Commune d'ARS-SUR-MOSELLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Approbation initiale du PLU :
30/06/2017

DOCUMENT EN VIGUEUR :
Procédure de Modification Simplifiée 3
DBM 21/09/2026

EURO-MÉTROPOLE DE METZ
MAISON DE LA MÉTROPOLE ▪ 1 Place du Parlement de Metz ▪ CS 30353 ▪ 57011 METZ CEDEX 1
T. 03 87 20 10 00 ▪ F. 03 57 88 32 68 ▪ eurometropolemetz.eu

AGURAM
Immeuble Ecotech
3, rue Marconi - 57070 METZ
Tél : 03 87 21 99 00

MAIRIE D'ARS-SUR-MOSELLE
1, Place Franklin Roosevelt
57130 ARS-SUR-MOSELLE
Tél : 03 87 60 96 37 / Fax : 03 87 60 65 75

TABLEAU RECAPITULATIF DES PROCEDURES D'URBANISME ARS-SUR-MOSELLE

Approbation initiale PLU	DCM	30-06-2017
Modification Simplifiée n°1	**DBC**	**16-04-2018**
Révision allégée n°1	**DBM**	**11-06-2019**
Modification Simplifiée n°2	**DBM**	**24-01-2022**

** DCM : Délibération du Conseil Municipal*
** DBC : Délibération du Bureau Communautaire*

TABLE DES MATIERES **3**

1. LA LOCALISATION DES SECTEURS VISES PAR DES OAP **5**

2. OAP N°1 : SECTEUR DU COTEAU DRIANT ET EHPAD **7**
2.1 Objectifs de développement de la zone 7
2.2 Accessibilité, desserte et stationnement 7
2.3 Aménagements et environnement 7
2.4 Indications programmatiques 7

3. OAP N°2 : SECTEUR DU TEMPLE LA FERREE **9**
3.1 Objectifs de développement de la zone 9
3.2 Accessibilité, desserte et stationnement 10
3.3 Aménagements et environnement 11
3.4 Indications programmatiques 11

4. OAP N°3 : RUE PIERRE DE COUBERTIN – PROXIMITE DU COLLEGE **13**
4.1 Objectifs de développement de la zone 13
4.2 Accessibilité, desserte et stationnement 13
4.3 Aménagements et environnement 13
4.4 Indications programmatiques 13

5. OAP N°4 : ANCIEN CRASSIER DE LA RUE DE VERDUN **15**
5.1 Objectifs de développement de la zone 15
5.2 Accessibilité, desserte et stationnement 15
5.3 Aménagements et environnement 16
5.4 Indications programmatiques 16

6. OAP N°5 : RUES JEAN MOULIN ET DE LA MINE **18**
6.1 Objectifs de développement de la zone 18
6.2 Accessibilité, desserte et stationnement 18
6.3 Aménagements et environnement 18
6.4 Indications programmatiques 18

7. OAP N°6 : SECTEUR A PROXIMITE DE L'ANCIENNE MINE **20**
7.1 Objectifs de développement de la zone 20
7.2 Accessibilité, desserte et stationnement 20
7.3 Aménagements et environnement 21
7.4 Indications programmatiques 21

8. OAP N°7 : DERRIERE LA CITE SAINT-PAUL **23**
8.1 Objectifs de développement de la zone 23
8.2 Accessibilité, desserte et stationnement 23
8.3 Aménagements et environnement 23
8.4 Indications programmatiques 23

9. OAP N°8 : RECONQUETE DES BERGES DE LA MANCE **25**
9.1 Objectifs de développement de la zone 25
9.2 Accessibilité et desserte 25
9.3 Aménagements et environnement 25
9.4 Maisons à valeur patrimoniale 25

10. OAP N°9 : RUE DU FORT **27**
10.1 Objectifs de développement de la zone 27
10.2 Accessibilité, desserte et stationnement 27

10.3 Indications programmatiques 27
11. OAP N°10 : ZONE D'ACTIVITES DU DR SCHWEITZER 29
11.1 Objectifs de développement de la zone 29
11.2 Accessibilité, desserte et stationnement 29
11.3 Aménagements et environnement 29
12. PHASAGE PREVISIONNEL DES OPERATIONS 31
13. REPARTITION DES LOGEMENTS SOCIAUX 32

1. LA LOCALISATION DES SECTEURS VISES PAR DES OAP

A. Rôle des OAP

Dans le respect des orientations définies dans le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent **définir les actions et opérations** nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, à restructurer ou à aménager et prendre la forme de schémas d'aménagement précisant **les principales caractéristiques des voies et espaces publics et :**

- favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'un pourcentage des opérations prévues est destiné à la réalisation de commerces ;
- comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

En outre, **à proximité des gares** ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, adapter en fonction de la qualité de la desserte, les périmètres dans lesquels il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement.

B. Dans le PLU d'Ars-sur-Moselle

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) **comporte au total dix orientations d'aménagement et de programmation**.

Il est possible de distinguer **quatre types d'OAP** qui répondent à des objectifs principaux différents :

- Dominante habitat : il s'agit d'espaces voués à une urbanisation future pour de l'habitat comprenant une typologie variée de produits (individuels, intermédiaires et collectifs) ;

- Dominante cadre de vie et environnement : il s'agit d'espaces à préserver en raison des caractéristiques naturelles, paysagères et environnementales. La vocation de ce type d'espace est d'être ouvert au public en permettant des cheminements doux ;

- Dominante habitat et commerces : il s'agit d'espaces destinés à l'habitat intermédiaire et collectif avec des possibilités d'implantation pour du commerce de proximité bénéficiant aux habitants de la partie Ouest de la commune ;

- Vocation activités économique : il s'agit d'espaces réservés aux activités économiques comprenant en particulier de l'industrie. Cela correspond aux emprises de la zone d'activités du Dr Schweitzer.

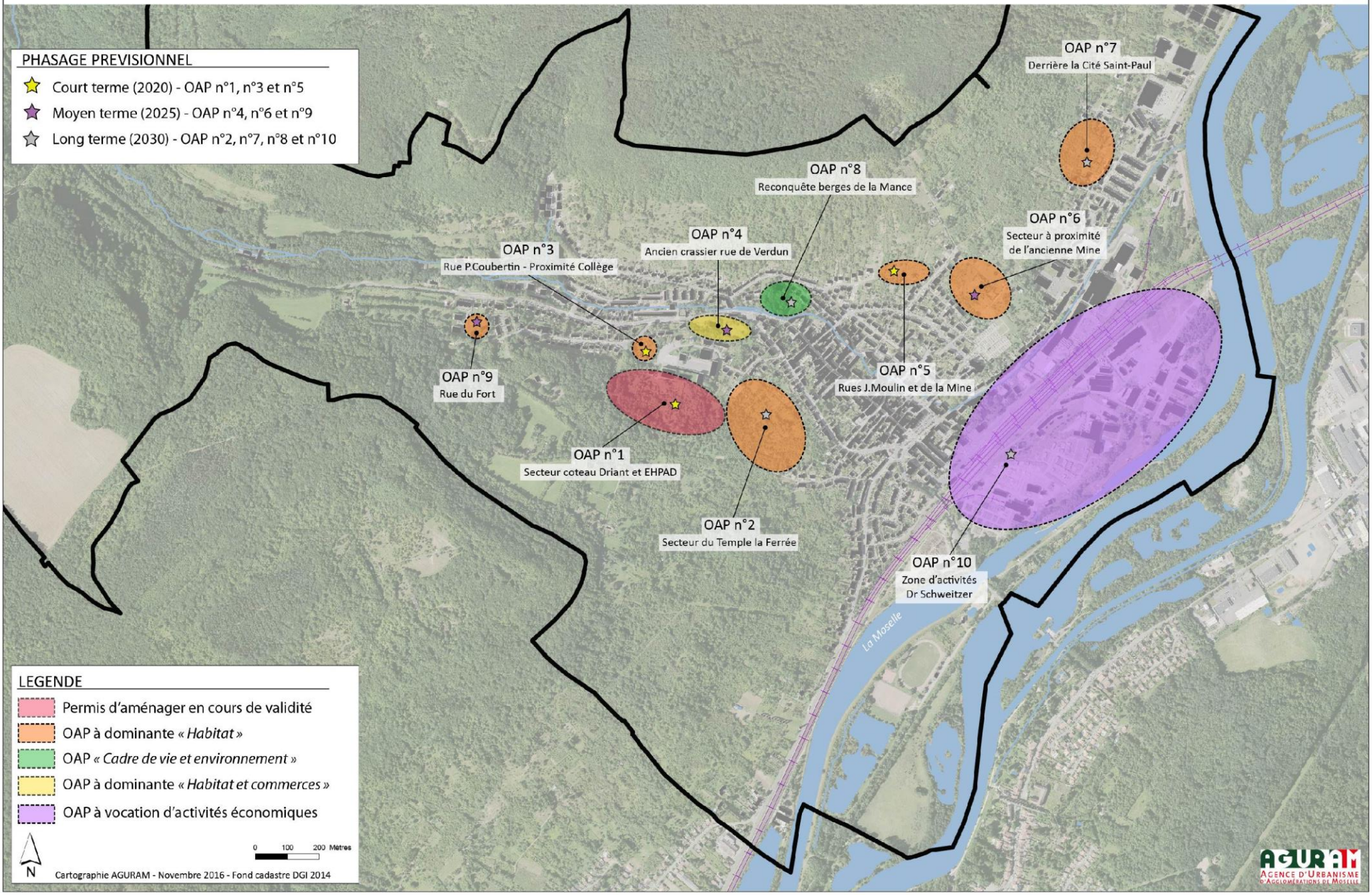
Le PLU d'Ars-sur-Moselle comporte :

- 7 OAP à dominante habitat ;
- 1 OAP à dominante cadre de vie et environnement ;
- 1 OAP à dominante habitat et commerces ;
- 1 OAP à vocation d'activités économiques.

PLU

COMMUNE D'ARS-SUR-MOSELLE / ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LOCALISATION ET PHASAGE DES SECTEURS VISES PAR DES OAP



2. OAP N°1 : SECTEUR DU COTEAU DRIANT ET EHPAD

Cette zone se **trouve derrière le collège Pilâtre de Rozier**. Il s'agit **d'une opération mixte à vocation d'habitat,** qui était déjà en cours avant le début de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

2.1 OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DE LA ZONE

Le développement de cette zone doit permettre **de créer une nouvelle offre d'habitat capable de répondre aux besoins de tous.** Pour atteindre cet objectif, ce sont deux typologies de logements garantissant une mixité sociale et générationnelle qui sont attendues :

Image de synthèse du futur établissement Arsois

- **de l'habitat intermédiaire et/ou individuel** sur les parties Ouest et Est de l'opération (cf : pièce graphique). Les logements projetés doivent correspondre préférentiellement à **des maisons individuelles et des maisons en bande.**
- **un équipement d'accueil adapté aux besoins des personnes âgées dépendantes** avec des chambres ou logements répondant aux normes des Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD).

2.2 ACCESSIBILITE, DESSERTE ET STATIONNEMENT

La **desserte interne de la zone** doit comporter **des retournements adaptés** aux services de secours et de ramassage des ordures, dès lors que la création d'une impasse est prévue. Les impasses routières seront connectées sur **le réseau de cheminement doux existant** par des aménagements d'un mètre minimum (cf : pièce graphique pour les trois connexions à créer).

Enfin, le retournement le plus à l'Est devra laisser **une possibilité de bouclage à long terme vers la rue Pierre de Coubertin** (cf : flèche noire).

2.3 AMENAGEMENTS ET ENVIRONNEMENT

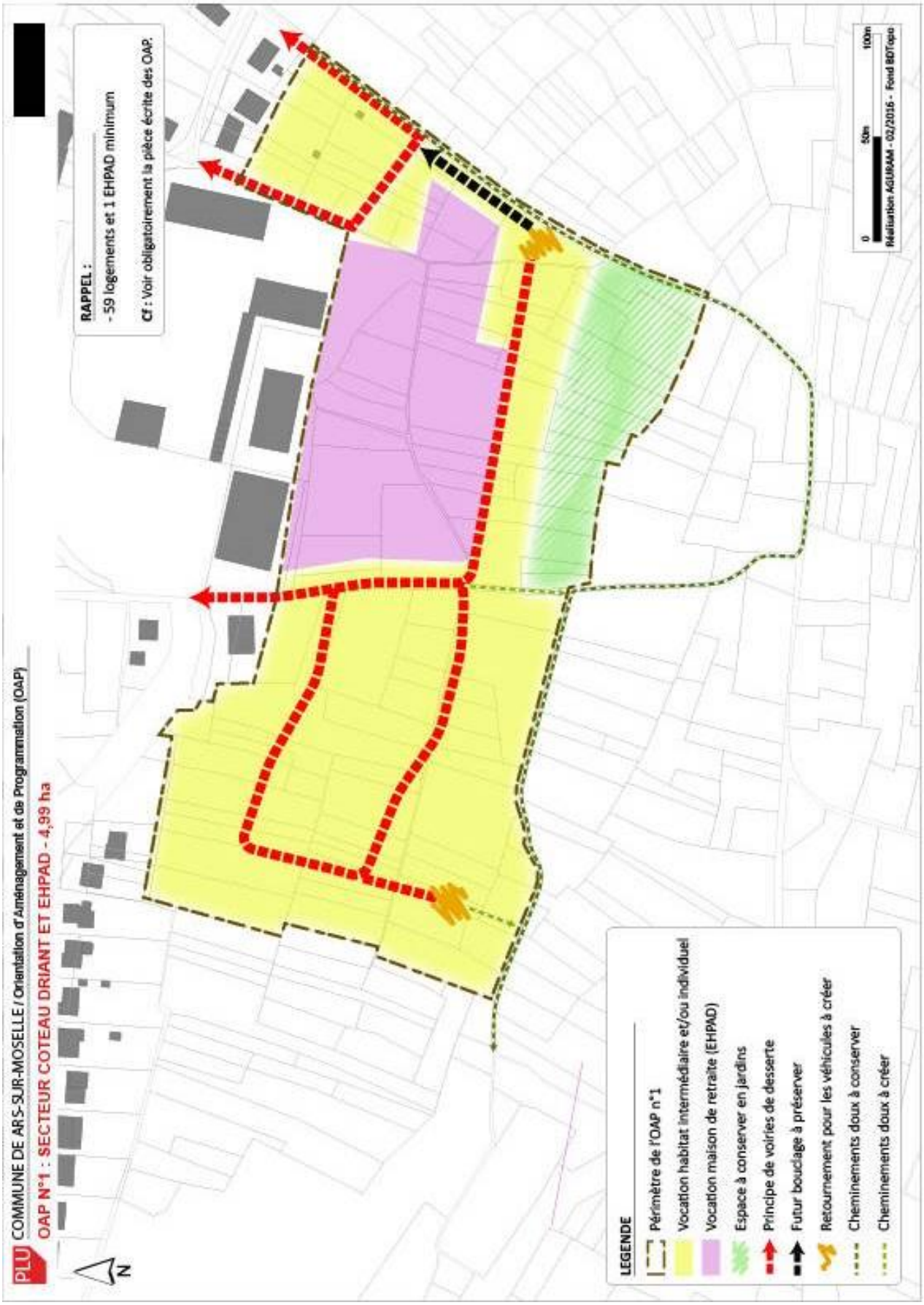
La partie Est de l'opération comporte une **réserve foncière,** qui doit être maintenue **en espace de jardin** au bénéfice des futurs habitants (fonds de parcelles des logements).

2.4 INDICATIONS PROGRAMMATIQUES

Programme : L'aménagement à venir comportera au minimum 59 logements et un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD). Les gabarits des constructions seront compris entre R et R+2 pour l'habitat individuel et intermédiaire. Cette préconisation ne concerne pas le futur EHPAD.

Logements sociaux : Voir obligatoirement le point 11 : *« Répartition des logements sociaux »* à la fin du présent document.

Phasage : court terme.


PLU
COMMUNE DE ARS-SUR-MOSELLE / Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
OAP N°1 : SECTEUR COTEAU DRIANT ET EHPAD - 4,99 ha
N
RAPPEL :
- 59 logements et 1 EHPAD minimum
Cf : Voir obligatoirement la pièce écrite des OAP.
LEGENDE
Périmètre de l'OAP n°1
Vocation habitat intermédiaire et/ou individuel
Vocation maison de retraite (EHPAD)
Espace à conserver en jardins
Principe de voiries de desserte
Futur bouclage à préserver
Retournement pour les véhicules à créer
Cheminements doux à conserver
Cheminements doux à créer
0
50m
100m
Réalisation AGURAM - 02/2016 - Fond BDTopo

3. OAP N°2 : SECTEUR DU TEMPLE LA FERREE

Cette zone d'une superficie de **3,57 hectares** se trouve dans **le prolongement du collège** Pilâtre de Rozier et de la zone qui va accueillir, à court terme, des logements et un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD – cf : OAP n°1). **Le cœur ancien d'Ars-sur-Moselle** se situe à environ 300 ou 400 mètres de cette zone parallèle à la rue du Président Wilson. Cette rue structurante correspond à un axe de développement ancien de la commune, composé en grande partie de villas du début du XXème siècle. **Les proximités immédiates du collège et du futur EHPAD** constituent des atouts importants pour le développement de cette zone à vocation d'habitat, au même titre que les possibilités de maintenir des liaisons douces existantes en direction du cœur de bourg et du parc communal.

3.1 OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DE LA ZONE

L'objectif de l'urbanisation de ce secteur est **de créer une continuité urbaine entre le collège et le centre ville.** Son développement permettra d'améliorer **la forme urbaine** de la commune.

La vocation principale de la zone est **l'accueil de programmes d'habitation** composés de **logements intermédiaires et collectifs avec une priorité :**

- **à l'habitat intermédiaire** sur la partie centrale et la frange Sud de l'opération (cf : pièce graphique). Les logements projetés doivent correspondre à des unités d'habitations groupées. Elles peuvent fonctionner indépendamment les unes des autres, par exemple, **grâce à des accès individualisés.** Il pourrait s'agir d'une soixantaine de maisons en bande.

Illustration de logements intermédiaires avec des accès individualisés à chaque logement

- **à l'habitat collectif** principalement sur le Nord de la zone (cf : pièce graphique), de manière à minimiser autant que possible la proximité entre l'habitat existant et **le développement de formes urbaines plus imposantes.**

Le développement de l'habitat sur le secteur du Temple la Ferrée, à long terme, doit répondre aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en matière de **mixité de l'offre de l'habitat** (Orientation 3 – Objectif 1). Ce principe est applicable pour l'ensemble des futures opérations à vocation de logements. Il est rappelé au regard du nombre important de logements projetés dans l'OAP.

Une cohérence sera obligatoirement recherchée en matière d'implantation des futurs logements de manière à garantir une bonne harmonie entre les différentes typologies. Les **orientations des constructions** doivent permettre de minimiser les pertes de lumière dans les logements tout en favorisant autant que possible les économies d'énergies.

Illustration d'habitat collectif

En raison de la présence de la topographie, les futurs bâtiments collectifs pourront présenter **une élévation limitée de type R+2 à R+3.** Il pourrait par exemple, **s'agir de cinq bâtiments collectifs en R+2** de 15 logements **et de trois bâtiments collectifs en R+1** de 12 logements, soit 111 logements collectifs.

Pour **une mixité des fonctions,** est également envisageable l'implantation de commerces, services et activités artisanales non nuisantes.

3.2 ACCESSIBILITE, DESSERTE ET STATIONNEMENT

Le développement de la zone devra obligatoirement **s'insérer dans le réseau de desserte automobile environnant**. Il s'appuiera sur la rue du Temple et **de futurs bouclages à trouver** en direction de la rue du Président Wilson.

En matière de circulation, les principes de voiries imposés tiennent compte du fait que le développement de la zone est susceptible de se réaliser **en plusieurs phases successives.** Quoiqu'il en soit, **l'urbanisation démarrera par la frange Nord** de la zone, au niveau du collège, en prenant appui sur la **rue du Temple** et la rue **Pierre de Coubertin.**

Ces deux rues devront faire **l'objet de travaux d'adaptation** pour être en mesure de recevoir un trafic plus important.

En rouge, l'accès via la rue du Temple

Il est imposé :

- de **maintenir le cimetière protestant** existant, tout en conservant une emprise supérieure à la largeur de la seule voirie de manière à proposer **un stationnement suffisant** pour le desservir ;
- de conserver **une bande de 6 mètres de largeur minimum** vers le Nord dans le prolongement de l'actuelle rue du Temple pour permettre un éventuel **bouclage ultérieur**. Les mêmes règles s'appliquent en direction de la rue de la Ferrée et de la rue du Président Wilson. *Ces obligations sont matérialisées sur la pièce graphique par une flèche noire pointillée avec pour légende « Futurs bouclages à préserver » ;*
- de **créer des retournements adaptés** en particulier aux véhicules de secours et de ramassage des ordures dès lors que la phase réalisée **ne permet pas un bouclage** sur une voirie existante. Ces espaces pourront servir au stationnement après le développement d'une nouvelle phase permettant de créer un bouclage ;
- les **voiries principales** devront impérativement être implantées **en fonction des courbes de niveaux** de manière à **être perpendiculaires à la pente**. Toutefois, les dessertes secondaires pourront avoir une implantation différente comprenant une pente plus forte (cf : principe de voiries sur la pièce graphique) ;
- l'opération doit **maintenir deux liaisons piétonnes existantes vers la rue du Président Wilson**. Elles sont essentielles pour la desserte de la zone, car elles permettent de rejoindre rapidement le cœur ancien et commerçant ainsi que le parc communal. A l'Ouest, **deux nouvelles connexions en direction de chemins existants** sont indiquées comme étant à créer. Il peut, par exemple, s'agir de la conservation de l'existant ou de la compensation via de nouveaux tracés, suite à la suppression des chemins existants. **Ces cheminements doux présenteront une largeur minimale de 1 mètre.**

En matière de stationnement, **l'opération devra être conforme au règlement d'urbanisme de la** zone, notamment en ce qui concerne la réalisation **d'emplacements visiteurs.** Les opérations réalisées doivent permettre de répondre aux besoins de stationnement de manière **à éviter la présence de véhicules sur l'espace public.**

Les retournements, qui deviendraient obsolètes suite à l'aménagement d'une nouvelle phase de la zone, pourront être **transformés en parkings ouverts à tous** ou en espaces verts.

3.3 AMENAGEMENTS ET ENVIRONNEMENT

Il n'est pas imposé d'aménagement d'espaces verts dans la mesure où, les logements collectifs, nombreux sur la zone, comprendront **des espaces mutualisés** correspondant à des espaces de respiration. Le maillage de cheminements doux a pour objectif de favoriser la mobilité douce, **mais aussi la fréquentation du parc communal** situé de l'autre côté de la rue du Président Wilson.

Illustration d'un cheminement doux permettant des connexions entre différents quartiers

Toute **la frange Ouest de l'opération** sera aménagée de manière à **conserver les végétations du coteau** aux abords de la zone. Cela doit permettre une bonne intégration des nouveaux logements dans l'environnement naturel et paysager.

Les aménagements futurs doivent prendre en compte l'existence de **risques naturels**, de la potentielle présence de **pollution** et de la nécessité d'être attentif à leurs impacts **sur l'environnement.**

3.4 INDICATIONS PROGRAMMATIQUES

Logements : Un minimum de 168 logements est attendu sur la zone.

Les gabarits des constructions seront compris entre R et R+2 pour l'habitat intermédiaire et collectif. Toutefois, des élévations en R+3 pourront aussi être admises, dès lors que la qualité du parti architectural retenu le justifie.

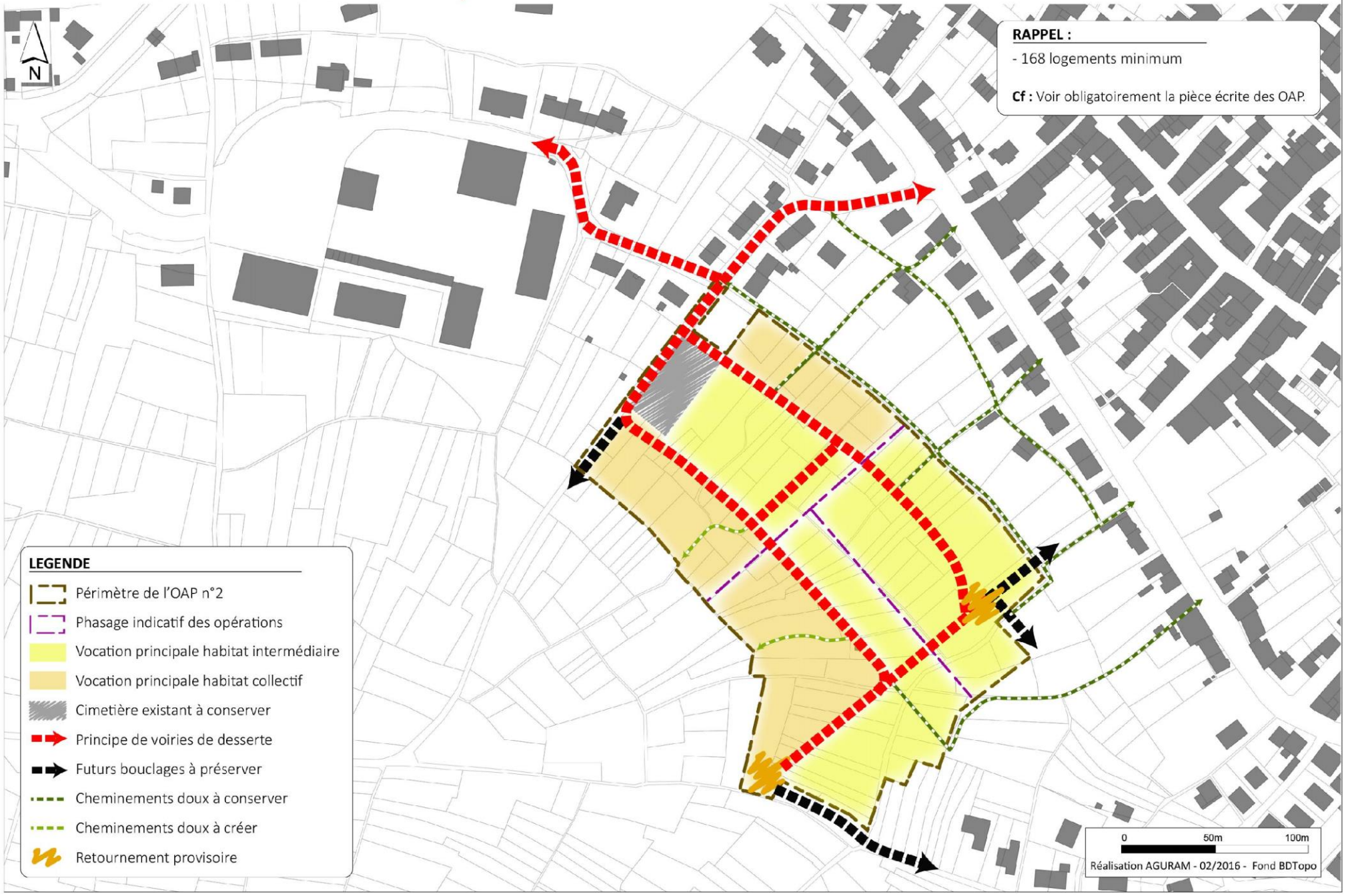
Logements sociaux : Voir obligatoirement le point 11 : *« Répartition des logements sociaux »* à la fin du présent document.

Phasage : long terme.

PLU **COMMUNE DE ARS-SUR-MOSELLE** / Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP N°2 : SECTEUR DU TEMPLE LA FERREE - 3,57 ha

AGURAM Agence d'Urbanisme d'Agglomérations de Moselle



4. OAP N°3 : RUE PIERRE DE COUBERTIN – PROXIMITE DU COLLEGE

Cette zone se situe à l'intérieur de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU), dans la partie en pente de la rue Pierre de Coubertin en contrebas du collège Pilâtre de Rozier. Les parcelles visées présentent **une pente non négligeable** d'Ouest en Est.

4.1 OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DE LA ZONE

Le développement de cette zone doit permettre **l'implantation d'habitat** à proximité immédiate du collège communal. **L'habitat intermédiaire et collectif est privilégié** en raison de la proximité de cet équipement profitable aux familles avec enfants.

L'opération d'aménagement peut prendre la forme **d'habitat intermédiaire** ou de **petits bâtiments collectifs.**

Illustration d'un petit collectif (2 studios et 2 F3)

4.2 ACCESSIBILITE, DESSERTE ET STATIONNEMENT

En l'absence de réseaux dans la rue Pierre de Coubertin au droit de l'unité foncière visée, les connexions s'effectueront **obligatoirement sur l'existant dans la rue du Fort.** Pour tenir compte de la topographie, il est préférable d'éviter toute voirie de desserte interne à la zone qui présenterait une très forte pente. **Un accès commun et unique sur la rue Pierre de Coubertin**, comprenant du stationnement, **est à privilégier** (cf : pièce graphique).

4.3 AMENAGEMENTS ET ENVIRONNEMENT

Le talus existant sur la partie haute de l'unité foncière **en front à rue de la rue Pierre de Coubertin doit être conservé** (cf : pièce graphique). Toute la partie Est de l'unité foncière, là où la pente est la plus forte, doit être maintenue **en espace de jardins.** Aucun débouché routier n'est possible à cet endroit, où **un cheminement piéton** est utilisé quotidiennement par les collégiens.

4.4 INDICATIONS PROGRAMMATIQUES

Logements : Un minimum de 5 logements est demandé sur la zone.

Les gabarits des constructions seront compris entre R et R+2 pour l'habitat intermédiaire et collectif.

Logements sociaux : Voir obligatoirement le point 11 : *« Répartition des logements sociaux »* à la fin du présent document.

Phasage : court terme.

PLU **COMMUNE DE ARS-SUR-MOSELLE** / Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP N°3 : RUE PIERRE DE COUBERTIN - PROXIMITE DU COLLEGE - 0,32 ha

AGURAM Agence d'Urbanisme d'Agglomérations de Moselle

5. OAP N°4 : ANCIEN CRASSIER DE LA RUE DE VERDUN

Cette zone se situe à l'intérieur de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU) de la ville en contrebas du collège Pilâtre de Rozier. Plus précisément, au niveau de la route départementale 11 qui mène vers Gravelotte et les côtes de Moselle. **Elle présente la particularité de correspondre à un ancien crassier de mine.**

5.1 OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DE LA ZONE

Cette orientation d'aménagement et de programmation s'insère pleinement dans l'orientation n°3 du PADD et son objectif n°2 : *« Optimiser la ressource foncière des zones déjà urbanisées »,* puisque l'opération projetée correspond à du **renouvellement urbain sur un site lié aux anciennes activités minières.**

Vue aérienne de l'unité foncière visée (parcelle 465)

En raison de **la nature particulière des sols et des difficultés d'accès de l'unité foncière**, le nombre de logements projeté n'est pas un minimum, mais un maximum pour intégrer cette spécificité.

Deux vocations principales différentes sont permises par l'OAP dans un rapport de compatibilité :

- Le développement d'un **programme à vocation d'habitat** de type individuel et/ou intermédiaire permettant de maintenir une part de l'unité foncière en espace vert. Dans ce scénario, la création de petits commerces de proximité engendrant des besoins de stationnement limités est possible.
- La création **d'une supérette de proximité** (400 m^2 maximum) permettrait de limiter les besoins de déplacements des habitants de la frange Ouest de la commune. Dans ce scénario, seul un supermarché et le stationnement associé sont autorisés. La zone ne pourra pas comprendre un supermarché et des logements.

5.2 ACCESSIBILITE, DESSERTE ET STATIONNEMENT

L'accès actuel est très insuffisant

La parcelle visée par l'OAP présente aujourd'hui **un accès très nettement insuffisant** sur la rue de Verdun (RD11). Son urbanisation nécessite **l'aménagement d'un carrefour** permettant un accès sécurisé et approprié aux futures constructions envisagées.

La desserte interne de la zone sera réalisée à l'aide d'une voirie située à proximité de la RD11 de manière à prendre en compte l'existence d'une pente en direction du Sud (vers le collège). **Un retournement** permettra aux véhicules de secours et de ramassage des ordures de faire aisément demi-tour (cf : pièce graphique).

Une **aire de stationnement** sera créée pour environ **10 véhicules** dans le cadre de l'aménagement de la zone. La pièce graphique de l'OAP montre **une localisation préférentielle** pour sa réalisation. Un élargissement d'un cheminement doux situé en dehors du périmètre de l'OAP sera réalisé par la commune. **A charge de l'aménageur** de connecter son opération au réseau pédestre existant via un chemin piéton d'une largeur minimale de un mètre.

5.3 AMENAGEMENTS ET ENVIRONNEMENT

L'unité foncière présente une **élévation importante en direction de l'Est** et plus généralement une pente vers sur le Nord en direction de la Mance. Pour prendre en compte cette topographie particulière, l'orientation d'aménagement et de programmation **stipule des espaces qui doivent rester végétalisés** (cf : pièce graphique).

La partie Est de l'unité foncière, surélevée, comporte également **des points de vue qualitatifs sur le clocher du temple protestant.** Le maintien en espace vert de cette partie de l'unité foncière **permettra de les préserver.**

En bordure de la rue de Verdun (RD11), **un mur de pierre** ancien longe l'unité foncière. Il joue un rôle très important dans **la rétention des eaux pluviales.** L'opération d'aménagement devra obligatoirement le conserver, voire le restaurer et/ou **l'adapter aux nouvelles contraintes de poids,** qui pourraient être liées au programme de construction.

Une **bande végétale de cinq mètres à six mètres minimum** doit être maintenue **entre la voirie** de desserte interne de la zone **et ce mur** pour éviter toute altération.

La partie Est de l'unité foncière

5.4 INDICATIONS PROGRAMMATIQUES

Logements : Un maximum de 25 logements est autorisé sur la zone, dès lors qu'elle ne comporte pas de supermarché. Le petit commerce de proximité est autorisé en association avec ce type de programme logements.

Les gabarits des constructions seront compris entre R et R+2 pour l'habitat intermédiaire et collectif.

Commerces : L'implantation d'un supermarché est autorisée seulement en l'absence d'un programme de logements.

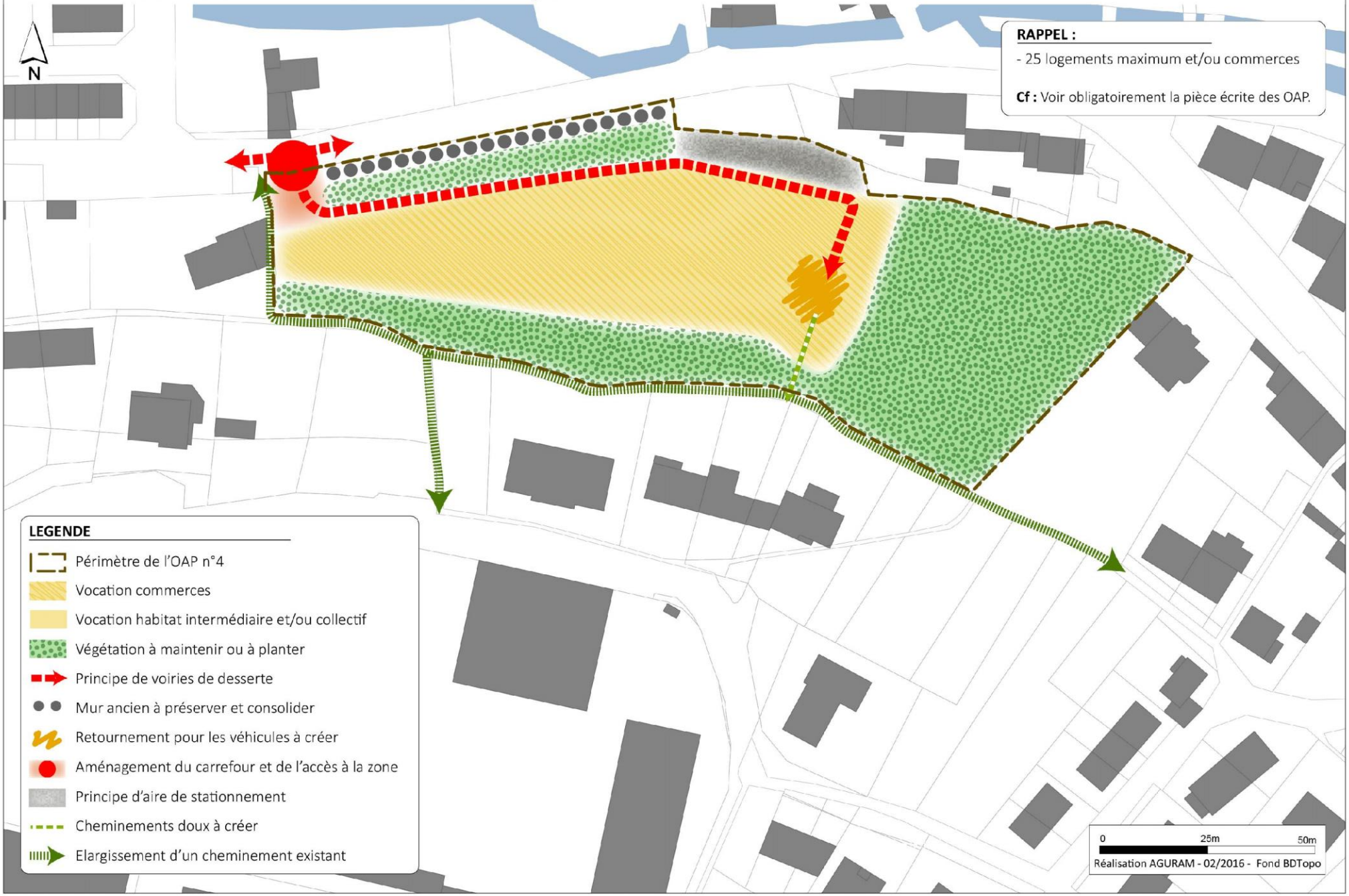
Logements sociaux : Voir obligatoirement le point 11 : *« Répartition des logements sociaux »* à la fin du présent document.

Phasage : moyen terme.

PLU **COMMUNE DE ARS-SUR-MOSELLE** / Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP N°4 : ANCIEN CRASSIER DE LA RUE DE VERDUN - 0,64 ha

AGURAM Agence d'Urbanisme d'Agglomérations de Moselle



6. OAP N°5 : RUES JEAN MOULIN ET DE LA MINE

Cette zone d'une superficie limitée de **0,88 hectare** se situe au Nord du cœur de ville ancien. Elle concerne **les rues Jean Moulin et de la Mine** qui se terminent actuellement en impasses.

6.1 OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DE LA ZONE

L'objectif de l'urbanisation de ce secteur est **d'améliorer le fonctionnement de la structure viaire** en créant un nouveau bouclage routier. Cela permettra également de **refermer la forme urbaine** sur ce secteur. La vocation principale de la zone est **l'accueil de programmes d'habitation** composés de **logements individuels.** Ce choix repose sur la volonté communale de diversifier son offre en logements. Ce secteur est propice au développement de nouvelles constructions individuelles, **typologie qui est préexistante dans les deux rues concernées.**

6.2 ACCESSIBILITE, DESSERTE ET STATIONNEMENT

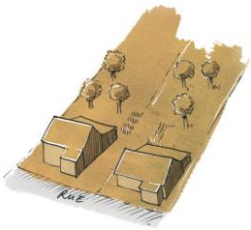
L'opération comprendra obligatoirement **une seule phase** et permettra **un bouclage entre la rue Jean Moulin et la rue de la Mine.**

Deux cheminements doux existants à l'intérieur du périmètre de l'opération **seront maintenus.**

Le stationnement des véhicules sera assuré en dehors de l'espace public conformément aux prescriptions du règlement du PLU.

Le débouché du futur bouclage dans la rue de la Mine (espace engazonné)

6.3 AMENAGEMENTS ET ENVIRONNEMENT



Les **implantations des nouvelles constructions** devront être, dans la mesure du possible, **parallèles à la rue** et non perpendiculaires à la rue pour préserver des points de vue en direction du coteau et de l'agglomération messine.

Pour les mêmes raisons, **la mitoyenneté entre les constructions** devra être évitée.

6.4 INDICATIONS PROGRAMMATIQUES

Logements : Un minimum de 11 logements est demandé sur la zone.

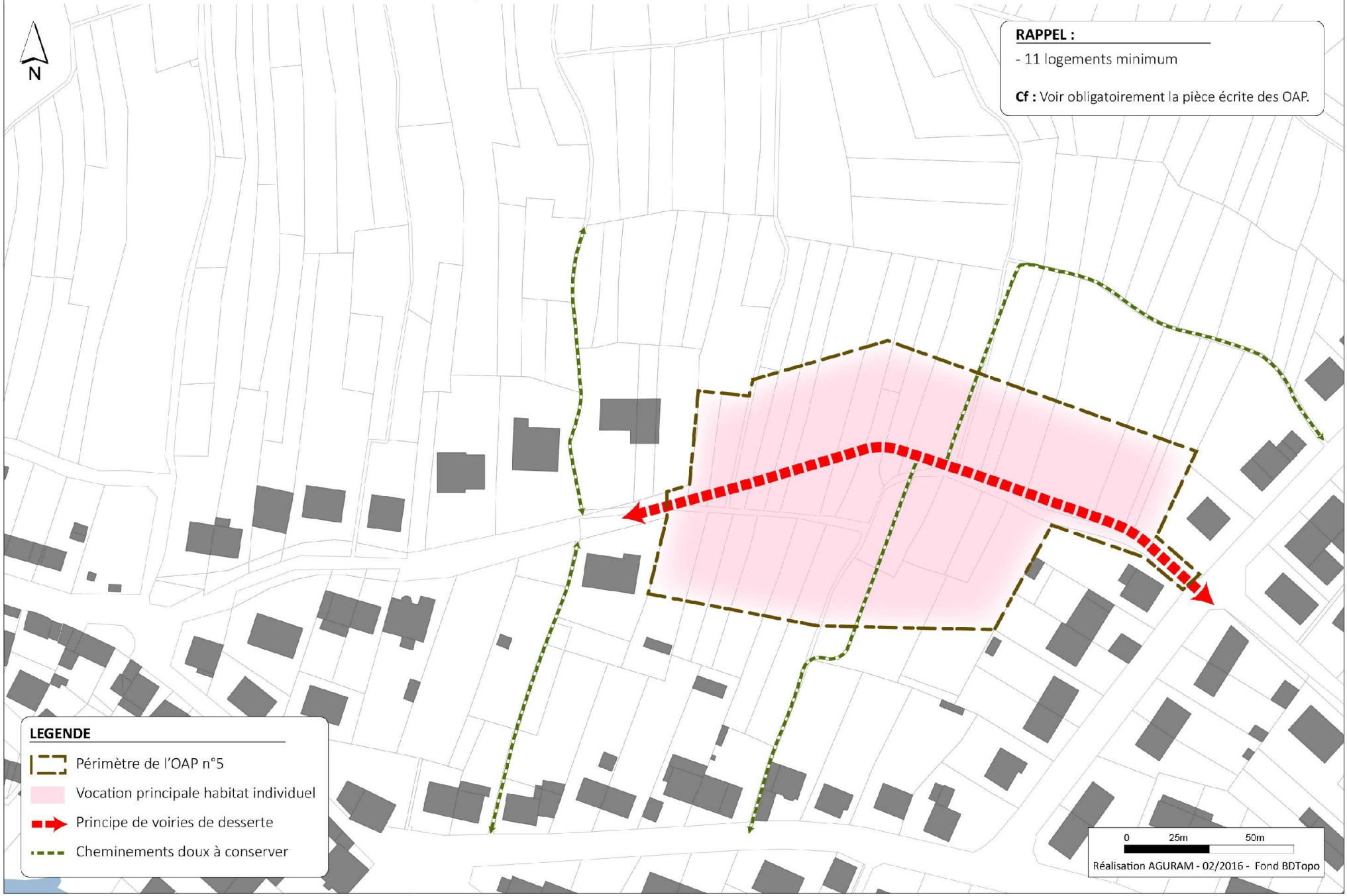
Les gabarits des constructions seront compris entre R et R+1. Les logements individuels pourront éventuellement comporter un niveau de combles.

Logements sociaux : Voir obligatoirement le point 11 : *« Répartition des logements sociaux »* à la fin du présent document.

Phasage : court terme.

PLU **COMMUNE DE ARS-SUR-MOSELLE** / Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP N°5 : RUES JEAN MOULIN ET DE LA MINE - 0,88 ha



7. OAP N°6 : SECTEUR A PROXIMITE DE L'ANCIENNE MINE

Cette zone d'une superficie de **3,58 hectares** se situe sur la frange Est de la commune. Elle se trouve **à proximité du clocher de l'église Saint-Martin** et de son cimetière. **Un supermarché et la gendarmerie** font également partie du voisinage immédiat.

7.1 OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DE LA ZONE

Le développement de cette zone doit permettre **l'amélioration du fonctionnement de la structure** viaire de la commune et **l'implantation d'habitat** à proximité du centre-ville et de ses commerces.

La vocation principale de la zone est **l'accueil de programmes d'habitation** composés de **logements individuels et intermédiaires avec une priorité :**

- **à l'habitat intermédiaire** sur la partie Sud de l'opération (cf : pièce graphique). Les logements projetés doivent préférentiellement correspondre à **des maisons en bande** permettant de travailler **des espaces publics qualitatifs.**
- **à l'habitat individuel** principalement sur la partie Nord de la zone (cf : pièce graphique) dans la continuité des **maisons individuelles préexistantes** sur ce secteur.

Illustration de maisons en bande accolées par les garages (habitat intermédiaire)

Pour **une mixité des fonctions,** est également envisageable l'implantation de commerces, services et activités artisanales non nuisantes.

7.2 ACCESSIBILITE, DESSERTE ET STATIONNEMENT

L'urbanisation de cette zone **commencera à partir de la rue de la Petite Mine,** qui devra faire l'objet d'une viabilisation. Le développement de la zone devra obligatoirement **s'insérer dans le réseau de desserte automobile environnant**. Il s'appuiera sur la rue de la Mine et la rue de la Petite Mine. Des travaux d'adaptation de la voirie seront nécessaires sur la partie haute de la rue de la Mine.

En matière de circulation, la pièce graphique ne fait pas apparaître d'aires de retournement pour les véhicules. Elles pourraient cependant devenir nécessaires dans le cas d'aménagement par phases comprenant **des impasses provisoires.**

Sur la frange Est de l'opération, **il est imposé de conserver trois bandes de 6 mètres minimum** pour permettre **d'éventuels futurs bouclages.** *Ces obligations sont matérialisées sur la pièce graphique par une flèche noire pointillée avec pour légende « Futurs bouclages à préserver ».*

Les principes de voiries de l'opération :

- **équilibrer les parts de voiries perpendiculaires et parallèles à la pente** devant l'impossibilité de desservir l'intégralité de la zone à l'aide de voiries parallèles ;
- **le bouclage entre les rues de la Mine et de la Petite Mine est obligatoire**, que l'opération comprenne ou non plusieurs phases ;
- **les cheminements doux qui existent** aux abords de la future opération **seront conservés.** L'aménagement de la zone devra comporter de nouveaux cheminements piétons d'une largeur minimale d'un mètre **permettant des connexions sur le réseau existant** (cf : pièce graphique) ;
- sur la frange Nord de l'opération, le chemin correspond **au tracé du sentier de Grande Randonnée (GR) n°5 sera conservé.**

En matière de stationnement, **l'opération devra être conforme au règlement d'urbanisme de la** zone, notamment en ce qui concerne la réalisation **d'emplacements visiteurs.** Les opérations réalisées doivent permettre de répondre aux besoins de stationnement de manière **à éviter la présence de véhicules sur l'espace public.**

7.3 AMENAGEMENTS ET ENVIRONNEMENT

Vue sur l'église depuis le chemin à maintenir sur la frange Est (en dehors du périmètre de la zone AU)

Les **implantations des nouvelles constructions** devront permettre de **conserver** autant de **cônes de vue** que possible en direction **du clocher** de l'église Saint-Martin.

Le maintien du chemin, qui existe sur toute la frange Est de l'opération, permettra **une bonne transition** en direction des milieux naturels. Ce chemin est surélevé vis-à-vis de la zone à urbaniser.

Les aménagements futurs doivent prendre en compte l'existence de **risques naturels**, de la potentielle présence de **pollution** et de la nécessité d'être attentif à leurs impacts **sur l'environnement.**

7.4 INDICATIONS PROGRAMMATIQUES

Logements : Un minimum de 56 logements est demandé sur la zone.

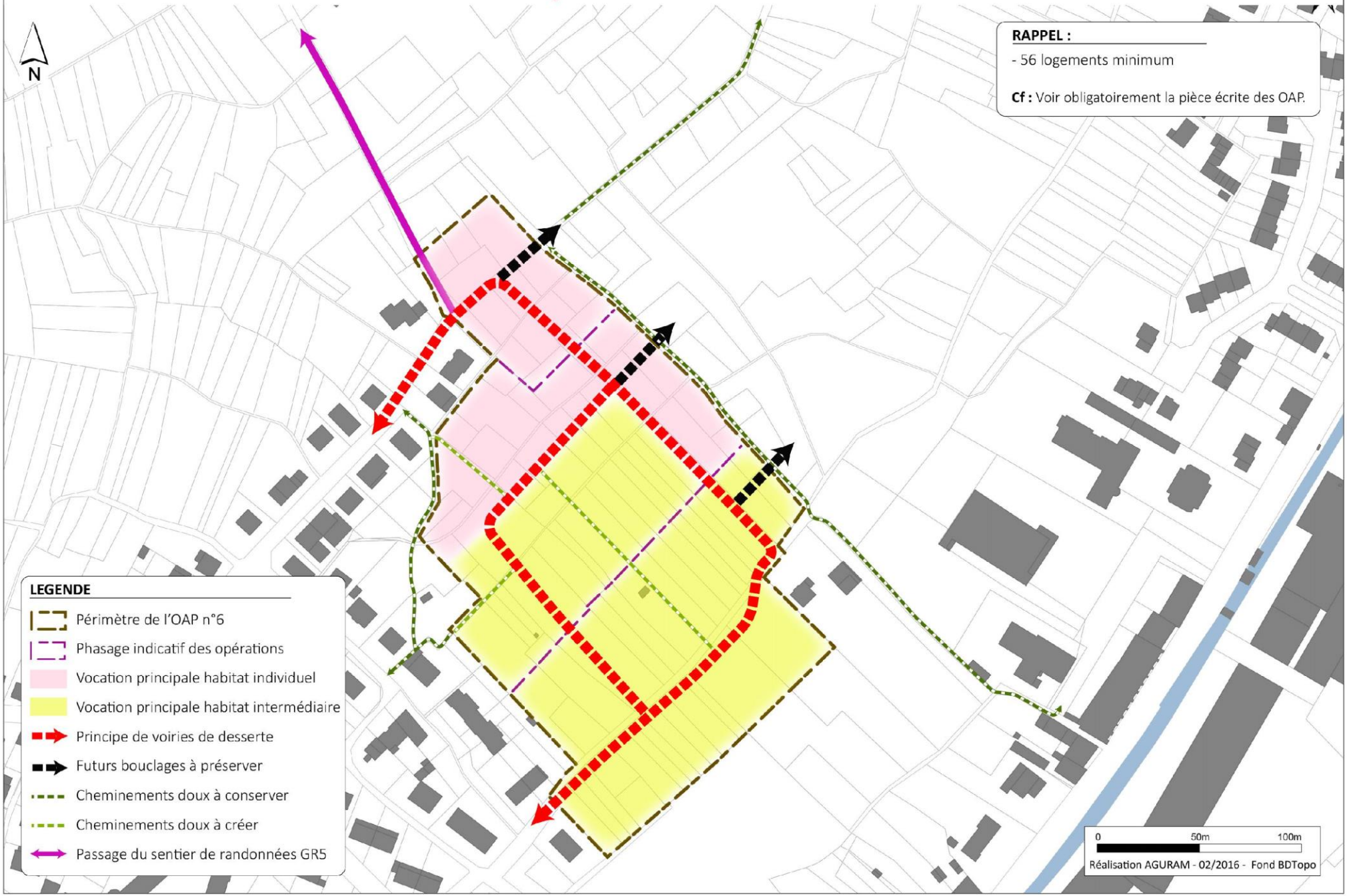
Les gabarits des constructions seront compris entre R et R+2 pour l'habitat intermédiaire. Ils seront plus limités pour l'habitat individuel avec du R à R+1.

Logements sociaux : Voir obligatoirement le point 11 : *« Répartition des logements sociaux »* à la fin du présent document.

Phasage : moyen terme.

PLU **COMMUNE DE ARS-SUR-MOSELLE** / Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP N°6 : SECTEUR A PROXIMITE DE L'ANCIENNE MINE - 3,58 ha



8. OAP N°7 : DERRIERE LA CITE SAINT-PAUL

Cette zone d'une superficie de **2,41 hectares** se trouve à **l'Est de la commune** à proximité de la RD6, qui mène vers Moulins-lès-Metz. Elle concerne des terrains situés **derrière la cité ouvrière *« Saint-Paul »*** d'où le nom donné à l'orientation d'aménagement et de programmation. Cette localisation **est proche de la zone commerciale,** qui comporte un supermarché et des commerces en **sortie de ville.**

8.1 OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DE LA ZONE

La vocation principale de la zone est **l'accueil de programmes d'habitation** composés de **logements individuels, intermédiaires et collectifs.** Ainsi, toutes les typologies d'habitat sont envisageables avec une priorité :

- **à l'habitat collectif** principalement sur l'Est (cf : pièce graphique) avec, par exemple, trois bâtiments collectifs en R+2 de 18 logements.
- **à l'habitat intermédiaire** au Nord de l'opération. Il peut s'agir de constructions mitoyennes qui possèdent des accès individuels et des jardins privés. Elles forment l'espace public avec un traitement paysager de qualité en front à rue. Plus au Sud, ce type d'habitat prendra la forme de maisons jumelées (ou accolées) comprenant deux ou plusieurs logements ;
- **à l'habitat individuel** sur une partie restreinte de l'opération avec des maisons pavillonnaires classiques (cf : pièce graphique) venant s'implanter en vis-à-vis de constructions de ce type ;

8.2 ACCESSIBILITE, DESSERTE ET STATIONNEMENT

La **desserte interne de la zone** doit comporter **des retournements adaptés** aux services de secours et de ramassage des ordures, dès lors que la création d'une impasse est prévue. Deux cheminements piétons d'une largeur minimale de un mètre seront aménagés et connectés sur **le réseau de cheminement doux existant** (cf : pièce graphique). Sur la frange Ouest de l'opération, **il est imposé de conserver une bande de 6 mètres minimum** pour permettre **un éventuel futur bouclage.** *Cette obligation est matérialisée graphiquement par une flèche noire pointillée légendée : « Futurs bouclages à préserver ».*

8.3 AMENAGEMENTS ET ENVIRONNEMENT

La partie de l'opération aménagée sous la forme d'habitat intermédiaire mitoyen doit **comporter un traitement qualitatif de l'espace public en front à rue de ces constructions**, notamment à l'aide de la plantation d'arbres hauts de tige. **Les aménagements futurs doivent prendre en compte** l'existence de **risques naturels**, de la potentielle présence de **pollution** et de la nécessité d'être attentif à leurs impacts **sur l'environnement.**

8.4 INDICATIONS PROGRAMMATIQUES

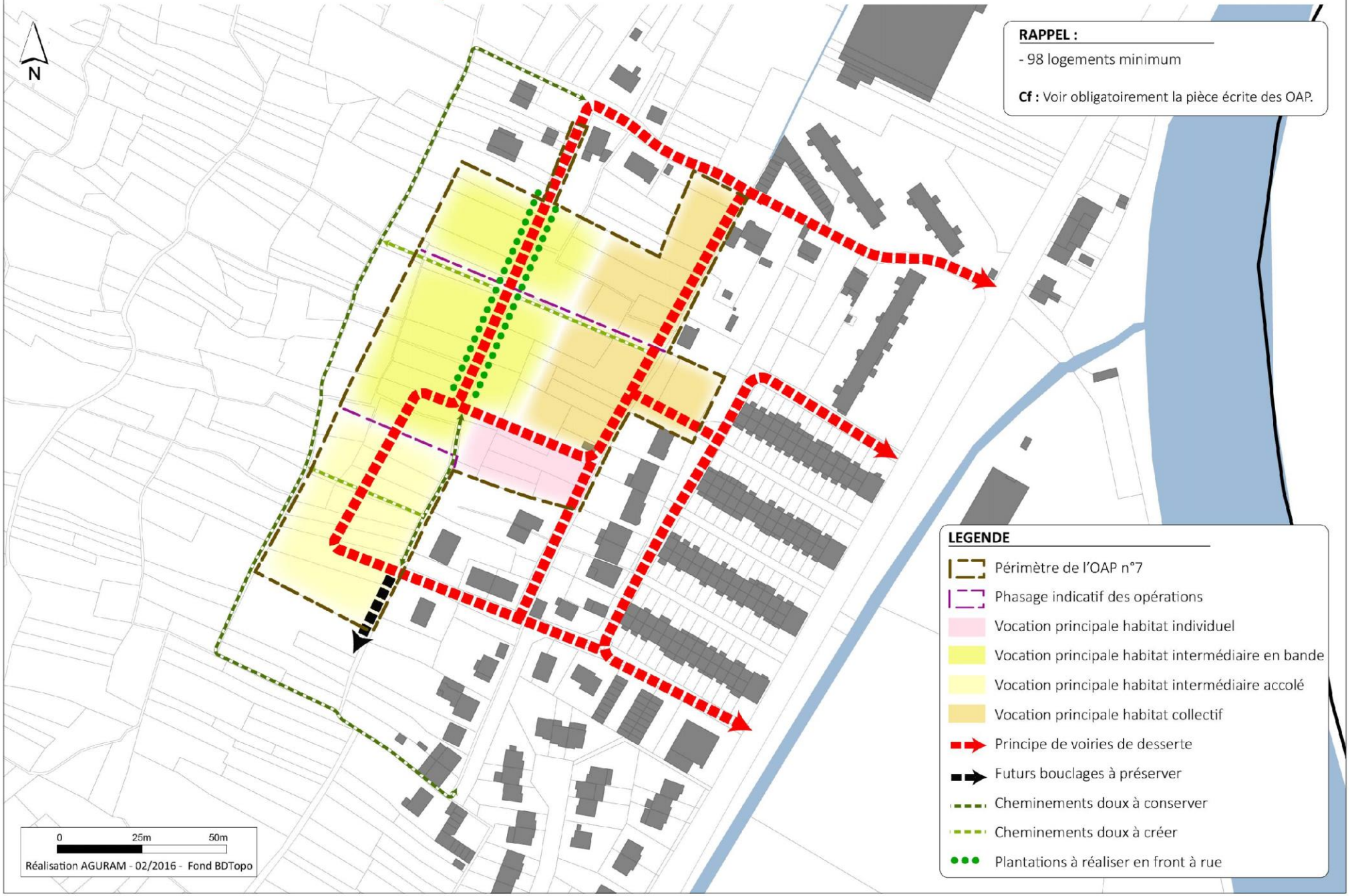
Logements : Un minimum de 98 logements est demandé sur la zone.
Les gabarits des constructions seront compris entre R et R+2 pour l'habitat intermédiaire et collectif. Toutefois, des élévations en R+3 pourront aussi être admises, dès lors que la qualité du parti architectural retenu le justifie.

Logements sociaux : Voir obligatoirement le point 11 : *« Répartition des logements sociaux »* à la fin du présent document.

Phasage : long terme.

PLU **COMMUNE DE ARS-SUR-MOSELLE** / Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP N°7 : DERRIERE LA CITE SAINT-PAUL - 2,41 ha



9. OAP N°8 : RECONQUETE DES BERGES DE LA MANCE

Cette orientation d'aménagement et de programmation **à dominante cadre de vie et environnement** se situe dans **le prolongement direct du cœur de ville ancien vers le Nord** de la commune.

9.1 OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DE LA ZONE

A l'Est de cette zone, la ville d'Ars-sur-Moselle est propriétaire de quelques terrains et **de connexions piétonnes.**

L'objectif de développement de la zone est double :

- valoriser **cet espace de respiration** que constitue le **parc arboré** appartenant à l'ancienne maison du directeur des fonderies Saint-Benoît aujourd'hui disparues ;
- **Mettre en valeur la Mance en créant de nouveaux cheminements doux,** en particulier le long de la Mance, pour permettre des balades agréables au bénéfice des habitants. Pour cela, la mise en place de ponts et/ou passerelles supplémentaires sera nécessaire (cf : pièce graphique).

La Mance au niveau de la passerelle Ouest

9.2 ACCESSIBILITE ET DESSERTE

La desserte de la zone sera assurée uniquement pour les piétons. Les berges de la Mance ne sont pas de nature à pouvoir être aménagées pour un usage mixte avec des cyclistes tout en garantissant la sécurité des piétons. Les accès se feront dans un premier temps **via les deux ponts qui existent,** et, à plus long terme, à l'aide de ponts et/ou passerelles supplémentaires.

Les nouvelles liaisons douces présenteront une largeur minimale d'un mètre.

9.3 AMENAGEMENTS ET ENVIRONNEMENT

L'aménagement de nouveaux cheminements **en bordure de la Mance** s'accompagnera d'une mise en valeur des berges à **l'aide de nouvelles plantations mettant en valeur l'environnement.** L'île qui existe (ancien bief de Moulin) sera également valorisée à l'aide de plantations de végétaux.

9.4 MAISONS A VALEUR PATRIMONIALE

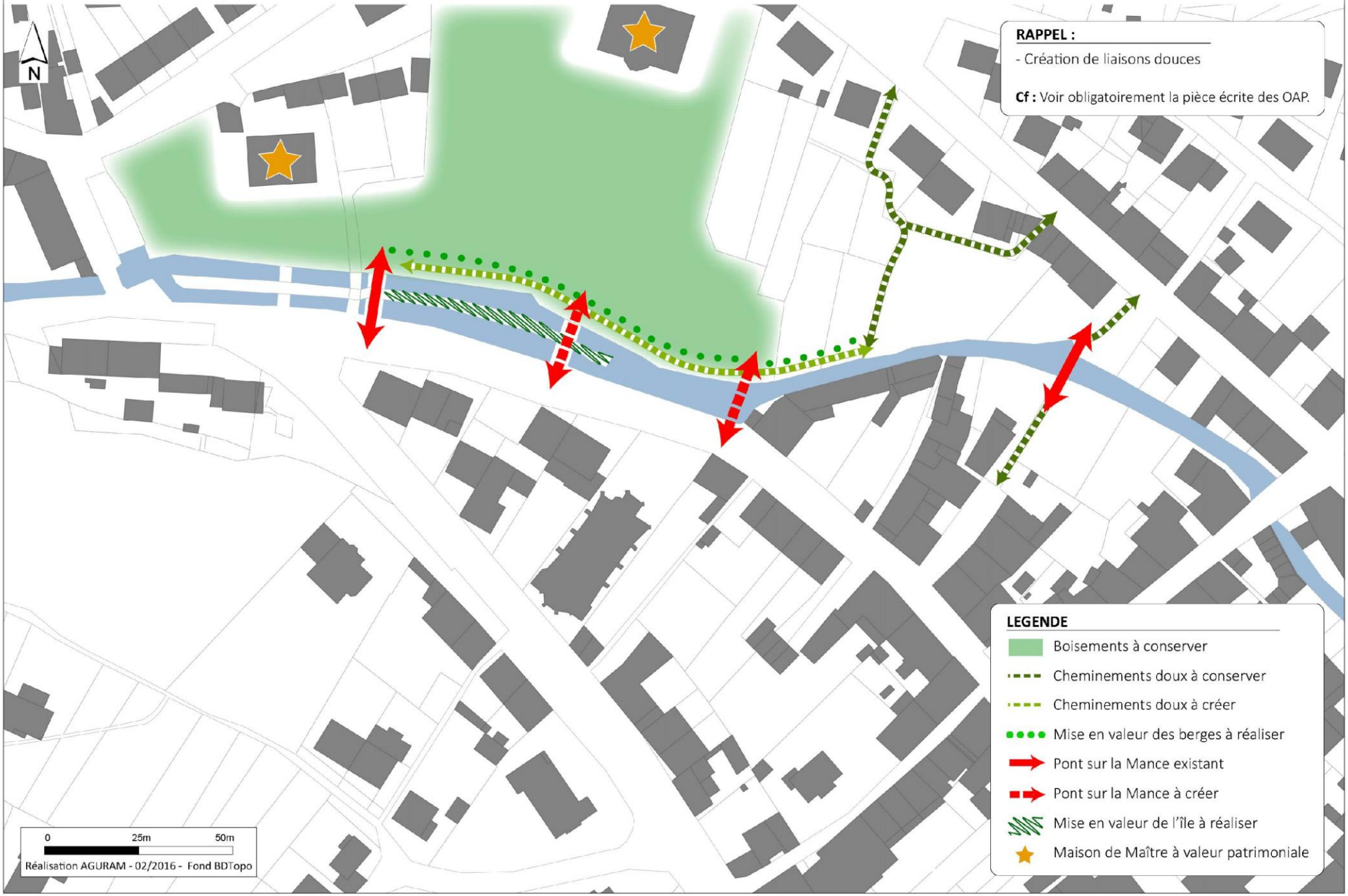
Les deux maisons de maîtres concernées

L'ancienne maison du directeur des fonderies (aujourd'hui foyer FOMAL) ainsi que celle située sur sa gauche correspondent à des maisons de maître anciennes.

Ces deux constructions à valeur patrimoniale sont protégées dans le règlement du PLU.

PLU **COMMUNE DE ARS-SUR-MOSELLE** / Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP N°8 : RECONQUETE DES BERGES DE LA MANCE



10.OAP N°9 : RUE DU FORT

Cette zone se trouve à l'Ouest du ban communal non loin de la route départementale 11 qui mène en direction de Gravelotte sur le plateau. Elle ne se trouve **pas en entrée de ville** puisqu'elle se situe dans la rue du Fort qui forme une parallèle à la RD11.

10.1 OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DE LA ZONE

Le développement de cette zone doit permettre **l'implantation d'habitat de type individuel**. Cette typologie complètera la mixité de l'offre existante aux alentours. Des constructions qui prennent la forme de celles qui existent déjà sur les unités foncières en bordure de la RD11 sont à privilégier.

Les constructions s'implanteront dans la bande réservée à l'habitat sans pouvoir déborder sur les espaces identifiés comme à conserver en jardins (cf : pièce graphique).

10.2 ACCESSIBILITE, DESSERTE ET STATIONNEMENT

La desserte du périmètre visé sera obligatoirement réalisée par le biais d'une extension de la rue du Fort.

La desserte de la zone doit comporter **un retournement adapté** aux services de secours et de ramassage des ordures. Une localisation préférentielle figure sur la pièce graphique.

Vue aérienne de l'accès à aménager

10.3 INDICATIONS PROGRAMMATIQUES

Logements : Un minimum de 3 logements est demandé sur la zone.

Logements sociaux : Voir obligatoirement le point 11 : *« Répartition des logements sociaux »* à la fin du présent document.

Phasage : moyen terme.

PLU **COMMUNE DE ARS-SUR-MOSELLE** / Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP N°9 : RUE DU FORT - 0,30 ha

AGURAM AGENCE D'URBANISME D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE

11.OAP N°10 : ZONE D'ACTIVITES DU DR SCHWEITZER

Cette zone directement accolée à la Moselle occupe la majeure partie de la frange Est du ban communal. Elle présente **une desserte routière nettement insuffisante** bien qu'elle dispose d'un accès sur la route départementale 11 qui constitue la principale porte d'entrée sur la ville. La **zone d'activités du Dr Schweitzer** correspond au **poumon économique** d'Ars-sur-Moselle avec environ **500 emplois.**

11.1 OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DE LA ZONE

Vue aérienne de la zone

La zone d'activités du Dr Schweitzer **est urbanisée ou utilisée comme espace de stockage** par des entreprises existantes sur toute sa partie qui se trouve **au Sud de la voie ferrée.** Cette orientation concerne les emprises qui ne sont **pas suffisamment desservies par les réseaux.**

La partie de l'emprise concernée par l'OAP qui se trouve au **Nord de la voie ferrée** est **pour partie à aménager** dans le respect des règles du Plan de Prévention des Risques d'inondations (PPRi).

Le développement, ou plutôt, **la future réorganisation de cette zone** doit continuer **de permettre l'implantation d'activités économiques et de services.** Il convient de favoriser **le maintien de l'industrie** qui est actuellement très représentée sur la zone.

11.2 ACCESSIBILITE, DESSERTE ET STATIONNEMENT

La zone d'activités dans sa partie Sud n'est desservie que par **la seule rue du Docteur Albert Schweitzer** alors qu'elle comprend **des logements et un grand nombre d'activités**. Ces dernières génèrent, notamment, du trafic de poids lourds. Cette rue, qui irrigue toute cette vaste partie de la zone d'activités se termine par deux impasses sans retournements aménagés pour les véhicules.

Le passage sous l'emprise ferroviaire

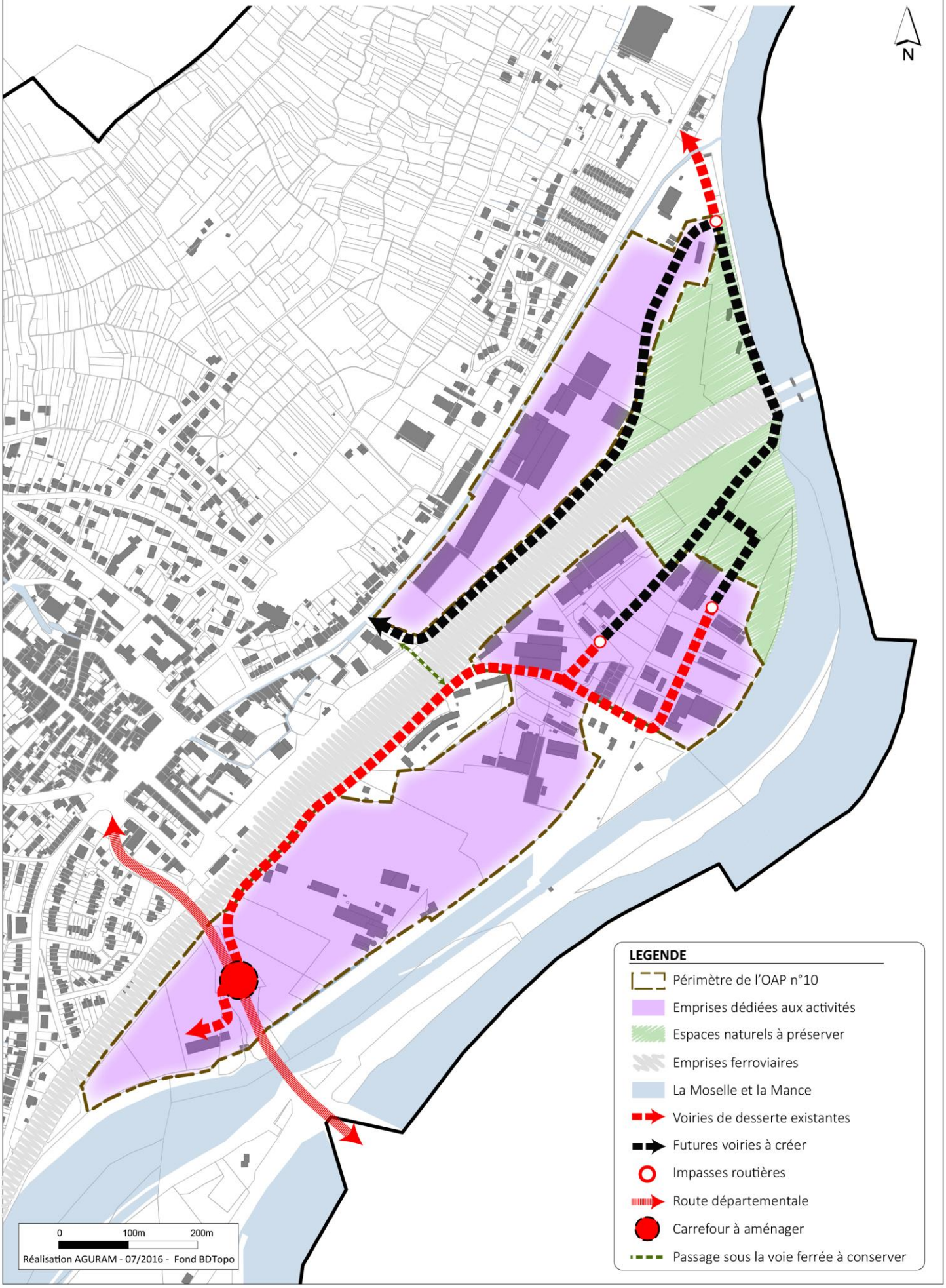
L'entrée et sortie principale de la zone au niveau de la route départementale 11 nécessite **un aménagement du carrefour** pour garantir la sécurité de tous les usagers. Le développement futur de la zone s'appuiera sur la volonté de créer des liens routiers entre les parties Nord et Sud de la zone d'activités par le biais de **nouvelles voiries.** L'objectif est de **créer un bouclage entre la RD6** depuis le pont d'Ars-sur-Moselle et **le boulevard du Général de Gaulle (RD11)** vers le Nord. **Le passage piéton sous la voie ferrée** du *« Docteur Schweitzer »* devra être préservé. Il constitue le seul lien concret pour la mobilité douce **entre le centre-ville, la gare et la zone d'activités économiques**.

11.3 AMENAGEMENTS ET ENVIRONNEMENT

Une emprise sera maintenue **en espaces naturels à préserver aux abords de la Moselle** entre les parties Ouest et Est de la zone d'activités, de part et d'autre de la voie ferrée. Les **aménagements futurs** doivent prévoir des **traitements paysagers** permettant une bonne insertion paysagère de la zone d'activités dans son environnement proche et lointain. **Ils doivent prendre en compte** l'existence de **risques naturels**, de la potentielle présence de **pollution** et de la nécessité d'être attentif à leurs impacts **sur l'environnement.**

PLU **COMMUNE DE ARS-SUR-MOSELLE** / Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP N°10 : ZONE D'ACTIVITES DU DR SCHWEITZER



12. PHASAGE PREVISIONNEL DES OPERATIONS

L'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs concernés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation est le suivant : Court terme : 2020 – CT, Moyen terme : 2025 – MT et Long terme : 2032 – LT.

N°	Nom de l'OAP	Vocation(s) dominante(s)	Logements	Phasage	
1	Secteur Coteau Driant et EHPAD	Habitat et EHPAD	59	2020	CT
2	Secteur du Temple la Ferrée	Habitat	168	2032	LT
3	Rue Pierre de Coubertin – Proximité du collège	Habitat	5	2020	CT
4	Ancien Crassier de la rue de Verdun	Habitat et commerces	25	2025	MT
5	Rues Jean Moulin et de la Mine	Habitat	11	2020	CT
6	Secteur à proximité de l'ancienne Mine	Habitat	56	2025	MT
7	Derrière la Cité Saint-Paul	Habitat	98	2032	LT
8	Reconquête des berges de la Mance	Cadre de vie et environnement	0	2032	LT
9	Rue du Fort	Habitat	3	2025	MT
10	Zone d'activités du Dr Schweitzer	Activités économiques	0	2030	LT
		TOTAL	**425**		

N°	Logements	Phasage		Total
1	59	2020	CT	**75 logements**
3	5	2020	CT	
5	11	2020	CT	
4	25	2025	MT	**84 logements**
6	56	2025	MT	
9	3	2025	MT	
2	168	2032	LT	**266 logements**
7	98	2032	LT	
8	0	2032	LT	
10	0	2032	LT	

13. REPARTITION DES LOGEMENTS SOCIAUX

La commune d'Ars-sur-Moselle 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.

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

N°	Nom de l'OAP	Total logements	*Dont logements sociaux*	*% logements sociaux*
1	Secteur Coteau Driant et EHPAD	59	12	20%
2	Secteur du Temple la Ferrée	168	38	23%
3	Rue Pierre de Coubertin – Proximité du collège	5	0	0%
4	Ancien Crassier de la rue de Verdun	25	0	0%
5	Rues Jean Moulin et de la Mine	11	0	0%
6	Secteur à proximité de l'ancienne Mine	56	14	23%
7	Derrière la Cité Saint-Paul	98	21	21%
8	Reconquête des berges de la Mance	0	0	0%
9	Rue du Fort	3	0	0%
10	Zone d'activités du Dr Schweitzer	0	0	0
	TOTAL :	**425**	**85**	**20%**

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.