. Zone 1AU



Zones 1AU et 2AU - Evolutions entre le PLU de 2004 et le PLU de 2017

Les zones 1AU ont évolué de manière à se situer exclusivement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine dans le nouveau PLU.

Zones 1AU et 2AU - Evolutions entre le PLU de 2004 et le PLU de 2017

Le PLU approuvé en 2004 prévoyait de larges extensions des tissus urbains sur les pentes du Mont Saint-Quentin (zones 1AUHd, 2AU3) et l'urbanisation des fonds de parcelles en pentes de la rue de la Côte (2AU2), malgré une quasi impossibilité de réaliser une opération au regard de la configuration du site.

La zone 1AU du PLU de 2017 reprend, en les adaptant, la zone 1AUHc du PLU de 2004 qui se situait au même endroit. Les évolutions majeures en matière de zones à urbaniser sont les suppressions des zones 1AUHd, 2AU2 et 2AU3 conformément aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (Orientation n°4).

Localisation des zones à urbaniser supprimées – 1AUHd, 2AU2 et 2AU3


Récapitulatif	PLU 2004	PLU 2017	Evolution
Zones 1AU	14,18 ha	0,76 ha	-13,42 ha
Zones 2AU	12,32 ha	0,00 ha	-12,32 ha

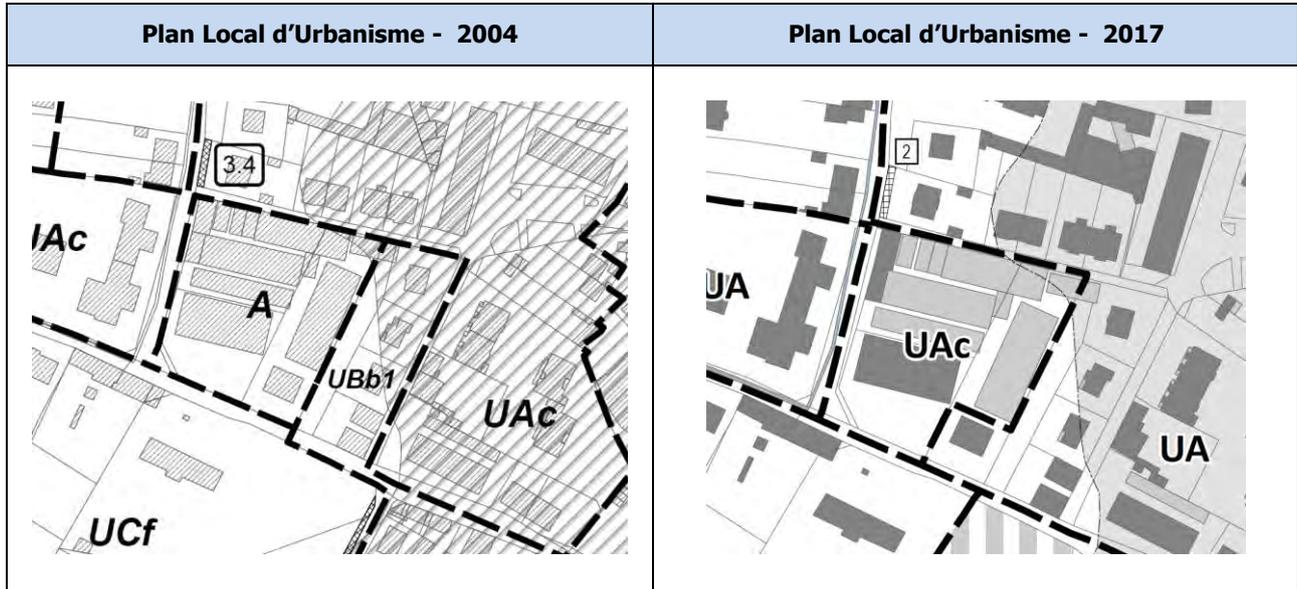
B. Superficie totale des zones AU

Récapitulatif	PLU 2004	PLU 2017	Evolution
Zones AU	26,50 ha	0,76 ha	-25,74 ha

3.3 LA DELIMITATION DE LA ZONE AGRICOLE

Les **zones agricoles** sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison **du potentiel agronomique**, biologique ou économique des terres agricoles (article R123-7 du Code de l'Urbanisme). **La zone agricole ne comprend pas de secteur.**

A. Zone A du PLU



Zone A – Evolution entre le PLU de 2004 et celui de 2017

La zone agricole du PLU approuvé en 2004 se limitait à 0,69 ha sur la jardinerie Cathelin Fleurs et les serres de production de fleurs qui y étaient associées.

Elle se trouve à l'intersection de la rue Saint-Sigisbert et de la rue de la Côte.

Avec la disparition de l'activité de production de fleurs par le biais de serres (aujourd'hui inutilisée), il n'y avait **plus de justifications objectives à maintenir un zonage agricole** à cet endroit situé dans l'enveloppe urbaine.

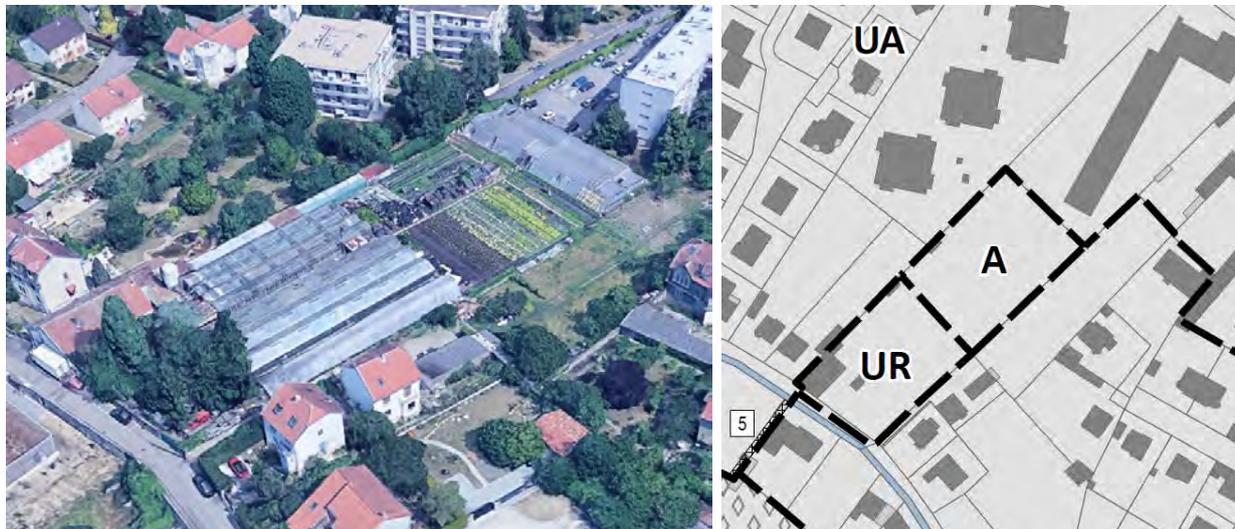
Le **secteur UBc dédié au commerce** matérialise la volonté communale de voir la jardinerie, comme local phare bien connu de tous, **poursuivre son activité de vente sur son siège historique.**



Vue sur le secteur de la jardinerie Cathelin

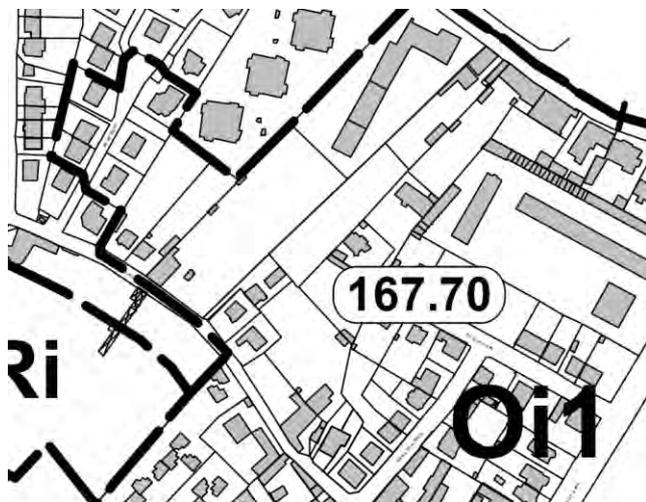
Zone A – Evolution entre le PLU de 2004 et celui de 2017

La zone agricole du PLU approuvé en 2004 est supprimée mais il en existe tout de même une dans le nouveau PLU **au niveau de la rue du Nord.**



Vue sur le secteur de l'exploitation maraîchère et extrait du zonage du PLU 2017

Elle concerne les parcelles utilisées pour du marâchage par un exploitant agricole en activité. Le cœur d'îlot agricole, inconstructible en raison des règles édictées par le PPRi est classé en zone agricole du PLU. Le front de rue qui comporte le siège de l'exploitation agricole a été placé en zone UR puisque le PPRi permet de conforter les fronts bâtis existants.



Extrait du PPRi sur le secteur de l'exploitation

Extrait de la page 9 du règlement du PPRi :

« Dans le secteur Oi1 (à l'exception du sous-secteur Oi1a), seuls les fronts de rue existants ou prévus dans les documents d'urbanisme à la date d'approbation du présent PPR, en vue d'assurer la continuité du bâti existant, seront constructibles, les coeurs d'îlots resteront inconstructibles à l'exception des annexes aux constructions existantes telles que garages, abris de jardin, abris bois... ».

Le PPRi vient donc justifier le zonage adopté dans le nouveau PLU.

B. Superficie totale de la zone A

Récapitulatif	PLU 2004	PLU 2017	Evolution
Zone A	0,69 ha	0,26 ha	-0,43 ha

3.1 LA DELIMITATION DE LA ZONE NATURELLE

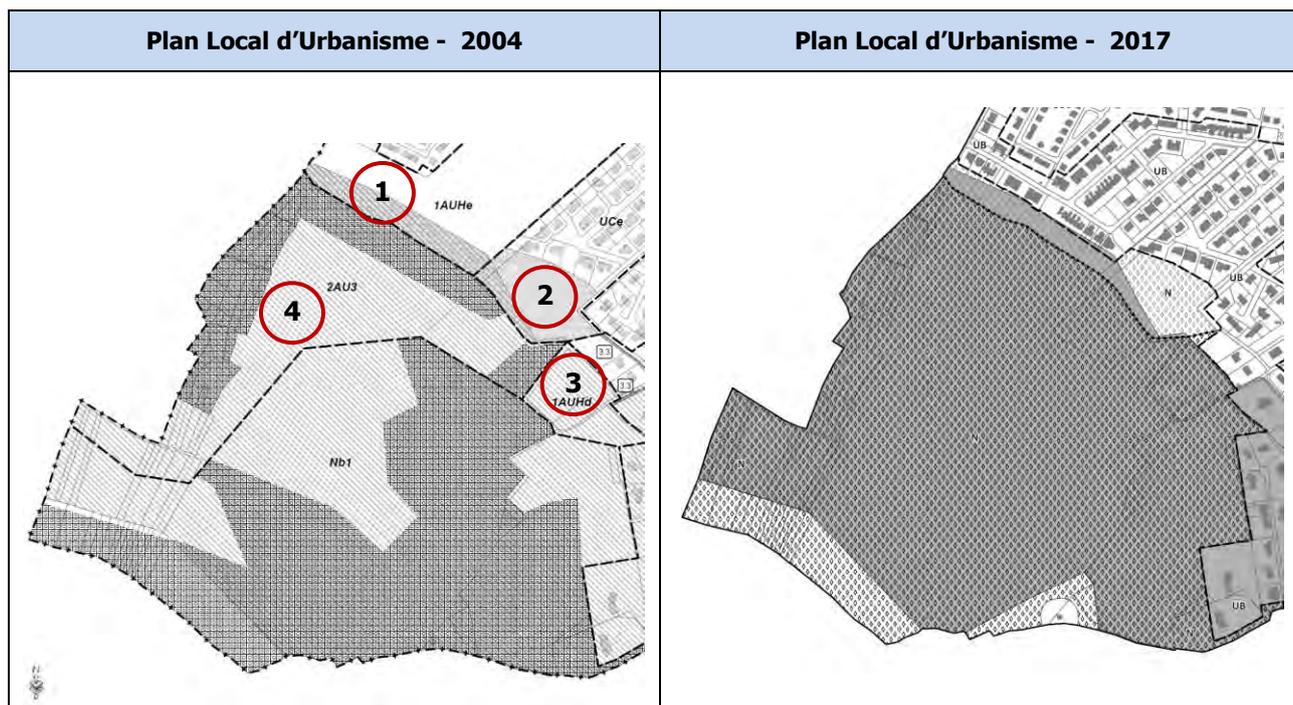
En application de l'article **R.123-8 du Code de l'Urbanisme** : « Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ».

Ces espaces présentent des risques importants de dégradations et doivent être préservés de l'urbanisation pour maintenir leurs caractéristiques. Toutefois, certains aménagements ou certaines constructions peuvent être autorisés, pour permettre leur valorisation et leur ouverture au public, dans le respect de leur vocation naturelle ou forestière et dans un souci de développement durable. **La zone N regroupe ainsi les ensembles naturels de la commune.**

La zone Naturelle comprend un secteur : Np (naturel parc) pour le parc communal Sainte-Claire situé à l'intérieur des tissus urbains de la ville, à proximité de la maison de retraite.

A. Zone Naturelle du PLU – Le Mont Saint-Quentin



Zone N – Evolution entre le PLU de 2004 et celui de 2017

Le **nouveau PLU redessine complètement le zonage au niveau du Mont Saint-Quentin** de manière à se mettre en cohérence avec l'objectif communal de conserver **les continuités écologiques supra-communales**. Les évolutions apportées sont nombreuses et conformes à la volonté définie dans le PADD de stopper les extensions des tissus urbains.

Zone N – Evolution entre le PLU de 2004 et celui de 2017

Les évolutions notables du zonage naturel au niveau Mont Saint-Quentin et de ses abords sont les suivantes :

- 1) Le zonage du précédent PLU intégrait dans la zone 1AUHe (opération du bois de Chanteraine) une lisière à planter pour créer une transition végétale entre le nouveau lotissement et les boisements du Mont-Saint-Quentin. **L'opération a bien été réalisée et cette transition paysagère créée. Il n'y avait pas de raison que cet espace vert de transition figure en zone constructible du nouveau PLU. Il a été intégré à la zone Naturelle.**
- 2) Le même principe avait été appliqué au bassin de rétention des eaux pluviales situé rue des Bénédictins. Le zonage était constructible (UCe) mais avec une trame de plantation à réaliser qui empêchait en réalité la constructibilité. Le nouveau PLU opte pour un zonage naturel pour cet espace de **traitement des eaux pluviales qui n'a pas vocation à être urbanisé.**
- 3) La zone 1AUHd de l'ancien PLU est supprimée. Elle était contraire aux objectifs énoncés dans le nouveau PADD qui visent à préserver les continuités écologiques et protéger les milieux naturels reconnus.
- 4) Enfin, la vaste réserve foncière 2AU3 du PLU de 2004 est supprimée pour les mêmes raisons que celles évoquées au point numéro 3. Au cumul, ce sont environ 12 hectares qui sont rendus aux milieux naturels au niveau des pentes du Mont Saint-Quentin.

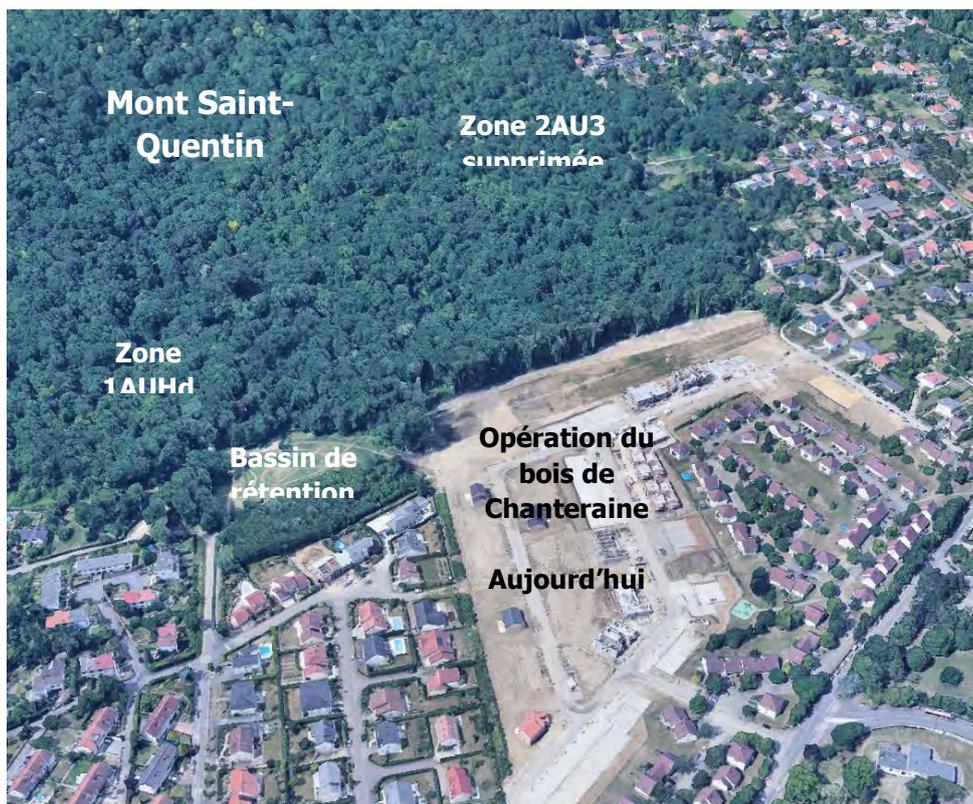
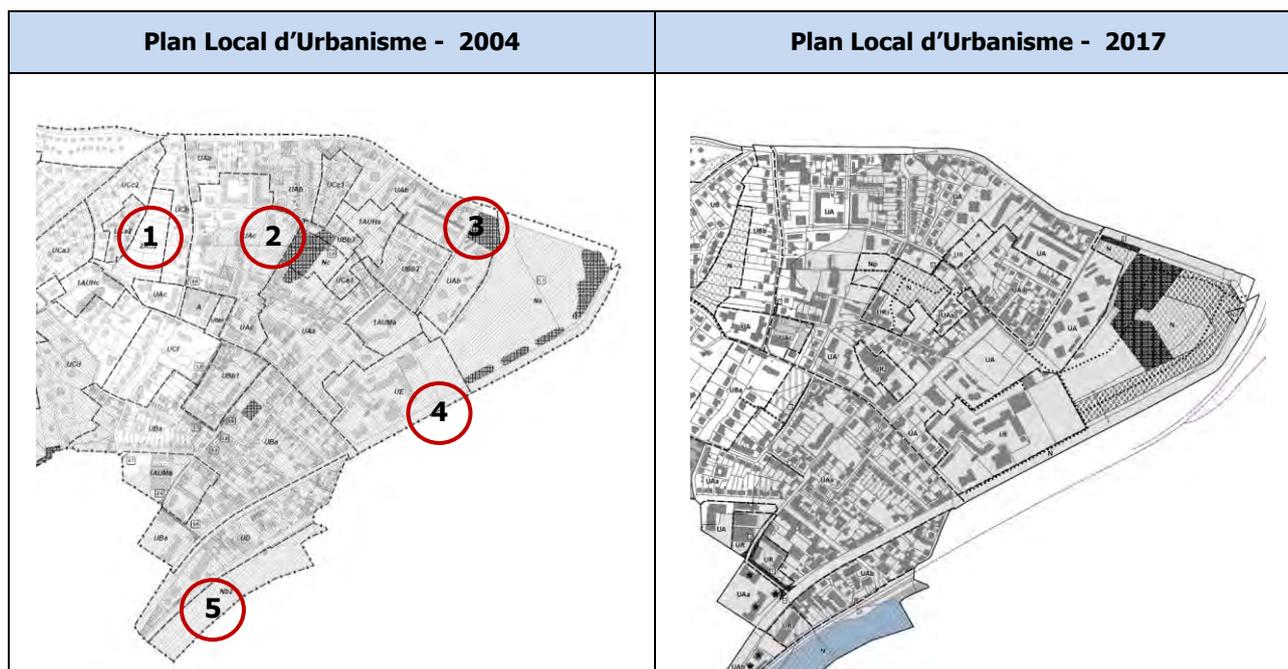


Illustration des évolutions du zonage au niveau des pentes du Mont Saint-Quentin

Le **cœur de nature du SCoTAM est classé en zone Naturelle** à l'exception de la partie correspondant à l'opération du Bois de Chanteraine. Il s'agit d'une **opération finalisée et dont l'autorisation est antérieure** à la date d'approbation du SCoTAM. Des mesures compensatoires ont été mises en œuvre.

B. Les évolutions de la zone N dans l'enveloppe urbaine



Zone N – Evolution entre le PLU de 2004 et celui de 2017

Au premier abord, seule la suppression de la zone 2AU2 de la rue de la Côte semble être une évolution importante du zonage N. En réalité, les évolutions importantes sont les suivantes :

- 1)** La situation enclavée et boisée des fonds de parcelle de la rue de la Côte ont entraîné une modification du zonage. Il devient naturel au nouveau PLU alors qu'il s'agissait auparavant d'une réserve foncière.
- 2)** Le parc communal Sainte-Claire ne se situe plus en zone urbaine contrairement à l'ancien PLU. La ville sanctuarise ainsi le rôle d'espace vert non constructible de ce parc avec un secteur Np.
- 3)** Le classement EBC du PLU de 2004 a été retiré. Les arbres n'ont pas de qualité particulière. Cet espace situé en zone rouge du PPRi de la vallée de la Moselle est intégré à la zone Naturelle.
- 4)** L'intégralité de l'avenue Henri II et son alignement d'arbres passent d'un classement UE au précédent PLU à Naturel dans le PLU de 2017.
- 5)** La véloroute Charles-le-Téméraire et la voie ferrée située en zone UD du PLU de 2004 sont désormais intégrés dans la zone naturelle du nouveau PLU.

C. Superficie totale de la zone N

La zone naturelle représente un total de 59,64 ha. La forte hausse de la superficie de la zone naturelle s'explique en particulier par **la suppression des réserves foncières 2AU de l'ancien PLU.**

Récapitulatif	PLU 2004	PLU 2017	Evolution
Zone N	42,17 ha	59,64 ha	+17,47 ha
Dont secteur Np	0,00 ha	0,53 ha	+0,53 ha
Dont secteur Np	0,00 ha	0,06 ha	+0,06 ha

3.2 LES ESPACES PARTICULIERS

Les **espaces particuliers** désignent **les éléments qui font l'objet d'une protection** matérialisée sur le règlement graphique, qui est précisée dans le règlement écrit **au titre du Code de l'Urbanisme**.

A. Préservation du patrimoine local

Le **règlement graphique** recense **des éléments et ensembles bâtis** repérés par le symbole ★ qui font **l'objet d'une protection** au titre de l'article L151-19 du **Code de l'Urbanisme** qui stipule : « *Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique : 2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1* ».

Les anciennes casernes Roques, édifiées durant l'annexion Allemande sont protégées dans le documents d'urbanisme. Ces constructions sont les plus intéressantes du patrimoine local, outre la Villa Schock et l'ancien château Lasalle qui bénéficient déjà d'un classement au titre des Monuments Historiques (M.H).

L'objectif de la protection est d'éviter toute altération de leur nature, de leur forme et la qualité. A ce titre, les pierres apparentes et inscriptions doivent absolument être conservées. Ces éléments font partie de l'histoire de la commune.

Sont protégés au règlement graphique :

- ★ Anciennes casernes Roques : les cinq constructions identifiées au règlement graphique se situent avenue du Général de Gaulle et rue des Jardins.

Elles appartiennent aux anciennes casernes « *Roques* » édifiées en 1898 durant l'annexion Allemande. Pour préserver le caractère de ces constructions patrimoniales :

- les pierres de Jaumont doivent être préservées et ne peuvent faire l'objet d'une mise en peinture ;
- la coloration des façades doit rester de teinte claire type blanc cassé à jaune ocre de manière à mettre en valeur les pierres de Jaumont ;
- tout projet de rénovation et/ou de modification des toitures doit respecter l'aspect originel du bâtiment qu'il s'agisse des pentes, des pans et des aspects de matériaux utilisés.



Image des casernes Roques au début du XXème siècle

Les travaux, ayant pour effet de modifier un élément identifié sur règlement graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à l'obtention d'une déclaration préalable. La démolition d'un élément identifié sur règlement graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme est interdite.

B. Espaces contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Le règlement graphique identifie des espaces contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue. L'article R.123-11 i) du Code de l'Urbanisme indique : « Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu : i) Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ».

Les espaces protégés ont été sélectionnés au regard des résultats du diagnostic territorial (Cf : RP Tome 1, parties 1.7 et 1.8). Au niveau environnemental, le diagnostic comporte deux parties distinctes :

- **La biodiversité remarquable** : analyse fine des différents milieux qui existent. Elle porte sur les milieux aquatiques et humides, sur les milieux terrestres et la biodiversité remarquable.
- **Continuités écologiques** : cette partie identifie les continuités écologiques, qui existent à l'échelon supra-communal, puis à l'échelle communale.

Les règles, qui figurent dans les dispositions générales du règlement, ont pour objet de limiter strictement l'artificialisation des sols dans les espaces relevés comme contribuant à la Trame Verte et Bleue et aux continuités écologiques. Dans le cas du PLU du Ban-Saint-Martin, deux types de protection différents sont édictés en application du Code de l'Urbanisme.

1) Les espaces contribuant aux continuités forestières :



- Sont interdits tous changements d'occupation ou d'utilisation du sol, de nature à porter atteinte à la protection, à la mise en valeur ou à la restauration des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques forestières ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

Les espaces ciblés par cette protection correspondent aux boisements du Mont Saint-Quentin qui font l'objet d'un plan de gestion mis en œuvre par Metz Métropole. Il dépasse les simples limites communales du Ban-Saint-Martin. L'objectif des protections édictées est d'assurer la pérennité des milieux forestiers qui, à l'échelle supra-communale, correspondent aux pelouses et boisements du Mont-Saint-Quentin et de ses abords, identifié dans le SCoTAM (pages 78 & 79 du Document d'Orientations et d'Objectifs).

Le lieu-dit : « Les Sables », comprend également cette trame sur toute sa partie comprenant des boisements anciens qui bordent l'avenue Henri II.

Ces sites peuvent être le support d'activités humaines dans la mesure où celles-ci ne contribuent pas à les dégrader. L'aménagement de cheminements piétons non imperméabilisés, par exemple, peut être compatible avec le maintien des fonctionnalités de la trame, tout comme le passage de réseaux enterrés. Des travaux (notamment de génie civil) n'y sont pas formellement proscrits, s'ils sont étudiés de manière à ce que leurs impacts sur la trame soient limités en surface ; cet effort doit être apprécié au regard de leur nature, et non pas de manière absolue ; le fait de limiter l'emprise de circulation des engins de chantier, par exemple, est une manière efficace de préserver le milieu naturel et de faciliter par la suite sa restauration. Dans tous les cas, la remise en état du site après travaux doit permettre à une végétation similaire à la végétation initiale de se réinstaller. Les opérations ayant pour effet de restaurer ou d'améliorer la Trame Verte et Bleue (exemple : renaturation de cours d'eau) ne sont pas concernées par cette exigence de limitation de la surface de travaux, puisqu'ils sont réalisés précisément avec un objectif d'amélioration du fonctionnement écologique.

Tous les projets liés au plan de gestion et de mise en valeur du Mont-Saint Quentin sont à considérer comme compatibles avec cette trame. Cela comprend les besoins de défrichement pour restaurer d'anciens points vues ou en créer de nouveaux (tour Bismarck...).

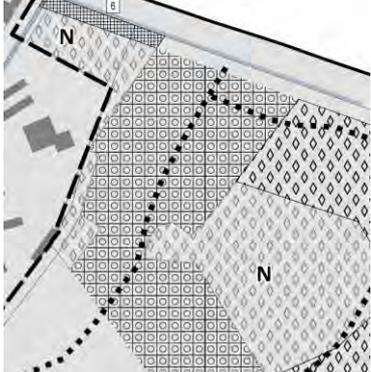
2) Les autres continuités écologiques :



- Sont interdits tous changements d'occupation ou d'utilisation du sol, de nature à porter atteinte à la protection, à la mise en valeur ou à la restauration des espaces contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue ;
- Sont autorisées, les constructions et installations nécessaires à l'ouverture et à la fréquentation du public des espaces contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue.

Cette seconde trame vient traduire 4.2 du PADD intitulé « *Maintenir la trame verte locale* » en ciblant six secteurs. Elle s'inscrit en pleine cohérence avec l'objectif 6.11 du DOO du SCoTAM : « *Pénétration de la biodiversité en ville* » qui indique bien que les cordons végétaux qui pénètrent à l'intérieur des agglomérations présentent un intérêt pour le maillage écologique du territoire et de la biodiversité. La traduction adoptée par la commune permet bien de déterminer que **les espaces ciblés possèdent des fonctions écologiques et récréatives à préserver.**

Localisation	Zonage	Justifications
<p>1) Opération pavillonnaire de la Forêt Saint-Martin</p> <p><i>Rues des Bouleaux et des Acacias</i></p>		<p>Protection des importants boisements anciens qui contribuent à la qualité du cadre de vie du quartier.</p> <p>Ces arbres constituent une intégration paysagère et joue un rôle écologique dans les tissus urbains.</p>
<p>2) Parc des Sœurs</p> <p><i>Rue de la Chapelle</i></p>		<p>Les arbres du parc des sœurs constituent également un espace de respiration à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Le classement EBC du précédent PLU est supprimé pour tenir compte de la typologie des arbres.</p>
<p>3) Fonds de jardins</p> <p><i>Rue de la Côte</i></p>		<p>Les fonds de jardins, parfois vastes, derrière les constructions de la rue de la Côte, représentent la plus importante présence de milieux naturels à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du Ban-Saint-Martin.</p> <p>L'importance de cet espace pour la flore et la petite faune est affirmée par le biais de la trame de protection.</p>
<p>4) Bassin de rétention des eaux pluviales</p> <p><i>Rue des Bénédictins</i></p>		<p>Le bassin de rétention des eaux pluviales situé au pied du Mont-Saint-Quentin constitue un vaste espace enherbé au pied du Mont à préserver.</p>

Localisation	Zonage	Justifications
<p>5) Lieu-dit : « Les Sables » <i>Avenue Henri II</i></p>		<p>Les boisements de ce secteur de la ville ont été protégés par le biais de la trame forestière.</p> <p>Sont ici visés par la protection, les vastes espaces enherbés qui constituent le champ naturel d'expansion des crues de la Moselle.</p>
<p>6) La Moselle <i>Avenue du Général de Gaulle</i></p>		<p>La petite partie de la Moselle qui s'écoule sur le ban communal fait partie d'une continuité écologique appartenant au grand territoire.</p>



Vue aérienne sur les secteurs n°1-2-3-5 concernés par la trame autres continuités écologiques

C. Espaces Boisés Classés (EBC)

Le PLU de 2004 disposait de nombreux EBC sur les pentes du Mont-Saint-Quentin et dans l'enveloppe urbaine (parc des Sœurs, Avenue Henri II, route de Plappeville...). **Le PLU ne reprend pas ce principe** puisqu'il met en œuvre des trames de protection au titre de la Trame Verte et Bleue.

Un seul espace fait l'objet d'un classement EBC : une partie du lieu-dit « Les Sables ». Il s'agit de tenir compte **de la plantation**, au premier trimestre 2017, **de 2 620 arbres** (chênes, érables, hêtres, merisiers, tilleuls...) en **compensation du défrichage** réalisé pour l'opération du bois de Chanteraine.

Il s'agit très exactement d'arbrisseaux âgés de 12 à 18 mois qui vont pouvoir poursuivre leur croissance jusqu'à l'âge adulte. **Ces futurs arbres sont classés en EBC** au regard de l'investissement qu'ils représentent, de la sélection qui a été effectuée pour s'assurer qu'ils correspondent à des espèces adaptés au sol et à la proximité de la nappe phréatique.



Vue sur les nouvelles plantations réalisées

D. Cheminements doux à conserver

Le règlement graphique identifie **les chemins, qui contribuent aux déplacements doux**, au titre du IV-1° de l'article L151-38 du **Code de l'Urbanisme** qui stipule : « 1° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ».

Sont protégés, les cheminements favorables aux déplacements doux suivants :

- **1 :** Le sentier Kinnel et le sentier de Grasboeuf entre la rue Saint-Sigisbert et l'avenue Lucien Poinson ;
- **2 :** L'ancienne route de guerre sur le début des pentes du Mont Saint-Quentin sur la frange Ouest du ban communal ;
- **3 :** Des cheminements doux existants et à créer au niveau du parc communal Sainte-Claire et du parc des Sœurs entre les rues du Nord, de la Chapelle et Lardemelle ;
- **4 :** Les liaisons sécurisées existantes dans le centre-ville qui desservent les équipements scolaires, culturels et sportifs ;
- **5 :** Les cheminements à pérenniser dans le lieu-dit : « Les Sables ».

Le tracé identifié pour ces différents cheminements est à conserver au titre du Code de l'Urbanisme. Ils figurent sur le règlement graphique.



3.3 LES EMPLACEMENTS RESERVES

La liste des emplacements réservés a peu évolué au fil du temps. **Seule la modification n°1** du PLU approuvée en 2007 a apporté des modifications. La révision simplifiée n°1 (2011) et modification n°2 (2012) n'ont rien changé à la liste des emplacements réservés. Les emplacements réservés sont définis à l'article **R123-11 du Code de l'Urbanisme**. **La modification n°1 du PLU en 2007** a supprimé une partie de l'emplacement réservé n° 3.6 et créé l'emplacement réservé 3.8 pour l'aménagement d'un cheminement piéton.

A. Evolutions des emplacements réservés de l'ancien PLU

Le tableau ci-dessous, montre que **le nouveau PLU conserve trois emplacements réservés tels qu'ils existent dans le PLU antérieur**. Deux autres emplacements sont maintenus mais avec une rédéfinition des emprises visées.

N°	Objet	Superficie	PLU 2004 Modifié en 2007	Nouveau PLU
1.1	Prolongement de la rue des Mesoyers (ancienne VR52)	Trait d'axe	Créé	Supprimé
3.1	Rue Jeanne d'Arc	1 a	Créé	Conservé
3.2	Rue des Bénédictins prolongée	3 a	Créé	Supprimé
3.3	Voie d'accès zone 1NAHd	1 a	Créé	Supprimé
3.4	Rue de la Côte	1 a	Créé	Conservé
3.5	Rue des Bénédictins	3 a	Créé	Conservé
3.6	Rue des Jardins	8 a	Créé	Modifié
3.7	Carrefour rue Foch	1 a	Créé	Supprimé
3.8	Chemin piéton entre les rues du Nord et de la Chapelle	1 a	Créé	Modifié

L'emplacement réservé **1.1 est supprimé** car il portait sur la **création d'une voirie** traversant une grande partie du lieu-dit : « **Les Sables** ». Un tel aménagement aurait été contraire à la volonté de valorisation de cet espace non bâti qui est exprimée dans le PADD. Un élargissement des voiries aux abords du site est bien envisageable pour améliorer la circulation automobile mais pas la création d'une nouvelle voirie à l'intérieur de l'unité foncière tel que le préconisait l'ancien PLU.

L'emplacement réservé 3.2 ne figurait pas sur les plans du PLU en vigueur sans qu'une explication n'ait été trouvée. En revanche, **le 3.5 a bien été maintenu** pour permettre un élargissement de la voirie qui est étroite **en lien avec l'OAP n°3** : « *Rue des Bénédictins* ».

La zone **1NAHd ayant été supprimée** dans le nouveau projet communal qui préserve le Mont Saint-Quentin et ses abords, **il n'y avait plus de justification pour maintenir l'emplacement réservé 3.3** qui prévoyait un futur accès à la zone. **L'emplacement réservé n°3.7** au carrefour des rues Foch, du Fort et du Saint-Quentin n'était plus nécessaire car il existe un rond-point à cet endroit.

Dans **la rue des Jardins**, l'emplacement réservé n°3.6 a été conservé en modifiant son emprise pour permettre une rectification des virages et la création d'un trottoir. Ces changements sont liés à l'OAP n°1 : « *Requalifier l'entrée Ouest de la ville* ».



L'emplacement réservé 3.8 pour la création d'un cheminement piéton a été réduit. Il relie désormais la rue de la Chapelle au parc des Sœurs. Les cheminements futurs qui seront créés dans le parc sont identifiés au titre du Code de l'Urbanisme sur le règlement graphique (L151-38).

B. Nombre d'emplacements réservés dans le nouveau PLU

Le PLU comprend un total de 6 emplacements réservés. Puisque 5 emplacements réservés du PLU précédents ont été conservés, cela signifie qu'il en existe un nouveau. Il s'agit du n°6 intitulé : « *Elargissement de la route de Plappeville et Avenue Henri II* ». Il concerne la seule emprise qui n'appartient pas à la ville en bordure de ces deux voiries.

N°	Objet	Bénéficiaire	Superficie
1	Elargissement de la rue Jeanne d'Arc	Ville du Ban-Saint-Martin	156 m ²
2	Création d'un trottoir pour les piétons	Ville du Ban-Saint-Martin	340 m ²
3	Elargissement de la rue des Bénédictins	Ville du Ban-Saint-Martin	1627 m ²
4	Elargissement et sécurisation de la rue des Jardins	Ville du Ban-Saint-Martin	529 m ²
5	Création d'une liaison douce	Ville du Ban-Saint-Martin	66 m ²
6	Elargissement route de Plappeville et Avenue Henri II	Ville du Ban-Saint-Martin	94 m ²

C. Justifications des emplacements réservés du PLU

De manière globale, les différentes créations d'emplacements réservés dans le dossier de PLU ont pour objet de **répondre aux différents objectifs du PADD et des OAP.**

N°	Justifications	Liens avec PADD & OAP
1	Uniformiser la largeur de la voirie pour garantir des déplacements sécurisés aux différents types d'usagers.	PADD Orientation n°3
2	Supprimer l'absence de continuité du trottoir sur une parcelle précise en raison de l'avancée d'une propriété privée.	PADD Orientation n°3
3	Elargir la voirie en sens unique où le stationnement est aujourd'hui problématique.	PADD Orientation n°3
4	Rectifier les virages dangereux et aménager un trottoir pour sécuriser les déplacements piétons en direction de la boulangerie.	PADD Orientation n°3
5	Permettre un futur accès vers le parc des Sœurs depuis la rue de la Chappelle pour favoriser la mobilité douce.	PADD Orientation n°2 Objectif 9
6	Sécuriser et améliorer les circulations au niveau de cette intersection majeure de l'agglomération. Cela concerne les piétons, les cyclistes et les automobilistes.	PADD Orientation n°1 Objectif 6



3.4 LE BILAN DES SURFACES

Le **règlement graphique du PLU** apporte **des évolutions de surfaces** entre les différents types de zones **vis-à-vis du précédent PLU approuvé en 2004** et modifié pour la dernière fois en 2012. Cette partie traite de ces évolutions de manière chiffrée **en hectares** concernant les différents types de zones.

A. Zones urbaines

Les chiffres présentés dans le tableau, ci-dessous, montre **une forte hausse de la surface classée au sein des zones urbaines** entre le PLU de 2004 et le nouveau PLU.

Zones Urbaines	UA	Dont superficie des secteurs			UB	Dont superficie des secteurs				UC	UE	UD	UR	Dont superficie des secteurs			Total
		UAa	UAb	UAc		UBa	UBb	UBc	UBd					UR1	UR2	UR3	
PLU 2004	26,59				19,19					33,19	5,84	5,77					90,58
PLU 2017	55,12	21,36	3,89	0,67	35,48	3,06	2,70	1,03	6,32		5,21	0,00	3,35	0,51	0,78	0,68	99,16
Evolution	ha	28,53			16,30				-33,19	-0,63	-5,77	3,24			8,58		
	%	107%			85%				-100%	-11%	-100%	100%			9%		

La **zone UA** correspondant aux tissus urbains les plus anciens de la commune voit **sa superficie augmenter de plus de 100%** comparativement au PLU précédent. Le PLU de 2004 intégrait dans sa zone UA, les tissus urbains situés entre la rue de Saint-Sigisbert et la route de Plappeville. **Le nouveau PLU étend beaucoup plus largement cette zone** vers le Sud-Ouest pour comprendre notamment, la rue des Bénédictins, la rue des Jardins ou encore la rue du Maréchal Foch. Il s'agit de **prendre en compte le développement urbain ancien de la ville** qui a démarré **à partir de noyaux principaux** avant 1951 (Cf : RP Tome 1, « *Le développement urbain* », page 123).

Le nouveau zonage de la zone UA assure **une meilleure cohérence de règles** entre les constructions anciennes que celles proposées par le PLU approuvé en 2004. Ce dernier positionnait par exemple les maisons 1930 de la rue du Maréchal Foch en zone UBa avec **peu de prescription à l'article 11** concernant les aspects extérieurs et patrimoniaux. **S'il est impossible de créer une zone UA** correspondant uniquement aux constructions anciennes, **la zone UA définie dans le nouveau PLU regroupe la majeure partie des tissus urbains anciens de la ville** et définit des règles adaptées à la préservation de leurs caractéristiques majeures. La disparition de **la zone UD du PLU de 2004** (6 hectares) explique elle aussi l'augmentation de la superficie de la zone UA dans le nouveau PLU au niveau de l'Avenue du Général de Gaulle.

La **zone UB**, dont la vocation est de regrouper autant que possible **les extensions contemporaines** opérées à partir des noyaux urbains anciens, **gagne plus de 16 hectares** entre les deux PLU. Ce qui explique ce gain de superficie important est principalement la réalisation de **l'opération du Bois de Chanteraine (6 hectares)** et **la suppression totale de la zone UC** du PLU de 2004 (33 hectares).

D'une manière générale, **la rue de la Côte** et **la rue en impasse du Parc de l'Abbaye** marquent **une limite assez nette** entre les tissus urbains anciens de la ville et les extensions plus récentes qui se sont développées en direction de l'Ouest vers les pentes du Mont-Saint-Quentin. Cette différence est visible au cadastre : lorsque sont franchies ces deux rues, **les constructions deviennent essentiellement pavillonnaires** bien qu'il existe quelques petits bâtiments de logements collectifs, notamment dans la dernière opération réalisée au Bois de Chanteraine.

La zone UC de l'ancien PLU regroupait les extensions urbaines. Elles sont désormais entièrement intégrées à la zone UB du nouveau PLU. **Cela explique la suppression de la zone UC entre les deux PLU.**



La zone UE est conservée entre les deux PLU et sa superficie n'a changé qu'à la marge. Cette volonté communale s'explique par l'existence de risques liés au Plan de Prévention des Risques d'inondations. Pour cette raison, il n'était pas envisageable d'intégrer la zone UE du PLU à la zone UA, multifonctionnelle par essence en matière de destination des constructions.

Enfin, **la zone UR** a été créée par le nouveau PLU. Elle prend sa surface sur les zones 1AUMb, UBa, UD et UAa. Cette zone regroupe des secteurs identifiés comme à enjeux pour l'avenir par la collectivité dans son PADD. Elle présente la particularité d'être bâtie et **de correspondre à des secteurs de reconversion urbaine potentielle.**

Ce sont toutes ces évolutions qui expliquent le fait que les zones urbaines ont gagné 8,20 ha entre le PLU de 2004 et le nouveau PLU. Ce chiffre montre bien que les évolutions enregistrées correspondent essentiellement à une nouvelle manière de concevoir le zonage, dès lors que l'on considère bien que l'intégration aux zones urbaines des 6 hectares du Bois de Chanteraine expliquent en majeure partie la hausse de la superficie des zones urbaines.

B. Zones à urbaniser

Le tableau ci-contre traduit clairement le nouveau parti d'aménagement retenu par la ville pour son urbanisation : la ville évolue, mais sur elle-même et non plus en extension des tissus urbains vers les pentes du Mont-Saint-Quentin comme par le passé.

La superficie **de 0,76 hectare restant en zone 1AU** dans le nouveau PLU correspond à l'ancienne zone 1AUHc du PLU approuvé en 2004. **La zone 1AU du PLU se situe à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.** Elle ne correspond pas à une extension des tissus urbains. Le zonage retenu tient compte de l'insuffisance des réseaux au droit de ces parcelles et de la volonté communale d'encadrer leur développement par le biais d'une OAP permettant en particulier de protéger les cheminements doux.

Zones A Urbaniser		1AU	2AU	Total
PLU 2004		14,18	12,32	26,50
PLU 2017		0,76	0,00	0,76
Evolution	ha	-13,42	-12,32	-25,74
	%	-95%	-100%	-97%

Les efforts réalisés par la commune pour stopper la consommation foncière sont nets : le nouveau PLU supprime plus de 12 hectares de réserve foncière située sur les pentes du Mont Saint-Quentin (cf : objectifs 4.1 et 4.5 du PADD) et rue de la Côte. La réalisation de la zone 1AUhe (Bois de Chanteraine), le zonage du cœur de ban (UA), la disparition de la zone 1AUMb rue des Jardins et la suppression de la zone 1AUHd (rue des Bénédictins) **expliquent la forte diminution de la superficie de la zone 1AU entre les deux PLU.**

C. Zone Agricole

Le PLU de 2004 comprenait **une petite zone agricole** à l'intérieur des tissus urbains, rue Saint-Sigisbert et rue de la Côte, correspondant à l'entreprise **Cathelin Fleurs**. Le nouveau PLU tient compte que **l'activité de production de fleurs est terminée** sur ce site, et que le bâtiment existant correspond à **une jardinerie généraliste** (Cf : RP Tome 1, « *L'activité agricole* », page 119).

Le nouveau PLU une petite zone agricole rue du Nord au niveau de la dernière exploitation maraîchère en activité.

Zone Agricole		A	Total
PLU 2004		0,69	0,69
PLU 2017		0,38	0,38
Evolution	ha	-0,31	
	%	-45%	



D. Zone Naturelle

Zone Naturelle		N	Dont secteur	Dont secteur	Total
			Na	Na	
PLU 2004		42,17			42,17
PLU 2017		59,64	0,06	0,53	59,64
Evolution	ha	17,47			
	%	41%			

La surface de la **zone naturelle** augmente elle aussi logiquement en raison de **la bonne prise en compte dans le nouveau PLU des milieux naturels**, en particulier sur la frange Ouest du ban communal en direction du Mont Saint-Quentin.

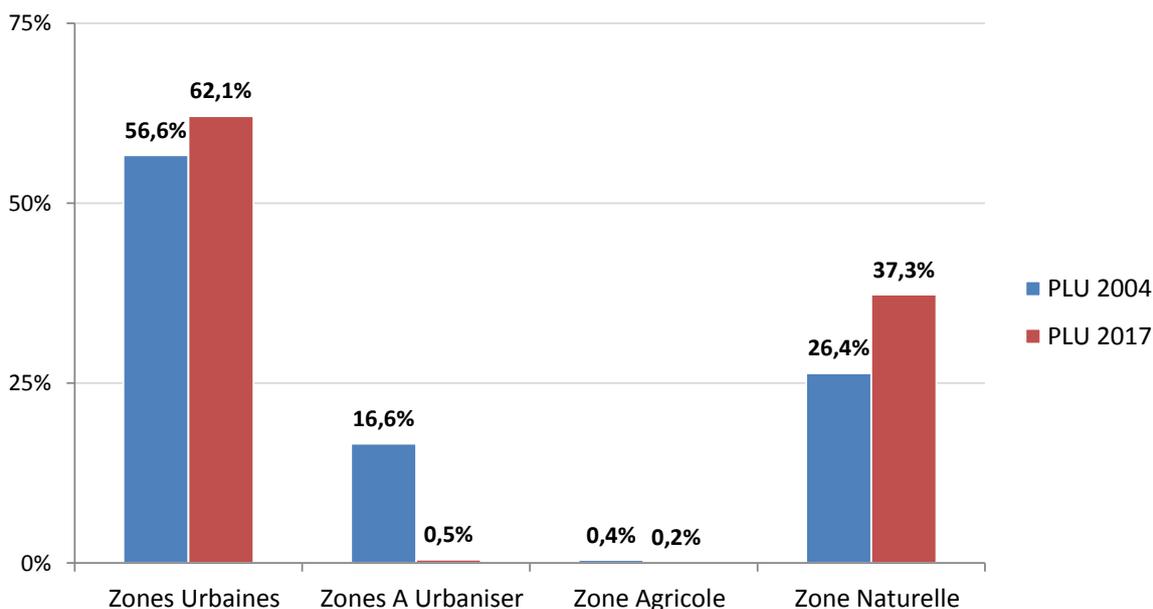
Les gains de superficies les plus importants s'expliquent par la suppression des réserves foncières 2AU2 et 2AU3 (12 hectares).

E. Bilan entre le PLU de 2004 et le nouveau PLU

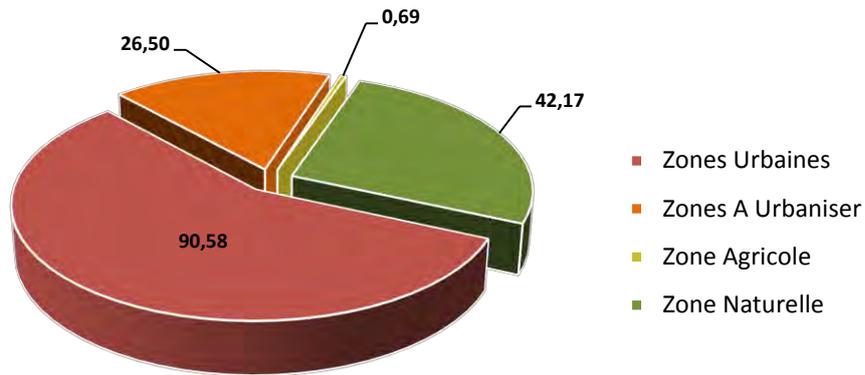
Comme expliqué précédemment, **les deux principales évolutions entre les PLU** résident dans la suppression de zones à urbaniser et la hausse de la superficie de la zone N. La prise en compte d'opérations réalisées entraîne elle-aussi, **une hausse de la taille des zones urbaines.**

Bilan d'évolution des surfaces	PLU 2004	PLU 2017	Total	
			ha	%
Zones Urbaines	90,58	99,16	8,58	9,5%
Zones A Urbaniser	26,50	0,76	-25,74	-97,1%
Zone Agricole	0,69	0,38	-0,31	-44,6%
Zone Naturelle	42,17	59,64	17,47	41,4%
Total	159,94	159,94		

Evolutions entre les deux PLU – Typologie de zone par pourcentage de la superficie communale

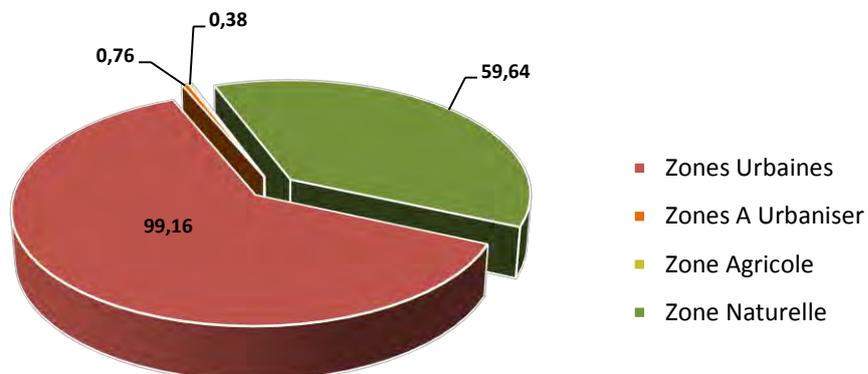


Répartition des surfaces par zone au PLU de 2004 (en ha)



Bilan d'évolution des surfaces	PLU 2004	PLU 2017
Zones Urbaines	56,6%	62,1%
Zones A Urbaniser	16,6%	0,5%
Zone Agricole	0,4%	0,2%
Zone Naturelle	26,4%	37,3%

Répartition des surfaces par zone au PLU de 2017 (en ha)





Surface PLU 2017			
1AU	0,76	1AU	0,76
A	0,38	A	0,38
N	4,27	N	59,64
N	11,77		
N	1,03		
N	40,64		
N	1,40		
Np	0,53		
UA	0,78	UA	55,12
UA	0,81		
UA	27,61		
UAa	17,33		
UAa	4,03		
UAb	1,06		
UAb	2,83		
UAc	0,67		
UB	22,37	UB	35,48
UBa	3,06		
UBb	2,70		
UBc	1,03		
UBd	6,32		
UE	5,21	UE	5,21
UR	1,38	UR	3,35
UR1	0,51		
UR2	0,78		
UR3	0,68		
TOTAL			159,94
Vérification			159,94

Surface PLU 2004			
1AUHa	1,38	1AU	14,18
1AUHc	1,25		
1AUHd	1,34		
1AUHe	5,86		
1AUMa	1,77		
1AUMb	2,58		
2AU2	2,09	2AU	12,32
2AU3	10,23		
A	0,69	A	0,69
Na	10,89	N	42,17
Nb1	26,56		
Nb2	3,48		
NCR	1,24		
UAa	6,62	UA	26,59
UAb	11,84		
UAc	8,14		
UBa	13,46	UB	19,19
UBb1	2,59		
UBb2	2,43		
UBb3	0,70		
UCa1	0,46	UC	33,19
UCa2	0,93		
UCa3	2,39		
UCa4	6,48		
UCb	2,23		
UCc1	1,21		
UCc2	2,01		
UCd	8,28		
UCe	5,45		
UCf	3,75		
UD	5,77	UD	5,77
UE	5,84	UE	5,84
TOTAL			159,94
Vérification			159,94

4. LES DISPOSITIONS DU REGLEMENT ECRIT

Le **règlement du PLU** a été élaboré en s'appuyant sur une analyse fine de celui qui était en vigueur dans le PLU approuvé en 2004. Cet examen préalable avait pour objectif de recenser **les principales difficultés rencontrées**, lors de **l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme**. Des solutions ont ensuite été recherchées, notamment en consultant le service instructeur, de manière à lever les problèmes connus et en adaptant le règlement aux différentes évolutions réglementaires intervenues depuis l'approbation initiale du PLU. Les pages qui suivent permettent **de justifier les différentes parties du règlement écrit** en reprenant sa nomenclature. Il existe un lien étroit avec **le règlement graphique** qui fait figurer les emplacements réservés, les espaces contribuant aux continuités écologiques ou encore les édifices à valeur patrimoniale **indiqués dans les dispositions générales** du règlement écrit.



Le règlement du nouveau PLU est basé sur les articles R123.1 à R123.14 du Code de l'Urbanisme conformément aux dispositions de l'article 12 du décret n°2015-1783. **Le PLU a été prescrit le 01/12/2015**, avant la recodification du Code de l'Urbanisme et le Conseil Municipal n'a pas délibéré de manière opter pour la nouvelle trame réglementaire de règlement écrit.

4.1 LES DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

Les **dispositions générales**, qui constituent le titre 1 du règlement écrit, rassemblent les différentes **prescriptions applicables à l'ensemble du territoire communal**, quelque soit la zone concernée. Elles se situent dans le premier titre pour éviter autant que possible des redondances à l'intérieur des règlements des différentes zones.

A. Champs d'application et division du territoire en zone

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune du Ban-Saint-Martin. Il est établi conformément à **l'article R.123-9** du Code de l'Urbanisme. Cet article dispose **qu'il est possible de renseigner 16 articles** pour les zones délimitées en application de l'article R.123-4 du Code de l'Urbanisme (cf : justifications du règlement graphique).

Ainsi, le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- 5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques, relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée - **Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.**
- 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;



- 8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9° L'emprise au sol des constructions ;
- 10° La hauteur maximale des constructions ;
- 11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R.* 123-11 ;
- 12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles, lorsque le plan local d'urbanisme ne tient pas lieu de plan de déplacements urbains, avec les obligations définies par le schéma de cohérence territoriale en application des deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 122-1-8 ;
- 13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- 14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.* 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot - **Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.**
- 15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- 16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

En réalité, **ce sont 14 articles qu'il est possible de renseigner dans le présent PLU**, car les articles 5 (superficie minimale des terrains) et 14 (coefficient d'occupation des sols) **ont été abrogés par la loi ALUR** (loi n°2014-366). Comparativement au PLU approuvé en 2004, qui était anciennement en vigueur, **le règlement du PLU du Ban-Saint-Martin comprend deux nouveaux articles (15 et 16)**, institués par le Grenelle II de l'Environnement (loi n°2010-788). Ils offrent la possibilité d'instituer des règles en matière de **performances énergétiques et environnementales** et **d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**.

B. Modalités d'applications du règlement

Le règlement écrit est découpé en quatre titres. Le titre I intitulé « *Dispositions générales* » explique les différentes dispositions applicables à l'ensemble des zones.

Les titres II-III et IV précisent les dispositions particulières applicables à chaque type de zone. Ainsi :

- Le titre II précise les « *Dispositions applicables aux zones urbaines* » ;
- Le titre III précise les « *Dispositions applicables aux zones à urbaniser* » ;
- Le titre IV précise les « *Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles* ».

L'articulation des dispositions générales du règlement **avec les règles écrites** particulières édictées pour chaque zone **et avec les prescriptions graphiques** du règlement est, en général, précisée au niveau de chaque article. Toutefois, dans le cas où des contradictions apparaîtraient à la lecture de ces différentes règles, **la hiérarchie des normes** sera la suivante :

Dispositions générales du règlement



Dispositions graphiques du règlement



Dispositions particulières du règlement

Le **lexique de définition** se situe dans les dispositions générales, puisque sa vocation est d'éclairer le lecteur sur les différents termes utilisés de manière **à faciliter la compréhension des règles édictées**.

Le liseret, qui signale l'existence d'**Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** sur le règlement graphique a pour objet de simplifier la lecture des instructeurs et pétitionnaires. Sa présence permet de comprendre immédiatement l'existence d'une OAP si elle concerne une zone urbaine. Ainsi, l'instructeur sait qu'outre le règlement écrit et son rapport de conformité, l'opération devra présenter **un rapport de compatibilité avec l'OAP concernée figurant dans le dossier de PLU**. Les OAP n°5 et 6 à dominante cadre de vie sur des zones Naturelles ne sont pas signalées sur le zonage.

Le paragraphe sur **les éléments admis à l'intérieur des marges de recul des constructions** (articles 6, 7 et 8), la gestion des demandes d'autorisation concernant des constructions nouvelles ou la modification de constructions existantes, a montré **l'intérêt de ne pas refuser un projet pour les motifs listés dans ce paragraphe**, dès lors que tous les autres articles du règlement du PLU sont respectés.

Pour les fonds de parcelle, il est bien précisé que : « *Dès lors qu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les limites séparatives aboutissant sur ces voies sont considérées comme des limites à l'alignement* ». Cela signifie qu'une parcelle desservie par deux voies ouvertes à la circulation possède deux limites à l'alignement. Les définitions de limites à l'alignement et de fond de parcelle figurent dans le lexique des termes employés dans le règlement.

Illustration de la règle concernant les fonds de parcelles qui s'applique aussi aux limites séparatives.

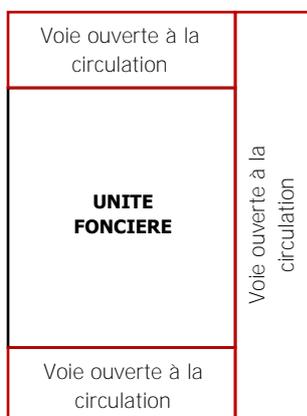
Exemple n°1



L'unité foncière est bordée par deux autres unités foncières. Elles possèdent par conséquent **deux limites séparatives**. Le chemin situé en fond de parcelle n'étant pas ouvert à la circulation automobile, elle possède **une limite de fond de parcelle**. Enfin, en front de rue, la voie est ouverte à la circulation. Il s'agit **d'une limite à l'alignement**

(cf : lexique dans le règlement écrit).

Exemple n°2



L'unité foncière est bordée par une autre sur sa gauche. Elle possède donc **une limite séparative**. Comme il existe **des voies ouvertes à la circulation automobile** en front de rue, sur la droite et au fond de l'unité de foncière, **toutes ces limites** sont considérées **comme des limites à l'alignement**.

L'unité foncière possède une limite séparative à gauche et trois limites à l'alignement.

(cf : lexique dans le règlement écrit).



Concernant l'alignement dont la définition figure dans le lexique, il est, par exemple, cité pour l'implantation des clôtures sous la dénomination « *en front de rue* ». Cette rédaction fait bien référence à l'alignement et a pour objet de **simplifier la compréhension de la règle pour le pétitionnaire**.

Les abris de jardins possèdent une définition claire dans le lexique et sont limités à **12 m² d'emprise au sol**. L'encadrement de ce type de construction a pour objet **d'éviter le développement d'un habitat de fortune**.

Il est fait référence dans le règlement, à **l'adaptation au terrain naturel** pour éviter la création de logements sur des « *collines* » artificielles. La référence à la « *dalle basse du rez-de-chaussée* » renvoie au premier niveau habitable, **dès lors que l'unité foncière est en pente**. Dans ce cas là, le garage intégré au terrain naturel n'est pas comptabilisé. **Idem lorsqu'il s'agit un mur de soutènement** permettant d'assurer **la stabilité du terrain** dès lors qu'une pente existe.

Le mode de calcul de la hauteur figure dans les modalités d'application du règlement : « *Sauf indication contraire, dans les règlements particuliers des chapitres suivants, la hauteur maximale fait toujours référence à la hauteur comptée du point le plus bas de la construction au niveau du terrain naturel avant tout remaniement et l'égout de toiture ou, le cas échéant, l'acrotère de la construction* ». Pour simplifier le travail des instructeurs et faciliter la compréhension du règlement par les pétitionnaires, cette définition est rappelée dans les articles 11 de chaque zone du PLU.

Concernant les autorisations d'urbanisme, l'édification de clôtures est soumise à une déclaration préalable et les démolitions sont soumises à un permis en raison de l'existence de périmètres de Monuments Historiques. Enfin, le paragraphe sur **la gestion des constructions existantes non conformes** indique que le règlement du PLU s'applique aussi bien aux constructions existantes qu'aux futures constructions.

C. Prévention des risques naturels et technologiques

Il est fait état de **l'absence de risques naturels majeurs connus**. Toutefois, le règlement rappelle que la commune du Ban-Saint-Martin est tout de même concernée par **un risque sismique** (zone 1 sur 5), qui entraîne des prescriptions particulières pour les seules installations à risque spécial (cf : réglementation parasismique française).

Deux autres types de risques naturels affectent le ban communal, ils sont liés à :

- **L'eau** : inondations par débordement de la Moselle et rupture de digue ;
- **La nature des sols** : retrait gonflement des argiles et mouvements de terrains.

Le Plan de Prévention des Risques de la Vallée de Moselle (PPR) prend en compte les risques d'inondations par débordements de la Moselle et de mouvements de terrains. **Il s'agit d'une servitude d'utilité publique** dont le zonage **apparaît en grisé sur le règlement graphique** du PLU. Le règlement graphique du nouveau PLU a été élaboré en cohérence avec le zonage du PPR de la vallée de la Moselle de manière à préserver le champ d'expansion des crues de la rivière de toute urbanisation.

Le règlement écrit précise bien de se reporter aux servitudes d'utilités publiques pour connaître tous les éléments susceptibles de grever le droit du sol.

Une référence au R111-2 du Code de l'Urbanisme a été ajoutée dans le règlement écrit entre l'arrêt et l'approbation pour lever une réserve du commissaire enquêteur. Il s'agit de garantir la bonne prise en compte des risques, notamment liés à la nature des sols en cas de projet d'habitat.



4.2 LE REGLEMENT DES ZONES URBAINES

Les zones urbaines correspondent aux parties de la commune déjà urbanisées, ainsi qu'aux secteurs déjà desservis par les réseaux, où la création de nouvelles constructions est possible sans avoir recours à une opération d'aménagement. **Il existe des zones UA, UB, UE et UR** dont les changements de délimitations ont été expliqués dans les justifications du règlement graphique pour les trois premières. La création de la zone UR dans le nouveau PLU a elle aussi été justifiée. Les règles édictées concernent les **9 destinations** prévues par l'article **R.123-9 du Code de l'Urbanisme**. Cependant, des précisions sont souvent apportées dans l'article 1 concernant les interdictions, sachant que tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé à des conditions particulières est potentiellement autorisé (sauf dispositions applicables d'autres législations).

Les explications qui apparaissent dans des encadrés sont valables pour plusieurs zones.

A. Caractérisation des zones UA, UB, UE et UR

La zone UA concerne les centres urbains anciens du Ban-Saint-Martin, où les constructions correspondent généralement aux plus anciennes de la commune. Certains bâtiments, en particulier dans la rue Foch, présentent une valeur patrimoniale. Les constructions sont largement mitoyennes et implantées en front de rue. La densité de logements est logiquement élevée. Cette zone comprend **une mixité fonctionnelle importante** assez caractéristique des tissus anciens, puisqu'elle mêle habitat, commerces, services, professions libérales et équipements. La **zone UA comprend trois secteurs** avec des règles particulières :

- **UAa** : tissus anciens en cœur de ville ;
- **UAb** : tissus anciens proches de la Moselle ;
- **UAc** : tissus urbains dédiés au commerce.

La zone UB correspond aux différentes extensions des tissus urbains, qui ont été réalisées principalement sous forme de lotissements dans la continuité des centres urbains anciens. Ici, les logements sont généralement implantés en retrait vis-à-vis de l'alignement. **L'espace public se restreint** aux seules voies de circulation automobile et à des connexions douces quand elles existent. La zone UB est très largement **dédiée à l'habitat pavillonnaire** mais elle permet tout de même **une mixité fonctionnelle** au même titre que la zone UA.

La **zone UB** comprend **quatre secteurs** avec des règles particulières :

- **UBa** : secteur du Parc de l'Abbaye ;
- **UBb** : secteur de la rue de la Côte ;
- **UBc** : secteur de la Cité Poinsignon ;
- **UBd** : secteur de la Forêt Saint-Martin.

La **zone UE**, située dans le cœur de Ban **est dédiée aux équipements d'intérêt collectif**. Elle comprend notamment, l'école, le collège, le RuBan ou encore le gymnase. L'inondabilité de cette zone est connue et **le maintien de l'unique vocation d'équipements évite tout développement de l'habitat**.

La zone UR est dédiée aux secteurs urbains de la commune qui présente un potentiel de reconversion urbaine à moyen et long terme. Ils correspondent à des périmètres à enjeux et sont concernés par une OAP dès lors qu'il a été possible d'en définir une au regard des contraintes existantes.

La **zone UR** comprend **trois secteurs** avec des règles particulières :

- **UR1** : secteur du Pont de Verdun ;
- **UR2** : secteur du Château Lassalle ;
- **UR3** : secteur du Couvent.



B. Dispositions applicables à la zone UA

Pour ne pas compromettre la vocation principale de la zone qu'est l'habitat, un certain nombre d'occupations et utilisations du sol sont interdites au sein de cette zone. En particulier, les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière sauf si elles sont liées à une exploitation existante (jardinerie Cathelin Fleurs). Une rénovation et une extension d'un bâtiment existant en vue d'un changement de destination pour un usage agricole reste autorisé, puisque seules les nouvelles constructions sont visées par l'interdiction.

Les autres occupations et utilisations du sol interdites visent à maintenir le caractère du cœur de bourg qui ne doit pas faire l'objet d'installation de caravanes, de création de parc d'attraction ou encore de carrières. **De telles occupations du sol relèvent d'autres législations**, mais le souhait communal est de bien rappeler ces interdictions dans le règlement du PLU pour garantir la tranquillité résidentielle. C'est pour cette raison précise que les activités artisanales sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone. Par exemple, un coiffeur ne posera aucun problème en matière de bruit, ce qui n'est pas forcément le cas d'un menuisier.

Seules les installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement pourront être autorisées, à condition qu'elles soient **compatibles avec le fonctionnement de la zone** et que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances. Cette formulation permet à l'autorité, chargée de délivrer les autorisations d'urbanisme de prendre en compte les caractéristiques des établissements et leur mode de fonctionnement pour déterminer s'ils peuvent ou non être admis dans la zone, en se référant aux autres usages susceptibles de cohabiter avec eux. ***Cette règle d'interprétation est valable dans les zones UA, UB, UR et 1AU.***

Les prescriptions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux limites séparatives, **veillent à préserver la morphologie urbaine visible depuis l'espace public** (alignement et continuité des constructions). Le recul minimal vis-à-vis de l'emprise publique est passé de 4 à 6 mètres **pour tenir compte de l'augmentation de taille des véhicules.**

La **bande de constructibilité compris entre 21 et 28 mètres du PLU approuvé en 2004** a posé problème pour de nombreux projets. C'est pour cette raison que la collectivité a revu les différentes règles en la matière en faisant des différences selon les secteurs. **Le nouveau PLU augmente la bande de constructibilité à 35 mètres en zone UA** et autorise 50 mètres dans le secteur UAb de manière à tenir compte de la spécificité des tissus urbains proches de la Moselle. Des travaux ont été réalisés à l'aide d'un « *buffer* » pour étudier finement quels secteurs risquaient de se retrouver en dehors de toute bande de constructibilité. **Il en existe encore dans le nouveau PLU mais beaucoup moins que dans le PLU de 2004.**

L'ancien PLU disposait que la bande de constructibilité pouvait devenir sans objet à partir de 5000 m² concernés par une opération. A l'usage sur la ville depuis de nombreuses années, ce seuil s'est révélé trop élevé. Il est abaissé à 4000 m² dans la zone UA du nouveau PLU.

Pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, le PLU réécrit les règles anciennes en vigueur sans apporter de changements fondamentaux. La collectivité souhaite préserver cette morphologie urbaine des tissus anciens autant que possible.

Les nouvelles constructions peuvent obligatoirement être implantées sur la limite séparative. La possibilité de s'implanter en retrait a été laissée pour tenir compte de l'évolution des modes de vie et attentes de acquéreurs de logements. C'est bien la qualité de l'intégration du projet dans les tissus urbains qui est primordiale pour obtenir une autorisation d'urbanisme.



L'emprise au sol autorisée à été maintenue à 60% de la superficie de l'unité foncière dans la zone UA comme dans l'ancien PLU. Elle a été limitée à 70% dans le secteur UAb pour tenir compte de la forte densité de constructions implantées de manière désordonnées sur cette partie du ban communal. Logiquement, l'emprise au sol n'est pas limitée sur le secteur UAc de la jardinerie car l'unité foncière est presque intégralement bâtie.

En matière de hauteur, l'objectif est d'encadrer le volume constructible en tenant compte des formes urbaines existantes. Tout comme dans le PLU antérieur, la hauteur maximale est fixée à **12 mètres avec trois étages au dessus du rez-de-chaussée (R+3) et un seul niveau de comble au maximum.** Là encore, l'objectif est de préserver les formes urbaines existantes sans changer une règle qui n'a pas posé de problème particulier en appliquant le précédent PLU. Toutefois, le nouveau PLU va plus loin que l'ancien **dans la prise en compte des caractéristiques des tissus urbains existants en limitant la hauteur à 9 mètres et R+2+comble** dans les secteurs UAa (cœur de ville), UAb (proches de la Moselle) et UAc (dédiés au commerce).

Le traitement des aspects extérieurs des constructions s'attache à permettre des évolutions tout en évitant qu'elles ne viennent dénaturer le caractère patrimonial des tissus urbains anciens par ailleurs **largement intégrés dans des périmètres de Monuments Historiques.** Les couleurs trop éloignées du style environnant dominant sont interdites. Si cette notion peut sembler sujette à interprétation, il faut comprendre que le ton des façades doit absolument s'harmoniser à l'ensemble des façades des bâtiments du voisinage immédiat (100 mètres alentour). L'objectif communal est bien de travailler à **une cohérence et une harmonie globale** en matière de coloration des façades.

Les règles en faveur du maintien des caractéristiques patrimoniales des constructions concernent en particulier les toitures, les percements, les ouvertures, les fermetures et les clôtures. La réglementation sur les clôtures précise bien que les **murs anciens peuvent être reconstruits dès lors qu'ils possèdent une valeur patrimoniale.**

En **matière de stationnement,** une est imposée par tranche de 45 m² de surface plancher entamée (garage compris). Cette règle signifie que la création d'un logement de 46 m² nécessite deux places et que la création de cinq logements de 42 m² nécessitent cinq places. **Cette règle s'applique bien aux créations de logements dans de l'existant.**

L'objectif de la collectivité n'est pas de bloquer la densification des tissus urbains anciens, mais elle souhaite que les caractéristiques patrimoniales du bâti soient respectées et que le stationnement ne devienne pas anarchique et dangereux. Les règles sont volontairement **plus souples en matière de commerces et de services,** de manière à permettre le maintien de la mixité fonctionnelle de la zone. Pour respecter le PDU de Metz Métropole, les obligations en matière de stationnement concernent aussi bien les véhicules que les vélos.

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts. Cela signifie, qu'ils faut au minimum qu'ils fassent l'objet d'un engazonnement. Si des haies et arbres viennent à être plantés, ils doivent obligatoirement être choisis dans la liste des essences locales annexées au règlement du PLU.

Des dispositions sont prises pour **favoriser le raccordement à la fibre optique** de chaque bâtiment et pour assurer une bonne insertion urbaine des réseaux électriques et de télécommunications.



C. Dispositions applicables à la zone UB

De nombreuses règles sont identiques entre la zone UA et la zone UB en raison de la vocation principale identique de ces deux zones : l'habitat. Toutefois, il existe tout de même des différences notables en matière d'implantation des constructions, de formes, volumes et gabarit, sachant qu'il n'existe généralement pas de caractère patrimonial ancien dans les tissus urbains pavillonnaires de la zone UB.

Contrairement à la zone UA, **les implantations à l'alignement ne sont pas autorisées** dans la zone UB, qui est caractérisée par des constructions implantées en retrait. Une souplesse est tout de même apportée avec **d'autres possibilités d'implantations** si elles concourent à une intégration harmonieuse et une composition à rue cohérente vis-à-vis du voisinage. **Il s'agit ici d'une proximité immédiate et pas d'une proximité de quartier à l'échelle de la ville.** Cette règle doit favoriser **la bonne insertion des nouvelles constructions** dans le contexte urbain.

Le recul minimum de 6 mètres a pour objet de permettre le stationnement des véhicules individuels à la parcelle pour **limiter la problématique du stationnement.**

En zone urbaine, comme de nombreuses autres zones du PLU, **seuls sont admis les exhaussements et affouillements** « nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées ». **Cette formulation est à considérer de manière restrictive.** Les affouillements et exhaussements du sol ne sont admis que pour des raisons purement techniques (réalisation de fondations...) ou liées à la nature même de la construction (réalisation d'une aire de stationnement enterrée, par exemple).

En revanche, **les déblais ou remblais effectués pour des raisons d'agrément** ne peuvent pas être considérés, dans l'esprit de cette règle, comme « nécessaires » à la réalisation des constructions et installations autorisées. A titre d'exemple, les créations de buttes artificielles pour bénéficier d'une meilleure vue sont strictement interdites. Elles sont dommageables pour les paysages et pour le voisinage immédiat et alentour.

La bande de constructibilité est portée à 30 mètres contre seulement 18 à 21 mètres dans l'ancien PLU. La comparaison n'est pas pertinente en raison du redécoupage complet de la zone UB réalisé dans le nouveau PLU. Les secteurs UBb (50 mètres), UBc et UBd (25 mètres) **bénéficient quant à eux d'une bande de constructibilité adaptée aux enjeux identifiés.** Les règles particulières de ces secteurs visent essentiellement à préserver la morphologie urbaine existante tout en autorisant des évolutions du bâti.

La zone UB, comme les zones UA et 1AU, fait référence à **une bande de constructibilité à l'aide d'une rédaction de ce type** : « *Toute construction principale doit être implantée à l'intérieur d'une bande de 30 mètres comptés depuis la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue* ». Cette règle est claire, **seules les voies ouvertes à la circulation automobile** génèrent une bande de constructibilité. Ce n'est absolument pas le cas d'un chemin agricole ou rural, d'une liaison piétonne, d'une voie ferrée ou encore d'une voie d'eau.

Si une unité foncière est bordée par deux voies (ou plus) ouvertes à la circulation, elle possède alors deux limites à l'alignement (cf : lexique du règlement) et la bande de constructibilité est générée vis-à-vis de ces deux voies. Enfin, dans le cas d'une voirie en impasse, la bande de constructibilité s'appréciera de manière rectangulaire. Par exemple, 30 mètres de profondeur et 30 mètres de hauteur vers le Sud et vers le Nord de la parcelle depuis l'impasse.



Tout comme dans le PLU de 2004, les implantations en limites séparatives sont possibles. Ceci tient compte du fait que certains pavillons de lotissements sont mitoyens (Cité Poinsignon....) et témoignent de la volonté communale de permettre une densification des tissus urbains. La règle de H/2 a été maintenue avec **une distance minimale de 3 mètres**, dès lors que la construction n'est pas implantée sur la limite séparative.

Cette règle est toutefois inopérante pour les abris de jardin, dont la définition présente au lexique est stricte et évite les impacts négatifs pour le voisinage. **La règle de quatre mètres minimum** entre deux constructions implantées sur **une même unité foncière** a été supprimée car elle n'était pas cohérente avec la volonté communale de permettre une densification des tissus urbains.

Pour tenir compte du relief et **des caractéristiques à préserver de la Cité Poinsignon**, l'article UB7 impose pour le **secteur UBc** que toute construction doit **être implantée sur une limite séparative latérale et alignée sur un pignon de construction existante**. Les retraits existants doivent être préservés. Ces règles sont de nature à maintenir l'unité architecturale de la Cité en évitant des modifications de constructions qui viendraient supprimer l'homogénéité des bâtiments existants.

La notion d'emprise au sol renvoie directement **au lexique du règlement**, qui explique clairement ce qui est comptabilisé ou non pour ce calcul dans le présent PLU. L'objectif communal est d'éviter le développement d'un habitat de piètre qualité. Ainsi, les abris de jardin seront considérés comme des constructions annexes, dès lors que leur emprise au sol dépasse 12m².

Contrairement à la zone UA, **les élus durcissent la règle d'emprise au sol en zone UB**. Elle passe de 60% de l'unité foncière au maximum l'ancien PLU à **50% dans le nouveau PLU**. L'objectif est de permettre une densification maîtrisée des tissus urbains pavillonnaires et cette modification accompagne le changement dans la limitation de l'emprise au sol. **Les secteurs UBa (Parc de l'Abbaye), UBc (Cité Poinsignon) et UBd (Forêt Saint-Martin) héritent** d'une emprise au sol plus limitée de nature à préserver leurs morphologies urbaines respectives.

Pour assurer le respect des destinations prévues, la **hauteur des constructions principales** et leurs extensions est limitée à 9 mètres en zone UA (R+2+comble) et 6 mètres (R+1 ou R+combles) dans les secteurs UBa, UBb et UBd. Il s'agit encore une fois de préserver la morphologie existante. Dans le seul secteur UBc, la hauteur maximale est de 6 mètres soit R+comble pour tenir compte de l'existence d'un relief (avec un sous-sol non comptabilisé s'il relève d'une nécessité d'adaptation au terrain naturel).

Dans toute la zone, les bâtiments ou constructions annexes ne pourront avoir une hauteur supérieure à 3 mètres. **Il s'agit ici du maintien des règles du PLU antérieur** en ajoutant que cela concerne également les abris de jardin.

Les règles concernant **l'aspect extérieur des constructions** sont plus souples que dans la zone UA. Les murs pleins **sont aussi autorisés à l'alignement dans la limite de 1 mètre en front de rue**. La hauteur totale des clôtures en front de rue est limitée à **1,50 mètre pour éviter que les vues soient brisées**. Il convient avec cette rédaction de comprendre d'un poteau de 1,50 mètre intégrant un coffret électrique sera autorisé dès lors que le mur plein qui relie les poteaux entre eux ne dépasse pas un mètre. C'est à l'autorité en charge de délivrer les autorisations d'urbanisme d'apprécier les projets au cas par cas.

Dans les seuls secteurs **UBa (Parc de l'Abbaye) et UBd (Forêt Saint-Martin)**, **les murs pleins en front de rue sont strictement interdits**. Dans ces deux quartiers, il n'existe aujourd'hui aucun mur implanté de cette manière et il n'est pas question d'en voir se développer. Le PLU vient bien traduire ce choix en matière de politique d'aménagement.



D. Dispositions applicables à la zone UE

Cette zone est dédiée **aux aménagements, constructions et installations** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Les constructions autorisées sont donc restreintes d'autant plus que cette zone concerne des **unités foncières déjà bâties occupées par des activités répondant aux critères évoqués** : école, collège, mairie, terrain de football ou encore salle polyvalente...

Les dispositions concernant les réseaux imposent le raccordement au réseau d'assainissement collectif pour toutes les constructions établies en zone urbaine, conformément au zonage d'assainissement. Le raccordement à un réseau collectif est aussi imposé en ce qui concerne l'alimentation en **eau potable**. Dans tous les cas, les dispositifs devront **être conformes à la réglementation en vigueur**. Cette mention rappelle bien que d'autres législations s'appliquent. Elles n'ont pas vocation à être citées dans le règlement du PLU, car elles peuvent évoluer.

En matière d'eau pluviale, les pétitionnaires sont invités à opter pour le traitement et l'infiltration sur le site de l'opération, dès lors que cela s'avère techniquement possible. Si ce n'est pas le cas, les eaux pluviales pourront alors être déversées dans le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. En l'absence de réseau public, le pétitionnaire réalisera à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés pour gérer les eaux pluviales.

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être réalisée en limite ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies. Cette distance est identique par rapport **aux limites séparatives**. L'objectif des règles formulées est de ne pas trop contraindre l'implantation des constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Il est bien rappelé que **cette zone est concernée** par les dispositions **du PPR inondation de la vallée de la Moselle**.

E. Dispositions applicables à la zone UR

Cette zone est dédiée **est multifonctionnelle comme les zones UA et UB**. Elle est largement concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation au même titre que la zone 1AU. L'existence de cette zone se justifie **par la nécessité d'adopter des règles en cohérence** avec les problématiques des différents sites qui présentent un potentiel de reconversion urbaine à court et moyen terme.

Pour cela, **la bande de constructibilité a été supprimée** comparativement aux autres zones car les sites concernés sont très contraints. Le retrait vis-à-vis **des limites séparatives ne peut être inférieur à 5 mètres** pour tenir compte des hauteurs autorisées, **comprises entre R+3 et R+5**.

L'emprise au sol est limitée mais beaucoup moins que dans d'autres secteurs de la ville pour permettre la reconversion urbaine. Seul le secteur UR1 possède une limitation stricte (30%) pour tenir compte de sa proximité avec la Moselle. Les dispositions en **matière d'aspects extérieurs** présentent **une cohérence** avec ce qui est imposé **dans les autres zones urbaines**.

Des règles sont prévues **en matière d'espaces libres et de plantations et elles diffèrent légèrement de celles des autres zones urbaines**. Un arbre haut de tige sera planté à raison de 200 m² d'espaces libres et au moins 50% des espaces libres seront aménagés en espaces verts. Enfin, pour toute opération à vocation principale réalisée sur une unité foncière de plus de 4000 m², il doit être aménagé un espace commun d'un seul tenant d'une surface au moins égale à 10% de l'unité foncière. Cette règle permet d'**assurer** que la reconversion urbaine potentielle ne provoque pas la disparition des espaces verts à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.



4.3 LE REGLEMENT DES ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser (AU) correspondent **aux parties de la commune** destinées à être **ouvertes à l'urbanisation** à court et moyen terme. Elles sont non équipées ou partiellement équipées. La zone **1AU** est un espace de la commune, qui peut être urbanisé immédiatement.

Les aménagements réalisés sur cet espace doivent être compatibles avec les dispositions l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°3 « Secteur de Grasboeuf ». Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, qui existent à la périphérie immédiates des zones 1AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Le PLU du Ban-Saint-Martin comprend une seule zone 1AU sans secteur. Les explications qui apparaissent dans des encadrés sont valables pour plusieurs zones.

A. Dispositions applicables à la zone 1AU

La **vocation principale** des zones à urbaniser de la commune est **l'habitat**. Une **mixité fonctionnelle** est possible dans le même esprit que pour les autres zones urbaines. **Dans les zones AU :**

« *La réalisation d'opération d'aménagement à destination dominante d'habitat est autorisée à condition :*

- *de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont l'existence est signalée sur le règlement graphique ;*
- *de réaliser une ou plusieurs phases, dès lors que l'opération ne conduit pas à la création de délaissés, de terrains inconstructibles et qu'elle est compatible avec le développement ultérieur de la zone ;*
- *que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés ».*

Le **respect des OAP** est imposé sur un principe de compatibilité (cf : pièce écrite et justifications des OAP). Il n'est pas, ici, fait référence, à la notion « *d'opération d'ensemble* » ou « *d'opération d'aménagement d'ensemble* », car **le PLU ne s'oppose pas à l'urbanisation au coup par coup de la zone** au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.

Toutefois, cette urbanisation au coup par coup n'est autorisée **que dans la mesure où elle est compatible avec le développement ultérieur de la zone** et, par conséquent, avec les principes indiqués dans l'OAP. Ainsi, toute opération conduisant à la création de délaissés ou de terrains inconstructibles ne pourra être tolérée. Elle serait contraire au principe de densification des extensions urbaines programmées par le biais des OAP.

La **zone 1AU** sera particulièrement concernée par **la création de nouvelles voiries** pour desservir les futures constructions. La règle qui figurait au PLU de 2004 a été maintenue en imposant **une emprise minimale de 5 mètres pour les voies nouvelles ouvertes** à la circulation automobile avec 8 mètres de plateforme. Le nouveau PLU ajoute que si la voie est en sens unique, il sera possible **d'opter pour 3 mètres** de largeur minimale de chaussée avec une plateforme de 6 mètres.

Les règles d'implantations des constructions sont les mêmes que dans la zone UB avec une **bande de constructibilité** de **30 mètres**. Il s'agit de permettre une implantation cohérente d'un habitat pavillonnaire en lien avec celui des alentours tout en évitant de gaspiller du foncier.

Concernant les implantations par rapport aux limites séparatives, la mitoyenneté est autorisée tout comme dans les zones UA et UB. Dans le cas inverse, un retrait minimal de trois mètres devra être observé et **le minimum de type H/2 (hauteur divisée par deux) a été supprimé comparativement à l'ancien PLU.**



Le projet communal ayant pour objectif de réduire la consommation foncière, une interdiction d'implanter les nouvelles constructions sur les limites séparatives aurait eu l'effet inverse en favorisant des constructions seules au milieu de leurs parcelles respectives. Sur la zone 1AU, **la collectivité privilégie l'habitat individuel** (cf : OAP n°3) mais les constructions peuvent être mitoyennes. Pour tendre vers cette typologie, **l'emprise au sol maximale** a été limitée à **30%** de l'unité foncière dans la zone.

Dans la zone à urbaniser, **la hauteur maximale des constructions**, toujours mesurée du point le plus bas de la construction au niveau du terrain naturel avant tout remaniement et l'égout de toiture, **est maintenue à 6 mètres** (R+1+combles). **Cette hauteur représente un maximum qu'il n'est pas nécessaire d'atteindre**, l'objectif étant de laisser une marge de manœuvre non négligeable aux futurs porteurs de projets.

La coloration des façades fait référence « au style environnant dominant ». Cela renvoie aux constructions situées dans un rayon maximal de 100 mètres autour de la construction projetée. Cette règle permettra d'assurer une cohérence pour une opération aménagée dans le cadre de plusieurs tranches, **potentiellement par plusieurs aménageurs. Pour les clôtures**, la même réglementation qu'en zone UB est adoptée pour assurer une continuité avec les précédentes extensions des tissus urbains. Cela permet une bonne cohérence de réglementation **et une certaine équité entre les pétitionnaires** (la zone UB comprenant des secteurs spécifiques avec parfois, des règles spécifiques en matière de clôtures).

Pour **le stationnement des véhicules**, la règle dépend comme pour les autres zones de la grille de stationnement. Elle est **d'une place minimum pour 45 m² de surface plancher**. L'objectif est bien de traiter cette problématique sur la parcelle privée de manière à **ne pas poser de problème sur le domaine public**. Ce type de gestion est favorisé par l'absence de construction et donc la disponibilité foncière pour offrir des places de stationnement. Les garages des maisons et des bâtiments collectifs sont comptabilisés dans les places disponibles. **Il est bien rappelé que nonobstant toutes dispositions du PLU, qu'il n'est pas possible d'imposer plus d'une place de stationnement par logment financé par le biais d'un prêt aidé de l'Etat.**

Enfin, **les espaces libres de toute construction** doivent être aménagés en espaces verts. Cela signifie que les surfaces libres ne doivent pas rester à nu tout comme les délaissés des aires de stationnement, qui doivent impérativement être végétalisés ou engazonnés.



4.4 LE REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE

Peuvent être classés **en zone agricole** les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison **du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.**

A. Dispositions applicables à la zone A

L'objectif de la zone agricole est de permettre les constructions et installations qui sont destinées à **l'exploitation agricole**. C'est pour ces raisons que le règlement autorise les constructions, installations, aménagements et travaux, **à condition qu'ils soient nécessaires** à l'exercice des activités **d'un exploitant agricole. La construction à usage d'habitation est strictement limitée.** Elle doit être liée et nécessaire au fonctionnement et à la surveillance des exploitations agricoles. Cela peut, par exemple, être le cas **d'un important cheptel animal, qui doit disposer d'une surveillance permanente.** La surveillance de matériel ne saurait être un motif légitime pour construire une habitation au sein de la zone agricole.

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à **des conditions de distance, l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations** et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers pour toute nouvelle construction et à tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. Cela se nomme **« règle de réciprocité »** en application du Code Rural. A ce titre, le règlement de la zone A précise bien que : *« les constructions générant un périmètre de protection doivent être implantées de façon à ne pas compromettre l'urbanisation des zones U et AU ».*

Cette disposition a pour objectif de limiter les conflits entre l'habitat et l'activité agricole, sachant que les périmètres d'éloignement, au titre du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ou au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) concernent généralement du cheptel animal et des installations bruyantes ou contenant des produits dangereux. **Cet enjeu est inexistant au Ban-Saint-Martin lors de l'élaboration du PLU car la seule zone agricole comporte serres mais pas de bâtiments agricoles.**

Concernant les réseaux, une obligation de dissimulation est intégrée à l'exception des lignes hautes tensions. **Il s'agit de prendre en compte les qualités paysagères de la commune.** De nouvelles règles sont également apportées en matière de **gestion des eaux pluviales.** L'infiltration devra être privilégiée dès lors qu'elle est techniquement possible de manière à limiter les ruissellements.

L'implantation des constructions par rapport aux voies aux emprises publiques évoluent. Au PLU initial, un retrait de 4 mètres minimum était imposé. Il passe à 6 mètres dans le PLU **pour tenir compte des gabarits des bâtiments agricoles** modernes autorisés dans la zone.

En matière **d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,** le nouveau PLU **conserve la règle du H/2** qui n'a pas posé de problème.

L'obligation sur une même propriété pour les constructions non contiguës d'être distantes d'au minimum quatre mètres ou la demi somme des hauteurs **est supprimée.** Il s'agissait ici d'une contrainte pour les agriculteurs, qui ne se justifiait pas. En effet, les quatre mètres demandés assuraient difficilement le passage d'un engin agricole de grande taille entre les bâtiments.

L'emprise au sol était limitée à 30% dans le PLU de 2004. Au regard de la superficie très limitée de la zone agricole du nouveau PLU, **il a été décidé de ne pas réglementer l'article 9** pour permettre un usage agricole. Les serres actuellement en place dépassent déjà une emprise au sol de 30%



La hauteur maximale des constructions était limitée à R+2 dans le PLU de 2004 sans faire mention d'une hauteur. Cette règle est reprise et précisée, la hauteur maximale des constructions à usage agricole a été portée à **9 mètres à l'égout maximum dans le PLU**. Cette hauteur est toutefois ramenée à 6,50 mètres, dès lors qu'il s'agit d'une construction à usage d'habitation. L'objectif de la zone est bien uniquement de permettre le logement d'un agriculteur dont le besoin de sa présence permanente sur le site de l'exploitation est avérée.

Les aspects extérieurs des constructions contenaient quelques règles **générales** dans le PLU de 2004. Le nouveau PLU entre encore moins dans le détail. La règle inscrite a **pour objet de permettre à l'autorité en charge de délivrer les autorisations d'urbanisme**, de refuser un bâtiment qui porterait atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. **Les éléments susceptibles de porter atteintes sont principalement** : la toiture et son volume, les façades, les clôtures et l'adaptation au sol du bâtiment à implanter.

Les **règles de stationnement** ne changent pas pour l'activité agricole : le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions. Des précisions sont ajoutées pour **les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif**. L'objectif est de laisser une marge de manœuvre à l'autorité délivrant le permis de construire au regard de la nature du projet, de sa fréquentation et de sa situation géographique, notamment vis-à-vis des parkings publics existant à proximité.

Pour maintenir le caractère de la zone et la richesse des sols, les arbres et arbustes qui seront plantés doivent être choisis parmi les essences locales figurant en annexe du règlement. Il est bien précisé dans ce document que **d'autres essences, que celles figurant dans la liste**, peuvent être autorisées, dès lors qu'il est avéré que ce sont des essences régionales. Cela sera au pétitionnaire de le démontrer.

Les articles 15 et 16, nouveaux dans le PLU comparativement au PLU de 2004, **n'ont pas été renseignés**. Cela n'a pas été jugé utile par les élus qui ne souhaitent pas imposer des contraintes en matière de performances énergétiques et de réseaux électroniques aux potentiels futurs bâtiments agricoles.



4.5 LE REGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE

Peuvent être classés **en zone naturelle et forestière**, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels.

A. Dispositions applicables à la zone N

L'objectif de la zone étant de préserver le caractère des milieux naturels, toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la protection, à la mise en valeur ou restauration des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue sont interdites. Cela signifie que **le zonage vient traduire les continuités identifiées** dans le diagnostic (tome 1 du rapport de présentation) aux échelons communaux et supra-communaux.

Sont autorisées dans la zone, **les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif** à la condition stricte qu'elles soient indispensables ou qu'elles aient fait l'objet d'un projet d'intérêt général ou d'une servitude d'utilité publique. Cela signifie qu'il aura été démontré qu'il n'y avait pas d'autres possibilités d'implantations, en particulier dans les zones U et AU. Enfin, les constructions et installations en lien avec l'exploitation forestière sont aussi autorisées. Pour **l'accueil des promeneurs**, seules des installations de faible emprise seront tolérées.

Les modifications concernant la desserte par les réseaux ont été apportées à la zone N en cohérence avec celles des autres zones du nouveau PLU pour tenir compte de l'évolution de la législation en la matière.

L'implantation des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques et aux limites séparatives pour les routes départementales comprend un éloignement minimum de 15 mètres depuis l'axe de la voie. Dans les autres cas, la façade sur rue des constructions ne pas être implantée à moins de 6 mètres de l'alignement. Il est bien précisé que cette disposition ne s'applique aux constructions d'intérêt collectif. Cela signifie, qu'il est par exemple, possible d'implanter un bâtiment de toilette publique dans le parc Saint-Claire sur l'alignement de la rue de la Chapelle.

Les règles d'implantations des constructions par rapport aux limites séparatives n'étaient pas réglementées dans l'ancien PLU. Le nouveau ajoute la règle du H/2, sans pouvoir être inférieures à 3 mètres

La hauteur maximale n'était pas réglementée en zone N dans le PLU de 2004. De manière à préserver les milieux naturels, il a été jugé pertinent de **créer une règle de hauteur à 6,50 mètres** partout dans la zone N. Cela ne pourrait concerner que de potentielles constructions d'intérêt collectif, à priori au niveau des parcs Sainte-Claire et des Sœurs sachant que le secteur Na limite la hauteur du bâtiment du club canin à celle existante lors de l'approbation du PLU. Toutefois, il faut bien noter que cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Des précisions sont apportées sur **les aspects extérieurs** des constructions. Quelques règles ont été apportées dans le PLU, mais il s'agit toujours de règles globales qui ont pour objet de permettre à l'autorité en charge de délivrer les autorisations d'urbanisme de refuser un bâtiment qui porterait atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.



Les éléments susceptibles de porter atteintes sont principalement : la toiture et son volume, les façades, les clôtures et l'adaptation au sol du bâtiment à implanter. **Les clôtures restent non réglementées pour les bâtiments à usage agricole.**

Pour maintenir le caractère de la zone et la richesse des milieux naturels, les arbres et arbustes qui seront plantés doivent être choisis parmi les essences locales figurant en annexe du règlement. Il est bien précisé dans ce document que **d'autres** essences que celles figurant dans la liste peuvent être autorisées, dès lors qu'il est avéré que ce sont des essences régionales. Cela sera au pétitionnaire de le démontrer.

B. Secteur Na et Np au sein de la zone naturelle

Pour **le secteur Np**, qui correspond au parc public Saint-Claire, **sont autorisés les constructions, installations et aménagement nécessaires au fonctionnement de parcs ouverts au public.** Les constructions, installations et aménagements autorisés doivent être regardés au sens large : chemins piétons, jeux pour enfants, bancs, murs d'escalade, toilettes... **Nombreux sont les équipements susceptibles d'améliorer l'usage et la fréquentation d'un parc ouvert au public.** Pour cette raison, l'emprise au sol n'est pas limitée dans le secteur Np.

Le **secteur Na** qui correspond **aux locaux du club canin** situé en **zone rouge du PPRI** n'autorise que l'adaptation, la réfection et l'extension limitée sous réserve de **ne pas dépasser 20m²** d'emprise au sol pour **une extension autorisée une seule fois** si elle correspond à des locaux sanitaires, techniques et de loisirs. Il existe ici une cohérence puisque la règle du PLU est extraite du règlement du PPRI. Il est ajouté au PLU que la hauteur maximale des bâtiments, en rez-de-chaussée, ne pourra pas être augmentée. Il s'agit de tenir compte de la situation de la construction **et d'éviter d'augmenter la population exposée au risque.**



II – INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

1. LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

La **révision générale** du Plan Local d'Urbanisme du **Ban-Saint-Martin** a été conduite dans un souci de compatibilité avec **les principes généraux** édictés par l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme, en matière de **gestion équilibrée de l'espace, dans le respect des objectifs du développement durable** et en tenant compte de la diversité des fonctions urbaines et de la mixité sociale, de l'utilisation économe des espaces agricoles, naturels, urbains, périurbains et ruraux.

L'**analyse des incidences** du plan **sur l'environnement** consiste notamment à **évaluer les répercussions** ou les conséquences, directes ou indirectes, temporaires ou permanentes, **du projet retenu** sur les espaces agricoles, les paysages, les continuités écologiques et l'environnement anthropique.

1.1 LA CONSOMMATION D'ESPACES NATUREL ET AGRICOLE

A. Les secteurs ciblés pour l'urbanisation

La commune a **ciblé plusieurs zones à l'intérieur de l'enveloppe urbaine** pour le développement futur de **l'habitat** :

- **OAP n°1** : Requalifier l'entrée Ouest de la ville – **1,78 ha**
- **OAP n°2** : Rue des Bénédictins – **0,40 ha**
- **OAP n°3** : Secteur de Grasboeuf – **0,76 ha**

De ces différentes zones, qui correspondent au potentiel de densification et de mutation des tissus urbains existants, découle **le projet démographique communal** qui correspond, à minima, à maintenir la population d'ici 2032.

Une démarche concrète d'économie des espaces agricoles et naturels du ban communal a été mise en place dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme. **Cela se traduit par :**

- L'absence de zones en extension de l'enveloppe urbaine sur les milieux naturels ;
- La création d'OAP sur des secteurs situés dans l'enveloppe urbaine, en reconversion urbaine et en densification ;
- La comptabilisation de logements vacants à réoccuper.

B. Décomposition de la consommation foncière

L'absence de zones en extension de l'enveloppe urbaine ne signifie pas que le nouveau PLU ne permet strictement aucune consommation foncière. Il existe effectivement des espaces situés dans les tissus urbains qui possèdent une dominante encore naturelle et/ou agricole et qui peuvent faire l'objet d'une urbanisation.

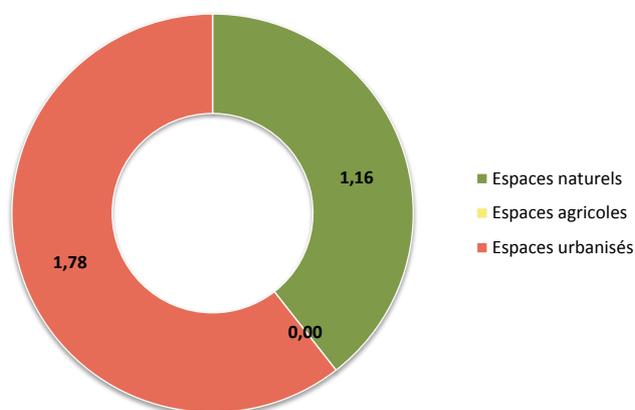
La consommation foncière pour l'habitat est de 1,16 ha pour **la création de nouveaux logements.** Le PLU ne programme pas d'urbanisation pour la création d'équipements collectifs ou le développement d'activités économiques. Pour ces raisons, la consommation foncière dans le document d'urbanisme ne concerne que le **développement de l'habitat dans le cadre de zones urbaines ou à urbaniser multifonctionnelles.**



	Superficie totale (ha)	dont espaces naturels	dont espaces agricoles	dont espaces urbanisés
OAP n°1	1,78	0,00	0,00	1,78
OAP n°2	0,40	0,40	0,00	0,00
OAP n°3	0,76	0,76	0,00	0,00
Total	2,94	1,16	0,00	1,78
Consommation foncière		1,16		

L'OAP n°1 concerne exclusivement **des emprises déjà bâties** et ne comprend **aucune consommation foncière**. Il s'agit uniquement de reconversion urbaine.

La consommation foncière dans le PLU du Ban-Saint-Martin



Les OAP n°2 et n°3 visent uniquement **des espaces à dominante naturelle** situés dans l'enveloppe urbaine. Ils comprennent quelques boisements et des secteurs enherbés.

Les secteurs UR2 et UR3 ne sont pas concernés par des OAP. Il s'agit bien d'emprises entièrement bâties situés dans l'enveloppe urbaine sur lesquelles un potentiel de reconversion urbaine a été identifié sans que la ville ne puisse définir des orientations d'aménagement précises pour l'avenir.

Conformément à l'orientation n°2 du PADD, intitulée : « Accompagner les mutations des tissus urbains », le projet communal comprend bien une réduction d'au moins 84% de la consommation foncière comparativement à celle observée sur la période 2000-2014 (0,76 ha/an). **Les 1,16 ha consommés sur une projection à 2032 correspondent à 0,08/ha par an, soit un peu plus de 89% de réduction de la consommation foncière totale.**

En préservant le Mont Saint-Quentin et les espaces associés de toutes extensions des tissus urbains, la ville respecte bien l'engagement inscrit dans le PADD d'encadrer la consommation foncière et de conserver les continuités écologiques. La suppression de 25 hectares de zones à urbaniser entre le PLU de 2004 et le nouveau PLU témoigne bien des efforts réalisés en ce sens.

Le nouveau PLU est par conséquent particulièrement vertueux en matière de consommation foncière.

C. Prise en compte de la densité du SCoTAM

L'objectif de la ville n'est pas d'obtenir une densification « maximale » de ses tissus urbains. C'est pour cette raison que l'orientation n°2 du PADD s'intitule : « *Accompagner les mutations des tissus urbains* » et non « *Accompagner la densification des tissus urbains* ». **Les potentielles mutations des tissus urbains ne signifient pas qu'il s'agit dans tous les cas d'une densification.**

Pour l'habitat, l'ensemble des secteurs d'extension de l'urbanisation d'une commune doit permettre le respect des objectifs de densité suivants :

rang dans l'armature territoriale	densité brute* (logt / ha)
coeur d'agglomération	60
pôle urbain d'équilibre	35
centre urbain de services	30
bourg centre	25
pôle relais	
pôle de proximité	20
communes périurbaines et rurales > 500 hab	
communes périurbaines et rurales < 500 hab	

rappel : le positionnement de chaque commune dans l'armature territoriale est énoncé à la section 1 du DOO.

Extrait de la cible 2.6 du DOO du SCoTAM relatif à la densité des secteurs d'extension de l'urbanisation

Ci-contre, **l'extrait du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoTAM** montre que la ville du Ban-Saint-Martin doit respecter **une densité minimale de 25 logements par hectare pour les extensions de ses tissus urbains.**

Cette obligation ne s'applique qu'aux extensions des tissus urbains. Le nouveau PLU du Ban-Saint-Martin ne projetant aucune extension, n'a pas obligations de fixer des densités minimales sur ses secteurs de projet. **Il s'agit du choix retenu par la collectivité.** Les OAP n°1 à 4 qui concernent l'habitat ne comprennent pas un nombre minimum de logements à réaliser. Cela signifie que les projets potentiels sont libres en la matière sous réserve de respecter les différentes préconisations édictées dans les OAP.

Des règles différenciées selon la typologie d'habitat attendue sont inscrites sur les OAP et traduites dans le règlement écrit.

1.2 L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET PAYSAGER

A. Prise en compte de la topographie

La commune du **Ban-Saint-Martin** comprend **une topographie assez importante** en raison de la présence du **Mont Saint-Quentin** qui domine l'agglomération messine à une altitude de **305 mètres**.

Globalement, tous les quartiers qui se situent au delà de la rue de Côte vers l'Ouest comprennent un relief. Cette ligne de partage est clairement visible sur l'illustration ci-contre (couleur verte pour le relief qui s'accroît en direction de l'Ouest). Seul le site de **l'OAP n°3 « Secteur de Grasboeuf » est concerné par l'existence d'une pente.** Elle de l'ordre de 4 à 5% vers l'Est.



La topographie du Ban-Saint-Martin

Le PLU est bénéfique pour la prise en compte de la topographie puisque tous les terrains en pente autrefois situés en réserves foncières (2AU) sont désormais dans la zone naturelle (rue de la Côte, Mont Saint-Quentin...).



B. Paysages

Le paysage est un élément important de la qualité de vie des populations dans les milieux urbains, les campagnes, dans les territoires dégradés comme dans ceux de grande qualité, et dans les espaces remarquables comme dans ceux du quotidien. Au niveau paysager, le diagnostic territorial a particulièrement mis en lumière **l'existence de points de vue qualitatifs à réouvrir depuis le Mont Saint-Quentin**. Ces actions sont prévues dans le cadre du plan de gestion du site adopté par Metz Métropole. **La préservation de toute urbanisation du Mont Saint Quentin permet d'assurer qu'il conserve son rôle de repère paysager majeur de l'agglomération messine**. Depuis l'intérieur des tissus urbains, plusieurs cônes de vues, depuis l'avenue Poinson ou la place de la Hottée de Pommes, permettent de voir le sommet du Mont Saint-Quentin.

Le PLU n'a pas d'effets néfastes sur les grands paysages dans la mesure où tous les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) se trouvent **dans l'enveloppe urbaine**.

C. Milieux naturels et continuités écologiques

La prise en compte des milieux naturels est expliquée dans les parties 3.1 « *La délimitation de la zone naturelle* » et 3.2 « *Les espaces particuliers* » du présent Tome. **Les différents milieux naturels relevés dans le diagnostic territorial** font l'objet d'un zonage Naturel dans le PLU pour assurer leur maintien. Les espaces les plus importants et contribuant aux continuités écologiques sont identifiés sur le règlement graphique au titre du Code de l'Urbanisme (cf : les espaces particuliers).

Le PLU fait évoluer la **superficie de la zone Naturelle de 42 à 60 hectares** (cf : partie 3.4 du présent Tome « bilan des surfaces ») pour protéger les milieux naturels contribuant à des continuités écologiques communales et/ou supracommunales. Comme expliqué précédemment pour les justifications du règlement graphique, **c'est principalement la suppression de réserves foncières**, dont l'urbanisation aurait eu des **effets néfastes** pour l'environnement, qui explique cette hausse de surface de la zone naturelle.

Le PLU possède un effet bénéfique pour la préservation de l'environnement et les continuités écologiques.

D. Prise en compte de l'eau

Le développement de l'urbanisation, même à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, est de nature à augmenter l'imperméabilisation des sols et intensifier le ruissellement des eaux de surface. Au total, les surfaces urbanisables rendues possibles par le PLU, par rapport aux dispositions du POS, **sont réduites d'environ 25 ha**. La suppression, en particulier, des réserves foncières 2AU3 et 1AUHd qui se situaient sur les pentes du Mont Saint-Quentin **est bénéfique en matière de gestion des eaux pluviales, car elle évite des flux supplémentaires d'amont en aval**.

Le traitement des eaux est indiqué pour chaque zone dans l'article 4 du règlement écrit. Dans tous les cas, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales doivent être réalisés sur le site de l'opération en privilégiant l'infiltration, lorsque cela s'avère techniquement possible tout en garantissant leur traitement, si cela s'avère nécessaire. En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées dans le milieu naturel ou le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. Ces règles permettent **de favoriser l'objectif d'atteindre le bon état des masses d'eau de la Moselle d'ici 2027** (objectif du SDAGE Rhin-Meuse 2016-2021). Elle est également bénéfique à toute **la biodiversité animale et végétale liée aux milieux humides**.

1.3 LES ACTIVITES ECONOMIQUES

La ville du **Ban-Saint-Martin ne possède pas de zone d'activités économiques** sur son territoire. Toutefois, les activités artisanales, économiques et de services existent bien à l'intérieur des tissus urbains de la ville, principalement **au niveau de l'Avenue du Général de Gaulle et de la route de Plappeville** (cf : RP Tome 1, carte page 108). **Les entreprises sont nombreuses sur le ban communal** (cf : RP Tome 1, pages 105 à 107).

Le SCoTAM relève bien l'existence de cette offre dans son document graphique A4 intitulé : « *Les espaces commerciaux* ». Il matérialise l'existence d'une offre commerciale courante implantée dans les tissus urbains au Ban-Saint-Martin. Le **zonage UAc** adopté pour la jardinerie Cathelin montre bien la **volonté communale d'œuvrer pour la préservation de cette jardinerie** connue de tous dans le centre-ville.



Extrait des espaces commerciaux du SCoTAM



L'espace situé entre la Moselle et l'avenue du Général de Gaulle concentre un grand nombre d'entreprises

Le règlement encadre les possibilités d'implantation d'ICPE. En zone urbaine mixte, seules peuvent être admises les installations soumises à déclaration ou à enregistrement dans la mesure où elles sont compatibles avec la vocation de la zone et ne sont pas nuisibles à sa vocation principale d'habitat. **Les risques de conflits d'usage avec les secteurs résidentiels sont donc limités.**

Cette traduction réglementaire est cohérente au regard de l'existence de commerces, services, entreprises et professions libérales dans les tissus urbains du Ban-Saint-Martin.



1.4 LES RISQUES ET LES NUISANCES

A. Pollutions

Les risques de pollution des sols, qui résultent de la mise en œuvre du PLU, peuvent avoir **quatre origines principales** :

- pollutions liées à l'activité artisanale (risques directs, permanents) ;
- pollutions liées à la phase d'urbanisation proprement dite (risques directs, temporaires) ;
- pollutions liées à l'utilisation résidentielle des sols (risques indirects, permanents) ;
- pollutions liées à l'utilisation agricole des sols (risques directs ou indirects et permanents).

Ces pollutions sont ensuite **susceptibles de se propager dans le réseau hydrographique** par ruissellement ou percolation.

Les travaux de terrassement, d'aménagement des terrains et de construction nécessiteront l'utilisation d'engins de chantier, susceptibles **d'être une source de pollution diffuse ou accidentelle** (déversement d'huiles ou de carburants par exemple...).

Les travaux dans le domaine du bâtiment généreront l'utilisation de différents produits, tels que solvants ou peintures, qui peuvent accidentellement être diffusés vers le sol par projection directe ou par le ruissellement des eaux de pluie le long des surfaces traitées. **Ces risques de pollution perdureront pendant toute la période de chantier. Ils s'estomperont à l'issue de cette phase.** Une fois la population installée, les travaux de jardinage et d'entretien des parcelles par les habitants pourront générer l'emploi de produits phytosanitaires ou solvants. Mal utilisés, ces derniers pourront être à l'origine d'une altération accidentelle de la qualité des sols et des eaux d'infiltration.

Les différentes substances chimiques ou organiques utilisées par l'activité agricole pour fertiliser les sols ou protéger les cultures peuvent être à l'origine de pollutions significatives, si les apports ne sont pas correctement contrôlés. Cependant, il n'est pas possible d'établir un lien direct de cause à effet entre le classement en zone agricole (A) par le PLU et les risques de pollutions liés à ce classement. **Les règles d'urbanisme n'ont pas pour fonction d'organiser la production agricole.**

Seuls les risques et les nuisances engendrés par les constructions et installations agricoles peuvent être considérés comme une incidence des dispositions du PLU. Elles sont globalement les mêmes que pour les constructions et installations à vocation d'habitat avec l'utilisation d'engins de chantier.

B. Air et climat

En matière d'air et de climat, **le PLU dispose des orientations** (projets ou règles) **favorables** aux modes de circulation douce, particulièrement au niveau de la **protection de cheminements existants et au développement de nouveaux** dans le cadre de l'aménagement des zones 1AU (cf : OAP).

Ceci est en parfaite adéquation avec les objectifs de développement durable du PADD. Les zones AU du PLU comprennent des cheminements doux à aménager ou à conserver **dès lors qu'un intérêt existe**. A ce titre, **la mobilité douce a été insérée au cœur du projet, de manière à réduire autant que possible la distance entre l'habitat et les équipements** et limiter l'usage de la voiture individuelle.

Lorsque cela a été jugé utile, les cheminements doux permettant de rejoindre les équipements ont été protégés au titre du Code de l'Urbanisme (cf : justifications du règlement graphique, les espaces particuliers).



Ce schéma de développement est propice à un raccourcissement des distances de déplacements et à la réduction des émissions de polluants. Toutefois, il convient de comprendre que ce raccourcissement concerne les déplacements internes à la commune. Le développement des zones à urbaniser va entraîner une hausse du trafic automobile en matière de flux vers l'extérieur du ban communal. Les zones à urbaniser se situent en majorité à proximité d'arrêts de transports en commun et permettent aux populations, qui le souhaitent, de limiter leur recours au véhicule individuel.

Différents éléments permettent néanmoins de modérer la hausse de l'émission de substances polluantes :

- La mise en œuvre systématique de la réglementation thermique 2012 dans le bâtiment ;
- Les dispositions du PLU en faveur d'une densification des tissus urbains existants et à venir ;
- La non opposition du règlement du PLU à l'utilisation des énergies renouvelables.

Si l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs s'accompagne de la destruction de végétaux (haies, fourrés, bosquets...), **les nouvelles plantations** (imposées par les OAP notamment) **créeront de nouveaux obstacles aux vents dominants, qui sont susceptibles d'évoluer.**

C. Risques liés à la nature des sols

Pour le risque sismique, la commune du Ban-Saint-Martin est classée en zone 1 (sur 5). Il s'agit de la catégorie « *sismicité très faible* ». Il n'y a pas de prescription particulière pour les nouvelles constructions dans la zone 1. La base de données SISFRANCE du BRGM n'identifie **pas de séisme qui aurait été ressenti sur le ban communal.**

L'intégralité des tissus urbains est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles. Il est qualifié de faible sur la majeure partie des quartiers mais il devient moyen sur la partie Ouest du ban communal, aux endroits où débutent les pentes du Mont Saint-Quentin. **L'OAP n°3 « Secteur de Grasboeuf »** est concerné par un aléa moyen. Les autres zones d'OAP sont exposées à un risque faible.

Un risque de **remontées nappes phréatiques** existe dans tout le fond de la vallée de la Moselle bien qu'aucun événement de ce type n'ait été déploré à ce jour.

L'inventaire BASIAS identifie dix-sept anciens sites d'activités au Ban-Saint-Martin dont seulement six sont localisés. Les porteurs de projets doivent tenir compte des informations contenues dans l'inventaire BASIAS. **Il n'existe pas de site BASOL ni d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) au Ban-Saint-Martin.**

D. Risques d'inondations

La ville du Ban Saint-Martin est concernée par le **Plan de Prévention des Risques naturels (PPRr) de la vallée de la Moselle approuvé le 19/04/2012.** Il comporte un volet « *inondations* » et un volet « *mouvements de terrains* ». **L'Atlas des zones inondables de la Moselle** constitue une autre source d'informations concernant le risque d'inondation sur le ban communal.

L'existence de risque d'inondations et/ou de mouvements de terrains est traduite sur le règlement graphique du PLU. L'objectif est de rappeler aux pétitionnaires qu'ils doivent obligatoirement consulter le règlement du PPRn qui constitue une servitude d'utilité publique.

Les zones N, UA et 1AUR sont concernées par ce risque (OAP n°1, n°2, n°4 et n°5).

E. Imperméabilisation des sols

Le développement des espaces bâtis est de nature **à augmenter l'imperméabilisation des sols** et le ruissellement des eaux de surface, bien que le règlement du PLU prenne des dispositions en la matière. Au total, **les surfaces urbanisables rendues possibles par le PLU** par rapport aux dispositions du PLU de 2004 sont réduites d'environ 25 ha (-95%). **Le nouveau PLU préserve la vocation naturelle de 42% du territoire communal.**

Les éventuelles résurgences d'eaux de ruissellement en cas de défaillance du système d'évacuation des eaux pluviales, devront être prises en considération. Par exemple, au travers de la mise en place d'un système de noue ou d'une coulée verte structurante qui aura pour but, outre son aspect paysager, d'assurer la gestion des eaux de pluie directement sur le site et d'éviter la saturation des canalisations en cas de fortes précipitations.

Concernant les autres secteurs à urbaniser ou déjà urbanisés, **le PLU s'est efforcé de réduire les effets liés à l'augmentation de l'imperméabilisation des sols en ménageant des surfaces perméables au sein de ces secteurs.** Dans toutes les zones urbaines ou à urbaniser, obligation est faite d'aménager en espaces verts et/ou de pleine terre les surfaces non bâties.

F. Cadre de vie résidentiel

Le développement de nouveaux secteurs à urbaniser au sein de la commune entraînera vraisemblablement un sentiment d'altération du cadre de vie pour certains habitants des quartiers mitoyens : regrets de perdre un environnement « naturel », crainte de voir de nouveaux habitants s'installer à proximité de chez eux **et de subir des nuisances en terme de voisinage ou de trafic automobile.**



Les changements les plus perceptibles concernent les riverains des OAP n°1 (requalifier l'entrée Ouest de la ville) et **n°3** (Secteur de Grasboeuf). **Une attention particulière** a été apportée à l'aménagement et au traitement des espaces publics des zones d'urbanisation future, afin de créer les conditions d'un cadre de vie agréable pour les habitants actuels et futurs. **Les dispositions prises dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation** tendent à limiter les inconvénients de l'urbanisation de ces sites (gestion des flux automobiles et du stationnement, préservation d'espaces paysagers, plantations imposées...).

G. Impacts des réseaux de transports

Les transports sont à l'origine d'une altération potentielle de la qualité des cours d'eau :

- résidus de combustion des moteurs sur la chaussée, lessivés par les eaux de ruissellement ;
- fuites d'hydrocarbures ou d'huiles des véhicules en stationnement ;
- vidanges réalisées par les particuliers sans précautions suffisantes vis-à-vis de l'environnement.

L'objectif d'accueillir de nouveaux habitants implique nécessairement **une augmentation des transports terrestres et, par conséquent, des pollutions diffuses potentielles.** Le caractère incitatif du PLU en faveur des modes de déplacements doux, combiné à la politique générale de la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole pour le développement des transports en commun, **est destiné à offrir des alternatives à l'usage de l'automobile et ainsi, à limiter l'accroissement des pollutions induites par les véhicules à moteurs.**

Les nuisances liées **aux réseaux de transports terrestres** sont particulièrement avérées pour **les RD, RD603, RD103H, l'autoroute A31 et les voies ferrées** qui traversent le ban communal.

La loi n°1992-1444 du 31 décembre 1992, relative **à la lutte contre le bruit**, impose dans son article 13 la prise en compte **des prescriptions d'isolement acoustique** à l'intérieur des secteurs concernés par une « *voie bruyante* ». Elles sont reportées sur les annexes graphiques en application du Code de l'Urbanisme.

Plusieurs voies sont concernées sur le ban communal du Ban-Saint-Martin :

- **Autoroute A31** – infrastructure de catégorie 1 avec une bande de 300 mètres affectée par le bruit ;
- **Voie ferrée de Woippy BV à Metz Sablon** : infrastructure de catégorie 2 avec une bande de 250 mètres affectée par le bruit ;
- **RD603** – infrastructure de catégories 3 et 4 avec des bandes de 30 à 100 mètres affectées par le bruit ;
- **Voies communales** :
 - **Avenue de la Liberté** : catégorie 4 - 30 mètres affectés par le bruit ;
 - **Rue de la Côte** : catégorie 5 - 10 mètres affectés par le bruit ;
 - **Rue Saint-Sigisbert** : catégorie 5 - 10 mètres affectés par le bruit.

L'existence de ces infrastructures de transport a bien des incidences qui ont été intégrées lors de l'élaboration du document d'urbanisme, notamment en éloignant autant que possible les zones d'extension de l'habitat des nuisances sonores.

1.5 LES DECHETS ET L'ENERGIE

A. Déchets

La collecte des déchets est assurée par Metz Métropole en collaboration directe avec **HAGANIS** sur le territoire des 44 communes de la Communauté d'Agglomération (cf : Tome 1 – Diagnostic territorial). **Le PLU ne programme pas d'augmentation de la population.** Il est seulement indiqué dans l'orientation n°3 du PADD que la ville souhaite à minima, maintenir sa population d'ici 2032. Pour cette raison, **aucune zone ne vient en extension de l'enveloppe urbaine dans le PLU.**



Le potentiel de densification est estimé au maximum à 253 logements supplémentaires (comprenant la réoccupation de 67 logements vacants). **Il est peu probable que tous ces logements soient réalisés** car ils dépendent très majoritairement de l'initiative privée. **Si tous ces logements étaient tout de même réalisés**, sur la base de 2,2 personnes par ménages, cela correspondrait à 500 habitants supplémentaires, soit 48 tonnes de déchets ménagers supplémentaires à traiter pour HAGANIS.

Afin d'optimiser la collecte, **l'article 3 du règlement des différentes zones urbaines et à urbaniser indique** : « *les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie...)* ». **Les caractéristiques des aires de retournement nécessaires sont décrites** dans les annexes du règlement communautaire de collecte des déchets ménagers et assimilés, adopté le 16 mars 2016 et présentées en annexe du PLU.

Il s'agit bien ici d'une projection maximale, sachant que la commune ne maîtrise pas le foncier ouvert à l'urbanisation dans le cadre du PLU.

L'impact résiduel du PLU sur les déchets est ainsi limité.

B. Energie

Pour **les constructions neuves**, il existe, depuis plusieurs années, **une réglementation liée à la consommation maximale en énergie primaire, appelée Réglementation Thermique** (notée RT). Cette dernière évolue tous les cinq ans et devient de plus en plus restrictive en matière de consommations maximales en énergie primaire par rapport à la précédente, au vu des accords de Kyoto et de Rio signés par la France, dans le but de réduire à court et moyen termes les émissions de gaz à effet de serre. L'objectif de ces accords **est d'atteindre une réduction de 40% des consommations en énergie primaire des bâtiments neufs à l'horizon 2020** par rapport à ceux construits selon la RT 2000.

L'apport des énergies renouvelables par le biais du **bois**, du **solaire** ou du **vent**, par exemple, permettra, d'une part de réduire les consommations d'énergies fossiles, d'autre part les émissions de CO² et, au sens large, de gaz à effet de serre. **L'évolution des techniques et des modes de constructions** participera aux mêmes objectifs.

Pour permettre aux bâtiments d'évoluer en cohérence avec les réglementations thermiques à venir, **le règlement du PLU rend possible le recours à des dispositifs architecturaux et à des matériaux ayant vocation à limiter les consommations énergétiques et l'émission de gaz à effet de serre.**

1.6 LES EQUIPEMENTS ET LES TRANSPORTS

A. Equipements publics

Sur **les sept rentrées scolaires de la période 2009-2016**, les quatre écoles du Ban Saint-Martin possèdent **un effectif total plutôt stable d'environ 410 élèves**. Si quelques variations existent : 430 élèves en 2009-2010 et 396 élèves en 2012-2013, **cette stabilité des effectifs est assez remarquable et elle doit être préservée** pour garantir la pérennité des équipements scolaires. Le nombre élevé d'écoles permet d'assurer que l'éventuelle hausse des effectifs scolaires **pourra être absorbée par les équipements existants**. Tous les enfants du Ban-Saint-Martin ne sont pas obligatoirement scolarisés sur la commune, **d'autres équipements sont très proches**, en particulier ceux de la ville de Metz appartenant au quartier de Devant-les-Ponts. **Le PLU aura une incidence positive sur la petite enfance puisque l'implantation d'une maison des assistantes maternelle est souhaitée.**

La problématique est différente pour le collège Jean Bauchez. Ses effectifs sont en constante diminution depuis 2005 avec **la perte de 94 élèves, soit environ 4 classes**. La hausse du nombre de demi-pensionnaires sur la même période semble indiquer une baisse des élèves qui habitent la ville et fréquentent son collège. L'effectif de 580 élèves en 2015 pour 4 200 habitants **représente 0,13 enfants scolarisés au collège par habitant**. Si tous les logements du potentiel de densification sont réalisés (ce qui est peu probable), cela représente 273 logements avec 2,2 personnes par ménage en moyenne, soit 600 habitants supplémentaires **et 83 élèves potentiels supplémentaires pour le collège**. Cela nécessiterait donc uniquement la réouverture de classes disparues ces dernières années.

Depuis début 2017, **les équipements scolaires de la ville bénéficient d'un nouveau gymnase** pour les activités sportives. Il est idéalement localisé dans l'opération Coeur de Ban au niveau de la Place de la Hottée de Pommes (ancienne caserne Dupuis).

Les autres équipements publics (terrains de football, mairie, Ruban, parc communal...) **ont déjà la capacité suffisante pour répondre aux besoins de la population actuelle et future du Ban-Saint-Martin.**



Le nouveau gymnase

B. Transports en commun

Du fait de sa position au sein de la zone agglomérée urbaine dense de l'agglomération, **la commune du Ban-Saint-Martin est aujourd'hui desservie par :**

- Les lignes structurantes **L4** et **L5** ;
- Les lignes complémentaires **C11** et **C15**.

Le passage de deux lignes structurantes « L » au Ban-Saint-Martin témoigne de la position en cœur d'agglomération de la ville.

Si la desserte est particulièrement bonne en direction de l'extérieur de la commune, elle est en revanche très complexe, voir impossible, pour se déplacer à l'intérieur de la ville.



Le Ban-Saint-Martin dans le réseau « Le Met »

La grande majorité des tissus urbains du Ban-Saint-Martin et les OAP n°1 (Requalifier l'entrée Ouest de la ville) qui représentent le plus de potentiel logements **se situent à moins de 300 mètres d'un arrêt de bus**. Cela signifie que les arrêts sont accessibles, car situés à moins de la distance au-delà de laquelle on estime qu'un piéton renonce à prendre le bus. **Les OAP n°2** (Rue des Bénédictins) **et n°3** (Secteur de Grasboeuf) **sont un peu plus éloignées**, à environ 500 ou 600 mètres du premier arrêt de bus accessible. Cela s'explique par le caractère plus pavillonnaire des secteurs où elles se situent.

En programmant l'OAP n°1 à moins de 300 mètres d'un arrêt de bus, le PLU aura une incidence positive sur l'usage des transports en commun. La partie en friche de l'OAP n°1 (ancien site DDE) se situe par exemple juste au pied de l'arrêt de bus Pont de Verdun desservi par la ligne L5 qui permet de rejoindre Châtel-Saint-Germain, la gare de Metz et Magny.

Une hausse de la population entraîne en revanche **une augmentation notable du trafic automobile** qui reste le support privilégié par les habitants pour les déplacements.

L'incidence sera également positive pour la mobilité piétonne puisque le PLU préserve les cheminements existants et œuvre en faveur du développement de nouveaux liens. En particulier, par le biais de l'objectif : « *Créer une passerelle entre le Ban-Saint-Martin et Metz* ». **Cette future passerelle pour les piétons et les cyclistes se trouvera à proximité de la digue de Wadrinau** et elle permettra de rejoindre rapidement l'île de Saulcy où se trouvent **une partie de l'université de Lorraine et le terminus du Mettis**.

Il s'agit d'un aménagement qui bénéficiera largement aux modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle.

La seule incidence négative du PLU est une hausse contenue du trafic automobile en lien avec les possibilités de création de nouveaux logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de la ville.

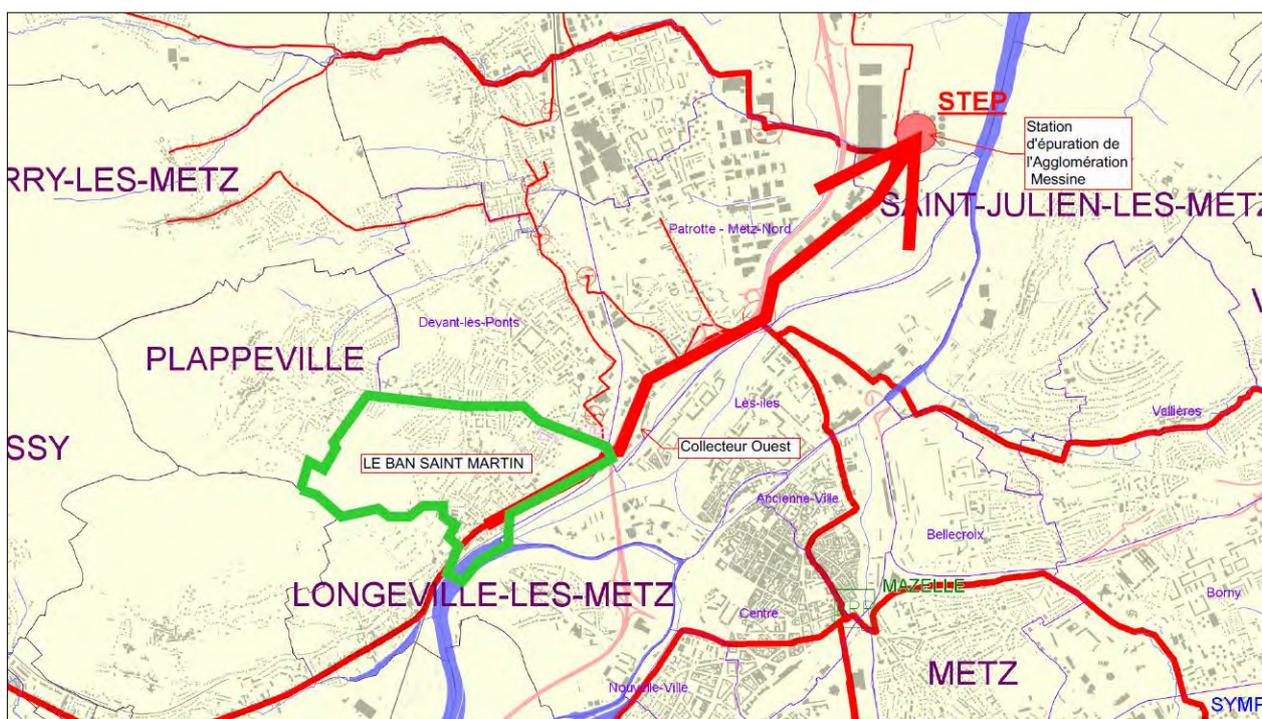
1.7 LES RESEAUX ET SERVITUDES

En matière de réseaux, les dispositions du PLU n'ont pas d'incidences sur la gestion des pollutions accidentelles ou périodiques. Ces derniers relèvent de réglementations particulières fixées au niveau national et **sont de la responsabilité des entrepreneurs et/ou des concessionnaires réseaux.**

A. Réseau d'assainissement

L'ensemble des effluents de la commune du Ban-Saint-Martin est acheminé pour traitement à la station d'épuration de l'agglomération messine gérée par HAGANIS. Sa capacité nominale de 440 000 équivalents habitants permet la prise en compte des eaux domestiques des 230 000 habitants, les eaux produites par les entreprises et les services, ainsi qu'une part importante des effluents unitaires en temps de pluie.

Les réseaux d'assainissement de la commune du Ban-Saint-Martin sont de type séparatif. Ils couvrent l'intégralité des tissus urbanisés (cf : annexes sanitaires du PLU). La commune est raccordée sur le collecteur Ouest. Le réseau d'eaux pluviales a pour exutoire principal la Moselle.



Localisation de la STEP vis-à-vis de la commune du Ban-Saint-Martin

Les deux zones à urbaniser programmées dans le cadre du PLU se trouvent à l'intérieur du zonage d'assainissement de la commune, fait logique puisqu'elles se situent dans l'enveloppe urbaine. La projection maximale de 400 logements supplémentaires possibles dans le PLU (densification dans l'enveloppe urbaine, reconversion urbaine, réoccupation de logements vacants et projets en cours) ne remet pas en cause le fonctionnement de la station d'épuration de l'agglomération messine. En effet, sa capacité nominale de traitement correspond à 440 000 équivalents habitants, alors qu'elle n'en traite « que » 230 000 aujourd'hui.

Cela signifie que les capacités de la station sont exploitées à hauteur d'un peu plus de 50%. Cela permet une hausse théorique de 50% de la population sur toutes les communes raccordées. Des travaux de créations et connexions aux réseaux sont à prévoir pour les zones à urbaniser.



B. Réseau d'eau potable

L'alimentation en eau potable est assurée par Véolia avec le **Syndicat des Eaux de la ville de Metz** comme délégataire. **Ce sont 30 communes de l'agglomération messine** qui sont desservies.

Au Ban-Saint-Martin, en 2015, la consommation moyenne d'un ménage (abonné) est de 126 litres journaliers. Cela représente environ 48 m³ par an et par habitant. Sur la base d'un maximum de 400 logements supplémentaires, cela représentera la fourniture de 19 200 m³ supplémentaires. Cette projection est maximale, car elle correspond à la réalisation de toutes les zones AU programmées dans le PLU.

Des travaux de créations et connexions aux réseaux sont à prévoir pour les zones à urbaniser.

C. Communications numériques

Le-Ban-Saint-Martin offre à l'ensemble de sa population des débits de l'ordre de 20 à 100 Mbit/s selon l'abonnement (ADSL ou fibre). Les ménages sont éligibles aux offres triple-play (internet, téléphonie, télévision).

Le **déploiement de la fibre FTTH** sur la commune du Ban-Saint-Martin **a débuté en 2015** pour une durée de 5 ans via un co-investissement de Orange et SFR. **La qualité de la desserte numérique est excellente et sa pérennité assurée. Les zones d'extensions des tissus urbains sont dès aujourd'hui éligibles à une desserte allant de plus de 100 Mbit/s.**

D. Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont motivées par des motifs d'utilité publique tels que le passage d'une ligne électrique ou d'une canalisation de distribution publique (eau, gaz...). Elles établissent, à l'initiative de l'administration pour cause d'utilité publique, **des limites au droit de propriété et d'usage du sol**. Elles sont instituées en vertu des réglementations qui leur sont propres.

Le territoire du **Ban-Saint-Martin** est grevé d'un certain nombre de servitudes :

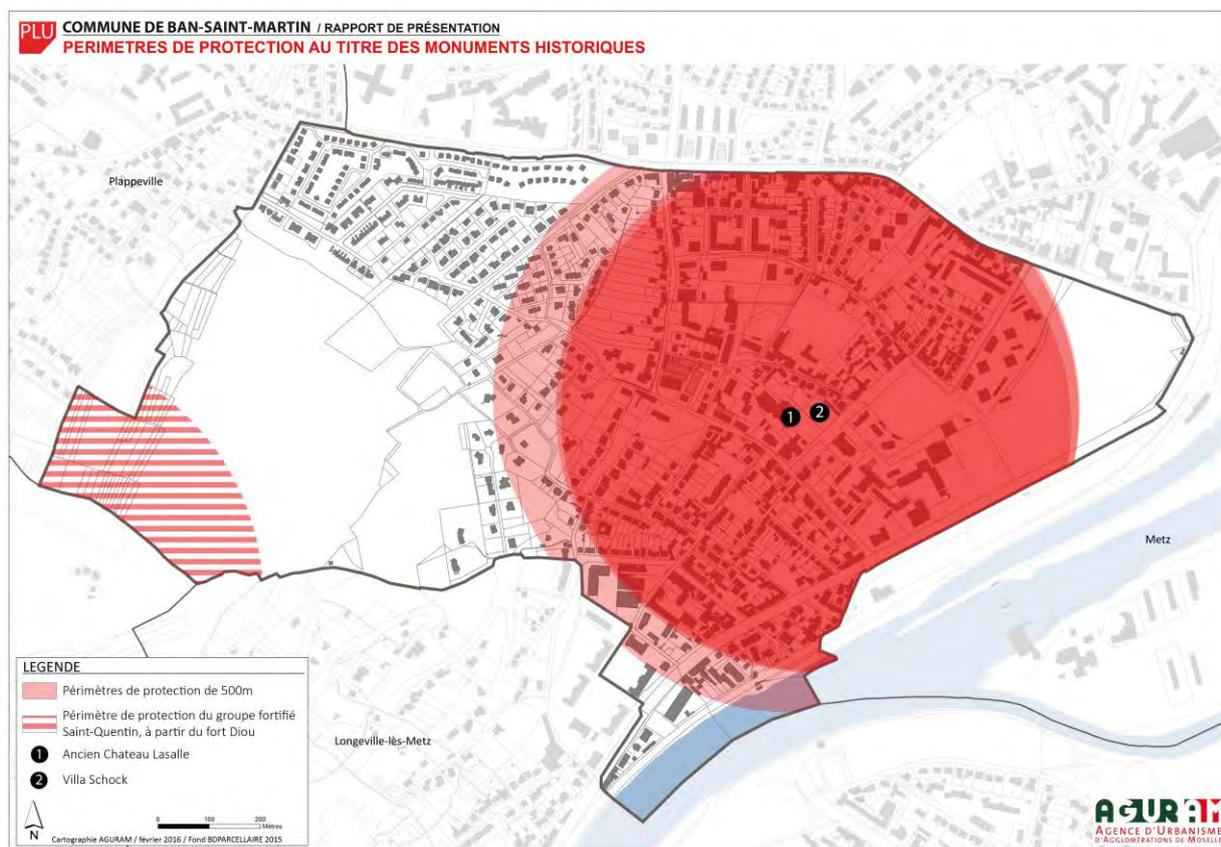
- Monuments Historiques (AC1) ;
- Halage et marchepied (EL3) ;
- Alignement (EL7) ;
- Voisinage des cimetières (INT1) ;
- Protection contre les perturbations électromagnétiques (PT1) ;
- Protection contre les obstacles (PT2) ;
- Chemins de fer (T1) ;
- Protection de la circulation aérienne - balisage (T4)
- Protection de la circulation aérienne - dégagement (T5)
- Servitudes aéronautiques (T7).

Les zones à urbaniser (AU) du PLU se situent à l'intérieur des périmètres de 500 mètres autour des monuments historiques. Le PLU n'a aucune autre relation avec les servitudes d'utilité publique.

Le projet de PLU n'a pas d'incidences sur les servitudes d'utilité publique.

1.8 LE PATRIMOINE

La commune est concernée par trois périmètres de protection **des Monuments Historiques (MH) de 500 mètres**. Ceux de **la villa Schock et de l'ancien château Lasalle** couvrent une grande partie des tissus urbains de la ville. **A l'intérieur des périmètres protégés, tous les travaux sont soumis à déclaration préalable.**

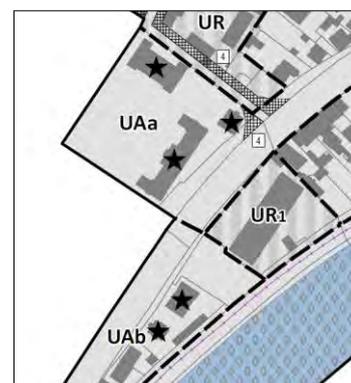


Le règlement du PLU a un effet bénéfique sur le patrimoine communal, notamment en raison de la dissociation des tissus urbains anciens (UA), de leurs extensions contemporaines (UB). Les règles édictées, en particulier aux articles 6, 10, 11 et 13, permettent le maintien du caractère patrimonial des tissus urbains qui comprennent du patrimoine religieux, militaires et de type allemand (maisons 1930).

Le règlement écrit protège les éléments suivants :

- ★ Anciennes casernes Roques : les cinq constructions identifiées au règlement graphique se situent avenue du Général de Gaulle et rue des Jardins. Elles appartiennent aux anciennes casernes « *Roques* » édifiées en 1898 durant l'annexion Allemande.

Des dispositions particulières figurent dans le règlement écrit du PLU et concernent cinq constructions qui appartenaient autrefois aux casernes Roques pour tenir compte du fait qu'elles se situent toutes en dehors des périmètres de protection des Monuments Historiques.



Extrait du zonage

Les travaux sur ces ouvrages sont soumis à déclaration préalable au regard de la valeur patrimoniale. Il s'agit ici d'une incidence positive du PLU sur le patrimoine.



2. LA PRESERVATION ET VALORISATION DE L'ENVIRONNEMENT

2.1 DANS LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Dans ses **orientations générales**, le PADD énonce **les grands objectifs** suivants, qui visent **à la préservation et à la mise en valeur de l'environnement** dans le cadre du PLU :

- Conserver les continuités écologiques supra-communales ;
- Préserver les milieux naturels reconnus ;
- Valoriser l'émblématique Mont Saint-Quentin et la tour Bismarck.
- Pérenniser les sentiers qui mènent au Mont Saint-Quentin ;
- Encourager la restauration et la renaturation de la Moselle ;
- Valoriser l'ancien terrain d'exercice au lieu-dit « *les Sables* » ;
- Planter de nouveaux boisements ;
- Conserver des espaces de respiration dans les tissus urbains ;
- Maintenir la trame verte locale ;
- Intégrer les risques naturels au projet communal.

Ces dix objectifs du PADD sont les principaux à traduire les ambitions de la commune en matière de préservation et de mise en valeur de l'environnement. Toutefois, d'autres objectifs, indirectement liés à l'environnement, sont favorables à sa préservation. C'est par exemple le cas de l'ambition de **créer une passerelle piétonne et cycliste** entre le Ban-Saint-Martin et l'île du Saulcy de Metz. L'augmentation des déplacements doux sera bénéfique à la conservation de l'environnement.

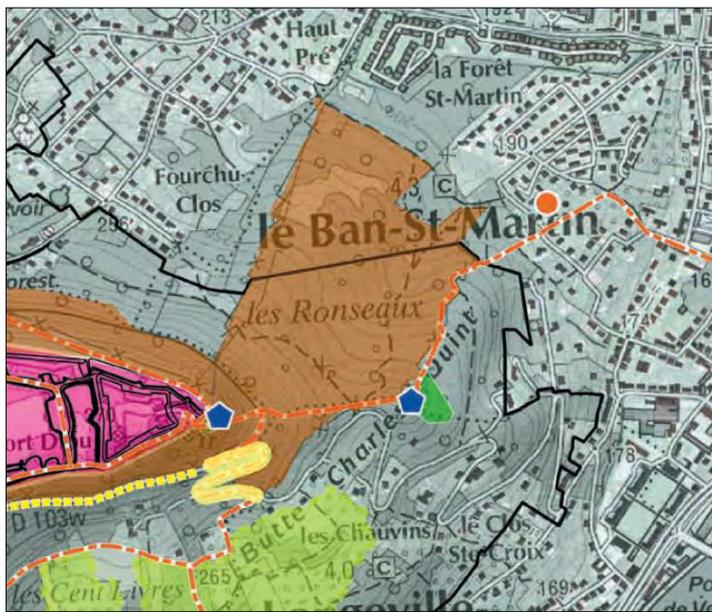
La quatrième orientation du PADD qui s'intitule « *Considérer les milieux naturels et les risques associés* » **vise à reconnaître les caractéristiques fortes de la commune au niveau de son relief, ses paysages et milieux naturels associés.** Il s'agit d'une évolution forte comparativement au PLU de 2004 qui projetait de très importantes zones à urbaniser sur le Mont Saint-Quentin (1AUhHet 2AU3). Cet ancien zonage ne tenait pas correctement des caractéristiques naturelles du site qui dispose d'un plan de gestion ainsi que **d'une faune et une flore protégées.** L'évolution apportée par le nouveau PLU avec une protection stricte du Mont Saint-Quentin et de ses abords, témoigne de **la bonne prise en compte des enjeux paysagers et environnementaux.**

Le PLU apporte une traduction précise **aux enjeux environnementaux identifiés pour la commune** dans le document d'urbanisme supra-communal qu'est le SCoTAM. Les continuités forestières à préserver dans le Documents d'Orientations et d'Objectif (DOO) : « **pelouses du Mont-Saint-Quentin et ses abords** » disposent bien d'un zonage naturel et d'un liseré spécifique lié à la trame verte et bleue. Ceci est également bénéfique **au maintien des gîtes à chiroptères** situés sur le Mont Saint-Quentin dans les anciens ouvrages militaires.

Les emprises classées dans la zone naturelle **sur la frange Ouest du ban communal** sont inscrites en tant que « **cœurs de nature** » dans le SCoTAM. Cela correspond **aux ZNIEFF** : « *pelouses et boisements de Lessy et environs* » et « *coteaux calcaires du Rupt de Mad au Pays Messin* » (cf : RP Tome 1, pages 17-18). Le Mont-Saint-Quentin, **butte témoin des Côtes de Moselle**, domine **la vallée ouverte de la Moselle** où s'écoule en plein cœur de l'agglomération, la rivière éponyme. La rivière **Moselle constitue l'autre élément clé des milieux naturels** du Ban-Saint-Martin qui s'inscrivent dans **les continuités écologiques** du grand territoire. Elle bénéficie logiquement d'une inconstructibilité de ses abords où passe **la véloroute Charles le Téméraire.**

Au-delà du PLU de la ville du Ban-Saint-Martin, c'est bien **le plan de gestion du Mont-Saint-Quentin adopté par Metz Métropole** qui va contribuer à moyen et long terme **à la préservation et à la valorisation du site**. Il comporte quatre orientations :

- A - Gérer les espaces agricoles et forestiers pour favoriser la diversité écologique et paysagère ;
- B - Organiser la découverte du site pour mettre en valeur les paysages et les patrimoines ;
- C - Planifier des actions progressives de sécurisation et de valorisation des ouvrages militaires ;
- D - Animer le projet en lien avec les associations et les habitants.



Extrait de l'orientation A du plan de gestion du Mont Saint-Quentin

Ci-contre, l'extrait de **l'orientation A du plan de gestion** montre que la ville est concernée par **4 figurés** :

- Remplissage brun clair : mise en place d'un **plan de gestion des forêts publiques** ;
- Tirets rouges : balisage et mise en **valeur d'itinéraires de découverte** ;
- Point rouge : installation de **panneaux d'information** ;
- Losange bleu et figuré vert : **aménagement des points de vue majeurs et éclaircissements paysagers/défrichements**.

Le PADD du PLU s'inscrit en cohérence avec les objectifs du plan de gestion puisqu'il souhaite pérenniser les sentiers

permettant de découvrir le Mont Saint-Quentin, **valoriser la tour Bismarck**. La création d'un point de vue au niveau de ce monument ne sera en réalité que la restauration de ce qui existait par le passé.

La préservation des cheminements doux utilisés est favorable à la mise en valeur de l'environnement, puisque les sentiers comprennent de la végétation intéressante pour la biodiversité à leurs franges. **Leur maintien évite bien une potentielle dégradation de l'environnement.**

Enfin, **le PADD s'attache à préserver et à mettre en valeur l'environnement au niveau local** par le biais de la plantation de plus de 2 500 arbres au lieu-dit « *les Sables* ». Ce vaste espace qui correspondait autrefois à un terrain d'exercice militaire, se trouve en **zone rouge** du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la vallée de la Moselle. Il correspond **à une rare emprise de vaste superficie qui ne soit pas urbanisée** en rive gauche de la rivière en cœur d'agglomération.

L'ambition communale de **ne pas permettre l'urbanisation de toutes les disponibilités foncières à l'intérieur de l'enveloppe urbaine** se traduit par la préservation de plusieurs espaces :

- Le bassin de rétention des eaux pluviales au niveau du Mont Saint-Quentin ;
- Les fonds de parcelles en pente de la rue de la Côte ;
- **Les boisements à l'intérieur du lotissement de la Forêt Saint-Martin** ;
- Les parcs Sainte-Claire et des Sœurs.

D'ouest en Est, **la mise en relation de tous ces espaces constitue un corridor en « pas japonais » de la trame verte locale.**



2.2 DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les principes généraux d'aménagement des secteurs visés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) assurent **une bonne prise en compte de la préservation et de la valorisation de l'environnement dans les aménagements à venir.**

Les OAP sont rédigées en tenant compte d'objectifs relatifs à :

- la diversité des formes urbaines ;
- d'accessibilité et de desserte interne pour tous modes de transports (motorisés ou non) ;
- l'aménagement des espaces libres de constructions ;
- la gestion urbaine des équipements spécifiques.

Tous ces objectifs et les préconisations liées permettent d'assurer la préservation et la mise en valeur de l'environnement. Au cas par cas, les OAP ne comportent pas obligatoirement un nombre important de dispositions relatives à l'environnement, en particulier lorsqu'elles visent de la reconversion urbaine.

Les OAP relatives à chaque secteur intègrent en plus des dispositions spécifiques :

- **OAP n°1 - « Qualifier l'entrée Ouest de la ville » :** la partie Nord-Ouest du secteur visé par l'OAP apparaît en vert sur le document graphique avec la légende : « *Espaces verts et/ou stationnement* ». L'objectif est ici de limiter l'imperméabilisation des sols, le revêtement du stationnement ne recouvrant pas obligatoirement un caractère imperméable. Une haie végétale doit être plantée par l'aménageur sur toutes les limites séparatives de l'unité foncière (cf : point vert) pour limiter les vis-à-vis et favoriser la pénétration de la biodiversité en ville (le Mont Saint-Quentin se trouve à quelques centaines de mètres au Nord à vol d'oiseau).

Des préoccupations environnementales complémentaires figurent dans cet OAP concernant la prise en compte de contraintes connues. Il s'agit du risque d'inondation par débordement de la Moselle (encadré par le Plan de Prévention des Risques) et potentielle pollution des sols (ancien bâtiment DDE et ancien supermarché rue des Jardins). En outre, pour la partie Sud de la zone, il est imposé de tenir compte de l'impact paysager des nouvelles constructions sur le site de la friche DDE en raison de sa situation en entrée de commune, au pied des piles du pont de Verdun, avec pour arrière-plan, le Mont-Saint-Quentin, butte témoin phare des côtes de Moselle dans l'agglomération messine. Des fenêtres visuelles sur le Mont doivent être préservées par le futur projet.

- **OAP n°2 - « Rue des Bénédictins » :** cette OAP concerne le parc d'une maison de maître ancienne. Le parc de l'Abbaye, opération pavillonnaire limitrophe, a été réalisée, après la vente de la majeure partie du parc de la maison. La partie Nord de l'OAP doit rester en espaces verts et/ou accueillir du stationnement pour préserver la porte en pierre ancienne d'accès à la maison. Une perméabilité piétonne doit être laissée à travers l'opération. Elle doit permettre de rejoindre le Parc de l'Abbaye (liaison existante). Enfin, une haie végétale doit être plantée sur la partie Ouest de l'opération.
- **OAP n°3 - « Secteur de Grasboeuf » :** en encadrant précisément l'aménagement futur de ce secteur de taille restreinte aujourd'hui enclavé dans l'enveloppe urbaine, cette orientation assure une bonne prise en compte de l'environnement lors de la réalisation de construction.

Si la création d'une impasse définitive est discutable en raison du fonctionnement peu efficient de la trame viaire qu'elle engendre, elle est ici motivée par la nécessité de préserver des cheminements doux appréciés de la population. Ces derniers jouent un rôle important puisqu'ils permettent de rejoindre le Mont Saint-Quentin, espace nature majeur à proximité immédiate du cœur de l'agglomération.



La future voirie en impasse permet d'assurer la conservation du prolongement du sentier de Grasboeuf et ses connexions vers le Sentier Kinnel et la rue Chaillot. La flèche d'accès à la zone au Nord depuis l'Allée des Aubépines impose de ne pas utiliser le débouché du sentier Kinnel pour être en mesure d'urbaniser une parcelle.

La préservation des cheminements doux et de la végétation de leurs abords, cumulée à la plantation de nouvelles haies pour intégrer les futures constructions, contribuera à valoriser l'environnement.

- **OAP n°4** - « *Parcs Sainte-Claire et des Soeurs* » : Cette orientation est bénéfique pour l'environnement puisque son objet est de traduire le PADD pour conserver des espaces de respiration à l'intérieur des tissus urbains. Elle sacralise le fait que le parc communal Sainte-Claire n'est pas un espace constructible. Il peut seulement accueillir des installations et constructions nécessaires à son fonctionnement (jeux pour enfants, bancs...). Le parc des Sœurs, espace privé composé de nombreux boisements, est lui aussi préservé de l'urbanisation. En raison de son rôle de poumon vert et de son classement en zone rouge du Plan de Prévention des Risques d'inondations de la vallée de la Moselle.

Les cheminements doux existants et à créer permettent ou permettront à long terme, de valoriser des espaces de respiration auprès de la population.

- **OAP n°5** - « *Valoriser le lieu-dit : Les Sables* » : Cette vaste emprise d'environ 8 hectares constitue l'une des dernières zones d'expansion des crues non imperméabilisée située en rive gauche de la Moselle. L'orientation met en place les règles permettant d'assurer sa mise en valeur et sa préservation à long terme. De nouveaux boisements ont été plantés sur ce site en compensation du défrichement réalisé lors de la construction de l'opération du bois de Chanteraine. Les usages sportifs (terrains d'entraînement pour le football et terrain multisports) ne sont pas remis en cause. Ils n'ont pas d'impacts négatifs sur l'environnement du site. Il en est de même concernant la construction aujourd'hui occupée par le club canin.

A très long terme, un aménagement en parc urbain pourrait être envisagé en matérialisant bien les entrées et en créant des cheminements piétons internes. Il s'agirait, là aussi, d'une valorisation de l'environnement et d'une ouverture au public bénéfique à l'ensemble de la population alentours.



2.3 DANS LES REGLEMENTS GRAPHIQUES ET ECRITS

A. Règlement graphique

La préservation et la mise en valeur de l'environnement sont assurées par **les dispositions générales** du règlement écrit, et plus particulièrement, ses parties concernant la prévention des risques et les caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques.

L'objectif affiché dans le PADD de **conserver des espaces de respiration à l'intérieur des tissus urbains** est bien traduit au règlement graphique **par un zonage naturel** sur le bassin de rétention des eaux pluviales au bord de l'ancienne route de guerre, sur les fonds de parcelles rue de la Côte et sur les parcs Sainte-Claire et des Sœurs. Dans le quartier de la forêt Saint-Martin, **les boisements sont préservés** pour répondre à cet objectif.

Des règles particulières viennent compléter les dispositions en faveur de l'environnement dans **les différentes zones du PLU** (cf : justifications du règlement écrit).

Enfin, **le règlement graphique** matérialise, outre la zone naturelle inconstructible, **les secteurs contribuant aux continuités écologiques** (cf : justifications des espaces particuliers). Il s'agit bien **d'une mise en valeur visuelle et réglementaire de l'importance de ces milieux sur le ban communal**.

B. Règlement écrit

Seuls sont admis les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des types constructions et installations autorisées. Ces dispositions permettent de limiter les impacts des futurs aménagements sur **la topographie et les paysages**.

Le nouveau PLU est favorable à la préservation de l'environnement puisqu'il supprime définitivement de la zone à urbaniser (1AU et 2AU) sur le Mont-Saint-Quentin. Ceci est bénéfique pour **réduire la consommation foncière d'espaces agricoles ou naturels** et limiter les besoins en chauffage grâce à **l'isolation thermique des constructions mitoyennes**. Cela permet de réduire les polluants atmosphériques et les émissions de gaz à effet de serre liés au chauffage.

Pour assurer une bonne gestion des déchets, les **voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire demi-tour**. Cela permet de s'assurer de l'efficacité de la trame viaire et de l'efficacité de la collecte des déchets.

Afin de **limiter le risque de pollution des eaux et des milieux naturels**, le règlement prévoit un **raccordement obligatoire au réseau d'assainissement pour les eaux usées**. Un **dispositif de pré-traitement des eaux pluviales** devra également être prévu, si nécessaire, avant rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau public. La **gestion des eaux pluviales** devra être prévue sur le site même de l'opération, en privilégiant l'infiltration, et ce, **pour ne pas augmenter le risque d'inondations et limiter les coûts de gestion des réseaux publics d'eaux pluviales**.

Le règlement édicte des dispositions concernant **l'aspect extérieur des constructions** : elles ne doivent **pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants** et notamment **à l'unité architecturale du quartier**. Certains types d'architecture sont interdits et les matériaux de façade sont réglementés. Ces dispositions permettent de limiter l'impact visuel dans les zones urbanisées et à urbaniser **en assurant une bonne intégration** des bâtiments dans leur environnement.

III – MISE EN OEUVRE ET EVALUATION DU PLAN

En application du Code de l'Urbanisme, **neuf ans au plus après la délibération portant approbation du Plan Local d'Urbanisme**, où la dernière délibération portant révision complète de ce plan, **le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan**, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. **L'analyse des résultats donne lieu à une délibération** du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.



1. LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

L'évaluation des résultats du PLU, neuf années au plus après son approbation, reposera sur une analyse de **l'atteinte ou non des différents objectifs contenus dans les orientations du PADD**. Ainsi, les **indicateurs de suivi**, proposés ci-dessous, permettront d'évaluer, au fil du temps, l'atteinte ou non des objectifs fixés par le projet communal.

1.1 L'ANCRAGE DU BAN-SAINT-MARTIN EN CŒUR D'AGGLOMERATION

Orientation n°1 du PADD		Indicateur(s) d'évaluation	Fréquence
Objectif n°1	<i>Créer une passerelle entre le Ban-Saint-Martin et Metz</i>	Création effective ou non de la passerelle Nouveaux flux piétons depuis et vers Metz	9 ans
Objectif n°2	<i>Requalifier l'entrée de ville depuis le Pont de Verdun</i>	Persistance d'une friche urbaine (oui/non) Opération de renouvellement urbain (oui/non)	9 ans
Objectif n°3	<i>Accueillir une maison des assistantes maternelles</i>	Nombre d'assistantes maternelles sur la commune Construction d'une maison d'assistantes maternelles	6 ans
Objectif n°4	<i>Valoriser l'ancien terrain d'exercice « les Sables »</i>	Nombre d'hectares en espace naturel	9 ans
Objectif n°5	<i>Tenir compte des risques et nuisances</i>	Trafic annuel sur les routes Départementales Trafic annuel sur les voies ferrées et fluviales	3 ans
Objectif n°6	<i>Demander le réaménagement des carrefours des RD</i>	Nombre d'accidents de la route recensés Nombre d'aménagements réalisés sur les RD	3 ans
Objectif n°7	<i>Pérenniser le collège en cœur de ville</i>	Evolution des effectifs scolaires par section	3 ans
Objectif n°8	<i>Encourager la restauration et la renaturation de la Moselle</i>	Nombre de plantes invasives recensées	3 ans
Objectif n°9	<i>Valoriser l'emblématique Mont Saint-Quentin et la tour Bismarck</i>	Nombre d'événements organisés sur le Mont Evolution du budget affecté au plan de gestion	9 ans

**1.2 L'ACCOMPAGNEMENT DES MUTATIONS DES TISSUS URBAINS**

Orientation n°2 du PADD		Indicateur(s) d'évaluation	Fréquence
Objectif n°1	<i>Rappeler les grands principes de l'écologie urbaine</i>	Qualité des ressources naturelles – air, eau et sols Espaces de respiration dans les tissus urbains en ha	9 ans
Objectif n°2	<i>Encadrer la consommation foncière</i>	Hectares consommés pour des projets d'habitat Consommation annuelle > ou < à 0,76 ha/an ?	9 ans
Objectif n°3	<i>Orienter l'aménagement des secteurs à enjeux urbains</i>	Nombre de nouveaux logements réalisés dans l'enveloppe urbaine Nombre de logements vacants remis sur le marché	6 ans
Objectif n°4	<i>Anticiper la fin de l'historique activité maraichère</i>	Nombre d'ha d'espaces agricoles situés dans l'enveloppe urbaine	6 ans
Objectif n°5	<i>Conserver des espaces de respiration dans les tissus urbains</i>	Nombre d'espaces verts préservés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine	9 ans
Objectif n°6	<i>Formaliser un règlement adapté aux caractéristiques locales</i>	Nombre d'autorisations d'urbanisme non conformes	3 ans
Objectif n°7	<i>Souligner l'existence de Monuments Historiques</i>	Nombre de déclarations préalables liées au patrimoine Nombre de permis accordés dans les tissus urbains anciens Taux de compatibilité des opérations avec le règlement d'urbanisme	9 ans
Objectif n°8	<i>Préserver les édifices patrimoniaux</i>	Nombre de déclarations préalables liées aux éléments protégés par le PLU Inventaire des édifices qui pourraient mériter une protection à l'avenir	9 ans
Objectif n°9	<i>Conforter les déplacements doux en sites propres</i>	Nombre de kilomètres aménagés pour les déplacements doux Nombre de circuits proposés	9 ans

**1.3 LE RENFORCEMENT DU DYNAMISME ET DE L'ATTRACTIVITE COMMUNALE**

Orientation n°3 du PADD		Indicateur(s) d'évaluation	Fréquence
Objectif n°1	<i>Achever le développement du cœur de ville</i>	Nombre de nouveaux logements en cœur de ville	3 ans
Objectif n°2	<i>Continuer de proposer un parc immobilier diversifié</i>	Nombre de nouveaux logements Nombre de nouveaux logements conventionnés Nombre de nouveaux logements locatifs non aidés Nombre de nouveaux logements collectifs	6 ans
Objectif n°3	<i>Maintenir la mixité sociale en créant des logements aidés</i>	Nombre de nouveaux logements aidés Respect des objectifs du PLH de Metz Métropole	6 ans
Objectif n°4	<i>Assurer au minimum un maintien de la population</i>	Evolution de la population Part des moins de 45 ans dans la pyramide des âges Solde naturel et solde migratoire (+ ou -)	6 ans
Objectif n°5	<i>Conserver une bonne desserte numérique</i>	Vitesse de la connexion à internet en Mb/s Déploiement de la fibre optique (oui/non)	3 ans
Objectif n°6	<i>Pérenniser et favoriser le commerce et les services</i>	Nombre de commerces et services Nombre d'artisans Nombre de professions libérales Nombre de commerçants et artisans disposant d'un stationnement de proximité insuffisant	3 ans
Objectif n°7	<i>Maintenir et développer les équipements publics</i>	Nombre d'équipements communaux Evolution des effectifs scolaires (écoles)	6 ans
Objectif n°8	<i>Requalifier le secteur Ouest de la rue des Jardins</i>	Suppression du virage dangereux (oui/non) Création d'un trottoir sécurisé pour les piétons (oui/non)	3 ans

**1.4 LA CONSIDERATION DES MILIEUX NATURELS ET RISQUES ASSOCIES**

Orientation n°4 du PADD		Indicateur(s) d'évaluation	Fréquence
Objectif n°1	<i>Conserver les continuités écologiques supra-communales</i>	Respect du caractère naturel des continuités écologiques supra-communales Nombre de projets avec un impact avéré sur les continuités écologiques Nombre de projets modifiés pour tenir compte des continuités écologiques	9 ans
Objectif n°2	<i>Maintenir la trame verte locale</i>	Nombre d'espaces verts préservés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine	9 ans
Objectif n°3	<i>Planter de nouveaux boisements</i>	Superficie totale des boisements replantés Evolution de la superficie replantée Plantation de boisements complémentaires ?	6 ans
Objectif n°4	<i>Pérenniser les sentiers qui mènent au Saint-Quentin</i>	Nombre d'usagers des sentiers de randonnées Nombre de km de sentiers répertoriés	9 ans
Objectif n°5	<i>Préserver les milieux naturels reconnus</i>	Superficie totale des boisements Superficie totale des vergers Superficie totale des prairies	6 ans
Objectif n°6	<i>Intégrer les risques naturels au projet communal</i>	Nombre de crues et mouvements de terrains recensés Nombre de constructions touchées par aléas Nombre d'arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle	6 ans



2. LES EVALUATIONS POUR L'HABITAT ET LES TRANSPORTS

2.4 LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

La ville du Ban-Saint-Martin est concernée par le Programme de l'Habitat de Metz Métropole, établi sur la période 2011-2017 dont la durée va être prolongée de 2 années. Ce document-cadre comprend quatre grandes orientations prioritaires (Cf : Tome 1 – Diagnostic territorial, page 71) :

- Fixer et attirer les jeunes ménages et les familles sur le territoire ;
- Répartir l'offre sociale et garantir la mixité ;
- Promouvoir l'habitat durable ;
- Partager la politique de l'habitat.

En application du Code de l'Habitat et de la Construction, Metz Métropole doit réaliser, de manière triennale, un bilan de la réalisation du Programme Local de l'Habitation, soit trois années après son approbation et à son échéance. Pour le Plan Local d'Urbanisme, la même durée est adoptée pour réaliser l'évaluation de la satisfaction des besoins en logements, conformément aux dispositions retenues par le PLH.

Les différents indicateurs retenus font appel à un examen des permis de construire et d'aménager, qui sera assuré par la commune avec l'appui de son service instructeur. Des bases de données pourront également être utilisées (SYTADEL, MAJIC...).

A. Ouverture à l'urbanisation

	Surfaces concernées par des autorisations d'aménagement			Surfaces des unités foncières concernées par des autorisations		
	Réalisé	Tranche en cours	Total	PC individuels	PC groupés	Total
Zone UR « <i>Requalifier l'entrée Ouest de la ville</i> » (OAP n°1)						
Zone UB « <i>Rue des Bénédictins</i> » (OAP n°2)						
Zone 1AU « <i>Secteur de Grasboeuf</i> » (OAP n°3)						



B. Création de logements

	Nombre de logements		Surface de plancher		Typologie de logements		
	Total	Dont aidé	Total	Dont aidé	Individuel	Groupé	Collectif
Zone U							
Zone 1AU							

C. Densité et consommation foncière

	Perte de surface agricole et/ou naturelle	Logements créés	Densité	Période	Consommation foncière annuelle
Zone U Densification					
Zone 1AU Extension					

Le diagnostic a mis en lumière **une consommation foncière annuelle de 0,76 ha/an en moyenne** sur la période entre 2000 et 2014. Le PADD fixe comme objectif de **ne pas engendrer de nouvelles consommations foncières en dehors de l’enveloppe urbaine**. Le SCoTAM impose une densité de **25 logements/ha** pour toutes les nouvelles opérations en extension des tissus urbains au Ban-Saint-Martin.

2.5 LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS

La commune du **Ban-Saint-Martin** est concernée par le **Plan de Déplacements Urbains** de Metz Métropole, approuvé en **2006**.

Indicateur(s) d'évaluation	Fréquence
Nombre d'arrêts de transports en commun	8 ans
Nombre d'arrêts de transports en commun accessibles aux personnes à mobilité réduite	3 ans
Nombre de montées/descentes dans les transports en commun sur la commune	9 ans
Nombre d'accidents de la route par catégorie d'usagers (véhicules, cycles, piétons)	9 ans
Evolution de l'émission de CO2 par catégories	9 ans



Indicateur(s) d'évaluation	Fréquence
Evolution de la fréquentation tous véhicules des routes départementales	9 ans
Evolution de l'usage des cycles et de la marche à pied	9 ans
Nombre de places de stationnement pour chaque moyen de transports	9 ans
Nombre d'entreprises possédant un plan de mobilité	9 ans
Nombre d'usagers du covoiturage	3 ans
Evolution des flux de migrations domicile-travail et domicile-étude	3 ans
Evolution du linéaire destiné aux cheminements doux	9 ans