

Commune de
**SAINT-JULIEN-
LÈS-METZ**

PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTICE DE PRÉSENTATION Modification N°1

Approbation initiale du PLU :
12/07/2016

DOCUMENT EN VIGUEUR :
Modification simplifiée N°1
DBM 10/02/2020

TABLEAU RECAPITULATIF DES PROCEDURES D'URBANISME SAINT-JULIEN-LÈS-METZ

Approbation initiale du PLU	DCM	12-07-2016
Mise à jour n°1 du PLU	AM	03-11-2016
Mise à jour n°2 du PLU	AM	25-04-2017
Modification n°1 du PLU	BC	05-02-2018
Mise à jour n°3 du PLU	AM	11-12-2018
Modification simplifiée n°1 du PLU	DBM	10-02-2020

* AM : Arrêté Municipal/Métropolitain
 * DCM : Délibération du Conseil Municipal
 * BC : Bureau Communautaire
 * DBM : Délibération du Bureau Métropolitain

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Julien-lès-Metz a été approuvé par le Conseil Municipal le 12 juillet 2016. Il a fait l'objet de deux mises à jour, respectivement en novembre 2016 et en avril 2017.

OBJETS DE LA MODIFICATION

La ville de Saint-Julien-lès-Metz engage la modification de son PLU pour :

- **Objet 1** : Accompagner le développement de la zone d'activités de loisirs en changeant certaines dispositions réglementaires du secteur UXb ;
- **Objet 2** : Ajuster les orientations de développement du secteur d'urbanisation « Labrosse-Venner » (1 AUC) en modifiant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernée :
 - changement de destination du bâtiment « La Cascade »,
 - mise en cohérence des pièces écrites et schématiques de l'OAP « Labrosse-Venner » ;
- **Objet 3** : Permettre la réalisation d'une opération de reconversion urbaine sur le secteur « En Colombe ».

Les modifications concernent les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement graphique et le règlement écrit.

Au regard de la nature des évolutions, le dossier de PLU n'est pas concerné par une procédure de révision en application de l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme, car le projet :

- ne change pas les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou milieux naturels ;
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone 2AU dans les neuf ans suivant sa création sans que des acquisitions foncières significatives n'aient été réalisées.

Le PLU peut ainsi être modifié au travers d'une procédure de modification en application des articles L153-36 à L153-40.

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

« Sous réserve des cas, où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié, lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

Objet 1 : Accompagner le développement de la zone d'activités de loisirs « Kinépolis »

Identifié dans l'armature urbaine du SCoTAM comme « *Centre Urbain de Services* », Saint-Julien-lès-Metz participe au dynamisme de l'agglomération messine par ses différentes polarités. La zone d'activités de loisirs organisée autour du complexe cinématographique, situé le long de l'avenue Paul Langevin, est ciblée par le SCoTAM comme espace économique dédié de plus de 5 ha à vocation d'équilibre.

La commune souhaite renforcer son attractivité en s'appuyant sur ses zones d'activités. L'une des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est de « *renforcer les polarités existantes ou à venir* » dont celle du complexe cinématographique.

Pour cela, l'évolution de différents points réglementaires est nécessaire.

➤ **Diversifier les activités admises sur la zone :**

L'article 2 de la zone UXb n'admet que les activités commerciales ou culturelles. Pour permettre le développement de la zone et l'implantation d'activités supplémentaires, la commune souhaite diversifier les activités admises.

Ainsi, conformément à l'orientation du PADD qui est de « *renforcer les polarités existantes* » et en cohérence avec les dispositions du SCoTAM, l'implantation des constructions et installations à usage hôtelier, de bureaux et d'habitat sont ajoutées sous conditions.

En conséquence, le règlement de la zone UX est modifié comme suit :

- **Rédaction initiale de l'article 2 dans le secteur UXb :**

Article UX 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

> Dans le secteur UXa :

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions destinées à l'habitation : à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et qu'elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux concernés lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport terrestre, et ce, dans la limite d'un logement par unité foncière intégré au bâtiment principal ;
- les installations classées, à condition :
 - qu'elles soient liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises,
 - qu'elles soient compatibles avec la vocation générale de la zone,
 - que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances.
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées dans la zone ;
- les aires de stockage et de dépôt à l'air libre liées aux activités autorisées, à condition qu'elles respectent les règles édictées aux articles 9 et 13 du règlement de la zone.

> Dans le secteur UXb :

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'exercice d'activités commerciales ou culturelles et à leur gardiennage.

- **Rédaction modifiée de l'article 2 dans le secteur UXb :**

Article UX 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

> Dans le secteur UXa :

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitation : à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et qu'elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux concernés lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport terrestre, et ce, dans la limite d'un logement par unité foncière intégré au bâtiment principal ;
- les installations classées, à condition :
 - qu'elles soient liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises,
 - qu'elles soient compatibles avec la vocation générale de la zone,
 - que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances.
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées dans la zone ;
- les aires de stockage et de dépôt à l'air libre liées aux activités autorisées, à condition qu'elles respectent les règles édictées aux articles 9 et 13 du règlement de la zone.

> Dans le secteur UXb :

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'exercice d'activités commerciales ou culturelles et à leur gardiennage.

Sont admises

- Les constructions et installations à usage de commerce, culturel, hôtelier ou de bureaux à condition d'être en lien avec le caractère de la zone de loisirs,
- les constructions destinées à l'habitation : à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et qu'elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux concernés lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport terrestre, et ce, dans la limite d'un logement intégré au bâtiment principal et par unité foncière.

➤ **Faire évoluer l'emprise au sol des constructions et installations possibles :**

Aujourd'hui la réglementation du secteur UXb autorise une emprise au sol de 25% de l'unité foncière en application de l'article 9. En tenant compte des dispositions issues du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) de la Moselle (zones rouge et orange) sur cette zone, l'emprise au sol autorisée encadre « au plus juste » les constructions existantes dans le cadre du PLU actuellement opposable.

Sur les 9 unités foncières qui composent la zone UXb, quatre peuvent accueillir des activités. Aujourd'hui, en tenant compte des zones inondables qui ne permettent aucune construction, environ 350 m² d'emprise peuvent être développés sur l'ensemble de la zone.

Afin de ne pas contraindre le développement de la zone, une évolution de 25% à 35% de l'emprise au sol offrirait des possibilités de développement supplémentaires pour les activités. Celles-ci ne pouvant être réalisées sur la zone qu'en tenant compte des dispositions réglementaires du PPRI de la Moselle.

- **Rédaction initiale de l'article 9 dans le secteur UXb :**

Article UX 9 **Emprise au sol**

> Dans les secteurs UXa1, UXa2 et UXa3 :

- l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière ;
- une emprise maximum de 60% peut être autorisée dans le cas d'extension de bâtiments existants,
- l'emprise au sol des aires de stockage et de dépôts à l'air libre ne doit pas excéder 20% de la surface totale de l'unité foncière.

> Dans le secteur UXb :

- l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Sont exclues du calcul de l'emprise au sol les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- **Rédaction modifiée de l'article 9 dans le secteur UXb:**

Article UX 9 **Emprise au sol**

> Dans les secteurs UXa1, UXa2 et UXa3 :

- l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière ;
- une emprise maximum de 60% peut être autorisée dans le cas d'extension de bâtiments existants,
- l'emprise au sol des aires de stockage et de dépôts à l'air libre ne doit pas excéder 20% de la surface totale de l'unité foncière.

> Dans le secteur UXb :

- l'emprise au sol des constructions ne peut excéder **25 35 %** de la superficie totale de l'unité foncière.

Sont exclues du calcul de l'emprise au sol les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Objet 2 : Evolution des dispositions de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation « Labrosse-Venner »

Classée dans le PLU en zone à urbaniser, le secteur 1AUC Labrosse-Venner représente une superficie de 5,9 ha. Afin de s’inscrire dans une démarche de développement durable, cette zone à urbaniser retenue dans le cadre du PLU constitue un espace de densification du tissu urbain.

Initialement, cette zone a pour vocation l’accueil de programmes d’habitat aux typologies diversifiées et d’une densité moyenne minimale d’environ 30 logements par hectare conformément au PADD. Des activités commerciales et tertiaires peuvent également s’implanter sur la zone.

➤ Changement de destination du bâtiment « la Cascade »

Située le long de la rue Jean Burger, l’un des axes principaux de circulation de Saint-Julien-lès-Metz, le bâtiment « *la Cascade* » est aujourd’hui inachevé et en état de délabrement depuis plusieurs années. Dans le PLU actuellement en vigueur, l’OAP définit une vocation tertiaire au bâtiment.

Afin de l’intégrer davantage dans l’ensemble du quartier et lui redonner vie, la commune souhaite faire évoluer la vocation du bâtiment vers une vocation mixte, tertiaire-habitat. Cette opération s’inscrit pleinement dans l’objectif 3 de l’Axe 2 du Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD) : « *Accompagner l’évolution des espaces mutables ou en friche* ».

La vocation tertiaire du bâtiment, telle que mentionnée dans l’OAP, est donc modifiée et remplacée par « tertiaire-habitat » pour être cohérente avec le changement de destination dans les dispositions écrites de l’OAP (Cf. point suivant).

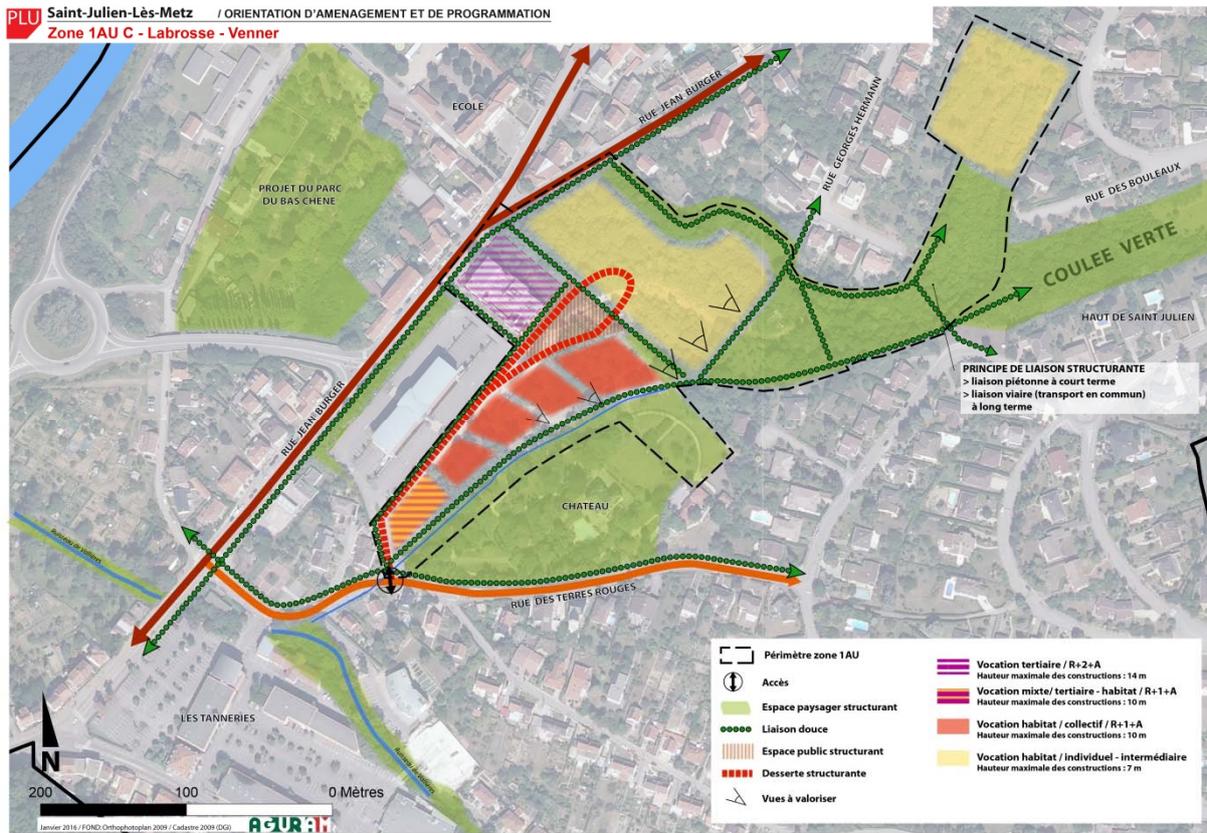
➤ Mise en cohérence des OAP écrite et schématique

Aujourd’hui, il existe des différences entre les pièces écrites et schématiques constituant l’OAP « Labrosse-Venner ». Pour une meilleure compréhension, ces deux documents sont rendus cohérents.

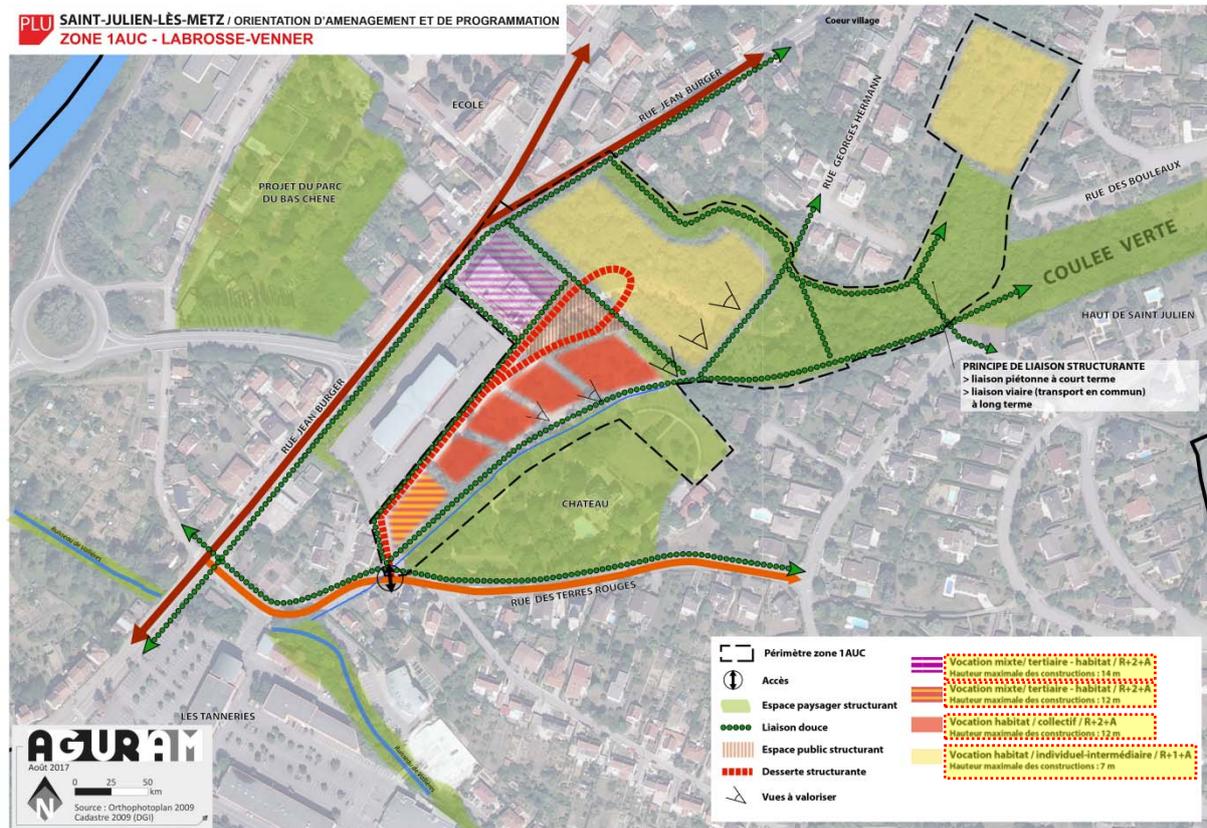
Dans la pièce écrite, au paragraphe de l’indication programmatique, « les gabarits des constructions seront compris entre R+1+attique pour l’habitat individuel/intermédiaire et R+2+attique pour l’habitat collectif ». Sur le schéma de l’OAP, le gabarit du logement individuel est manquant. Il sera donc ajouté « R+1+A ».

De plus, le gabarit de construction pour l’habitat collectif est conservé dans la pièce écrite et mis en cohérence sur la pièce schématique en remplaçant « R+1+A » par « R+2+A ». Pour la réalisation de logements collectifs avec une hauteur de R+2+A, la hauteur maximale est portée à 12 mètres au lieu de 10 mètres dans l’orientation graphique.

• Schéma initial de l'OAP :



• Schéma modifié de l'OAP :



➤ Evolution du programme de logements prévu

À ce jour, l'indication programmatique de l'OAP indique que « le nombre total de logements à réaliser est compris entre 110 et 130 unités comprenant 25% de logements aidés ».

Suite à la modification de destination du bâtiment « la Cascade », le programme de logements de l'ensemble de l'OAP évolue. Compte tenu du volume du bâtiment, on estime que l'opération pourrait accueillir environ 70 logements supplémentaires.

Le règlement indique que « pour tout programme conduisant à la création de plus de 1000 m² de surface de plancher affectée à l'habitation, il convient de prévoir d'affecter au logement social au moins 25 % de la surface de plancher destinée à l'habitation » ce qui porterait l'opération à 70 logements dont 17 logements sociaux. Ces logements développeraient davantage la mixité déjà souhaitée par la commune dans le cadre du PLU. De plus, identifiée dans le SCoTAM comme étant une commune prioritaire pour le renforcement de l'offre de logements locatifs aidés, l'opération correspond pleinement aux dispositions de celui-ci.

Une programmation de 70 unités supplémentaires est donc prévue portant le nombre de logements total à 180-200 logements contre 110-130 indiqués initialement. Cette augmentation renforce le rôle de centre urbain et de services de la commune identifié dans l'armature urbaine du SCoTAM.

En conséquence, l'indication programmatique présentée de l'OAP est modifiée.

- **Rédaction initiale de l'indication programmatique :**

- > Indications programmatiques

- Le nombre total de logements à réaliser est compris entre 110 et 130 unités comprenant 25% de logements aidés. Les gabarits des constructions seront compris entre R+1+attique pour l'habitat individuel / intermédiaire et R+2+attique pour l'habitat collectif.

- Dans le bâtiment à vocation mixte, l'implantation de commerce est possible en rez-de-chaussée et 30% maximum de la surface de plancher totale pourra être consacrée à des activités tertiaires.

- **Rédaction modifiée de l'indication programmatique :**

- > Indications programmatiques

- Le nombre total de logements à réaliser est compris entre **180 et 200** unités comprenant 25% de logements aidés. Les gabarits des constructions seront compris entre R+1+attique pour l'habitat individuel / intermédiaire et R+2+attique pour l'habitat collectif.

- Dans le bâtiment à vocation mixte, l'implantation de commerce est possible en rez-de-chaussée et 30% maximum de la surface de plancher totale pourra être consacrée à des activités tertiaires.

Objet 3 : Opération de renouvellement urbain du secteur « En colombe »

L'ancienne école maternelle « En Colombe », située rue des Hêtres, est inoccupée depuis 2009. La ville de Saint-Julien-lès-Metz souhaite réaliser une opération de renouvellement urbain sur ce site afin de redynamiser le secteur et diversifier l'offre de logements et de services sur la commune.

Pour cela, elle souhaite démolir le bâti existant et réaliser une opération multifonctionnelle à cet emplacement. Cette opération sera constituée d'une résidence sénior, d'une trentaine de logements de type Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) dont une partie en accession, d'une micro-crèche de type « *Maison des Assistantes Maternelles (MAM)* » et d'un parc à proximité de la coulée verte situé en bordure est du site.



La commune souhaite développer l'offre de logements à destination des séniors. La localisation de ce bâtiment, à côté de l'Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) « Résidence Saint-Julien », permettra une mutualisation des services, notamment de santé.

➤ Création d'un sous-secteur UCAd sur le règlement graphique

Afin d'adapter le règlement de la zone UCA, un sous-secteur UCAd est créé au sein de la zone correspondant à l'emprise foncière du projet (parcelles 465 et 496).

- Document graphique initial :



- Document graphique modifié :



➤ Complément du règlement écrit en lien avec la création du sous-secteur UCAd

Pour accompagner la réalisation de l'opération de renouvellement, plusieurs articles du règlement écrit doivent être modifiés en lien avec la création du sous-secteur UCAd. Ils concernent :

- l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
 - l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
 - l'emprise au sol maximale des constructions ;
 - la hauteur maximale des constructions.
- **Rédaction initiale de l'article 6 du secteur UCA :**

Article UCA 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dispositions générales

> Dans le secteur UCAa :

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter les principes de retrait existants par séquences de plusieurs constructions. Tout projet de construction doit participer à ce principe de structuration des emprises publiques en s'inspirant de l'implantation des constructions voisines existantes.

Les constructions et installations de jardin (kiosques, abris de jardin, etc...) doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement ou la limite qui s'y substitue.

> Dans le secteur UCAb :

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter les principes d'alignement et de retrait existants. Ces principes concernent les garages et les façades principales. Tout projet de construction doit s'inscrire dans cet ordonnancement.

Les constructions et installations de jardin (kiosques, abris de jardin, etc...) doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement ou la limite qui s'y substitue.

> Dans le secteur UCAC :

Toute construction doit être réalisée en retrait par rapport aux voies et emprises publiques. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H/2$), et jamais inférieure à 3 mètres.

6.3 Exceptions

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations à usage d'équipements, publics ou à caractère public ;
- aux équipements publics d'infrastructure de toute nature ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

- **Rédaction modifiée de l'article 6 du secteur UCA :**

Article UCA 6 **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 Dispositions générales

> Dans le secteur UCAa :

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter les principes de retrait existants par séquences de plusieurs constructions. Tout projet de construction doit participer à ce principe de structuration des emprises publiques en s'inspirant de l'implantation des constructions voisines existantes.

Les constructions et installations de jardin (kiosques, abris de jardin, etc...) doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement ou la limite qui s'y substitue.

> Dans le secteur UCAb :

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter les principes d'alignement et de retrait existants. Ces principes concernent les garages et les façades principales. Tout projet de construction doit s'inscrire dans cet ordonnancement.

Les constructions et installations de jardin (kiosques, abris de jardin, etc...) doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement ou la limite qui s'y substitue.

> Dans le secteur UCAC :

Toute construction doit être réalisée en retrait par rapport aux voies et emprises publiques. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H/2$), et jamais inférieure à 3 mètres.

> Dans le secteur UCAd :

Toute construction principale nouvelle peut être implantée à l'alignement ou en recul par rapport aux voies et emprises publiques à l'exception de la rue des Hêtres où toute construction doit être réalisée en retrait. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H/2$), sans jamais être inférieure à 3 mètres.

6.3 Exceptions

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations à usage d'équipements, publics ou à caractère public ;
- aux équipements publics d'infrastructure de toute nature ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

• **Rédaction initiale de l'article 7 du secteur UCA :**

Article UCA 7 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

> Dans les secteurs UCAa et UCAC :

Toute partie de construction doit être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des limites doit

être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du toit du bâtiment projeté ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

> Dans le secteur UCAb :

Toute construction doit être implantée en limite séparative.

> Toutefois, dans l'ensemble de la zone UCA :

Des conditions d'implantation différentes par rapport aux limites séparatives peuvent être autorisées afin de permettre la réalisation d'un ensemble cohérent avec les constructions existantes, et compatible avec la structure générale de la zone.

> Dans les secteurs UCAa et UCAB :

Les constructions et installations de jardin (kiosques, abris de jardin, etc...) doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des limites doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du toit du bâtiment projeté ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- **Rédaction modifiée de l'article 7 du secteur UCA :**

Article UCA 7 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

> Dans les secteurs UCAa et UCAC :

Toute partie de construction doit être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des limites doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du toit du bâtiment projeté ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

> Dans les secteurs UCAB :

Toute construction doit être implantée en limite séparative.

> Toutefois, dans l'ensemble de la zone UCA :

Des conditions d'implantation différentes par rapport aux limites séparatives peuvent être autorisées afin de permettre la réalisation d'un ensemble cohérent avec les constructions existantes, et compatible avec la structure générale de la zone.

> Dans les secteurs UCAa et UCAB :

Les constructions et installations de jardin (kiosques, abris de jardin, etc...) doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des limites doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du toit du bâtiment projeté ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

> Dans le secteur UCAd :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des limites séparatives.

- **Rédaction initiale de l'article 9 du secteur UCA :**

Article UCA 9 Emprise au sol maximale des constructions

> Dans le secteur UCAa :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la superficie totale de l'unité foncière.

Toute construction existante peut recevoir des extensions dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire égale à 3% de la surface de l'unité foncière avec toutefois un minimum autorisé de :

- 18 m² de surface de plancher pour la construction d'une extension,
- 12 m² de surface de plancher pour la construction d'un abri de jardin.

> Dans le secteur UCAb :

Pas de prescription.

> Dans les secteurs UCAC :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

L'emprise au sol des aires de stockage et de dépôts à l'air libre ne peut dépasser 10% de l'emprise des constructions autorisées.

> Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

Les piscines non couvertes à concurrence de 60 m² et les abris de jardin tels que définis dans les dispositions générales (article 9), dans la limite d'une piscine et d'un abri de jardin par unité foncière.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations à usage d'équipements, publics ou à caractère public.
- aux équipements publics d'infrastructure de toute nature.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

- **Rédaction modifiée de l'article 9 du secteur UCA :**

Article UCA 9 Emprise au sol maximale des constructions

> Dans le secteur UCAa :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la superficie totale de l'unité foncière.

Toute construction existante peut recevoir des extensions dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire égale à 3% de la surface de l'unité foncière avec toutefois un minimum autorisé de :

- 18 m² de surface de plancher pour la construction d'une extension,
- 12 m² de surface de plancher pour la construction d'un abri de jardin.

> Dans le secteur UCAb :

Pas de prescription.

> Dans les secteurs UCAC :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

L'emprise au sol des aires de stockage et de dépôts à l'air libre ne peut dépasser 10% de l'emprise des constructions autorisées.

> **Dans le secteur UCAd :**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale de l'unité foncière.

> Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

Les piscines non couvertes à concurrence de 60 m² et les abris de jardin tels que définis dans les dispositions générales (article 9), dans la limite d'une piscine et d'un abri de jardin par unité foncière.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations à usage d'équipements, publics ou à caractère public.
- aux équipements publics d'infrastructure de toute nature.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

- **Rédaction modifiée de l'article 10 du secteur UCA :**

Article UCA 10 Hauteur maximale des constructions

> Dans le secteur UCAa :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser un niveau en rez-de-chaussée. Toutefois, pour les terrains en pente, la réalisation de deux niveaux - un niveau plein et un niveau partiel - peut être autorisée afin de mieux intégrer la construction dans la pente.

La hauteur en tout point des constructions ne peut en aucun cas excéder 6 mètres comptés du terrain naturel à l'égout du toit.

Un seul niveau de combles peut être aménagé.

Pour les terrains en pente, la réalisation de deux niveaux - un niveau plein et un niveau partiel - peut être autorisée afin de mieux intégrer la construction dans la pente.

> Dans le secteur UCAb :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser un niveau en rez-de-chaussée, et l'altitude de l'acrotère doit régner avec celle des constructions voisines situées dans le même alignement.

> Dans le secteur UCAC :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6 mètres comptés du niveau du terrain aménagé au faitage.

Dans l'ensemble de la zone UCA, ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations à usage d'équipements, publics ou à caractère public ;
- aux équipements publics d'infrastructure de toute nature ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables.

- **Rédaction modifiée de l'article 10 du secteur UCA :**

Article UCA 10 **Hauteur maximale des constructions**> Dans le secteur UCAa :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser un niveau en rez-de-chaussée. Toutefois, pour les terrains en pente, la réalisation de deux niveaux - un niveau plein et un niveau partiel - peut être autorisée afin de mieux intégrer la construction dans la pente.

La hauteur en tout point des constructions ne peut en aucun cas excéder 6 mètres comptés du terrain naturel à l'égout du toit.

Un seul niveau de combles peut être aménagé.

Pour les terrains en pente, la réalisation de deux niveaux - un niveau plein et un niveau partiel - peut être autorisée afin de mieux intégrer la construction dans la pente.

> Dans le secteur UCAb :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser un niveau en rez-de-chaussée, et l'altitude de l'acrotère doit régner avec celle des constructions voisines situées dans le même alignement.

> Dans le secteur UCAC :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6 mètres comptés du niveau du terrain aménagé au faitage.

> Dans le secteur UCAd :

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres.

Dans l'ensemble de la zone UCA, ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations à usage d'équipements, publics ou à caractère public ;
- aux équipements publics d'infrastructure de toute nature ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables.

Evaluation des impacts de la modification n°1

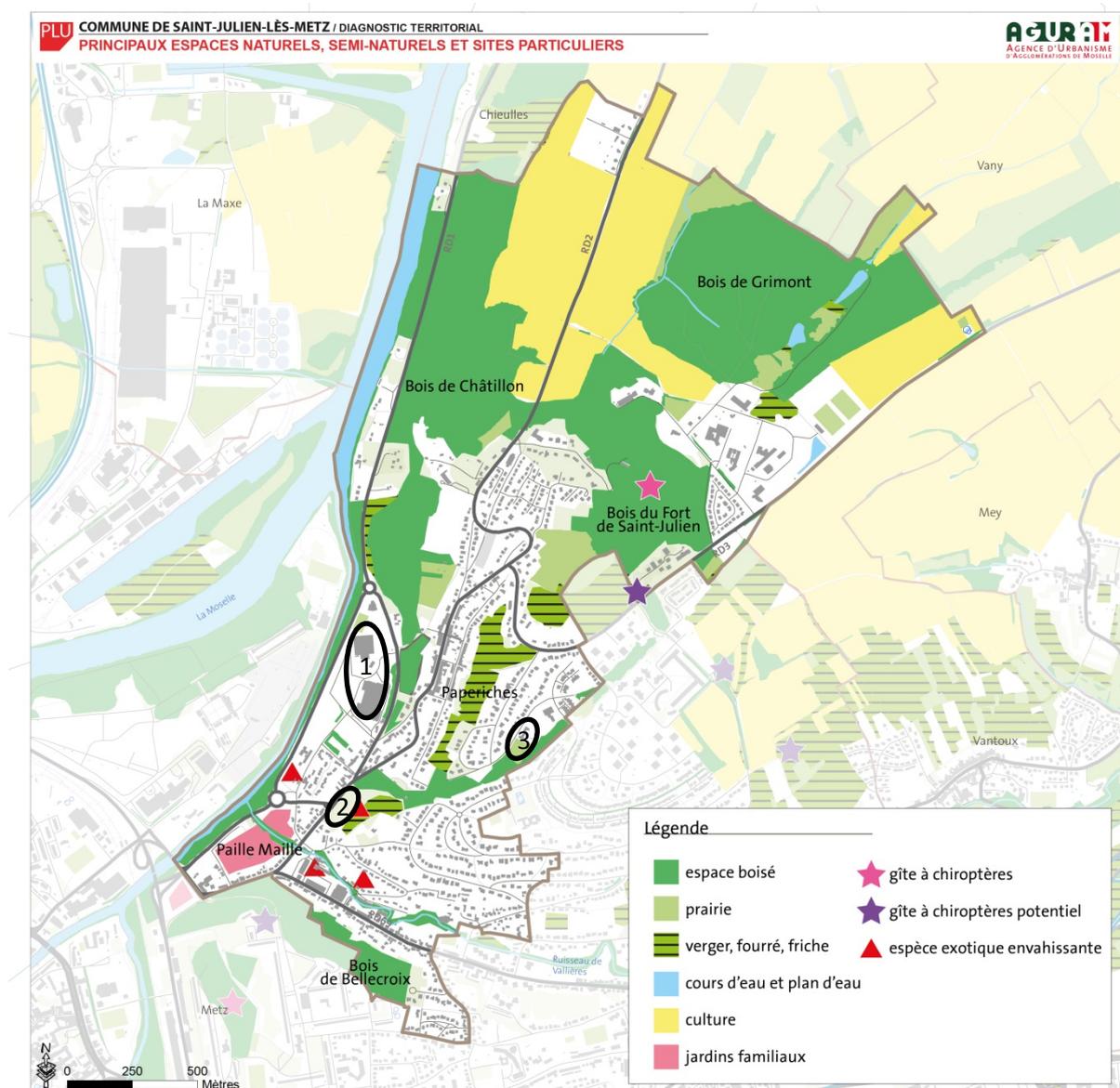
Cette partie montre les impacts prévisibles de la modification n°1 du PLU de Saint-Julien-lès-Metz sur l'environnement naturel et anthropique.

Les trois secteurs de projets concernés par cette modification sont identifiés comme tel :

- Secteur 1 : Kinépolis
- Secteur 2 : Labrosse-Venner
- Secteur 3 : En Colombe

➤ Les milieux naturels

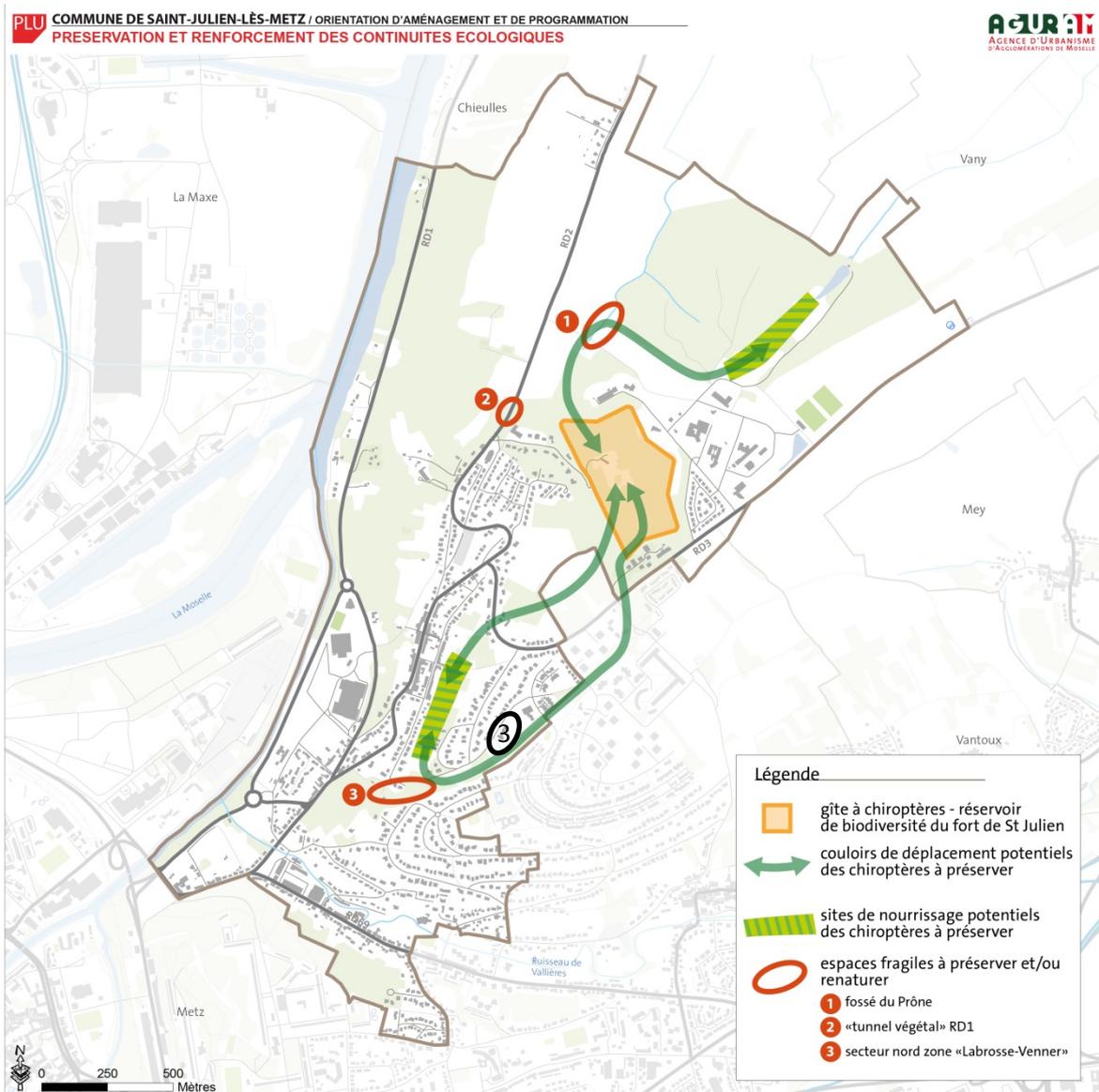
La commune est concernée par de nombreux milieux naturels comme le montre la carte ci-dessous.



La carte précédente montre que les trois sites concernés par la modification ne sont pas implantés et n'ont pas d'impacts directs sur des milieux naturels sensibles.

On notera que le secteur d'urbanisation « *Labrosse-Venner* » comprend un espace en friche sur sa partie nord. La préservation d'une grande partie de cet espace est prévue dans l'OAP. Cette disposition n'est pas modifiée dans le cadre de la présente procédure.

Le secteur « *En colombe* » est, quant à lui, situé à proximité d'un bosquet.



Cette seconde carte identifie la préservation et le renforcement des continuités écologiques, dont celle à proximité du secteur 3. Le projet se situe à proximité d'un corridor, identifié dans le règlement graphique par une prescription graphique « espaces contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue » au titre des dispositions prévues par le Code de l'urbanisme. Ce corridor est maintenu dans le projet et n'est pas modifié.

Les espaces concernés par la modification n°1 ne concerne que des zones urbaines existantes ou à urbaniser.

➤ **Environnement bâti et habitat**



Zone de loisirs « Kinépolis » - Source : Google Earth

Pour le secteur 1 (photo ci-contre), l’environnement bâti de la zone de loisirs correspond à des bâtiments d’activités. L’augmentation des capacités de construire sur la zone UXb aura un impact réduit sur l’environnement bâti et s’inscrira dans une logique de densification des activités. Toute nouvelle construction devra, par ailleurs, respecter les dispositions réglementaires du PPRi de la Moselle qui s’appliquent sur cette zone.



Secteur « La Cascade »/SAGE – zone 1AUC- Source : Google Earth

Pour le secteur 2 (photo ci-contre), la modification n°1 favorise la restructuration du programme immobilier du bâtiment « La Cascade » par un changement de destination dans le règlement. Ce changement n’a pas d’impacts sur le volume du bâtiment existant et donc n’a pas d’impacts sur l’environnement bâti du projet.



Secteur « En Colombe » - Source : Google Earth

Pour le secteur 3 (photo ci-contre), le site est actuellement occupé par une friche urbaine, des terrains cultivés et des bosquets. L’environnement bâti du site se compose de logements pavillonnaires, d’un EHPAD, d’un centre commercial. L’impact principal sur l’environnement bâti et l’habitat est le changement de destination l’occupation du sol. En effet, l’ancienne école en friche sera remplacée par un programme immobilier multifonctionnel comprenant des logements

sociaux, confortant ainsi les objectifs de mixité sociale identifiés dans le PADD. Toutefois, ce projet correspond à une opération de renouvellement urbain et conserve les espaces de respirations au nord et à l’est du site.

L’intégralité de ces secteurs restent en adéquation avec l’ensemble bâti qui les entoure et n’engendre pas d’impacts négatifs sur l’environnement urbain.

➤ Activités économiques et de services

Le secteur 1 se compose déjà de plusieurs activités économiques et est identifié comme étant une polarité de loisirs. Le renforcement de cette polarité par son développement et par la diversification des activités existantes reste en cohérence avec les orientations du PADD et avec les dispositions du SCoTAM.

Le secteur 2 était initialement dédié aux activités tertiaires et donc offre la possibilité de diversifier les activités présentes sur la commune. La modification n°1 ne change pas la possibilité de développer l'offre d'activités tertiaires sur le site.

Le secteur 3, où un projet comprenant une maison médicale et une maison d'assistantes maternelles est prévu, complète l'offre de services à destination des personnes âgées et renforce l'offre pour le jeune public sur l'ensemble de la commune.

L'ensemble des objets de la modification permettent la création d'emplois sur la commune et ont donc un impact positif sur les activités économiques et de services.

➤ Paysages

Le secteur 1 est concerné par le fond de la vallée de la Moselle et par le coteau à proximité du site. La zone étant déjà urbanisée, l'implantation possible de nouveaux bâtiments n'aura pas d'impacts négatifs sur les paysages d'autant plus que la situation est prise en compte par la limitation des hauteurs des constructions qui ne peuvent dépasser 9m dans la zone UXb.

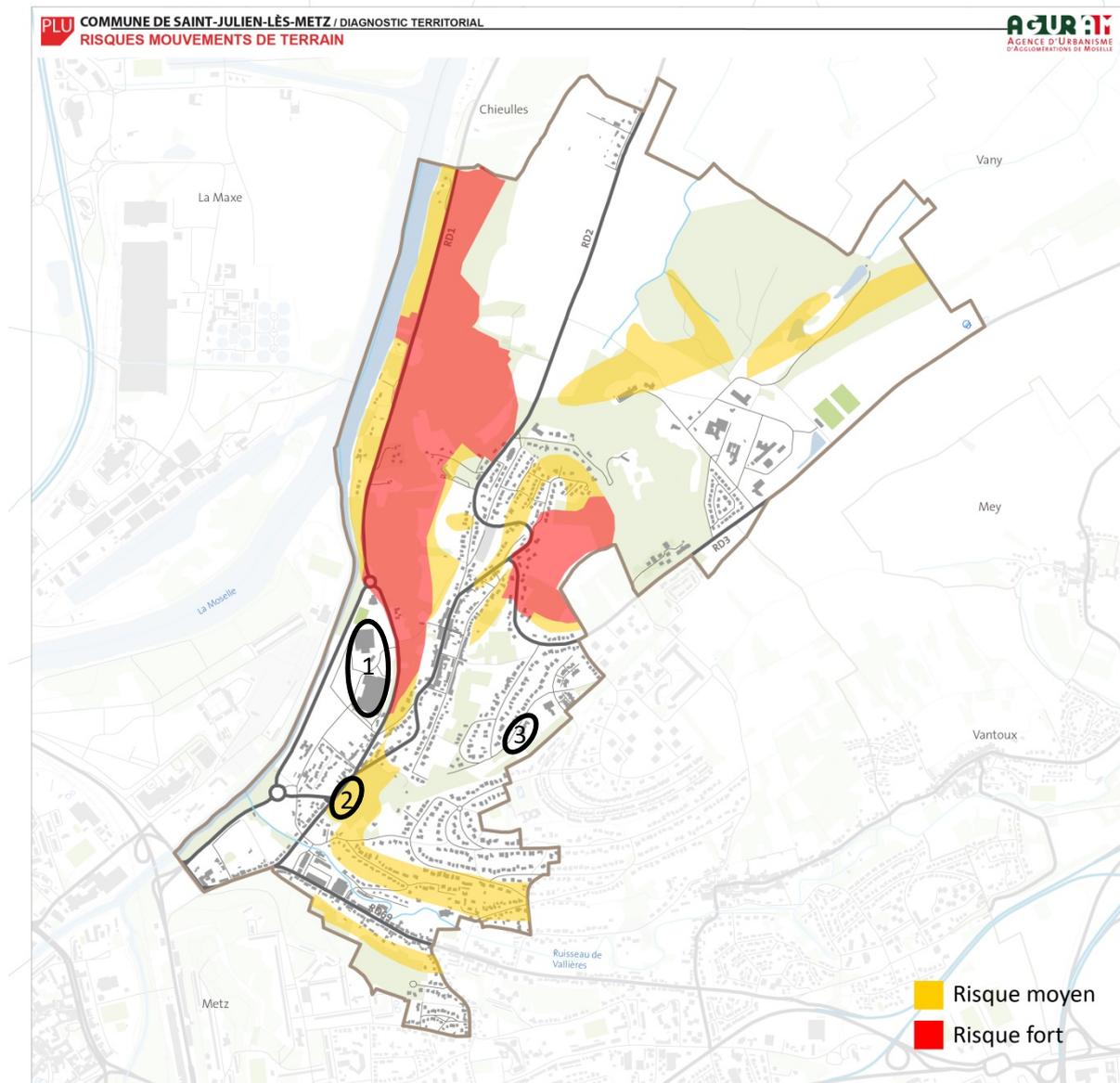
Le secteur 2 est concerné par une mise en adéquation des hauteurs sur les OAP schématique et écrite. Cette modification n'augmente pas les hauteurs maximum initialement prévues dans le PLU. Le bâtiment « la Cascade » ne changeant pas de volumétrie, il n'y a donc pas d'impacts visuels. L'achèvement de ce programme immobilier, actuellement délabré, permettra de revaloriser le paysage urbain de ce secteur de la commune.

Le secteur 3 correspond à une opération dont la hauteur des bâtiments est limitée à 9m (R+1+A) comme les constructions existantes à proximité (EHPAD). Les nouvelles constructions compléteront le front bâti de la rue des Hêtres face aux pavillons existants, mais il n'y aura pas d'impacts prévisibles sur l'ensoleillement.

➤ **Risques et nuisances**

La commune est principalement concernée par les risques inondation et mouvement de terrain.

Sur la carte ci-après localisant le risque mouvement de terrain, seul le secteur 2 est concerné par un risque moyen. Ce risque a déjà été pris en compte dans le PLU initial et les modifications apportées n'engendrent pas d'impacts vis-à-vis des sols.



En ce qui concerne le risque inondation identifié sur la carte ci-dessous, seul le secteur 1 est soumis à un risque moyen. Il est se situe dans la zone orange (OA) du PPRi de la Moselle. Les nouvelles constructions seront réalisées conformément aux dispositions réglementaires du PPRi où les constructions sont autorisées sous réserve de prescriptions. La modification n°1 du PLU n'a donc pas d'impact sur le risque d'inondation puisque le projet devra respecter les règles du PPRi, document opposable en droit.

