

DEPARTEMENT DE LA MOSELLE

COMMUNE DE
MAIZIÈRES-LÈS-METZ

Maizières
lès-Metz 

PLAN LOCAL D'URBANISME

3 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Municipal de Maizières-lès-
Metz en date du 01/10/2021

APPROUVANT
le Plan Local d'Urbanisme

Le Maire
Julien Freyburger



l'Atelier des Territoires

BUREAU D'ETUDES

57000 METZ
Tél : 03.87.63.02.00



PLU APPROUVÉ

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans le cadre d'une réflexion sur le développement de l'habitat et notamment la production de logements conventionnés, la **commune de MAIZIÈRES-LÈS-METZ a identifié des secteurs urbains à reconverter ou à restructurer**, notamment d'anciens sites d'activités, ainsi que des **secteurs non bâtis à aménager**.

La commune y projette, à court, moyen et long termes, la création de logements, l'implantation du futur pôle hospitalier, et le développement de zones mixtes (habitat et activités tertiaires).

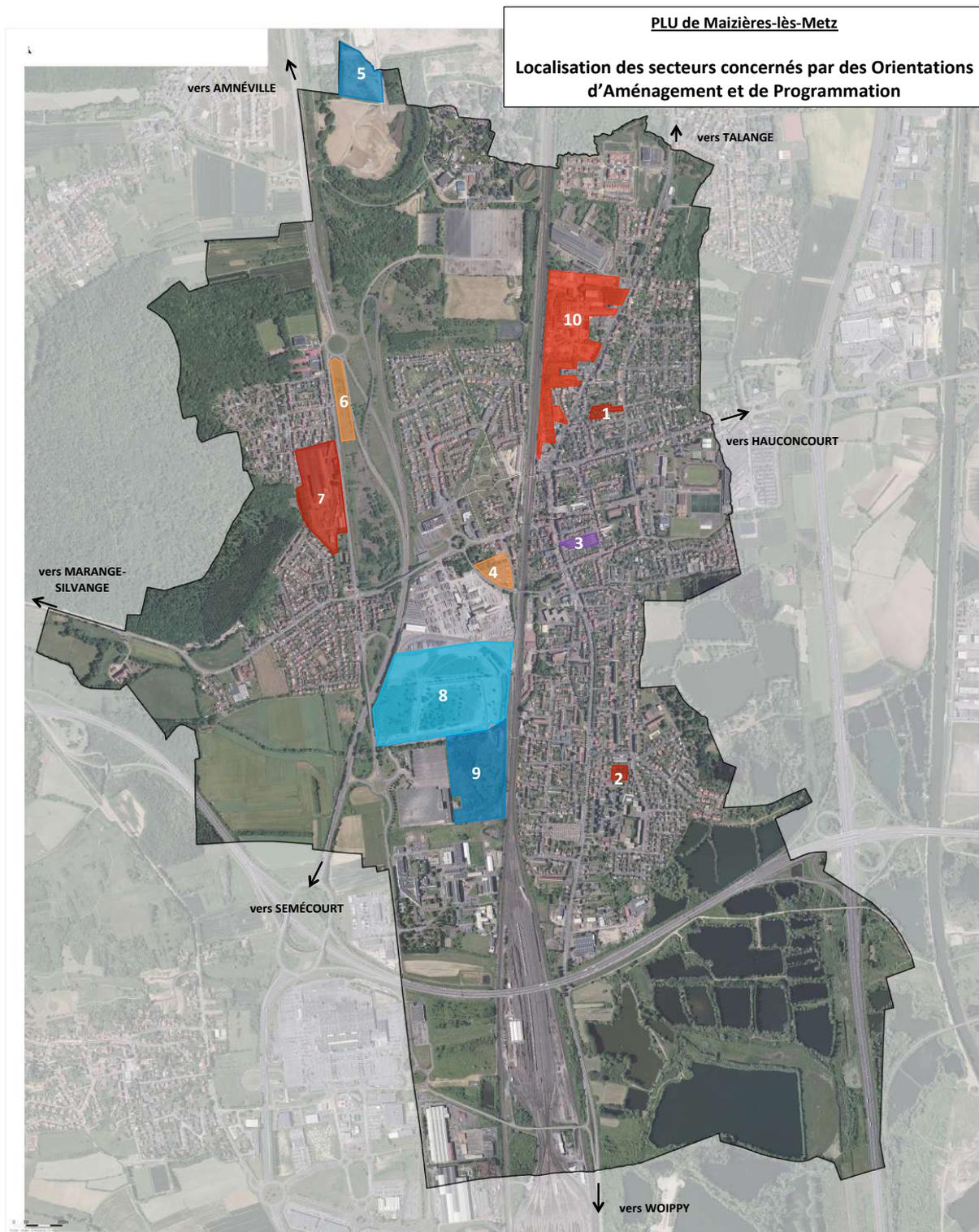
Ainsi, le PLU comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui visent à définir les **conditions d'urbanisation des secteurs amenés à connaître une requalification ou un développement urbain à vocation principale d'habitat, d'équipements collectifs ou d'activités économiques**.

Les secteurs retenus sont donc les suivants (*cf. carte page suivante*) :

- **OAP n°1 : une zone à aménager en densification**, rue de la Résistance (zone 1AU) ;
- **OAP n°2 : une zone à aménager en densification**, rue Kennedy (zone 1AU) ;
- **OAP n°3 : un cœur d'îlot à reconverter, dit projet « cœur de ville »**, entre la Grand-rue et la rue Pasteur (zone 1AUc) ;
- **OAP n°4 : une zone réservée à un projet d'équipement scolaire**, en reconversion de l'ancien parking poids lourds, route de Marange (zone 1AUe) ;
- **OAP n°5 : une zone d'activités intercommunale en cours d'aménagement** (dite Zone du Port), au Nord du territoire (zone 1AUx) ;
- **OAP n°6 : une zone réservée pour de futurs équipements publics** (ateliers municipaux, ...), sur la Voie Romaine en face des Écartés (zone 1AUe) ;
- **OAP n°7 : une zone à aménager en reconversion d'un site industriel** (ancien site Eiffage), Voie Romaine (zone 1AUf) ;
- **OAP n°8 : une zone réservée à l'accueil du futur pôle hospitalier et aux activités satellites**, sur une partie de la zone Val Euromoselle Nord (zone 1AUh) ;
- **OAP n°9 : un secteur à aménager sur la zone Val Euromoselle Nord**, RD112f/rue Émile Gallé (zone 1AUx).
- **OAP n°10 : un secteur en reconversion et en densification appelé Secteur Gare / ZIL Nord** (zone 1AU et 2AU)

La commune de MAIZIÈRES-LÈS-METZ a souhaité **y fixer des principes d'urbanisation afin d'organiser et de maîtriser leur aménagement** (notamment en termes d'accès, et de desserte, de qualité urbaine et d'intégration paysagère), tout en laissant une certaine souplesse aux aménageurs.

La **programmation** (nombre et typologie de logements, échancier, ...) et les **principes d'aménagements** sont représentés sur les **schémas joints ci-après** et sont précisés dans les **textes qui les accompagnent**. Ils sont à respecter pour l'aménagement de chaque secteur.



Les secteurs classés en zone 2AU au PLU, dont l'aménagement est souvent prévu à plus long terme et/ou nécessite davantage d'études, ne sont pas couverts par des OAP, à l'exception de la zone 10, dans la mesure où l'urbanisation des zones 1AU et 2AU concernées est étroitement liée. C'est le cas du secteur dit « Kronimus » (site à reconvertir), du secteur au lieu-dit Fercau Moulin (route de Marange), et du parking du parc d'attraction Walygator.

OAP n°1 : Zone à aménager en densification, rue de la Résistance

| | |
|---|--|
| Vocation principale du secteur à aménager | Habitat, admettant une mixité fonctionnelle (équipements, activités économiques compatibles avec le résidentiel) |
| Classement dans le PLU | Zone 1AU |
| Surface du secteur à aménager | Environ 0,62 ha |
| Nombre de logements à créer au minimum | Environ 7 logements (entre 6 et 8) |
| Typologie urbaine attendue | Habitat individuel : maisons individuelles, maisons jumelées (R+1 maxi) |
| Densité urbaine minimale attendue | 11 logements/ha |
| Part minimale de logements conventionnés | Aucune |
| Programmation | 5 à 10 ans |
| Phasage | Opération d'ensemble, phasage possible |
| Foncier | Terrains privés |

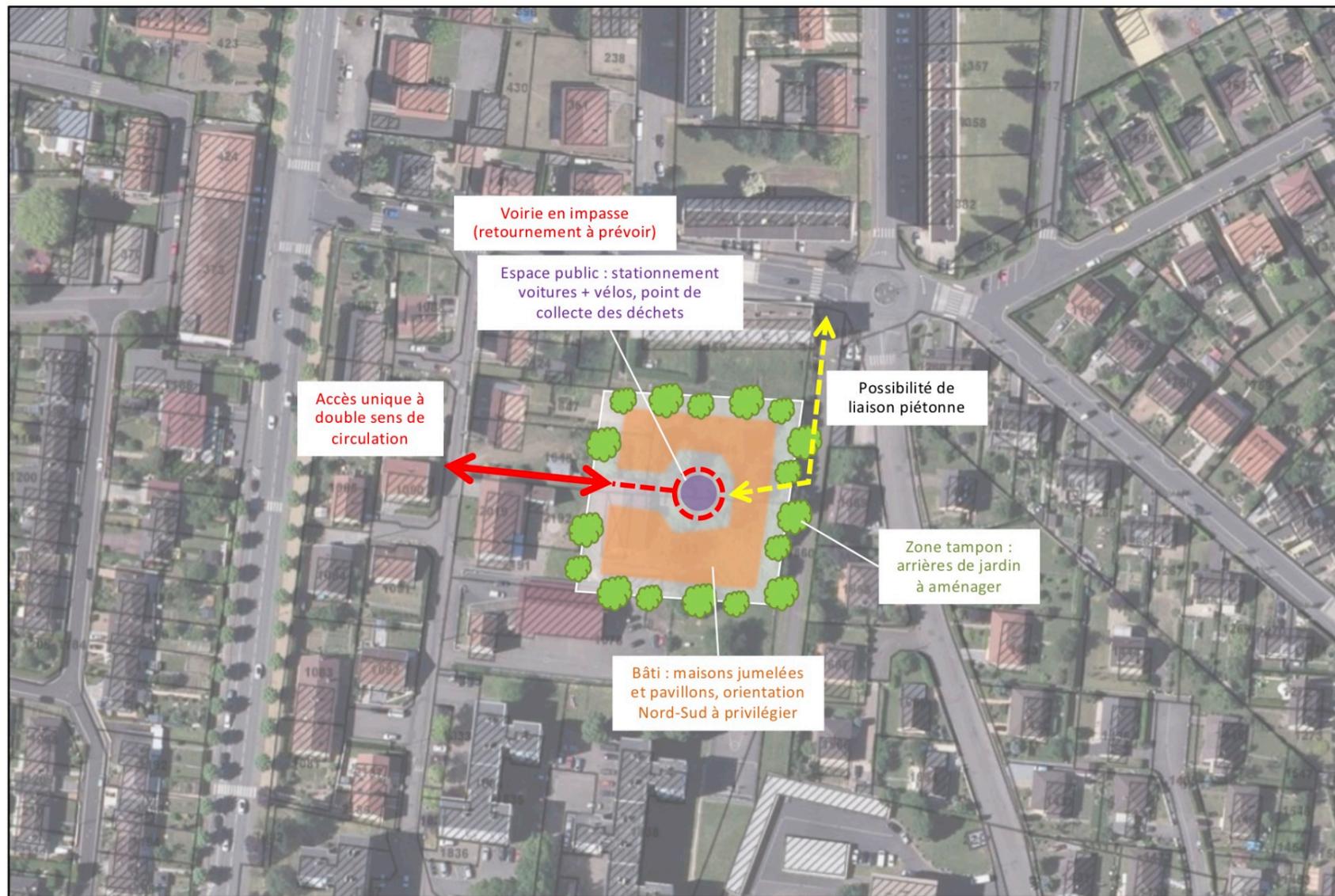
| | |
|-------------------------|---|
| Principes d'aménagement | <ul style="list-style-type: none"> • Respecter les principes d'aménagement inscrits sur le schéma ci-joint. • Insertion architecturale, urbaine, paysagère Un soin particulier sera apporté à la volumétrie des bâtiments, leur intégration dans le site (parcellaire, taille et typologie du bâti projeté proche de l'existant), et à l'aménagement paysager de la zone. D'ailleurs, on préservera autant que possible la végétation existante : arbres de haute tige et bosquets en fond de parcelles à préserver afin de conserver la frange végétale (si ces végétaux sont écologiquement et paysagèrement intéressants). L'approfondissement de l'insertion urbaine, paysagère et environnementale devra être menée par les porteurs de projets (élaboration d'une notice dédiée, simulation des vues et perspectives sur et depuis les projets...) On privilégiera les façades et toitures végétalisées. On proposera divers types de logements afin de favoriser la mixité des populations. On prendra en compte l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. • Qualité environnementale, nuisances et prévention des risques <ul style="list-style-type: none"> - Eaux : Une gestion durable et environnementale des eaux pluviales sera demandée (noues, infiltration, récupération). Le recours aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales sur le site et à la parcelle est demandé, sauf impossibilité technique avérée. Il sera possible d'étudier le recours à des voiries internes de type « chaussée à structure réservoir » afin de limiter l'imperméabilisation des sites de projet. - Énergie : Une orientation intelligente des bâtiments devra être proposée (orientation bioclimatique à privilégier). L'installation de dispositifs d'apport d'énergie solaire/d'énergie éolienne domestique sera autorisée. |
|-------------------------|---|



- **Déchets** : L'implantation des systèmes de tri et des dispositifs de compostage domestique devra être facilitée. Des points de collecte devront être localisés et aménagés en concertation avec le gestionnaire (ex. : conteneurs enterrés ou semi-enterrés, ...).
- **Bruit** : Il faudra minimiser l'impact du projet sur le quartier, limiter la densité, la circulation et les nuisances, et s'assurer de la bonne qualité acoustique des futurs bâtiments. On prendra en compte le bâti environnant (éloignement entre le bâti projeté et l'existant, jardins/jardins).
- **Déplacements et stationnement**
 - **Transports en commun** : la gare SNCF est située à 600 mètres au Sud-Ouest ; un arrêt de bus desservi par les Tim à 700 mètres (route de Thionville).
 - Il faudra gérer au mieux la circulation et le stationnement (voirie en impasse, retournement à prévoir), et notamment stationnement sur les parcelles privées à prévoir pour limiter le stationnement sur l'emprise publique.
 - La densité de logements sera limitée afin de minimiser la circulation dans la rue de la Résistance.
 - L'aménagement du carrefour entre l'accès à la zone et la rue de la Résistance est à étudier.
- **Desserte numérique** : les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés à la fibre optique.

| | |
|---|---|
| Vocation principale du secteur à aménager | Habitat, admettant une mixité fonctionnelle (équipements, activités économiques compatibles avec le résidentiel) |
| Classement dans le PLU | Zone 1AU |
| Surface du secteur à aménager | Environ 0,40 ha |
| Nombre de logements à créer au minimum | Environ 6 logements (entre 5 et 7) |
| Typologie urbaine attendue | Habitat individuel : maisons individuelles, maisons jumelées (R+1 maxi) |
| Densité urbaine minimale attendue | 15 logements/ha |
| Part minimale de logements conventionnés | Aucune |
| Programmation | 5 à 10 ans |
| Phasage | Opération d'ensemble, phasage possible |
| Foncier | Terrains privés |
| Principes d'aménagement | <ul style="list-style-type: none"> • Respecter les principes d'aménagement inscrits sur le schéma ci-joint. • Insertion architecturale, urbaine, paysagère Un soin particulier sera apporté à la volumétrie des bâtiments, leur intégration dans le site (parcellaire, taille et typologie du bâti projeté proche de l'existant), et à l'aménagement paysager de la zone. D'ailleurs, on préservera autant que possible la végétation existante (si ces végétaux sont écologiquement et paysagèrement intéressants). L'approfondissement de l'insertion urbaine, paysagère et environnementale devra être menée par les porteurs de projets (élaboration d'une notice dédiée, simulation des vues et perspectives sur et depuis les projets...). On privilégiera les façades et toitures végétalisées. On proposera divers types de logements afin de favoriser la mixité des populations. On privilégiera les façades et toitures végétalisées. On proposera divers types de logements afin de favoriser la mixité des populations. On prendra en compte l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. Une placette publique est à aménager : à la fois pôle de vie, lieu de rencontre, et espaces verts, mais aussi aire de retournement et aire de stationnement (voitures et vélos). • Qualité environnementale, nuisances et prévention des risques <ul style="list-style-type: none"> - Eaux : Une gestion durable et environnementale des eaux pluviales sera demandée (noues, infiltration, récupération). Le recours aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales sur le site et à la parcelle est demandé, sauf impossibilité technique avérée. Il sera demandé la création d'une réserve incendie autonome. Il sera possible d'étudier le recours à des voiries internes de type « chaussée à structure réservoir » afin de limiter l'imperméabilisation des sites de projet. |

OAP n°2 : Zone à aménager en densification, rue Kennedy

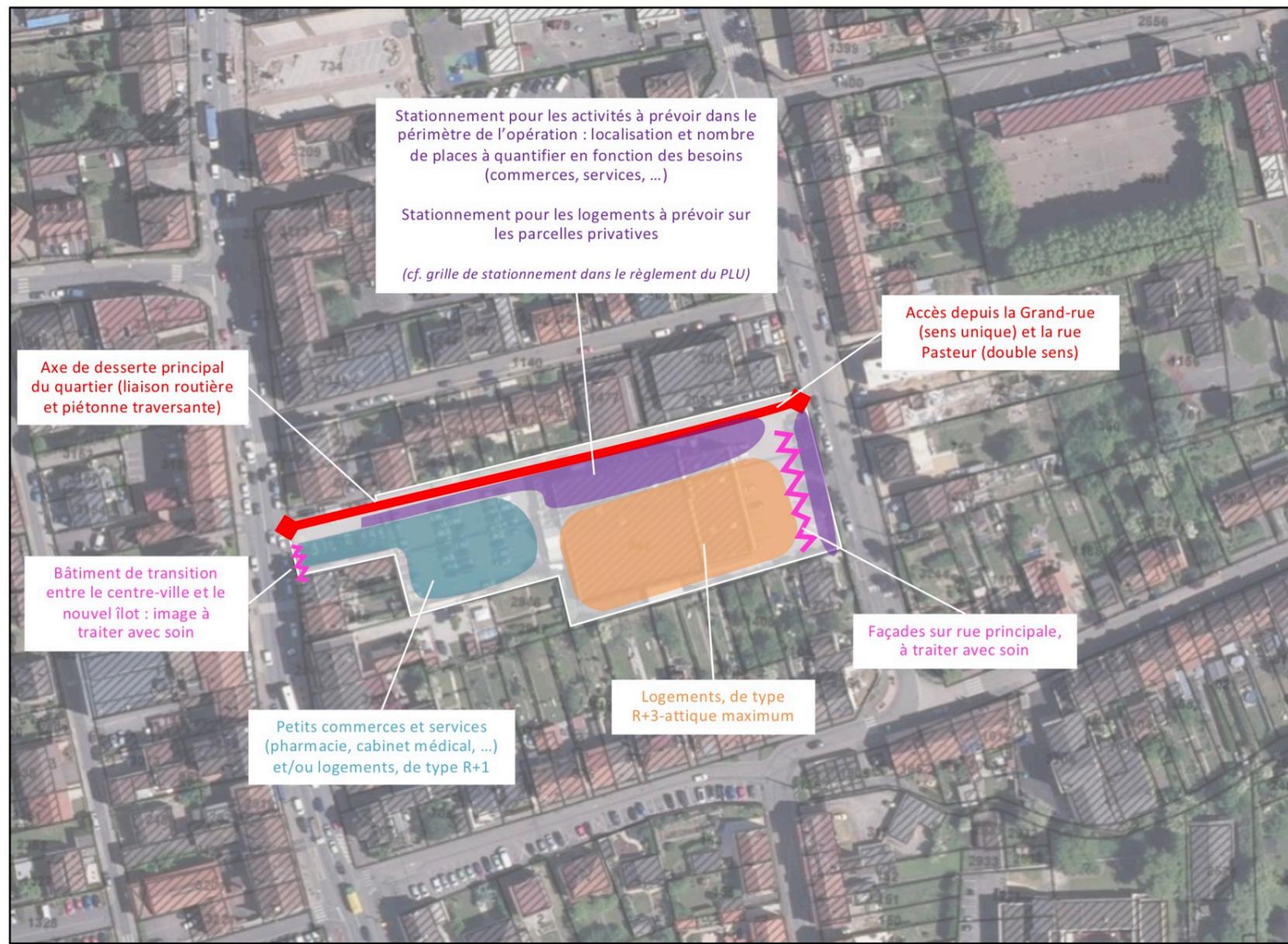


- **Énergie** : Une orientation intelligente des bâtiments devra être proposée (orientation bioclimatique à privilégier). L'installation de dispositifs d'apport d'énergie solaire/d'énergie éolienne domestique sera autorisée.
- **Déchets** : L'implantation des systèmes de tri et des dispositifs de compostage domestique devra être facilitée. Des points de collecte devront être localisés et aménagés en concertation avec le gestionnaire (ex. : conteneurs enterrés ou semi-enterrés, ...).
- **Bruit** : Il faudra minimiser l'impact du projet sur le quartier, limiter la circulation et les nuisances, et s'assurer de la bonne qualité acoustique des futurs bâtiments. On prendra en compte le bâti environnant (éloignement entre le bâti projeté et l'existant, jardins/jardins).
- **Déplacements et stationnement**
 - **Transports en commun** : la gare SNCF est située à 1,5 km au Nord ; un arrêt de bus desservi par les Tim à 400 mètres (route de Metz, Gendarmerie).
 - Il faudra gérer au mieux la circulation et le stationnement (accès par la rue Kennedy, espace de retournement à prévoir), et notamment stationnement sur les parcelles privées à prévoir pour limiter le stationnement sur l'emprise publique.
 - La densité de logements sera limitée afin de minimiser la circulation dans la rue Kennedy.
 - La possibilité d'une liaison piétonne vers le Nord (avenue de Brioux) est à envisager.
- **Desserte numérique** : les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés à la fibre optique.

| | |
|---|---|
| Vocation principale du secteur à aménager | Mixte : habitat, commerces, services, bureaux |
| Classement dans le PLU | Zone 1AUc |
| Surface du secteur à aménager | Environ 0,62 ha |
| Nombre de logements à créer au minimum | Environ 50 logements dont 100% d'habitat collectif |
| Typologie urbaine attendue | <ul style="list-style-type: none"> Habitat collectif de type R+3+attique (16 mètres maximum à l'égout ou à l'acrotère) Activités : local commercial, supérette, cabinet médical et pharmacie, et/ou logements de type R+1 (7,50 mètres maximum à l'égout ou à l'acrotère) |
| Densité urbaine minimale attendue | > 50 logements/ha |
| Part minimale de logements conventionnés | Aucune |
| Programmation | Moins de 5 ans |
| Phasage | Opération d'ensemble, phasage possible |
| Foncier | Terrains privés |

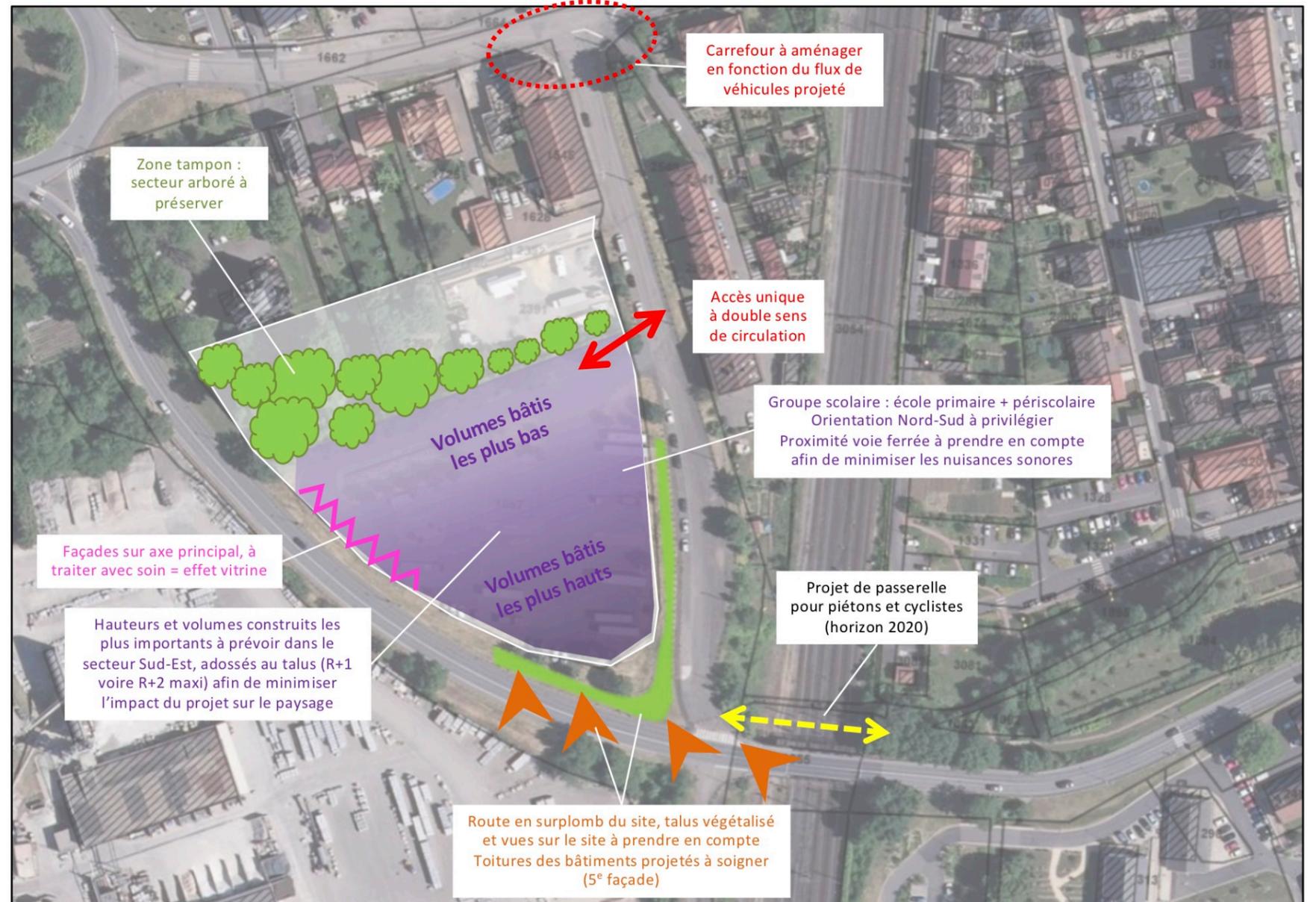
| | |
|-------------------------|--|
| Principes d'aménagement | <ul style="list-style-type: none"> Respecter les principes d'aménagement inscrits sur le schéma ci-joint. Insertion architecturale, urbaine, paysagère Un soin particulier sera apporté à la volumétrie des bâtiments, leur intégration dans le site, et à l'aménagement paysager de la zone, en particulier pour les aires de stationnement et les fonds de parcelles des terrains à bâtir. L'approfondissement de l'insertion urbaine, paysagère et environnementale devra être menée par les porteurs de projets (élaboration d'une notice dédiée, simulation des vues et perspectives sur et depuis les projets...). On privilégiera les façades et toitures végétalisées. On proposera divers types de logements afin de favoriser la mixité des populations. On prendra en compte l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. Qualité environnementale, nuisances et prévention des risques <ul style="list-style-type: none"> - Eaux : Une gestion durable et environnementale des eaux pluviales sera demandée (noues, infiltration, récupération). Le recours aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales sur le site et à la parcelle est demandé, sauf impossibilité technique avérée. Il sera possible d'étudier le recours à des voiries internes de type « chaussée à structure réservoir » afin de limiter l'imperméabilisation des sites de projet. - Énergie : Une orientation intelligente des bâtiments devra être proposée (orientation bioclimatique à privilégier). L'installation de dispositifs d'apport d'énergie solaire/d'énergie éolienne domestique sera autorisée. |
|-------------------------|--|

OAP n°3 : Cœur d'îlot à reconvertir (projet « cœur de ville »), entre Grand-rue et rue Pasteur



- **Déchets** : L'implantation des systèmes de tri et des dispositifs de compostage domestique devra être facilitée. Des points de collecte devront être localisés et aménagés en concertation avec le gestionnaire (ex. : conteneurs enterrés ou semi-enterrés, ...).
- **Bruit** : Il faudra minimiser l'impact du projet sur le quartier, limiter la circulation et les nuisances, et s'assurer de la bonne qualité acoustique des futurs bâtiments. On prendra en compte le bâti environnant (éloignement entre le bâti projeté et l'existant, jardins/jardins).
- **Déplacements et stationnement**
 - **Transports en commun** : la gare SNCF est située à 500 mètres au Nord-Ouest ; un arrêt de bus desservi par les Tim à moins de 300 mètres (Grand-rue).
 - Il faudra gérer au mieux la circulation et le stationnement, et notamment stationnement sur les parcelles privées à prévoir pour limiter le stationnement sur l'emprise publique.
 - Les liaisons piétonnes sont à aménager et à sécuriser : trottoirs et passages piétons.
 - On recommandera de regrouper les besoins en stationnement vélo des activités économiques sur une seule aire de stationnement.
- **Desserte numérique** : les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés à la fibre optique.

OAP n°4 : Zone réservée à un projet d'équipement scolaire, route de Marange



| | |
|---|--|
| Vocation principale du secteur à aménager | Équipements publics et d'intérêt collectif (école primaire et accueil périscolaire, à dimensionner selon les besoins du quartier, à l'étude) |
| Classement dans le PLU | Zone 1AUe |
| Surface du secteur à aménager | environ 1,55 ha |
| Nombre de logements à créer au minimum | Sans objet |
| Typologie urbaine attendue | Hauteur maximum R+1 voire R+2, bâtiments de plain-pied conseillés pour des questions d'accessibilité PMR |
| Densité urbaine minimale attendue | Sans objet |
| Part minimale de logements conventionnés | Sans objet |
| Programmation | Moins de 5 ans |
| Phasage | Sans objet |
| Foncier | Maîtrise publique partielle (commune), terrains privés |

Principes d'aménagement

- **Respecter les principes d'aménagement** inscrits sur le **schéma ci-joint**.
- **Insertion architecturale, urbaine, paysagère**
 Un soin particulier sera apporté à la volumétrie des bâtiments, leur intégration dans le site, et à l'aménagement paysager de la zone.
 Il faudra préserver autant que possible la végétation existante : arbres de haute tige et bosquets au Nord afin de conserver une zone tampon végétale
 L'approfondissement de l'insertion urbaine, paysagère et environnementale devra être menée par les porteurs de projets (élaboration d'une notice dédiée, simulation des vues et perspectives sur et depuis les projets...)
 On pourra privilégier les façades et toitures végétalisées.
 On pourra proposer un espace vert de détente pour les élèves et un jardin pédagogique à disposition des élèves et enseignants (à faire vivre et à entretenir).
- **Qualité environnementale, nuisances et prévention des risques**
 - **Eaux** : Une gestion durable et environnementale des eaux pluviales sera demandée (noues, infiltration, récupération). Le recours aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales sur le site et à la parcelle est demandé, sauf impossibilité technique avérée. Il sera possible d'étudier le recours à des voiries internes de type « chaussée à structure réservoir » afin de limiter l'imperméabilisation des sites de projet.
 - **Énergie** : Une orientation intelligente des bâtiments devra être proposée (orientation bioclimatique à privilégier). L'installation de dispositifs d'apport d'énergie solaire/d'énergie éolienne domestique sera autorisée.

- **Déchets** : L'implantation des systèmes de tri et des dispositifs de compostage domestique devra être facilitée. Des points de collecte devront être localisés et aménagés en concertation avec le gestionnaire (ex. : conteneurs enterrés ou semi-enterrés, ...).
- **Bruit** : Il faudra minimiser l'impact du projet sur le quartier, limiter la circulation et les nuisances, et s'assurer de la bonne qualité acoustique des futurs bâtiments (proximité R.D.52 et voie ferrée).
- **Déplacements et stationnement**
 - **Transports en commun** : la gare SNCF est située à 500 mètres au Nord-Est ; un arrêt de bus desservi par les Tim à 400 mètres (Grand-rue).
 - L'aménagement du carrefour d'accès à étudier.
 - Il faudra gérer au mieux la circulation et le stationnement (dépose minute parents, ...).
 - L'accès, le stationnement et la manœuvre des bus est à prévoir.
 - Les liaisons piétonnes sont à aménager et à sécuriser : trottoirs et passages piétons ; projet de passerelle pour piétons et cyclistes, reliant le secteur au centre-ville (horizon 2020)
- **Desserte numérique** : Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés à la fibre optique.

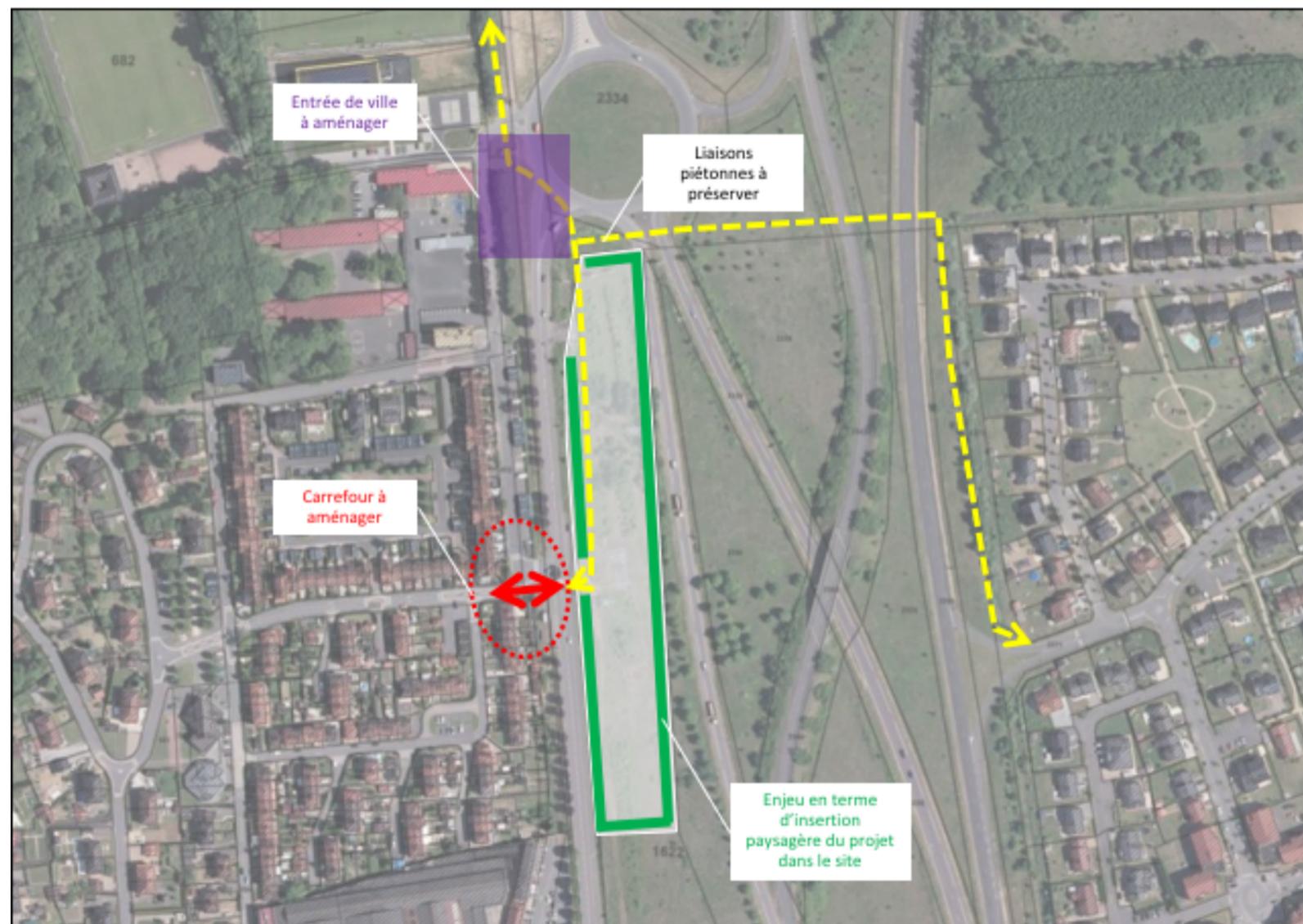
| | |
|---|--|
| Vocation principale du secteur à aménager | Activités économiques (industrie, artisan, logistique...) |
| Classement dans le PLU | Zone 1AUx |
| Surface du secteur à aménager | environ 2,99 ha |
| Nombre de logements à créer au minimum | Sans objet |
| Typologie urbaine attendue | Sans objet |
| Densité urbaine minimale attendue | Sans objet |
| Part minimale de logements conventionnés | Sans objet |
| Programmation | Moins de 5 ans (en partie aménagé) |
| Phasage | Sans objet |
| Foncier | Terrains privés |
| Principes d'aménagement | <ul style="list-style-type: none"> • Respecter les principes d'aménagement inscrits sur le schéma ci-joint. • Insertion architecturale, urbaine, paysagère Un soin particulier sera apporté à la volumétrie des bâtiments, leur intégration dans le site, et à l'aménagement paysager des franges de la zone. • Qualité environnementale, nuisances et prévention des risques <ul style="list-style-type: none"> - Eaux : Une gestion durable et environnementale des eaux pluviales sera demandée (noues, infiltration, récupération). Il sera possible d'étudier le recours à des voiries internes de type « chaussée à structure réservoir » afin de limiter l'imperméabilisation des sites de projet. - Énergie : Une orientation intelligente des bâtiments devra être proposée (orientation bioclimatique à privilégier). Il sera également possible d'implanter des dispositifs de production d'énergies renouvelables. - Déchets : Des points de collecte devront être localisés et aménagés en concertation avec le gestionnaire (ex. : conteneurs enterrés ou semi-enterrés, ...). - Sites et sols pollués : Le site est potentiellement pollué (friche industrielle). Son urbanisation est donc soumise à la réalisation d'études environnementales (évaluation de la pollution des sols, des eaux souterraines, ...) et d'un plan de gestion. • Déplacements et stationnement <ul style="list-style-type: none"> - Transports en commun : la zone est éloignée des dessertes en TC (gare SNCF à 5 km au Sud-Est, arrêt de bus desservi par les Tim à 4 km route de Thionville). • Desserte numérique : Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés à la fibre optique. |

OAP n°5 : Zone d'activités intercommunale en cours d'aménagement (Zone du Port), au Nord du territoire



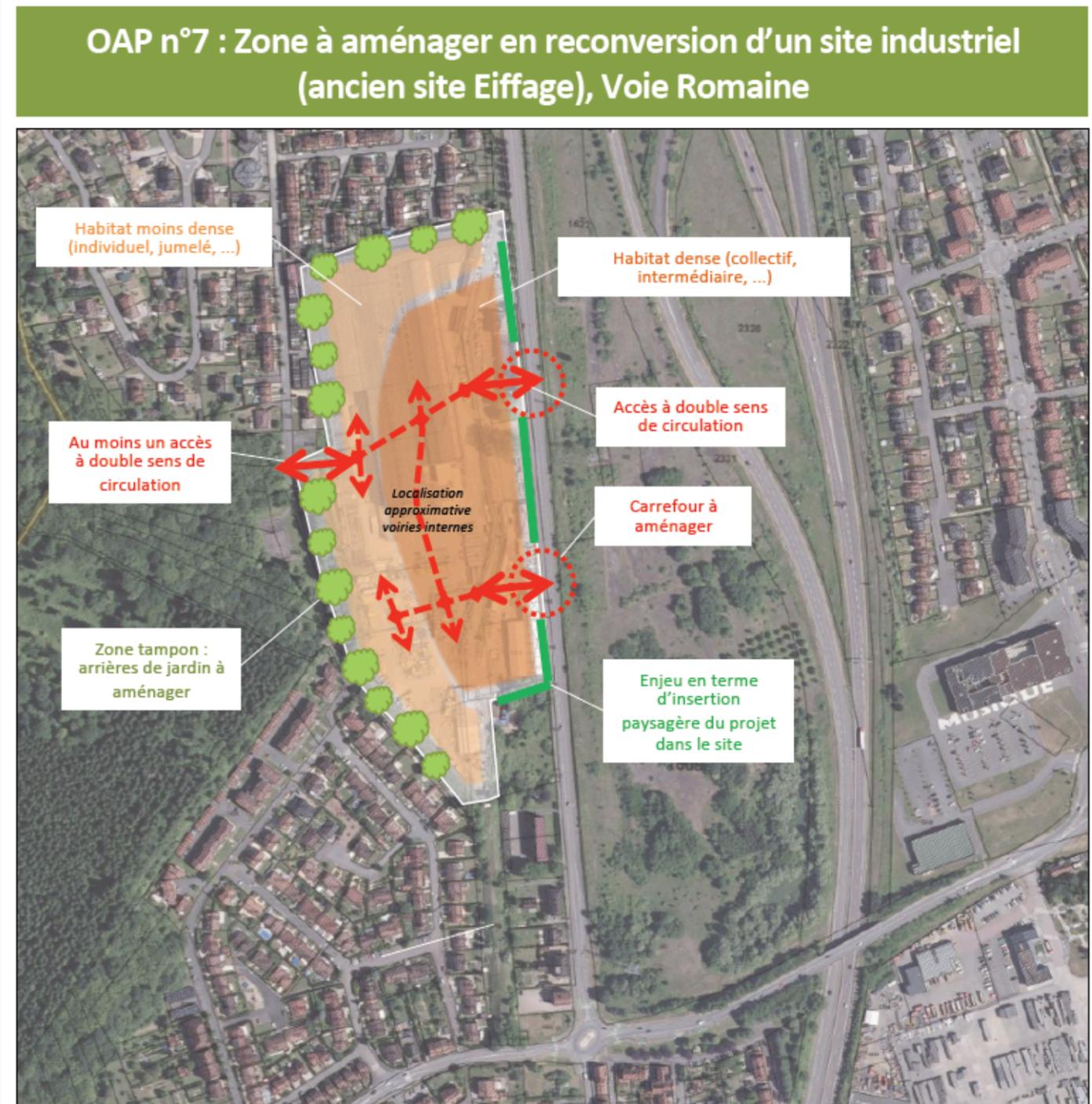
| | |
|---|---|
| Vocation principale du secteur à aménager | Équipements publics et d'intérêt collectif |
| Classement dans le PLU | Zone 1AUe |
| Surface du secteur à aménager | environ 1,49 ha |
| Nombre de logements à créer au minimum | Sans objet |
| Typologie urbaine attendue | Sans objet |
| Densité urbaine minimale attendue | Sans objet |
| Part minimale de logements conventionnés | Sans objet |
| Programmation | 5 à 10 ans |
| Phasage | Sans objet |
| Foncier | Maîtrise publique (commune) |
| Principes d'aménagement | <ul style="list-style-type: none"> • Respecter les principes d'aménagement inscrits sur le schéma ci-joint. • Insertion architecturale, urbaine, paysagère Un soin particulier sera apporté à la volumétrie des bâtiments, leur intégration dans le site, et à l'aménagement paysager des franges Ouest, Est et Sud de la zone. L'approfondissement de l'insertion urbaine, paysagère et environnementale devra être menée par les porteurs de projets (élaboration d'une notice dédiée, simulation des vues et perspectives sur et depuis les projets...). • Qualité environnementale, nuisances et prévention des risques <ul style="list-style-type: none"> - Eaux : Une gestion durable et environnementale des eaux pluviales sera demandée (noues, infiltration, récupération). Il sera possible d'étudier le recours à des voiries internes de type « chaussée à structure réservoir » afin de limiter l'imperméabilisation des sites de projet. - Énergie : Une orientation intelligente des bâtiments devra être proposée (orientation bioclimatique à privilégier). Il sera également possible d'implanter des dispositifs de production d'énergies renouvelables. - Déchets : Des points de collecte devront être localisés et aménagés en concertation avec le gestionnaire (ex. : conteneurs enterrés ou semi-enterrés, ...). - Le site est longé du Nord au Sud par une ligne électrique haute tension : contrainte à prendre en compte dans l'aménagement. • Déplacements et stationnement <ul style="list-style-type: none"> - Transports en commun : la gare SNCF est située à 2 km à l'Est ; un arrêt de bus desservi par les Tim juste en face du site, aux Écart. • Desserte numérique : Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés à la fibre optique. |

OAP n°6 : Zone réservée pour de futurs équipements publics (ateliers municipaux, ...), sur la Voie Romaine en face des Écart



OAP n°7 : Zone à aménager en reconversion d'un site industriel (ancien site Eiffage), Voie Romaine (zone 1AUf)

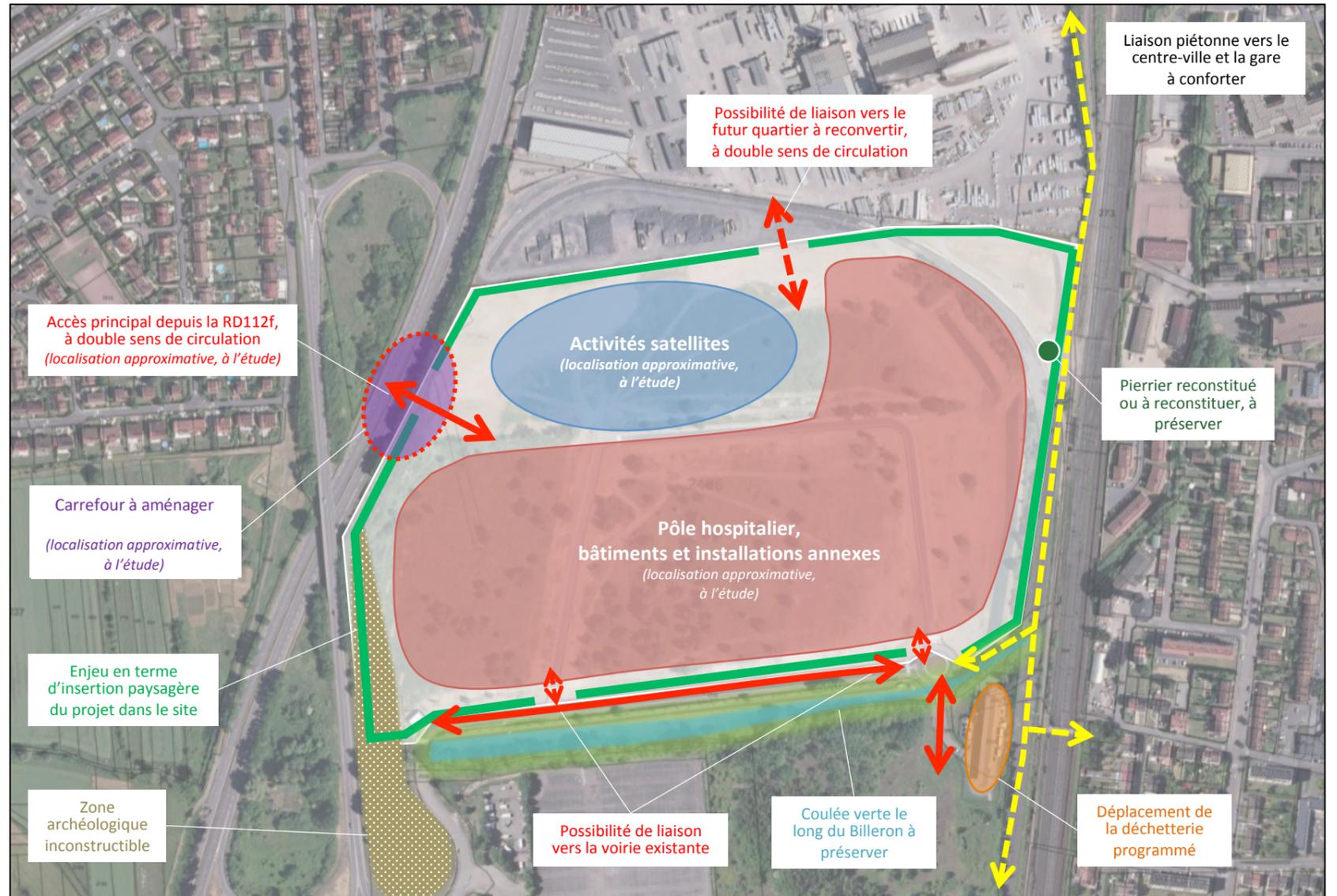
| | |
|---|--|
| Vocation principale du secteur à aménager | Habitat, admettant une mixité fonctionnelle (équipements, activités économiques compatibles avec le résidentiel) |
| Classement dans le PLU | Zone 1AUf |
| Surface du secteur à aménager | Environ 6,99 ha |
| Nombre de logements à créer au minimum | Environ 220 logements, dont : <ul style="list-style-type: none"> • Habitat dense (collectif, intermédiaire) : au moins 70% • Habitat moins dense (individuel, jumelé) : maximum 30% |
| Typologie urbaine attendue | <ul style="list-style-type: none"> • Habitat individuel : maisons individuelles, jumelées ou en bande (R+1 maxi) • Habitat intermédiaire (R+1 maxi) • Habitat collectif : plots d'appartements de type R+3 (maxi) |
| Densité urbaine minimale attendue | 25 à 30 logements/ha |
| Part minimale de logements conventionnés | 22 % |
| Programmation | Moins de 5 ans |
| Phasage | Phasage obligatoire (2 phases minimum) |
| Foncier | Terrains privés |
| Principes d'aménagement | <ul style="list-style-type: none"> • Respecter les principes d'aménagement inscrits sur le schéma ci-joint. • Insertion architecturale, urbaine, paysagère Un soin particulier sera apporté à la volumétrie des bâtiments, leur intégration dans le site, et à l'aménagement paysager des terrains à bâtir, en particulier en front de rue sur la Voie Romaine, et les fonds de parcelles assurant la transition avec les quartiers limitrophes, ou en bordure de la forêt. L'approfondissement de l'insertion urbaine, paysagère et environnementale devra être menée par les porteurs de projets (élaboration d'une notice dédiée, simulation des vues et perspectives sur et depuis les projets...). • Qualité environnementale, nuisances et prévention des risques <ul style="list-style-type: none"> - Eaux : Une gestion durable et environnementale des eaux pluviales sera demandée (noues, infiltration, récupération). Le recours aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales sur le site et à la parcelle est demandé, sauf impossibilité technique avérée. - Énergie : Une orientation intelligente des bâtiments devra être proposée (orientation bioclimatique à privilégier). L'installation de dispositifs d'apport d'énergie solaire/d'énergie éolienne domestique sera autorisée. - Déchets : L'implantation des systèmes de tri et des dispositifs de compostage domestique devra être facilitée. Des points de collecte des ordures ménagères devront être localisés et aménagés en concertation avec le gestionnaire (ex. : conteneurs enterrés ou semi-enterrés, ...). - Sites et sols pollués : Le site est actuellement occupé par d'anciens bâtiments d'activité ; sa reconversion est programmée. Le site est potentiellement pollué. Son urbanisation est donc soumise à la réalisation d'études environnementales (évaluation de la pollution des sols, des eaux souterraines, ...) et d'un plan de gestion. • Déplacements et stationnement <ul style="list-style-type: none"> - Transports en commun : la gare SNCF est située à 1,2 km à l'Est ; un arrêt de bus desservi par les Tim est situé à moins de 500 mètres (voie Romaine). - Il faudra gérer au mieux la circulation et le stationnement, et notamment stationnement sur les parcelles privées à prévoir pour limiter le stationnement sur l'emprise publique. • Desserte numérique : Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés à la fibre optique. |



OAP n°8 : Zone réservée à l'accueil du futur pôle hospitalier et aux activités satellites, sur une partie de la zone Val Euromoselle Nord (zone 1AUh)

| | |
|---|--|
| Vocation principale du secteur à aménager | Activités hospitalières, activités de santé annexes et activités satellites (commerces, hébergement hôtelier, restauration, bureaux) |
| Classement dans le PLU | Zone 1AUh |
| Surface du secteur à aménager | 18,97 ha |
| Nombre de logements à créer au minimum | Sans objet |
| Typologie urbaine attendue | Sans objet |
| Densité urbaine minimale attendue | Sans objet |
| Part minimale de logements conventionnés | Sans objet |
| Programmation | Moins de 5 ans |
| Phasage | Phasage possible |
| Foncier | Maîtrise publique (Communauté de communes) |
| Principes d'aménagement | <ul style="list-style-type: none"> • Respecter les principes d'aménagement inscrits sur le schéma ci-joint. • Insertion architecturale, urbaine, paysagère Un soin particulier sera apporté à la volumétrie des bâtiments, leur intégration dans le site, et à l'aménagement paysager des terrains à bâtir (voirie, stationnement, espace de stockage, etc.). Les sous-sols sont autorisés. L'approfondissement de l'insertion urbaine, paysagère et environnementale devra être menée par les porteurs de projets (élaboration d'une notice dédiée, simulation des vues et perspectives sur et depuis les projets...). • Qualité environnementale, nuisances et prévention des risques <ul style="list-style-type: none"> - Eaux : Les eaux pluviales seront rejetées vers le bassin de rétention déjà existant. D'autres ouvrages seront aménagés en fonction des besoins. En raison de la pollution des sols observée sur le site, l'infiltration des eaux de voiries ne peut être envisagée. - Énergie : Une orientation intelligente des bâtiments devra être proposée (orientation bioclimatique à privilégier). Il sera également possible d'implanter des dispositifs de production d'énergies renouvelables. - Déchets : Des points de collecte devront être localisés et aménagés en concertation avec le gestionnaire (ex. : conteneurs enterrés ou semi-enterrés, ...). - Bruit : Il faudra s'assurer de la bonne qualité acoustique des futurs bâtiments (proximité R.D.112F et voie ferrée). - Sites et sols pollués : Ancienne zone industrielle ayant fait l'objet d'une étude de restructuration par le biais d'une ZAC avec étude d'impact (Zone Val Euromoselle Nord), pour accueillir de nouvelles activités (industries, PME, artisans, etc.). |

OAP n°8 : Zone réservée à l'accueil du futur pôle hospitalier et aux activités satellites, sur une partie de la zone Val Euromoselle Nord



- Le site est pollué. Son urbanisation est donc soumise à la réalisation d'études environnementales (évaluation de la pollution des sols, des eaux souterraines, ...) et d'un plan de gestion adapté.

- **Biodiversité (mesures issues du dossier de réalisation de la ZAC) :**
Préservation de la coulée verte existante constituée par le Billeron et la végétation associée (pas de modification, seulement des travaux d'entretien)
Prise en compte des habitats propices aux reptiles : les fossés pierreux existants seront conservés dans la trame de voirie, et des habitats favorables au Lézard des murailles seront recréés en bordure des limites parcellaires et sur différents délaissés.
Gestion de la zone : on évitera de créer des espaces verts intensifs, et on favorisera le maintien de friches herbacées plus ou moins rases, avec buissons épineux autochtones (aubépines, prunellier, ...) sur les limites séparatives.

Ces habitats seront gérés extensivement (pas de gazon), par une fauche annuelle tardive ou tous les deux ans. Des plantations seront réalisées dans les zones de merlon périphériques pour recréer des habitats favorables à la Pie-grièche écorcheur.

• **Déplacements et stationnement**

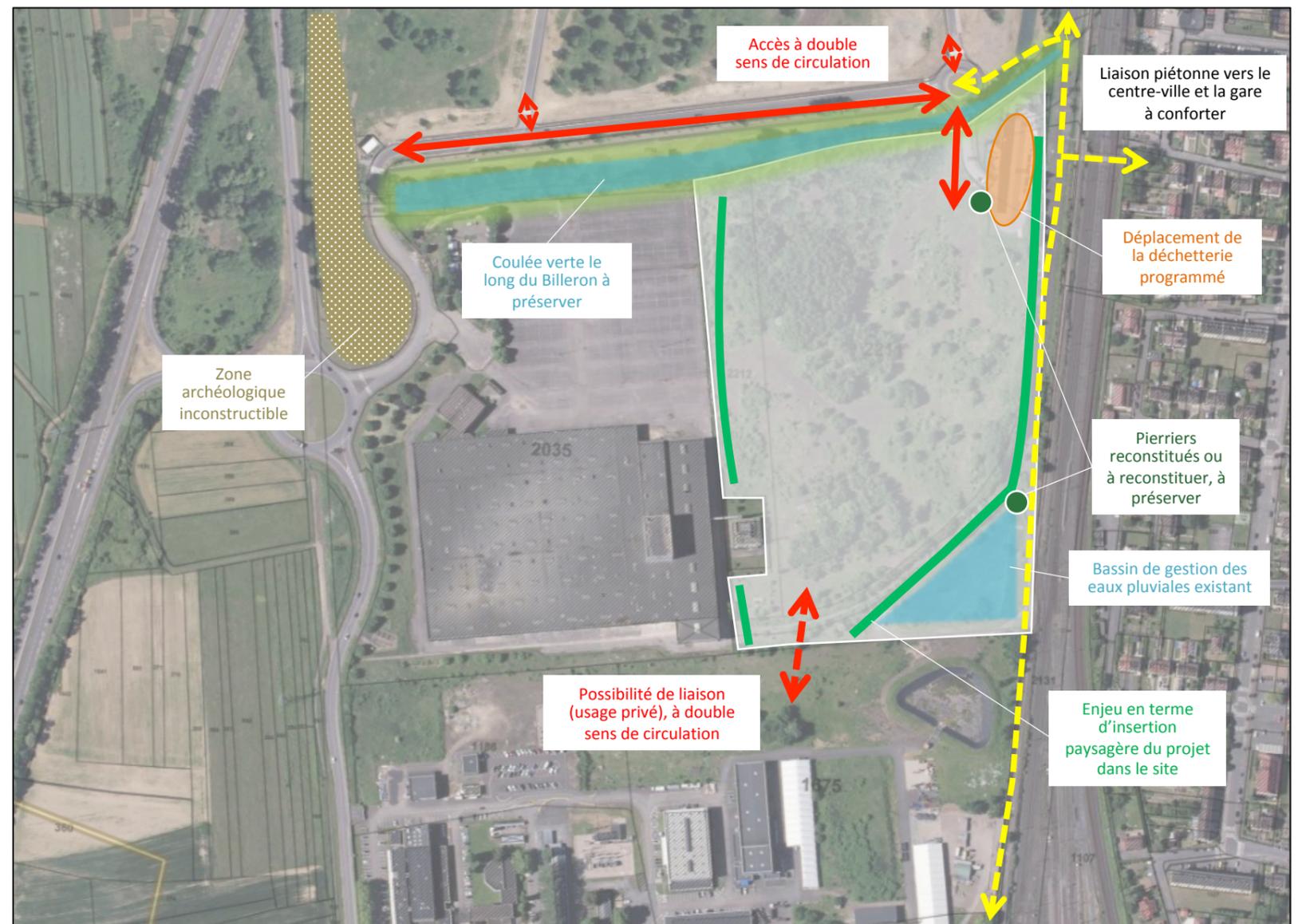
- **Transports en commun** : la gare SNCF est située à 2 km au Nord-Est ; un arrêt de bus desservi par les Tim est situé à 1 km au Nord (voie Romaine). La création d'un arrêt à proximité du futur pôle hospitalier est à l'étude.

• **Desserte numérique** : Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés à la fibre optique.

| | |
|---|--|
| Vocation principale du secteur à aménager | Activités économiques |
| Classement dans le PLU | Zone 1AUx |
| Surface du secteur à aménager | 11,11 ha |
| Nombre de logements à créer au minimum | Sans objet |
| Typologie urbaine attendue | Sans objet |
| Densité urbaine minimale attendue | Sans objet |
| Part minimale de logements conventionnés | Sans objet |
| Programmation | Moins de 5 ans |
| Phasage | Phasage possible |
| Foncier | Maîtrise publique (Communauté de communes) |

| | |
|-------------------------|---|
| Principes d'aménagement | <ul style="list-style-type: none"> • Respecter les principes d'aménagement inscrits sur le schéma ci-joint. • Insertion architecturale, urbaine, paysagère Un soin particulier sera apporté à l'aménagement paysager (plantations) des accotements et des franges du site. Les franges avec les emprises ferroviaires feront l'objet d'un traitement particulier : un écran boisé pourra être planté sur toute la limite Est du site. L'épaisseur de cet écran pourra être d'environ 10 à 15 mètres selon les secteurs. Les plantations pourront être réalisées au niveau du terrain existant après apport de terre végétale. L'approfondissement de l'insertion urbaine, paysagère et environnementale devra être menée par les porteurs de projets (élaboration d'une notice dédiée, simulation des vues et perspectives sur et depuis les projets...). • Qualité environnementale, nuisances et prévention des risques <ul style="list-style-type: none"> - Eaux : Les eaux pluviales seront rejetées vers le bassin de rétention déjà existant et dimensionné pour la reprise de ces effluents. En raison de la pollution des sols observée sur le site, l'infiltration des eaux de voiries ne peut être envisagée. - Énergie : Une orientation intelligente des bâtiments devra être proposée (orientation bioclimatique à privilégier). Il sera également possible d'implanter des dispositifs de production d'énergies renouvelables. - Déchets : Des points de collecte devront être localisés et aménagés en concertation avec le gestionnaire (ex. : conteneurs enterrés ou semi-enterrés, ...). - Sites et sols pollués : Ancienne zone industrielle ayant fait l'objet d'une étude de restructuration par le biais d'une ZAC avec étude d'impact (Zone Val Euromoselle Nord), pour accueillir de nouvelles activités (industries, PME, artisans, etc.). Le site est pollué. Son urbanisation est donc soumise à la réalisation d'études environnementales (évaluation de la pollution des sols, des eaux souterraines, ...) et d'un plan de gestion adapté. |
| | |

OAP n°9 : Secteur à aménager sur la zone Val Euromoselle Nord



| | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Biodiversité (mesures issues du dossier de réalisation de la ZAC) : Préservation de la coulée verte existante constituée par le Billeron et la végétation associée (pas de modification, seulement des travaux d'entretien) Prise en compte des habitats propices aux reptiles : les fossés pierreux existants seront conservés dans la trame de voirie, et des habitats favorables au Lézard des murailles seront recréés en bordure des limites parcellaires et sur différents délaissés. Gestion de la zone : on évitera de créer des espaces verts intensifs, et on favorisera le maintien de friches herbacées plus ou moins rases, avec buissons épineux autochtones (aubépines, prunellier, ...) sur les limites séparatives. Ces habitats seront gérés extensivement (pas de gazon), par une fauche annuelle tardive ou tous les deux ans. Des plantations seront réalisées dans les zones de merlon périphériques pour recréer des habitats favorables à la Pie-grièche écorcheur. | <ul style="list-style-type: none"> • Déplacements et stationnement <ul style="list-style-type: none"> - Transports en commun : la gare SNCF est située à 2 km au Nord-Est ; un arrêt de bus desservi par les Tim est situé à 1 km au Nord (voie Romaine). La création d'un arrêt à proximité du futur pôle hospitalier, limitrophe, est à l'étude. • Desserte numérique : Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés à la fibre optique. |
|--|---|

| | |
|---|--|
| Vocation principale du secteur à aménager | Habitat, commerces, équipements publics et éventuellement des activités tertiaires (compatibles avec le résidentiel) |
| Classement dans le PLU | Zones 1AU et 2AU |
| Surface du secteur à aménager | Environ 11,2 ha |
| Nombre de logements à créer au minimum | Environ 300 logements, dont : 50 % d'habitat dense (collectif) et 50% d'habitat moins dense (individuel, groupé, intermédiaire) |
| Densité urbaine minimale attendue | 25 à 30 logements/ha |
| Part minimale de logements conventionnés | 22 % |
| Programmation | Une première partie est planifiée pour moins de 5 ans, le reste sur le long terme |
| Phasage | Phasage obligatoire (2 phases minimum) |
| Foncier | Terrains privés et communaux |
| Principes d'aménagement | <ul style="list-style-type: none"> • Respecter les principes d'aménagement inscrits sur le schéma ci-joint. • Insertion architecturale, urbaine, paysagère Un soin particulier sera apporté à la volumétrie des bâtiments (logements, commerces, équipements et activités), leur intégration dans le site, et à l'aménagement paysager des terrains à bâtir, en particulier en front de rue sur la route de Thionville et au niveau de la gare, en entrée Sud du quartier projeté. La voirie apaisée qui traverse le quartier sera son espace public central, elle sera traitée paysagèrement. Des jardins partagés et un merlon et parc paysager seront aménagés en bordure de la voie ferrée. L'approfondissement de l'insertion urbaine, paysagère et environnementale devra être menée par les porteurs de projets (élaboration d'une notice dédiée, simulation des vues et perspectives sur et depuis les projets...). • Qualité environnementale, nuisances et prévention des risques <ul style="list-style-type: none"> - Eaux : Une gestion durable et environnementale des eaux pluviales sera demandée (noues, infiltration, récupération). Le recours aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales sur le site et à la parcelle est demandé, sauf impossibilité technique avérée. Il sera possible d'étudier le recours à des voiries internes de type « chaussée à structure réservoir » afin de limiter l'imperméabilisation des sites de projet. - Énergie : Une orientation intelligente des bâtiments devra être proposée (orientation bioclimatique à privilégier). Il sera également possible d'implanter des dispositifs de production d'énergies renouvelables. - Déchets : L'implantation des systèmes de tri et des dispositifs de compostage domestique devra être facilitée. Des points de collecte des ordures ménagères devront être localisés et aménagés en concertation avec le gestionnaire (ex. : conteneurs enterrés ou semi-enterrés, ...). - Sites et sols pollués : Le site est partiellement pollué. Son urbanisation est donc soumise à la réalisation d'études environnementales (évaluation de la pollution des sols, des eaux souterraines, ...) et d'un plan de gestion adapté. Une des solutions de traitement possibles serait l'excavation de la pollution puis le confinement sur site dans un merlon paysager. - Bruit : il faudra s'assurer de la bonne qualité acoustique des futurs bâtiments (proximité de la voie ferrée). Un merlon paysager aménagé en bordure de la voie ferrée limitera les nuisances sonores liées aux trains. • Déplacements et stationnement <ul style="list-style-type: none"> - Transports en commun : la gare SNCF est située à l'entrée Sud du quartier ; des arrêts de bus desservi par les Tim sont Grand Rue et route de Thionville, aux extrémités du site. - Il faudra gérer au mieux la circulation et le stationnement, et notamment stationnement sur les parcelles privées à prévoir pour limiter le stationnement sur l'emprise publique. - Un parking pour la gare est à aménager, sa localisation sera définie dans les études opérationnelles (construction éventuelle d'un parking silo). - Une nouvelle voirie cyclable/douce est aménagée. • Desserte numérique : Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés à la fibre optique. |

