

DEPARTEMENT DE LA MOSELLE

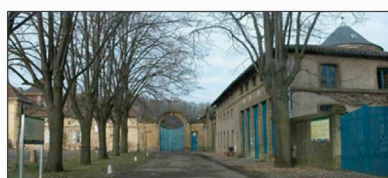
COMMUNE DE
MANOM



PLAN LOCAL D'URBANISME

6.i - Etude préalable à l'aménagement de l'entrée de ville Nord-Ouest à "Maison Rouge" (R.D.653)

conformément à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme



APPROBATION DE LA DÉCLARATION DE PROJET PAR DCM DU 24/11/15

SOMMAIRE

I - CADRE JURIDIQUE	3
II - ANALYSE DU SITE	5
1. Présentation du site	5
2. Accès et desserte	9
3. Contexte urbain	19
4. Contexte environnemental et paysager	27
5. Contraintes et nuisances	35
III - LE PROJET : PRINCIPE D'AMENAGEMENT	42
1. Objectifs et enjeux d'aménagement	42
2. Description du projet d'aménagement	43
3. Insertion visuelle du projet dans la ville	46
IV - RECOMMANDATIONS D'AMENAGEMENT	48
1. Nuisances	49
2. Sécurité	51
3. Qualité de l'urbanisme	54
4. Qualité de l'architecture	56
5. Insertion paysagère	58

« Depuis quelques décennies, la qualité urbaine de nos périphéries de ville se dégrade. Le phénomène est particulièrement actif le long des grands axes de circulation où la publicité et un urbanisme commercial désordonné en sont les manifestations les plus craintes. Cette tendance s'est généralisée et a banalisé l'image de nos villes. Aujourd'hui, les abords des bourgs, des petites communes, des villes moyennes sont autant touchés que les grandes agglomérations. Nos routes se transforment en rues ! »

Source : publication du CERTU et du ministère de l'équipement concernant l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme

I - CADRE JURIDIQUE

Les entrées de villes sont devenues des espaces stratégiques pour les promoteurs immobiliers et pour les communes. La disponibilité foncière, le coût financier intéressant, les facilités d'accès à de telles zones, le stationnement et la garantie d'un effet de vitrine, suscitent bien des convoitises.

Les portes et les itinéraires de traversée de territoire communal sont des **espaces de référence où se joue l'image des villes**. Ces secteurs sont généralement très prisés pour les opérations de développement urbain et nécessitent donc une attention particulière en termes de qualité urbaine et paysagère, mais aussi de préservation des espaces naturels et agricoles.

Pour redonner de la cohésion à ces espaces, les ministres de l'Environnement et de l'Équipement ont mis en place le Comité National des Entrées de Ville dont les réflexions ont abouti à l'élaboration de "l'amendement Dupont" (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme) de la Loi Barnier du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

Cet amendement, entré en vigueur au 1^{er} janvier 1997, a pour but d'inciter les collectivités publiques, en relation avec les partenaires économiques, à **mener une réflexion globale d'aménagement préalable à la réalisation d'extension urbaine** le long des axes routiers.

L'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme **interdit, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions sur les espaces non urbanisés sur une largeur de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière, et 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.**

La R.D.653 entre Thionville et Evrange est classée "voie à grande circulation" ; elle est donc concernée, en dehors des espaces urbanisés des communes et en application de l'article L.111-1-4, par une **zone d'inconstructibilité de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie.**

Les collectivités peuvent déroger à ces règles, dès lors que celles concernant les zones contenues dans le Plan Local d'Urbanisme ou dans un document en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard des **nuisances**, de la **sécurité**, de la **qualité de l'architecture**, de **l'urbanisme** et des **paysages**.

Ainsi seule **la rédaction d'un projet urbain** suite à une réflexion sur l'aménagement de l'entrée de ville **permet de déroger à cette loi**.

La réalisation d'une étude d'entrée de ville, qui sera intégrée au Plan Local d'Urbanisme de MANOM, permettra de lever cette interdiction.

L'objectif de cet amendement est d'inciter les collectivités publiques et en particulier **les communes**, à **préciser leurs projets de développement** et à **éviter une extension non maîtrisée de l'urbanisation**.

L'urbanisation le long des voies recensées par "l'amendement Dupont" doit correspondre à un projet des collectivités publiques au regard d'une politique de développement et à ce titre, **faire l'objet d'une réflexion en amont et d'une mise en oeuvre éventuelle assurant la qualité du cadre de vie.**

L'étude d'entrée de ville a pour but d'engager une réflexion préalable au projet d'urbanisation et d'aboutir à un projet urbain de qualité.

Pour cela, l'étude d'entrée de ville porte sur l'analyse de l'état initial du site, présente le projet d'aménagement et sa justification au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

II - ANALYSE DU SITE

1. PRESENTATION DU SITE

Le site étudié constitue l'**entrée de ville Nord de la commune de MANOM**, en provenance de Hettange-Grande par la R.D.653.

Commune mosellane de l'**agglomération thionvilloise**, MANOM est limitrophe de la ville-centre, Thionville, deuxième ville du département. En outre, elle fait partie de la Communauté d'Agglomération "Portes de France-Thionville".

Le territoire manomois couvre une superficie de 1039 hectares ; il est occupé pour plus d'un tiers par des terres agricoles, et presque autant par des bois et forêts. Le ban communal est également marqué par la Moselle, qui passe à l'Est, et de nombreux étangs (anciennes gravières), situés au centre du territoire.

La commune présente une **structure urbaine particulière et éclatée**, composée :

- d'un noyau urbain principal (bourg de Manom), situé dans le Sud du territoire ;
- d'annexes bâties (Lagrange, Maison Rouge), situées dans la continuité du bourg ou à proximité, et bordées par la R.D.653 (liaison Thionville - Hettange-Grande) ;
- d'un hameau (Sainte-Marie), desservi par la R.D.1 ;
- et d'un secteur rattaché à un quartier de Thionville (chemin du Coteau).

Le **territoire communal est principalement desservi par la R.D.653**, un axe Nord-Sud reliant Thionville à Frisange (Luxembourg), mais aussi par le dernier tronçon de la R.D.1 (MANOM - Cattenom - Mondorff).

Situé au bord de la R.D.653, en position d'entrée d'agglomération, le secteur étudié est **entouré au Sud et à l'Ouest par les zones urbanisées** de Maison Rouge, annexe bâtie située de part et d'autre de la R.D.653.

Au Nord et à l'Est, le site est bordé par des terres agricoles (cultures).

Le secteur étudié a été choisi car il réunit les **conditions favorables à l'aménagement d'un projet d'Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD)**, que la commune souhaite réaliser sur son territoire.

En effet, le ban communal est concerné par plusieurs risques naturels et technologiques connus, le principal étant le risque "inondations". Ainsi, les zones rouge et orange du Plan de Prévention du Risque "inondations" de la Moselle recouvrent quasiment toute la moitié Est du ban communal, y compris la plupart des zones bâties de la commune.

Or, il faut rappeler que la zone rouge est inconstructible tandis que la zone orange interdit "la création d'équipements sensibles de type hôpitaux, maisons de retraite, établissements d'accueil de personnes handicapées ou l'extension de ce type d'établissement qui aurait pour effet d'en augmenter la capacité d'accueil" ; les EHPAD y sont donc interdits.

Par contre, le **secteur étudié n'est pas concerné par les zones à risques** du PPRI.

Le secteur bénéficie à la fois d'une **desserte facile** (depuis un axe structurant local), d'un **cadre de vie agréable** et de la **proximité immédiate d'une annexe bâtie de la commune** (desserte en réseaux, en transports en commun, piste cyclable, etc.).

La **zone**, située en bordure de la R.D.653, **est concernée par l'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme**. L'aménagement qualitatif de cette zone est l'occasion d'offrir une image dynamique locale, qui préserve également l'environnement paysager du site.

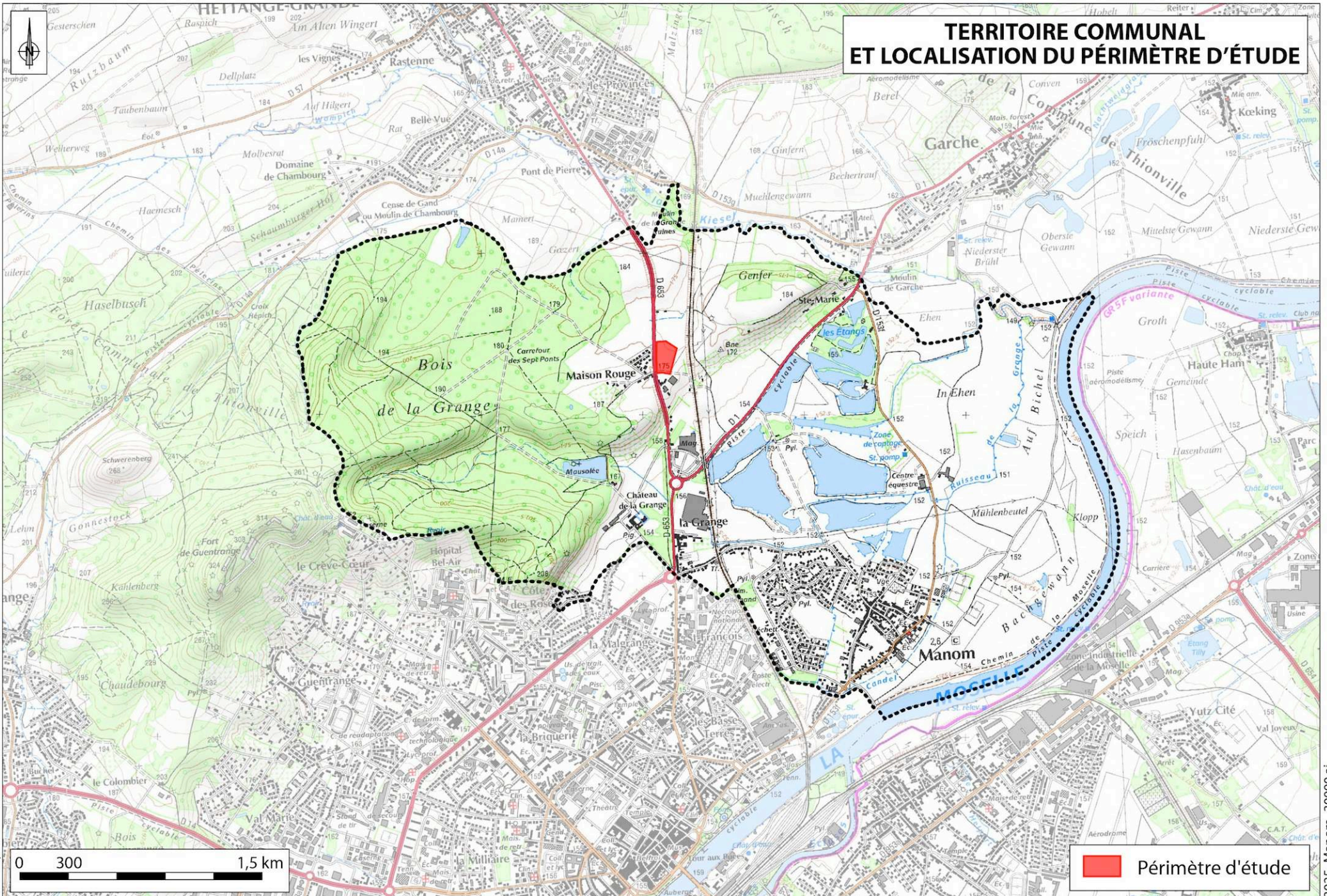
La **zone d'étude** s'étend sur une **superficie approximative de 1,5 ha**, sur des terres cultivées (*cf. cartes ci-après*).

Ainsi, bien que restreinte, l'urbanisation future de ce site à dominante agricole aura un impact sur le territoire communal de MANOM et sur les usagers de la R.D.653. L'enjeu du projet est donc d'intégrer de la meilleure façon possible le(s) futur(s) bâtiment(s) de la zone et de réussir un environnement paysager à la hauteur du site.

La réalisation d'une étude dite "entrée de ville" s'avère nécessaire afin de pouvoir modifier les contraintes engendrées par la R.D.653 (bandes d'inconstructibilité de 75 mètres de part et d'autre de la route).

Enfin, on notera que l'aménagement de l'entrée de ville fait l'objet d'une **réflexion globale à l'échelle de la commune et de l'intercommunalité**, notamment en terme de sécurité routière. En effet, le développement de l'urbanisation sur l'annexe de Maison Rouge s'accompagne d'une augmentation du trafic et des flux routiers, ce qui a poussé les collectivités locales à réfléchir au réaménagement du carrefour de Maison Rouge sur la R.D.653.

TERRITOIRE COMMUNAL ET LOCALISATION DU PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE





LOCALISATION DU PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

HETTANGE - GRANDE

RD 653

"Maison Rouge"

zone commerciale

Château de La Grange

THONVILLE

MANOM



 Périimètre d'étude

2. ACCES ET DESSERTE

2.1. Le réseau routier

La zone d'étude est limitée à l'Ouest par la R.D.653, et au Sud par un chemin rural.

• La route départementale 653

Le site étudié bénéficie d'une position géographique avantageuse, au bord de la **route départementale 653**.

Ancienne route nationale (R.N.53) jusqu'en 2006, elle **relie Thionville à Evrange**, à la frontière franco-luxembourgeoise, en passant par Hettange-Grande.

Axe Nord-Sud, la route assure le doublement de l'autoroute A.31 entre l'agglomération thionvilloise et le Luxembourg, où elle rejoint l'autoroute A.13 luxembourgeoise. Cette autoroute dessert l'extrême Sud du Luxembourg, qu'elle parcourt d'Ouest en Est ; elle relie ainsi l'agglomération de Longwy et la Belgique (à l'Ouest) au land de Sarre, en Allemagne (à l'Est).

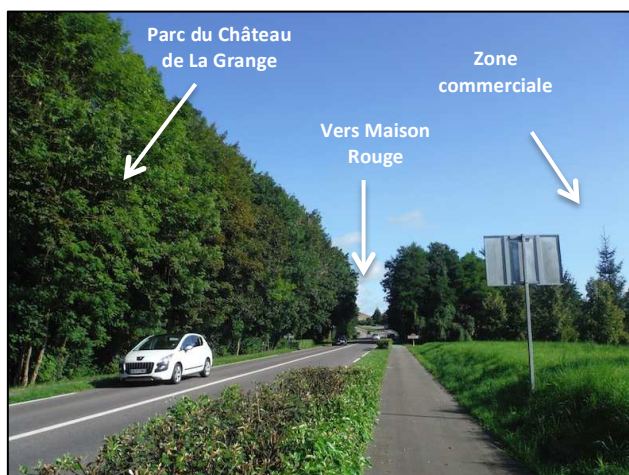
La R.D.653 est aussi une voirie d'intérêt communautaire : elle représente **l'une des portes d'entrée du territoire de la Communauté d'Agglomération Portes de France - Thionville**.

La R.D.653 assure une fonction de **transit local**, entre le secteur Nord thionvillois et la ville-centre, mais aussi du **transit international** entre l'agglomération thionvilloise et le Luxembourg.

En effet, c'est une voie empruntée quotidiennement par les travailleurs frontaliers, mais également par les actifs qui se rendent dans la région thionvilloise.

Elle permet aussi aux habitants de rejoindre les pôles administratifs, de commerces et de services de l'agglomération.

Enfin, elle sert localement aux habitants des secteurs de Maison Rouge et de La Grange pour accéder à la zone commerciale de MANOM et pour rejoindre le réseau viaire communal, en direction du bourg principal, situé de l'autre côté de la voie ferrée.



Vue sur la R.D.653
à la sortie du giratoire R.D.653/R.D.1



Vue sur la R.D.653
en entrée d'agglomération depuis Hettange-Grande

La **section de la R.D.653 qui longe le site étudié**, à savoir entre le giratoire R.D.653/R.D.1 (au Sud) et la sortie de Maison Rouge (au Nord), est située **en zone agglomérée** mais la **vitesse maximale autorisée est de 70 km/h**.

Elle est constituée d'une voie de circulation dans les deux sens.

Le profil de la voirie est très large et, malgré la présence d'un terre-plein central végétalisé et d'une voie cyclable sur chaque côté de la route, les excès de vitesse sont fréquents ; ce qui nuit à la sécurité routière sur le secteur.

Le tronçon peut être qualifié de "péri-urbain". Il y a peu d'accès individuels directs sur la route, sauf dans la partie basse (partie Sud). Dans la partie centrale, c'est une contre-allée qui dessert les quelques habitations existantes. Dans la partie haute, un carrefour a été aménagé avec un "tourne-à-gauche" qui permet d'accéder à la principale zone habitée de Maison Rouge (à l'Ouest) ou à un chemin rural (à l'Est).



Vue sur l'entrée d'agglomération Nord de Maison Rouge, avec une vitesse limitée à 70km/h sur la R.D.653

La section amont de la R.D.653 (au Sud) se situe en zone agglomérée de MANOM : elle correspond à la route de Luxembourg et dessert le secteur de La Grange ; la vitesse maximale autorisée est de 50 km/h.

La section aval (au Nord), entre Maison Rouge et Hettange-Grande, est une section routière hors agglomération où la vitesse maximale autorisée est de 90 km/h.

La R.D.653 est une **voie très fréquentée**, mais sa capacité est limitée à cause de son gabarit à 2 x 1 voie. La section routière comprise entre le giratoire de Manom (R.D.653/R.D.1) et Hettange-Grande supporte d'ailleurs un **trafic routier important**.

En effet, c'est une moyenne de **12 938 véhicules/jour** qui a été enregistrée lors des comptages routiers effectués **en 2014** par le Conseil Général de la Moselle au niveau de Maison Rouge. Le trafic global est en constante augmentation.

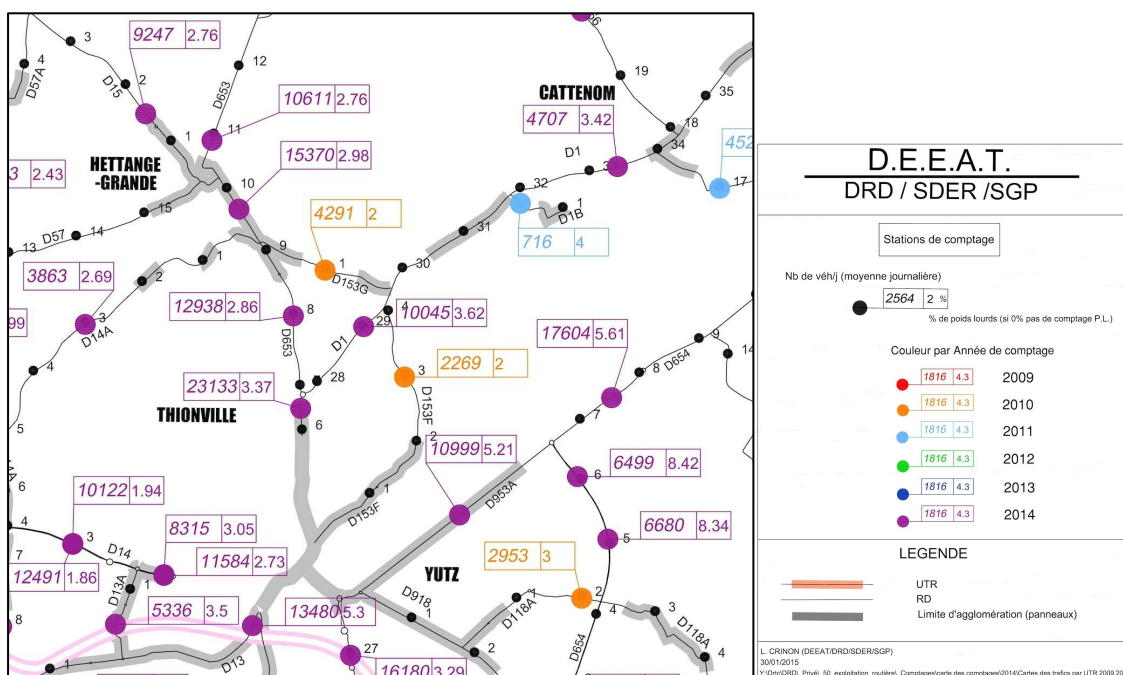
Quant aux poids-lourds, ils représentaient près de 2,86% du trafic, soit 370 véhicules/jour en 2014, contre 412 en 2013. Le trafic PL semble donc diminuer sur le secteur.

On retrouve cette tendance au niveau du giratoire R.D.653/R.D.1, où le trafic global augmente mais la part et le nombre de poids-lourds a diminué.

Les trafics relevés par les services du CG57 en 2013 et 2014 (Unité Territoriale de Thionville) sont présentés dans le tableau suivant :

	Trafic routier enregistré par le CG 57 aux abords du site étudié			
	2013		2014	
	nb véhicules/jour (moyenne journalière)	% de poids-lourds	nb véhicules/jour (moyenne journalière)	% de poids-lourds
R.D.653 : au droit de Maison Rouge	12 690	3,25% soit 412 PL	12 938	2,86% soit 370 PL
R.D.653 : route de Luxembourg à Manom (au Sud du giratoire R.D.653/R.D.1)	22 806	3,95% soit 901 PL	23 133	3,37% soit 780 PL

Source : inforoute57.fr



Extrait de la carte des trafics sur RD de 2009 à 2014 - UT de Thionville (CG57)

En outre, la R.D.653 est classée **route à grande circulation**¹, ce qui implique la mise en œuvre de prescriptions particulières liées à l'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, à savoir, en dehors des espaces urbanisés de la commune, un recul inconstructible de 75 mètres de chaque côté de la R.D.653.

Et il convient d'éviter la création de carrefours supplémentaires, surtout pour des accès riverains privés.

¹ cf. décret du 31 mai 2010 modifiant le décret du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation

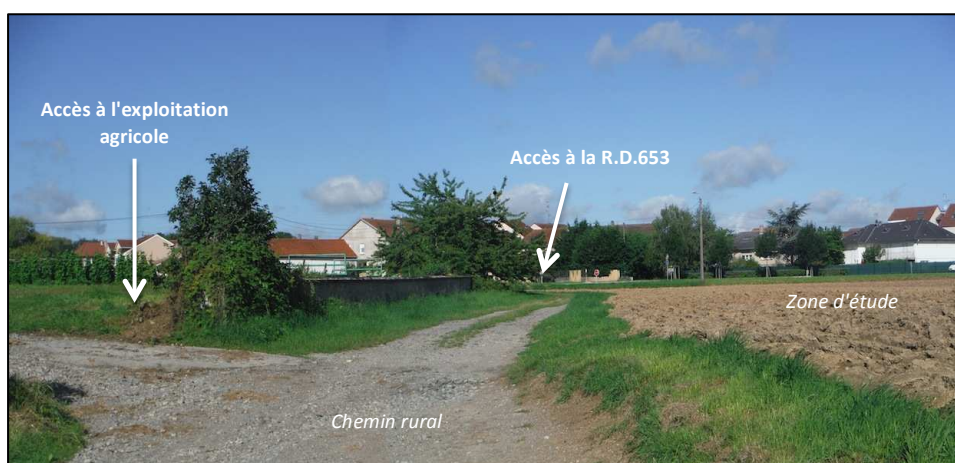
Enfin, la R.D.653 est recensée comme **infrastructure bruyante** de catégorie 3 hors agglomération, et de catégorie 4 en agglomération².

Des contraintes techniques et réglementaires de lutte contre le bruit s'appliquent donc dans les zones impactées, à savoir un couloir de bruit de 30 mètres de chaque côté de la route en agglomération, et de 100 mètres de chaque côté de la route hors agglomération.

• Le chemin rural

La R.D.653 permet la desserte du secteur de Maison Rouge, une annexe bâtie de la commune de MANOM, alors que le chemin rural permet d'accéder à l'exploitation agricole voisine. Située à l'entrée de la zone agglomérée de Maison Rouge, cette ferme possède également un accès direct sur la route départementale.

Le **chemin rural** est un **chemin empierré carrossable, mais non viabilisé**. Il se dirige vers l'Est, franchit la voie ferrée et dessert des terrains agricoles avant de rejoindre la R.D.1 sur le secteur des étangs.



Vue sur le chemin rural, qui borde le site étudié (au Sud)

L'accès du chemin rural sur la R.D.653 n'est pas aménagé ni sécurisé, la fréquentation du chemin étant restreinte.

Pour rejoindre la R.D.653, l'usager du chemin doit franchir la piste cyclable avant de s'engager sur la route départementale. Il n'y a aucune contrainte ou interdiction, et l'usager peut emprunter les deux sens de circulation (vers Manom et vers Hettange-Grande). Néanmoins, **la visibilité n'est pas satisfaisante** et n'assure **pas de bonnes conditions de sécurité routière**.

² cf. arrêté préfectoral n°2014 - DDT/OBS-01 du 27 février 2014



Vue sur le croisement entre la sortie du chemin rural sur la R.D.653



Vue sur la R.D.653 à la sortie du chemin rural, en direction du Sud (Manom)



Vue sur la R.D.653 à la sortie du chemin rural, en direction du Nord (Hettange-Grande)

2.2. Le réseau ferroviaire

Une **voie ferrée** passe à l'Est du site étudié. Il s'agit de la ligne Luxembourg-Thionville (n°180.000), et plus particulièrement le tronçon Zoufftgen-Thionville.

La commune de MANOM ne dispose **pas de gare SNCF**.

La gare SNCF la plus proche se situe à Thionville : elle est desservie par des **trains grandes lignes**, notamment le TGV Est (Paris-Metz-Luxembourg) et constitue l'une des principales gares du **réseau TER Lorraine**.



Extrait de la carte du réseau TER Lorraine - 2014 (source : ter.sncf.com/lorraine)

La gare de Thionville est ainsi desservie par plusieurs lignes TER :

- n°1 "Nancy - Metz - Thionville - Luxembourg", la plus fréquentée et mieux desservie de Lorraine,
- n°2 "Thionville - Apach",
- n°3 "Thionville - Bouzonville - Creutzwald",
- n°27 "Metz - Thionville - Hayange - Audun - Longwy",
- n°31 "Thionville - Esch-sur-Alzette (Belval) - Longwy" (*liaison avec réseau luxembourgeois CFL*).

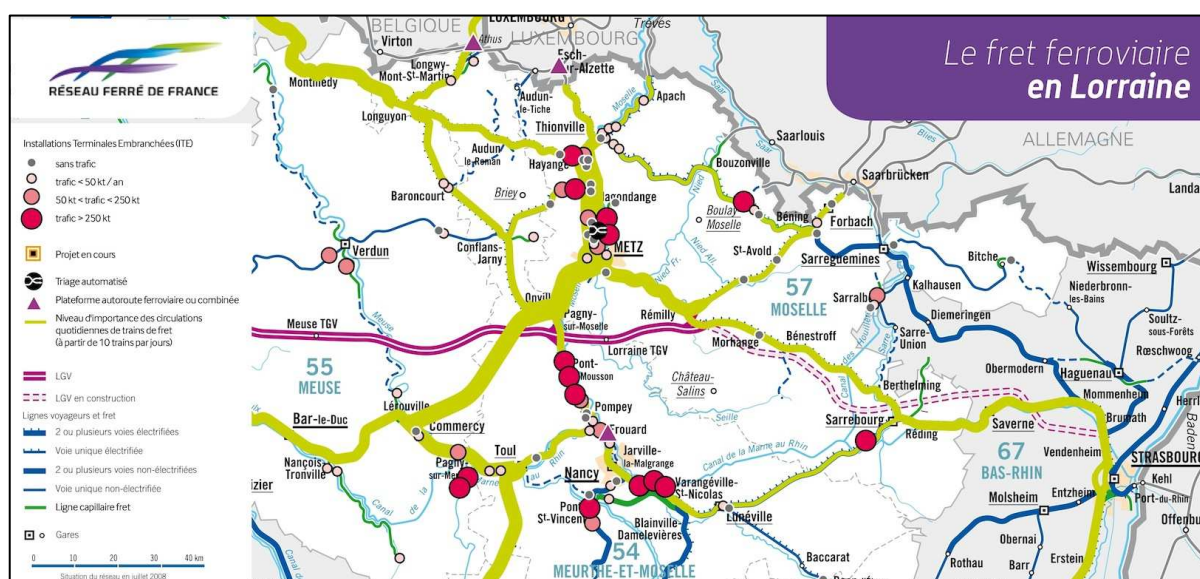
La **section ferroviaire qui passe à proximité du site étudié** est notamment utilisée par la **ligne TER n°1 "Nancy - Metz - Thionville - Luxembourg"**, à raison de **80 trains par jour en semaine** (environ 40 trains/jour dans chaque sens), 40 trains par jour le samedi (environ 20 trains/jour dans chaque sens) et 35 trains par jour les dimanche et jours fériés (environ 17 trains/jour dans chaque sens). Cette ligne TER permet de rejoindre Metz et Luxembourg-ville en moins de 30 minutes.

En outre, c'est une **douzaine de trains du TGV-Est** (6 dans chaque sens) reliant directement Paris à Luxembourg en passant par Thionville, qui circulent quotidiennement sur cette voie ferrée.

La voie ferrée est également utilisée pour le **transport de marchandises** entre Thionville et le Luxembourg.



Voie ferrée traversant le territoire de Manom, à l'Est du site étudié



Extrait de la carte du fret ferroviaire en Lorraine (source : RFF)

Enfin, le tronçon de la ligne ferroviaire Luxembourg-Thionville est classé comme **infrastructure bruyante** de catégorie 2. La zone affectée par le bruit correspond à un couloir de 250 mètres de large de part et d'autre de la voie.

2.3. Les voies vertes

La R.D.653 qui longe le site étudié est doublée, de chaque côté, par une **piste cyclable** qui relie Manom et Hettange-Grande. Elle dessert donc le site du projet d'aménagement en entrée de ville. Elle permet les déplacements doux, à savoir à pied, en rollers ou à vélo.



Vue sur la R.D.653 et la piste cyclable dans la traversée de Maison Rouge



Vue sur la R.D.653 et la piste cyclable au droit du site étudié, en sortie d'agglomération

Il s'agit d'une piste cyclable appartenant au **réseau de la Communauté d'Agglomération Portes de France - Thionville**, qui affiche une double ambition : relier les communes du territoire communautaire entre elles et les connecter avec les pistes situées sur les berges de la Moselle, en rive gauche et en rive droite (voie verte Charles le Téméraire).

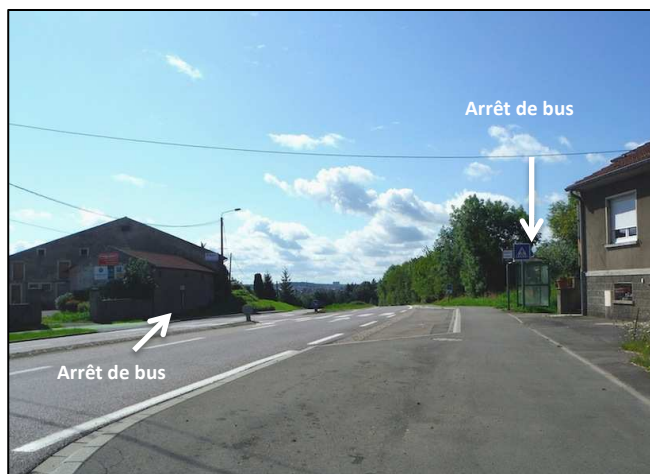
Le réseau, créé en plusieurs étapes, permet de constituer un maillage efficace du territoire de l'agglomération. Il se poursuit vers les territoires communaux et communautaires voisins.



Extrait de la brochure sur les pistes cyclables de la CAPFT (source : aggro-thionville.fr)

2.4. Les moyens de transport

Outre les déplacements en voiture individuelle et autres véhicules à moteur par le biais de la R.D.653, et les déplacements doux sur la piste cyclable, le site étudié est desservi par des **transports en commun**.



Arrêts de bus desservant Maison Rouge, implantés de part et d'autre de la R.D.653

En effet, la commune de MANOM est desservie **par plusieurs lignes régulières de bus** du réseau "Citéline" (transports urbains Thionville-Fensch), et **deux d'entre elles desservent l'arrêt "Maison Rouge"**, à proximité du site de projet.

Il s'agit de :

- la ligne n°10 Œutrange - Sources / Thionville - Maison des Associations : 14 allers (vers Thionville) et 12 retours par jour du lundi au samedi ;
- la ligne n°14 Volmerange - Douane / Thionville - Foch : 7 allers-retours par jour du lundi au samedi et de 3 allers-retours les dimanches et jours fériés.

On notera également que ces deux lignes desservent l'arrêt "Centre commercial" situé au niveau du giratoire R.D.653/R.D.1, à 700 mètres au Sud de Maison Rouge.

Cet arrêt est aussi desservi par l'une des lignes transfrontalières, la ligne n°302 Luxembourg - Gasperich / Thionville - St-François, à raison de 10 allers (vers le Luxembourg) et 13 retours (vers Thionville) par jour du lundi au vendredi.



Extrait du plan du réseau de bus Citéline

3. CONTEXTE URBAIN

3.1. Structure et formes urbaines

• Contexte communal

La commune de MANOM a une **vocation principalement résidentielle**, dispersée sur les cinq entités bâties du territoire :

- le **bourg de Manom** : la principale zone bâtie qui s'est développée autour du vieux village ;
- le **secteur de Lagrange** (ou La Grange) : séparé de Manom par la voie ferrée, il englobe le château, la rue de Luxembourg et la rue de la Barrière ;
- l'**annexe de Maison Rouge** (au Nord), située au bord de la R.D.653 ;
- le **hameau de Sainte-Marie** (au Nord-Est), situé au bord de la R.D.1 ;
- et le **secteur du "Chemin du Coteau"** (à l'Ouest), dont la desserte et le fonctionnement sont directement reliés à un quartier de Thionville.



Localisation des différentes zones bâties sur la commune de MANOM

Néanmoins, la commune dispose aussi d'un **tissu économique varié** et de **zones d'activités bien définies**, notamment :

- une **zone commerciale** entre Lagrange et Maison Rouge (au carrefour R.D.653/R.D.1) ;
- la **zone de l'Emallerie** située au bord de la R.D.653 (ancienne friche industrielle reconvertie), en cours d'aménagement et qui accueille des PME-PMI, entreprises artisanales et tertiaires (ZAC d'intérêt communautaire créée par la Communauté d'Agglomération Portes de France-Thionville, avec création de logements) ;
- une **zone artisanale** dans le Sud du bourg de Manom ;
- une **petite zone artisanale** située route de Garche ;
- des **commerces et services de proximité** dans le centre ancien de Manom ;
- quelques **exploitations agricoles** situées à proximité des zones bâties, dont l'une à Maison Rouge, à la sortie de la ville.

Le territoire abrite également un secteur de **gravières** (au Nord-Est) ainsi que des **activités culturelles et de loisirs** (château, petite base de loisirs, centre équestre).

Quant aux **équipements publics communaux**, ils se situent quasiment tous **sur l'axe formé par la R.D.153f**, dans le bourg de Manom (Grand'rue) et à la sortie du bourg (route de Garche).

• **Contexte local : secteur de Maison Rouge**

La zone d'étude se situe au bord de la R.D.653, **en face et dans le prolongement du secteur bâti de Maison Rouge**.

A l'origine, Maison Rouge n'était qu'un hameau composé d'une ferme et de quelques maisons (et même une auberge).

A partir des années 1960, de nombreuses constructions au coup par coup sont venues étendre les zones bâties de la commune, notamment Maison Rouge (le long de la R.D.653).

L'urbanisation s'est poursuivie dans les années 1990 puis les années 2000 avec la réalisation de nouveaux lotissements, dans le bourg principal mais aussi à Maison Rouge. En outre, les zones bâties se sont densifiées, quelques petits collectifs ont été construits et des rénovations de maisons anciennes ont été réalisées.

Aujourd'hui, le **secteur de Maison Rouge se structure autour d'un axe routier**, la R.D.653, depuis le giratoire R.D.653/R.D.1 jusqu'à la sortie de la ville, au Nord.

Dans sa partie Sud, la route présente un profil ascendant, alors que dans sa partie Nord, le terrain s'aplanit.

Au Sud, côté Est, la route **dessert quelques habitations** qui ont accès directement à la route départementale ou par le biais d'une contre-allée. Le bâti est peu dense (maisons individuelles) et les espaces libres sont fortement végétalisés (cf. photo ci-après).

Côté Ouest, la route est bordée par le **Parc du Château de La Grange**, composé de prairies, de vergers et de haies arborées. On y trouve également, dans la partie basse, l'ancienne maison du gardien du château (cf. photo ci-après).



Prédominance du végétal de part et d'autre de la R.D.653 dans la partie basse de Maison Rouge



Vue sur la maison du gardien et le mur d'enceinte du parc du Château de La Grange, au bord de la R.D.653

Dans sa partie Nord, le **tissu urbain est plus important** : il se compose d'une zone habitée (côté Ouest) et d'une exploitation agricole (côté Est).

La **principale zone de Maison Rouge** s'organise autour de deux rues : la rue d'Alger et la rue de la Forêt. Le bâti se compose de **quelques maisons anciennes**, mais surtout de **maisons individuelles** (plus ou moins récentes) et de **petits immeubles collectifs** (R+1+combles mansardés, R+2).

La zone centrale, bordée par les deux rues du quartier, est en cours d'aménagement (voirie réalisée, constructions à venir) (cf. photos ci-après).

Les franges urbaines de la zone ont été partiellement aménagées ou traitées (plantations le long de la R.D.653, jardins plantés à l'arrière de certaines maisons au Nord) (cf. photo ci-après).



Vue sur la principale zone bâtie de Maison Rouge, depuis la zone en cours d'aménagement



Vue sur la principale zone bâtie de Maison Rouge, depuis le chemin rural à l'Est, de l'autre côté de la R.D.653



Vue sur la principale zone bâtie de Maison Rouge depuis la R.D.653, au Nord

Le site de de l'**exploitation agricole** se compose d'une habitation et de plusieurs bâtiments agricoles qui forment des volumes importants (cf. photo ci-dessous). Certains d'entre eux se situent au bord de la route, quasiment en face de la principale zone bâtie de Maison Rouge ; l'**ensemble contribue à donner un caractère plus urbain à l'axe routier**.



Vue sur les bâtiments de l'exploitation agricole de Maison Rouge, au bord de la R.D.653 et au Sud du site étudié

Au Sud de Maison Rouge, au niveau du giratoire R.D.653/R.D.1, les terrains sont occupés par une **zone commerciale**, qui se compose d'un volumineux bâtiment principal, d'un fast-food, d'une station de vente de carburant et de lavage de voitures, et d'un vaste parking (cf. photo ci-dessous).



Vue sur la zone commerciale de Manom, au carrefour de la R.D.653 et de la R.D.1



Vue sur la maison isolée, à l'écart de Maison Rouge, au bord de la R.D.653

Au Nord de Maison Rouge, à l'écart de la zone bâtie, on remarque **une maison d'habitation isolée**, ses annexes et son jardin (cf. photo ci-avant). Elle possède un accès direct sur la R.D.653.

Un peu plus loin, à environ 1 kilomètre au Nord du site étudié, on trouve la petite ville d'Hettange-Grande. L'entrée de ville est principalement marquée par un giratoire planté au bord duquel sont **implantés trois immeubles collectifs (R+3)** (cf. photo ci-dessous).



Vue sur l'entrée de ville Sud de Hettange-Grande, depuis la R.D.653

3.2. Documents d'urbanisme

• La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA)

La commune de MANOM est concernée par la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Bassins Miniers Nord Lorrains, approuvée par décret n°2005-918 du 02 août 2005.

Les orientations et objectifs de la DTA ont été intégrés dans le SCoT de l'Agglomération Thionilloise, approuvé en 2014.

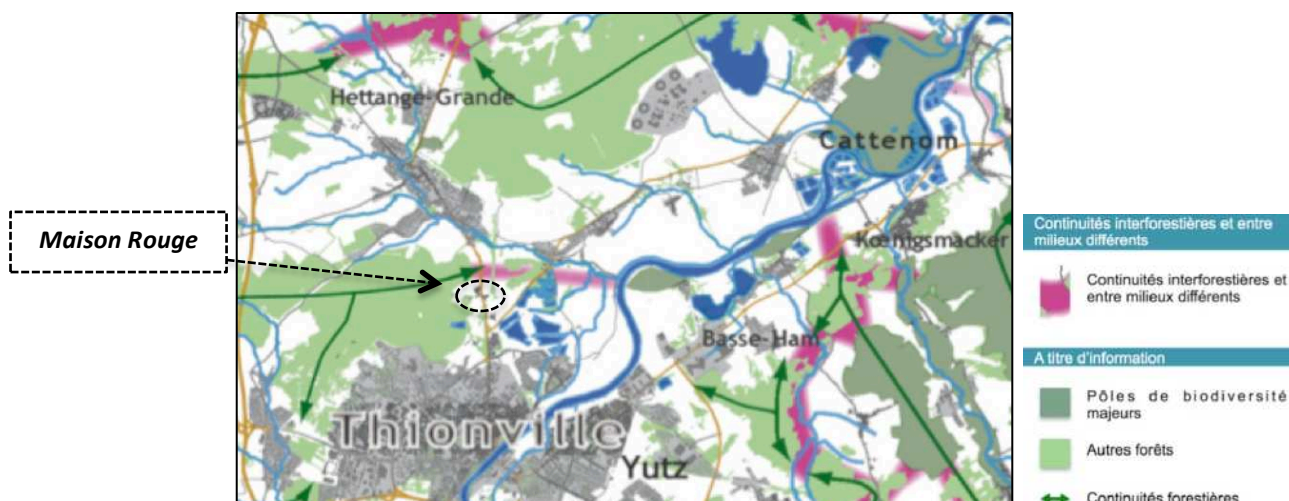
• Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

La commune de MANOM est couverte par le **SCoT de l'Agglomération Thionilloise** (dit SCoTAT), approuvé le 27 février 2014.

Le territoire du SCoTAT couvre un vaste territoire centré sur l'agglomération thionilloise, frontalier avec le Luxembourg et l'Allemagne au Nord, et limitrophe avec la Meurthe-et-Moselle à l'Ouest. Il comprend 99 communes regroupées en 6 intercommunalités, et concerne environ 241 000 habitants, soit 23% de la population départementale.

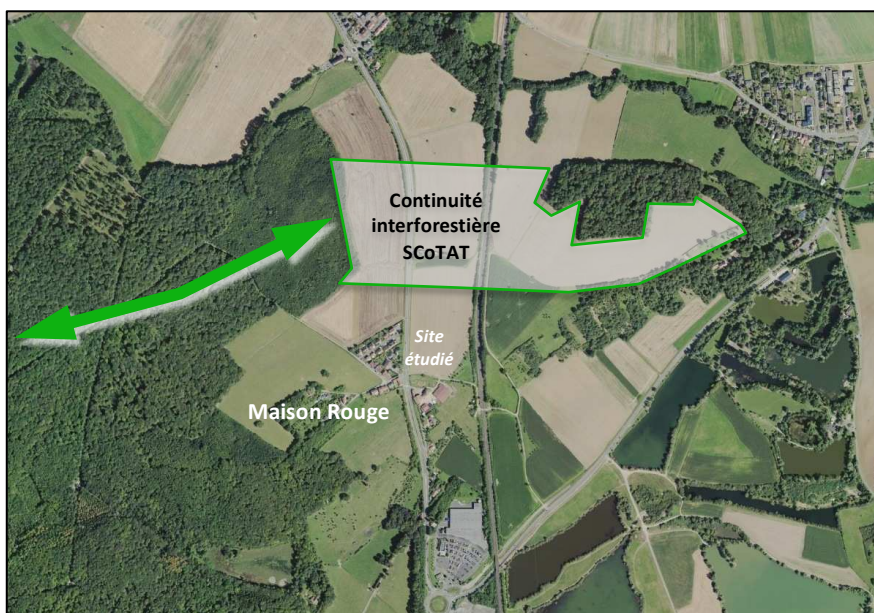
Le secteur étudié ne fait pas l'objet de contraintes ou d'orientations particulières inscrites dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoTAT.

On notera que la commune de MANOM est concernée par une **continuité interforestière** entre les deux principaux boisements de son territoire, à savoir le "Bois de la Grange", un important massif forestier qui occupe la partie Ouest du territoire, et le petit bois "Genfer", situé à proximité du hameau de Sainte-Marie (*cf. carte ci-après*).



La **transposition de cette continuité interforestière sur le territoire de MANOM** a été définie plus précisément sur la carte ci-après.

Cette continuité interforestière **passse au Nord de l'annexe urbaine de Maison Rouge** ; en outre, elle est fractionnée par la route départementale 653 et la voie ferrée, qui constituent des obstacles aux déplacements de la faune.



Transposition de la continuité interforestière définie sur MANOM dans le SCoTAT approuvé

En ce qui concerne le **site étudié**, il est **limité dans l'espace et situé dans le prolongement de la zone urbanisée de Maison Rouge**, sur des terres cultivées : **son aménagement ne devrait donc pas avoir d'impact sur la préservation ou la remise en bon état du corridor écologique repéré au SCoTAT.**

• Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le territoire de la commune de MANOM est couvert par un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 19 janvier 2012.

Une modification du PLU a été approuvée le 19 février 2012, puis le document a été mis à jour à quatre reprises (2013, 2014).

Le **site étudié** est **actuellement classé en zone agricole A** au PLU en vigueur (*cf. plan ci-après*). Il s'agit d'une zone du PLU qui protège les secteurs de la commune, équipés ou non, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Ainsi, seules "les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole" sont autorisées en zone A.

Néanmoins, le site étudié est **entouré par une zone urbaine à vocation principale d'habitat** (zone UB), qui recouvre l'annexe bâtie de Maison Rouge, de part et d'autre de la R.D.653.

D'autre part, le secteur étudié est implanté **à proximité d'une exploitation agricole** ayant le statut d'installation classée (**recul agricole de 100 mètres** à respecter vis-à-vis des bâtiments d'élevage).

En outre, le site étudié est soumis à des **prescriptions particulières** liées à l'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, du fait de la proximité de la **R.D.653, classée voie à grande circulation**. Le PLU reprend la **marge de recul des constructions de 75 mètres** par rapport à la R.D.653.

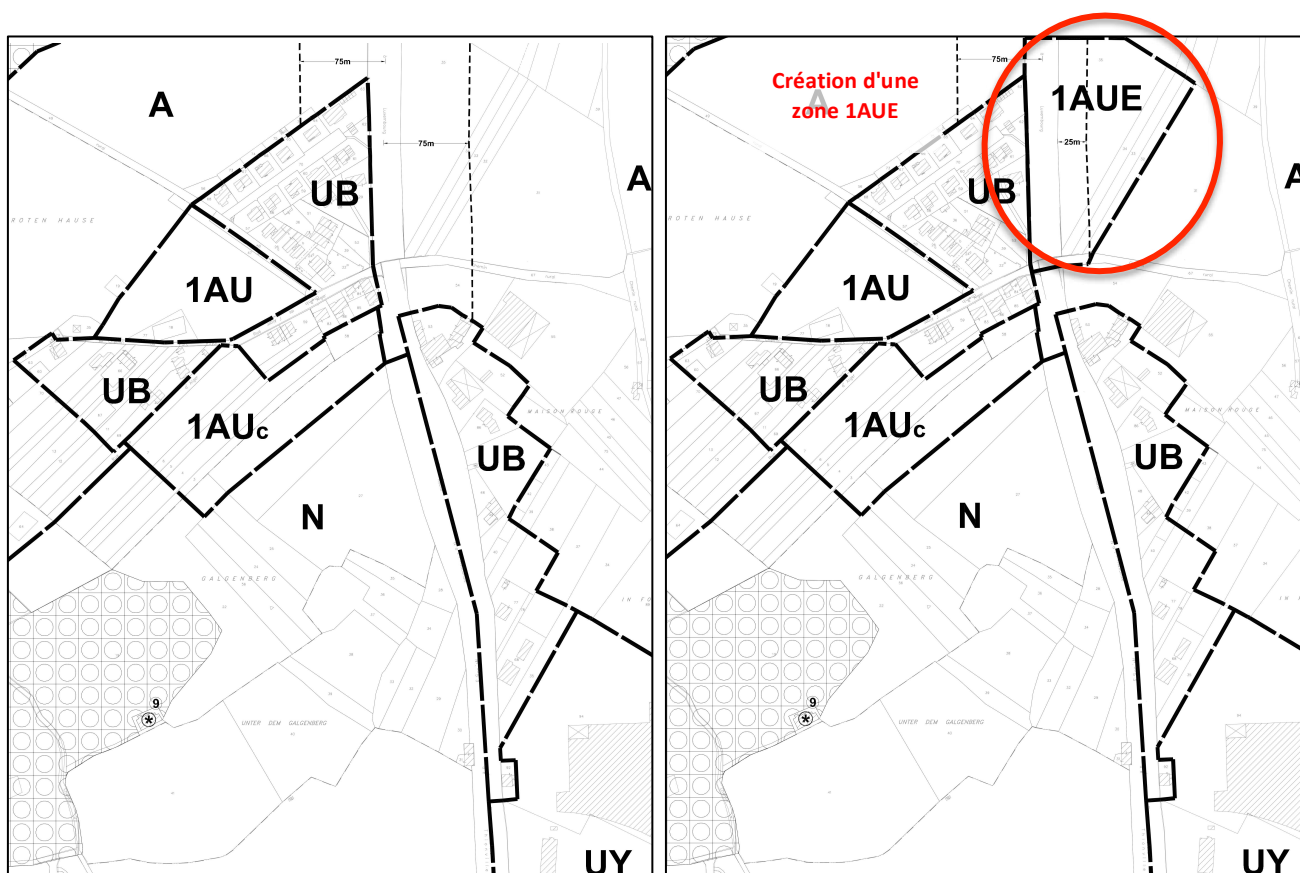
Enfin, le secteur est soumis à des **prescriptions acoustiques** du fait de son implantation dans les couloirs de bruit de la voie ferrée et de la R.D.653.

Le règlement de la zone A n'est actuellement pas compatible avec l'implantation d'un projet d'aménagement et de construction tel qu'un EHPAD.

Il est donc **prévu que la zone évolue lors de la procédure de Déclaration de Projet avec mise en compatibilité du PLU de MANOM**, engagée par la commune et en cours de réalisation.

Ainsi, une **zone 1AUE sera créée** : il s'agira d'une zone à urbaniser réservée à des équipements publics et collectifs, et à des équipements d'intérêt collectif, en particulier un Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD).

Elle sera couverte par des orientations d'aménagement et un règlement de zone spécifique, qui intégreront les dispositions exigées à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (amendement Dupond), à savoir les prescriptions issues de la présente étude d'entrée de ville.



Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur

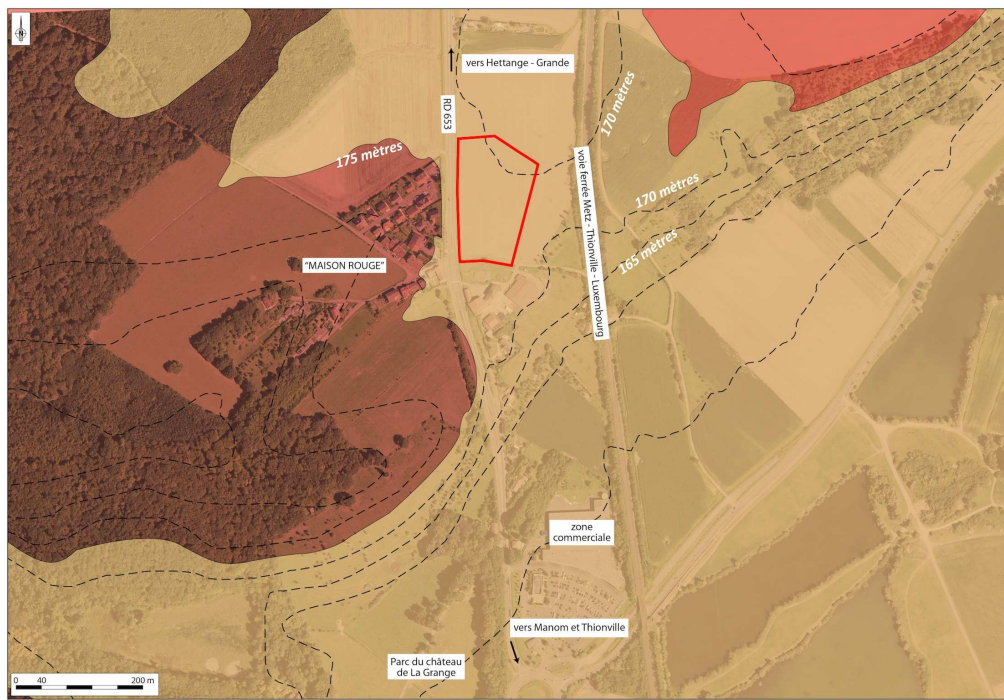
Extrait du projet de plan de zonage modifié du PLU
(procédure en cours)

4. CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

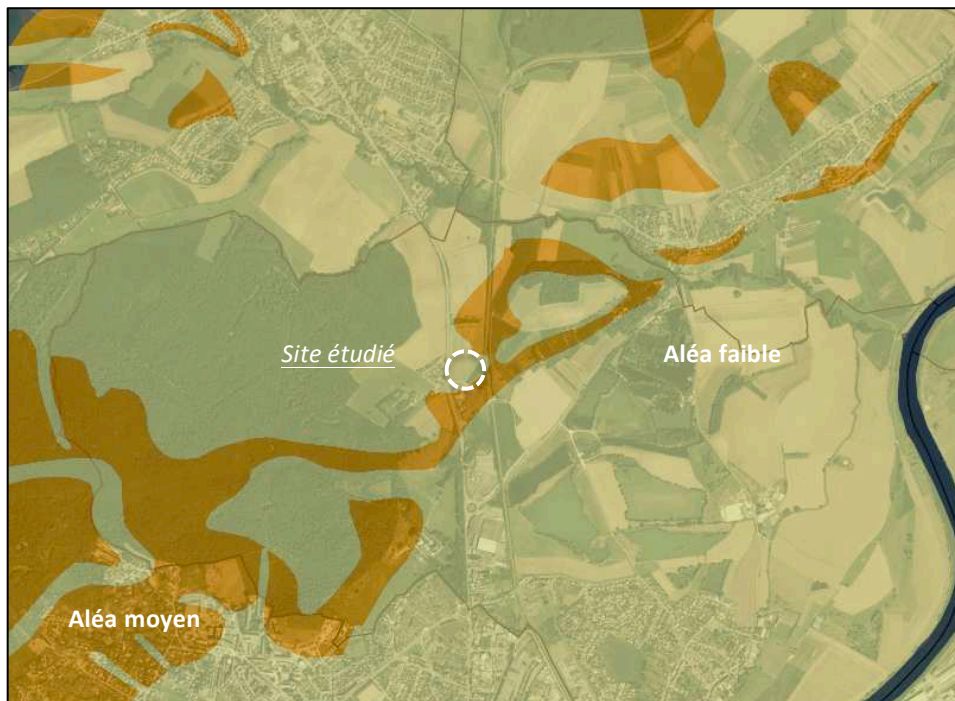
4.1. Relief et nature des sols

Alors que le secteur présente globalement une pente d'orientation Sud-Est/Nord-Ouest, le terrain sur le site étudié présente plutôt une **pente générale d'orientation Ouest/Est**, avec une pente moyenne de 3 %.

D'un point de vue géologique, le secteur repose sur des **formations géologiques superficielles** : des couvertures limono-argileuses (limons des plateaux), ou des alluvions anciennes (dites des hautes terrasses de la Moselle).



Ces terrains sont classés en zone d'aléa faible en ce qui concerne le retrait-gonflement des argiles.



Aléas "retrait-gonflement des argiles" sur le territoire de MANOM
Source : www.georisques.gouv.fr

4.2. Occupation des sols et richesse du milieu naturel

• Occupation des sols

Actuellement, le site étudié est **exclusivement occupé par des terres agricoles cultivées**.

Il est bordé à l'Ouest par une voie à grande circulation, la R.D.653, et par la principale zone bâtie de Maison Rouge, alors qu'au Sud il est bordé par un chemin rural et le site d'une exploitation agricole, implanté dans le prolongement de la zone de bâti diffus de Maison Rouge.



Vue sur le site étudié, occupé par des terres agricoles

• Milieu naturel

La zone étudiée n'est concernée par **aucun site naturel ou culturel remarquable**.

En outre, elle n'appartient **pas à un réservoir de biodiversité identifié** dans le SCoT de l'Agglomération Thionilloise, et son aménagement ne devrait **pas avoir d'impact sur la préservation ou la remise en bon état du corridor écologique** identifié dans la SCoTAT mais situé un peu plus au Nord.

Enfin, on notera que les terres cultivées ont un très faible intérêt environnemental.

4.3. Le paysage

• Le contexte paysager

La structure paysagère de la commune de MANOM est liée à la combinaison d'éléments physiques et naturels (topographie, géologie, climat, hydrographie, ...) qui ont conditionné l'utilisation actuelle du sol (bâti, terres agricoles, boisements, ...).

MANOM s'inscrit en rive gauche de la vallée de la Moselle et à proximité immédiate de la ville de Thionville, un territoire fortement urbanisé et parcouru par un réseau dense et varié de voies de communication qui segmentent le paysage, et entre lesquelles s'inscrivent des zones urbanisées, des zones d'activités, des terrains agricoles, des boisements et des étangs.

Localement, on peut ainsi dégager **sept secteurs composant le paysage de MANOM**, chacun formant une zone d'ambiance relativement homogène :

- le bourg de Manom et l'annexe bâtie de Maison Rouge ;
- le secteur des zones d'activités (centre du territoire) ;
- le château de La Grange et son parc (centre-Ouest du ban) ;
- la plaine alluviale (frange Est du ban) ;
- la zone des étangs (centre-Est du ban) ;
- le plateau forestier (Ouest du ban) : le massif boisé marque le paysage et sert d'écrin au domaine du Château de La Grange et à l'annexe de Maison Rouge.
- la zone de transition à dominante agricole (Nord du ban) : le relief y est plutôt vallonné, ce qui limite parfois les vues paysagères. Le paysage est structuré par quelques alignements d'arbres, et perturbé par le tracé de la R.D.653 et de la voie ferrée.

Enfin, on notera que le paysage a été grandement structuré et cloisonné par la présence de certaines infrastructures routières (RD653, RD1, RD153f) et ferroviaires (voie ferrée Thionville-Luxembourg), qui ont eu un effet de "coupure paysagère".

• Les perceptions depuis le site étudié

Le site étudié s'intègre dans un cadre paysager péri-urbain, presque rural, et verdoyant.

En effet, le secteur de Maison Rouge se compose, au Sud, d'une zone de bâti diffus marquée par le végétal (jardins, haies plantées le long de la voirie) et qui s'étire unilatéralement le long de la R.D.653 ; en face, côté Ouest, le paysage est occupé par le Parc du Château de La Grange (haie arborée, vergers, et prairies).

Au Nord, le secteur de Maison Rouge est constitué d'une zone bâtie plus importante et plus dense, située à l'Ouest de l'axe routier, où les espaces végétalisés sont un peu moins présents.

Néanmoins, un aménagement paysager a été réalisé dans le secteur du panneau d'agglomération : ainsi, quelques plantations (arbres d'agrément, buissons) viennent border la zone d'habitat et la R.D.653, et encadrent la piste cyclable.

Tandis qu'à l'Est, on aperçoit le site d'une exploitation agricole, délimité par ses bâtiments et un mur d'enceinte d'environ 1 mètre de haut.

La zone d'étude n'est occupée que par des terres agricoles cultivées ; il n'y a aucun élément végétal ou bâti.

Ainsi, depuis le site, la vue est relativement dégagée, en particulier vers le Nord et vers l'Est, où elle est marquée au deuxième plan par un élément peu dense, à savoir une maison et son jardin (au Nord) ou une haie (à l'Est), et se heurte sur des massifs boisés en arrière plan.

Par contre, la vue est bloquée à l'Ouest et au Sud par les ensembles bâtis existants : les habitations et jardins de la zone de Maison Rouge (à l'Ouest) et le site de l'exploitation agricole (bâtiments, habitation, mur d'enceinte) au Sud.



Vue sur le site étudié et la zone bâtie de Maison Rouge, à l'Ouest, depuis le chemin rural



Vue sur le site étudié et le paysage environnant, au Nord, depuis le chemin rural



Vue sur le site étudié et le paysage environnant, à l'Est, depuis le chemin rural

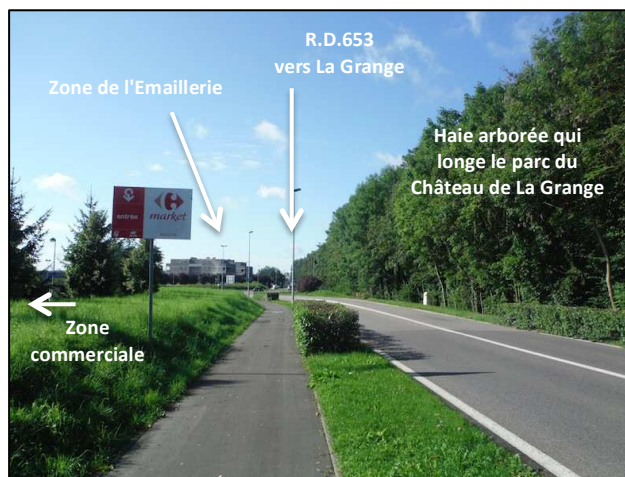
• **Les perceptions à l'approche du site**

Depuis le Sud, lorsqu'on arrive à Maison Rouge depuis Thionville et le secteur de La Grange à MANOM, la R.D.653 entraîne l'automobiliste à travers un paysage mixte : à sa droite défilent la zone de l'Emaillerie, une ancienne zone industrielle en cours de reconversion (commerces, services, logements), puis la zone commerciale de Manom (un petit centre commercial, un fast-food, une station carburant/lavage de voitures, un vaste parking avec quelques plantations), avant de s'engager dans une petite côte qui dessert un habitat diffus et constitue les premières habitations de Maison Rouge.

A sa gauche, l'automobiliste longe le Parc du Château de La Grange. Mais, sur tout le trajet, on ne perçoit qu'une haie arborée assez dense, formant un haut "mur végétal" et cachant le reste du parc. Néanmoins, à partir du giratoire de Manom et jusqu'à Maison Rouge, lorsque les arbres ont perdu leurs feuilles en hiver, on entraperçoit les prairies et le Bois de La Grange en arrière plan.



Vers le Nord



Vers le Sud

Vue sur la R.D.653 et ses abords depuis la voie piétonne qui longe la zone commerciale



Vue sur la zone commerciale de Manom, depuis la voie piétonne qui longe la R.D.653



Vue sur la R.D.653 et ses abords depuis la voie piétons/cycles qui longe la route dans la partie basse de la côte de Maison Rouge



Vue sur la R.D.653 et ses abords depuis la voie piétons/cycles qui longe la route dans la partie haute de la côte de Maison Rouge

Depuis le Nord, en arrivant à Maison Rouge depuis la ville voisine d'Hettange-Grande, l'automobiliste quitte un paysage urbain pour traverser brièvement un paysage agricole avant d'apercevoir le secteur de Maison Rouge et le site étudié.

A la sortie d'Hettange-Grande, la route est partiellement bordée d'arbres, suit une côte puis un virage, avant de s'engager dans une longue ligne droite, offrant aux automobilistes une large vue sur les terres cultivées, au premier plan, et des massifs boisés en arrière plan.

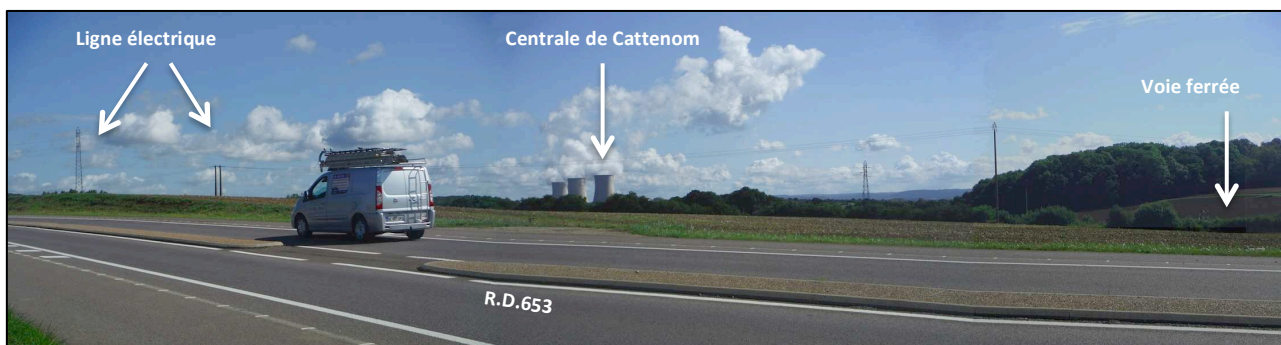
A l'Est, le paysage est ponctuellement marqué par le passage de lignes électriques, la voie ferrée bordée d'une végétation buissonnante, mais aussi les cheminées de la centrale nucléaire de Cattenom.



Vue sur la R.D.653 à l'entrée de la ville d'Hettange-Grande, depuis la voie piétonne qui longe la route
Vers le Nord, en direction d'Hettange-Grande



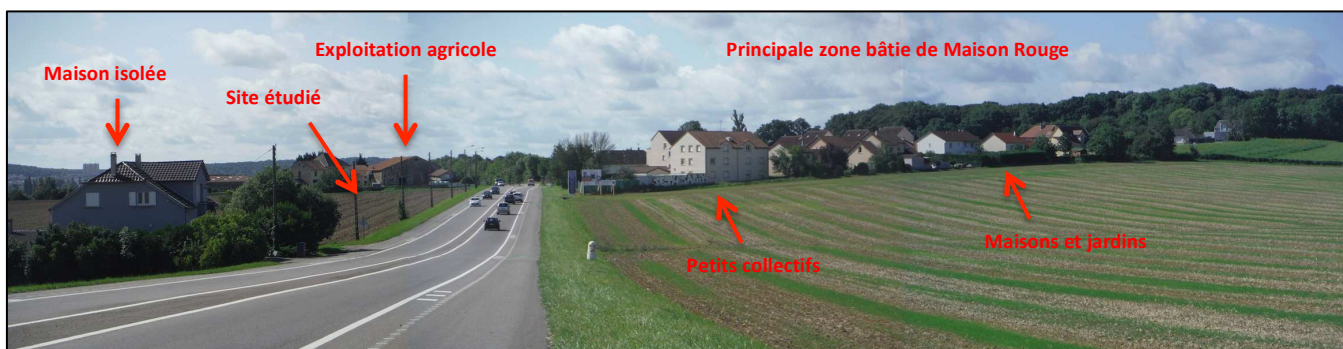
Vers le Sud, en direction de Maison Rouge



En direction d'Hettange-Grande, vers le Nord : vue sur la R.D.653 et le paysage environnant,
depuis la piste cyclable qui longe la route

En direction de Maison Rouge, l'usager de la route aperçoit, sur sa gauche, une maison isolée et son jardin, et, sur sa droite, la zone bâtie de Maison Rouge (deux petits immeubles collectifs, des maisons individuelles et des jardins).

Le site étudié, actuellement occupé par des terres cultivées, est également visible, de même que les larges bâtiments de l'exploitation agricole, en arrière plan. On aperçoit aussi les pylônes électriques qui bordent le site.



En direction de Maison Rouge, vers le Sud : vue sur la R.D.653 et le paysage environnant,
depuis la piste cyclable qui longe la route

Depuis l'Est, par exemple sur la R.D.1 entre le hameau de Sainte-Marie et la zone commerciale, le site est peu visible à cause de la topographie légèrement vallonnée et de la végétation existante, en particulier au bord de la voie ferrée.

Depuis l'Ouest, notamment depuis la principale zone bâtie de Maison Rouge, le site étudié est vaguement perceptible depuis certaines voies et certains bâtiments (partie Est du quartier).



Vue sur le site depuis la principale zone bâtie de Maison Rouge

Depuis la rue d'Alger



Depuis l'extrémité de la rue de la Forêt

En conclusion, le **site étudié** est peu visible depuis les secteurs voisins ; mais il est **principalement perçu par les usagers de la R.D.653 en provenance d'Hettange-Grande** au Nord et par les **riverains directs** (zone bâtie de Maison Rouge, exploitation agricole).

L'intégration paysagère du projet d'aménagement nécessitera de réels efforts en termes d'aménagements paysagers, notamment aux abords de la R.D.653 et sur les zones de transition avec l'espace agricole, comme c'est le cas au niveau de la zone bâtie de Maison Rouge.

5. CONTRAINTES ET NUISANCES

5.1. Les contraintes liées au milieu physique

Ni la topographie du terrain ni la nature du sous-sol ne présentent de contrainte importante pour l'aménagement du futur EHPAD sur le secteur.

Cependant, il faudra veiller à l'imperméabilisation des sols et à l'évacuation des eaux de pluie et de ruissellement, qui sont naturellement charriées vers le Nord et vers l'Est (points bas autour du site).

5.2. Les contraintes liées à l'occupation humaine

• L'accès au site et la sécurité routière

L'accès au site s'effectuera uniquement **depuis le chemin rural** qui le borde au Sud.

Cela nécessitera le **réaménagement du carrefour entre la R.D.653 et le chemin rural**, aujourd'hui inadapté au trafic attendu et insuffisant du point de vue de la sécurité routière.

La commune souhaite la **réalisation d'un giratoire**, en collaboration avec le Conseil Général de la Moselle et la Communauté d'Agglomération "Portes de France-Thionville". Il s'agit d'un projet à moyen terme.

Ainsi, la commune a étudié une **solution alternative**, et temporaire, pour un réaménagement du carrefour à court terme.

• L'agriculture et la forêt

Le projet d'aménagement de la zone entraînera directement un **prélèvement d'environ 1,5 hectare de terres agricoles** cultivées, ce qui pourrait s'avérer une contrainte non négligeable.

Or, la zone choisie n'affecte pas gravement le fonctionnement de l'exploitation agricole existante ; c'est d'ailleurs l'exploitant agricole qui cède les terrains au porteur de projet (démarche en cours). Par ailleurs, la circulation agricole sur le secteur et l'accès à la ferme seront préservés, mais légèrement modifiés.

Enfin, la présence de l'exploitation agricole (installation classée) à proximité du site induit un périmètre de réciprocité de 100 mètres autour des bâtiments d'élevage. Ce périmètre impacte le site étudié ; il est donc prévu que le projet d'aménagement de la zone respecte ces distances de recul (*cf. carte précédente*).

Par contre, le projet n'a pas d'impact direct sur les espaces naturels et forestiers.

Néanmoins, l'occupation du sol et le paysage local vont en être modifiés.

• La sensibilité archéologique

Le site est concerné par des **prescriptions issues de l'archéologie préventive** ; ainsi, des sondages archéologiques devront être réalisés en amont des travaux d'aménagement avec, pour objectifs, la reconnaissance, l'échantillonnage et le relevé des structures rencontrées.

En effet, un arrêté de zonage archéologique a été pris par le Préfet de Région, conformément au décret du 16 janvier 2002 pour application de la loi du 17 janvier 2001 relative aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Cet arrêté SGAR du 05 décembre 2003 définit tout le territoire communal de MANOM comme "zone de type 1". Dans ces zones : "tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installations ou de travaux divers, ainsi que tous les dossiers soumis à déclaration au titre des alinéas a et d de l'article R.442-3-1 du Code de l'Urbanisme, d'une emprise au sol terrassée supérieure à 3000 m² (y compris parkings et voiries), devront être transmis au Préfet de région dans les conditions définies par le décret 2002-89 susvisé." (cf. article 4 arrêté).

• Le bâti existant

On ne recense **aucun bâtiment sur le site étudié**.

Néanmoins, la principale zone bâtie de Maison Rouge (maisons individuelles et petite collectifs) et le site d'une exploitation agricole (habitation et bâtiments agricoles) se situent dans son environnement immédiat, à savoir de l'autre côté des deux voies qui bordent le site (route départementale et chemin rural).

• Les réseaux

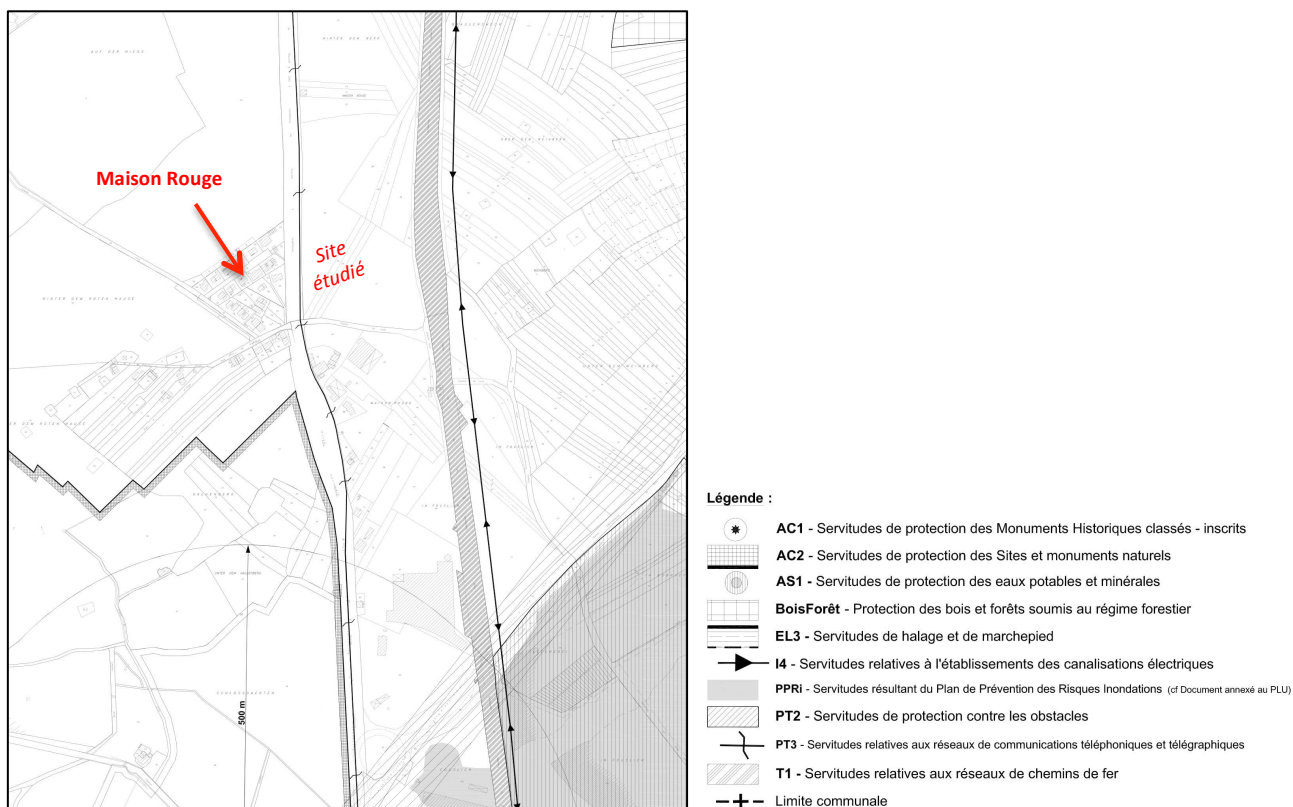
Des réseaux d'alimentation en eau potable et de télécommunication (câble régional) sont présents à proximité immédiate du site, plus particulièrement le long de la R.D.653, en souterrain. Le raccordement de la zone aux réseaux existants sera possible.

En ce qui concerne l'assainissement, le réseau collectif des eaux usées passe à proximité immédiate du site, en souterrain le long de la R.D.653.

En outre, un réseau collectif des eaux pluviales dessert la rue d'Alger, à Maison Rouge, avant de rejoindre le réseau des eaux usées sous la R.D.653, au droit de l'exploitation agricole.

Le site n'est pas impacté par des lignes électriques haute tension, qui passent un peu plus à l'Est. Enfin, une ligne de desserte électrique (20 kV - moyenne tension) longe la route départementale sur tout le secteur de Maison Rouge jusqu'à la maison isolée située au Nord, en direction d'Hettange-Grande. La ligne électrique passe donc en bordure Ouest du site étudié.

L'enfouissement de cette ligne pourrait être envisagé, ce qui améliorerait la qualité du paysage local.



Extrait du plan des servitudes d'utilité publique du PLU en vigueur

• Les autres servitudes

Le site étudié n'est concerné par aucune servitude d'utilité publique.

5.3. Les nuisances

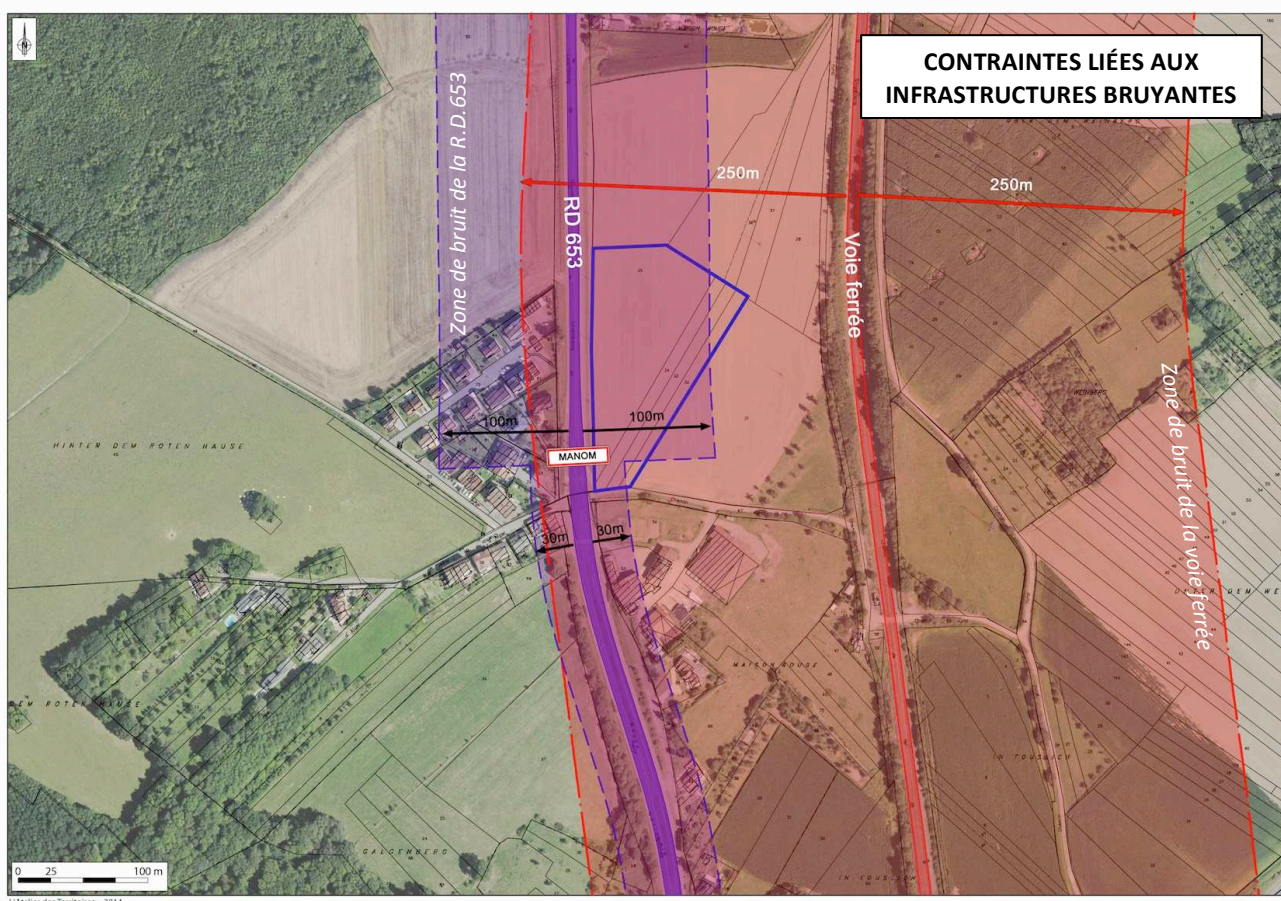
• **Les nuisances sonores**

Actuellement, les principales sources de bruit sur la zone étudiée proviennent de la **circulation automobile de la R.D.653** et du **trafic de la ligne ferroviaire**.

Avec un trafic moyen journalier de près de 13 000 véhicules, la R.D.653 est classée "route à grande circulation".

De plus, l'arrêté préfectoral du 27 février 2014 "relatif au classement sonore des infrastructures transports terrestres routières (réseau des routes départementales) et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit sur le territoire du département de la Moselle" classe la **R.D.653 comme infrastructure bruyante de catégorie 3 hors agglomération**, et de **catégorie 4 en agglomération**.

Un classement de catégorie 3 entraîne un couloir de bruit de 100 mètres de part et d'autre de la voie. Pour un classement en catégorie 4, la zone de bruit est ramenée à 30 mètres de part et d'autre de la voie.



La zone d'étude est également située à proximité d'une voie ferrée orientée Nord-Sud, qui passe à une centaine de mètres à l'Ouest du projet.

Il s'agit de la **voie ferrée qui assure la ligne Luxembourg-Thionville** : elle supporte un trafic ferroviaire important, c'est pourquoi l'arrêté préfectoral du 15 janvier 2013 ("relatif au classement

sonore des infrastructures transports terrestres ferroviaires et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit sur le territoire du département de la Moselle") la classe comme **infrastructure bruyante de type 2**. Ce classement entraîne une zone de bruit de 250 mètres de part et d'autre de la voie.

La voie ferrée est située en contrebas par rapport au site étudié, et actuellement bordée d'une haie arbustive et arborée, ce qui contribue à limiter la propagation du bruit.

Dans les secteurs affectés par le bruit, des **prescriptions d'isolement acoustique s'imposent aux nouveaux bâtiments à construire**.

Ainsi, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

On notera aussi que le maintien ou la mise en place d'un écran végétal s'avère nécessaire pour atténuer les nuisances sonores liées au passage des voitures et des trains.

L'aménagement du site étudié pourra donc prévoir des mesures pour limiter les nuisances sonores, notamment en provenance de la R.D.653, et les constructions devront respecter les normes d'isolation acoustique prévues par la réglementation et s'appliquant au voisinage de la R.D.653.

• ***La pollution atmosphérique***

La principale source de pollution atmosphérique au droit du site étudié est liée au trafic de la R.D.653.

L'agriculture peut aussi être à l'origine de poussières ou de particules générées par son activité. Par contre, il n'existe plus d'industrie ou d'activité polluante sur le secteur ou à proximité.

Enfin, la voie ferrée est une ligne électrifiée : elle n'occasionne donc pas de pollution atmosphérique.

La pollution atmosphérique liée à la R.D.653 reste limitée car la route traverse à cet endroit un espace ouvert et situé en point haut, où la stagnation et la concentration des rejets dus à la circulation automobile sont peu importantes. La principale nuisance possible aux heures de grande circulation provient des poussières (particules et COV - *composés organiques volatils*) qui peuvent être visibles lors de conditions bien particulières (stagnation de l'air, absence de vent...).

Faute de campagnes de mesures effectuées au droit du site et de la voie, la part exacte de la pollution automobile dans l'air ne peut être chiffrée avec exactitude.

Toutefois, on peut se rapprocher des tendances de la station de mesures de la qualité de l'air du réseau "Air Lorraine" située dans le centre de Thionville, commune voisine de MANOM.

Les moyennes annuelles de la pollution atmosphérique sont exprimées en g/m^3 :

STATION DE THIONVILLE-CENTRE	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Norme
Dioxyde de soufre (SO_2) (en g/m^3)	2	-	4	2	3	3	50 (1) 20 (2)
Particules en suspension (PM_{10}) (en $\mu\text{g}/\text{m}^3$)	20	26	30	30	21	21	30 (1) 40 (3)

STATION DE THIONVILLE-NORD

Particules en suspension (PM_{10}) (en $\mu\text{g}/\text{m}^3$)	16	19	19	17	18	19	30 (1) 40 (3)
--	----	----	----	----	----	----	------------------

Source d'information : Air Lorraine, www.air-lorraine.org

Objectif de qualité pour la protection de la santé humaine (1), Valeur limite pour la protection des écosystèmes (2), de la santé humaine (3)

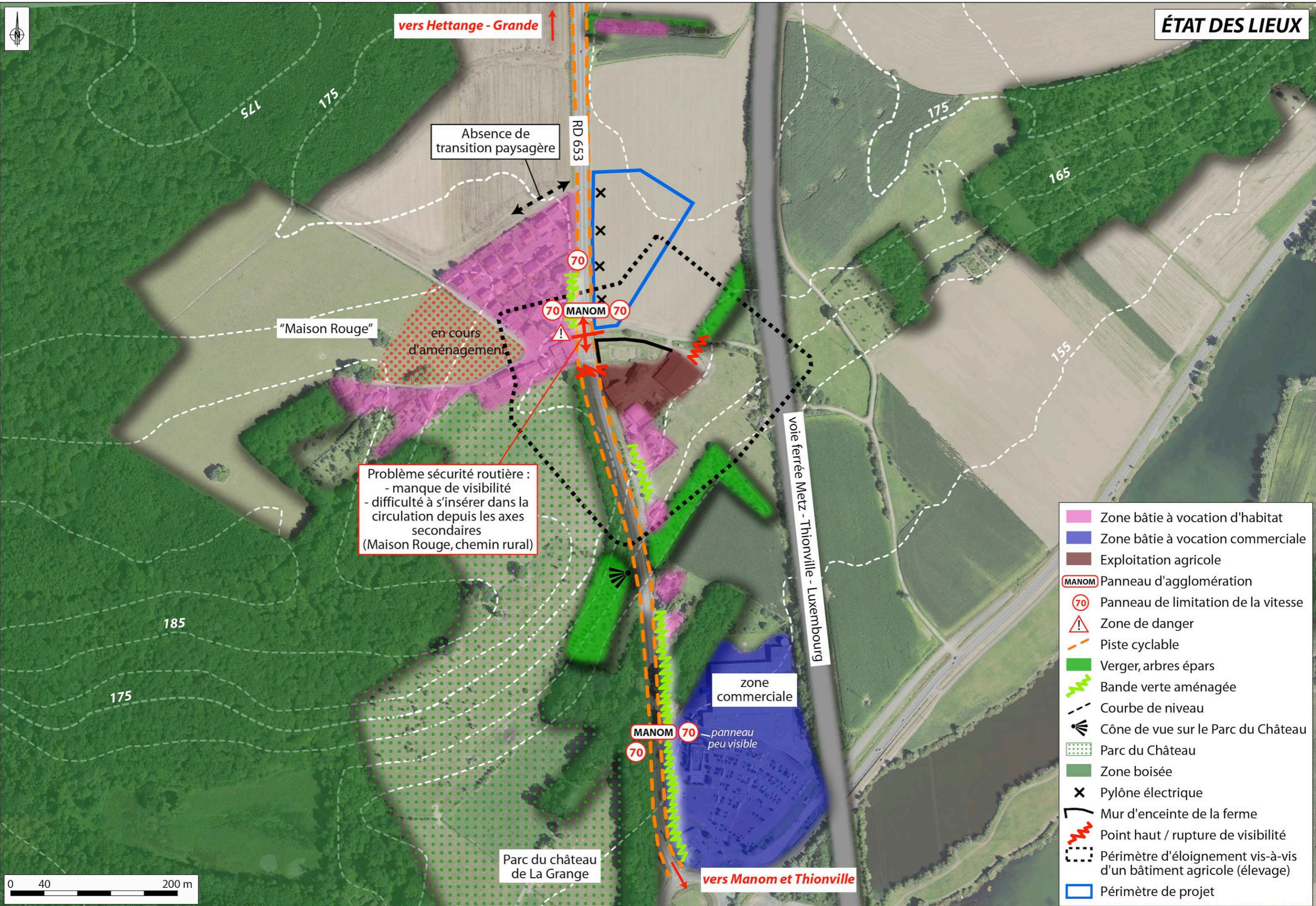
On remarque que pour le SO_2 , les valeurs observées sont très inférieures aux objectifs de qualité fixés par le décret du 15 février 2002. Cependant, ces valeurs sont des moyennes et ne doivent pas cacher l'existence de pointes ponctuelles de pollution, notamment en hiver.

Pour les particules en suspension, l'objectif de qualité (valeur la plus stricte, la valeur limite étant à $40 \text{ g}/\text{m}^3$) a été atteint en 2010 et 2011 à la station de Thionville-centre.

Cependant, les particules étant une pollution très locale, il est difficile d'extrapoler à MANOM ce résultat obtenu à Thionville-centre.

D'autant plus que les résultats obtenus à la station de Thionville-Nord, plus proche de MANOM et du secteur étudié, sont meilleurs.

Dans l'ensemble, avec les résultats dont nous disposons, la qualité de l'air du secteur peut être considéré comme bonne.



vers Hettange - Grande

Absence de transition paysagère

"Maison Rouge"

en cours d'aménagement

Problème sécurité routière :
- manque de visibilité
- difficulté à s'insérer dans la circulation depuis les axes secondaires (Maison Rouge, chemin rural)

zone commerciale

panneau peu visible

Parc du château de La Grange

vers Manom et Thionville

- Zone bâtie à vocation d'habitat
- Zone bâtie à vocation commerciale
- Exploitation agricole
- MANOM Panneau d'agglomération
- 70 Panneau de limitation de la vitesse
- ! Zone de danger
- Piste cyclable
- Verger, arbres épars
- Bande verte aménagée
- Courbe de niveau
- Cône de vue sur le Parc du Château
- Parc du Château
- Zone boisée
- Pylône électrique
- Mur d'enceinte de la ferme
- Point haut / rupture de visibilité
- Périmètre d'éloignement vis-à-vis d'un bâtiment agricole (élevage)
- Périmètre de projet



III - LE PROJET : PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

1. OBJECTIFS ET ENJEUX D'AMENAGEMENT

Les objectifs suivants ont été préalablement fixés par la commune de MANOM :

- créer une zone réservée à l'accueil d'un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD), sur un site non contraint (pas de risque d'inondations, ...), agréable et facile d'accès ;
- minimiser l'impact du projet par rapport aux habitations existantes et son environnement immédiat,
- s'intégrer au paysage environnant et à la topographie du site.

L'aménagement de ce secteur en bordure de la R.D.653 se présente comme l'une des solutions permettant de répondre à la demande en services et équipements publics et collectifs, ou en équipements d'intérêt collectif, destinés aux personnes âgées sur la commune.

En réponse aux objectifs énoncés précédemment, les grands enjeux qui ont permis de définir un parti d'aménagement global de la zone sont les suivants :

- valoriser et sécuriser l'accès à la zone depuis la R.D.653 ;
- réaliser une zone dédiée aux "services et équipements publics et collectifs, ou en équipements d'intérêt collectif" de qualité, s'intégrant au mieux dans son environnement paysager ;
- prendre en compte la qualité de l'environnement dans lequel va s'intégrer le projet.

2. DESCRIPTION DU PROJET D'AMENAGEMENT

Le projet d'aménagement consiste en la réalisation d'un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes.

Cet EHPAD sera porté par un aménageur privé, mais il sera étudié en étroite collaboration avec la commune de MANOM.

Le projet vise à répondre à des besoins locaux et correspond à l'un des objectifs du projet communal, exprimé dans le PLU par le biais du PADD, à savoir : le maintien des seniors sur la commune.

Les études de faisabilité engagées par la municipalité de MANOM ont permis de préciser le projet d'EHPAD. Ce dernier sera dimensionné pour accueillir environ 80 lits, sur 4 niveaux (R+3).

2.1. Accès et voie de desserte

Le seul et unique accès au site du futur EHPAD s'effectuera par le chemin rural qui passe au Sud. Cet accès sera utilisable à double sens, ce qui nécessitera le recalibrage et le réaménagement du chemin (8 mètres de large dont une chaussée de 5,50 mètres minimum + 1 trottoir).

La voie de desserte de l'EHPAD sera privée et débouchera sur le chemin rural. Elle présentera le même profil que le chemin rural réaménagé.

Bien entendu, la circulation agricole et l'accès à la ferme seront préservés sur le chemin rural.

Quant au carrefour entre le chemin rural et la R.D.653, il sera réaménagé et une signalétique adaptée devra être mise en place.

En effet, la configuration actuelle du carrefour n'est pas adaptée pour absorber le trafic régulier lié au fonctionnement d'un EHPAD ; la visibilité est notamment très réduite à la sortie du chemin, ce qui rend le carrefour potentiellement plus dangereux avec l'augmentation de la circulation.

L'aménagement préconisé est la réalisation d'un giratoire à 4 branches, desservant la R.D.653 dans les deux sens, ainsi que le chemin rural et la rue d'Alger qui dessert la zone habitée de Maison Rouge.

Néanmoins, étant donné les délais nécessaires à l'étude et à la réalisation d'un tel ouvrage, la commune souhaite proposer une solution alternative. Cela passe notamment par la sécurisation des abords du carrefour (réduction de la vitesse en amont du site, amélioration de la visibilité en cassant l'angle de vue au niveau de la ferme, ...).

Enfin, le stationnement lié au fonctionnement de l'EHPAD (visiteurs, employés, ...) sera prévu par l'aménageur et réalisé sur le site, respectant les besoins exigés par un tel équipement.

La commune demande ainsi la réalisation d'une place de stationnement pour trois lits.

L'espace dédié au stationnement devra être largement arboré afin d'éviter un effet de "nappe de parking" minérale.

2.2. Organisation parcellaire et implantation du bâti

Le projet ne prévoit qu'une seule unité foncière, celle du futur EHPAD.

Les études de faisabilité menées par la commune de MANOM ont envisagé la réalisation d'un bâtiment principal et, éventuellement, d'une ou de quelques constructions annexes (locaux techniques, etc.).

Sur le site, les façades principales des constructions seront orientées face à la voie de desserte de la zone, tout en respectant un recul d'au moins 25 mètres par rapport à la R.D.653, voie à grande circulation.

Néanmoins, le bâtiment principal bénéficiera d'un "effet vitrine" depuis la R.D.653 ; le traitement des façades latérales et arrière et celui des espaces extérieurs devront donc être de qualité.

Enfin, les bâtiments seront implantés en recul vis-à-vis des bâtiments d'élevage de l'exploitation agricole voisine (100 mètres de recul car l'exploitation est une installation classée).

2.3. Aménagement paysager

Les grands principes d'aménagement paysager retenus pour le projet sont :

- une coulée verte le long de la R.D.653, sur la bordure Ouest du site, qui marquera l'entrée de ville et participera à sa qualité urbaine et paysagère ;
- une zone "tampon" plantée et située au Nord du site, en bordure de l'espace agricole, qui atténuera l'effet visuel du projet dans le paysage, tout en gardant des perspectives visuelles intéressantes ;
- un espace de stationnement paysagé et des espaces non bâtis aménagés et plantés.

2.4. Principes architecturaux et urbains

Afin de garantir une certaine qualité architecturale et environnementale des bâtiments sur le site, les principes suivants seront suivis.

Tout d'abord, les façades des bâtiments (construction principale, annexes) seront traitées avec soin, notamment avec des enduits ou des bardages en bois naturel ou composite.

Il en sera de même pour les toits, pour lesquels on n'imposera pas de forme particulière, mais dont on s'assurera la qualité esthétique, notamment par l'utilisation de matériaux de bonne facture (couverture de l'acrotère, intégration ou dissimulation des éléments techniques, etc.).

Quant à la hauteur maximale des bâtiments, elle est définie par rapport à l'acrotère ou au faitage, à savoir :

- pour la construction principale : quatre niveaux (R+3), pour 14 mètres maximum ;
- pour les constructions annexes : un niveau, pour 3 mètres maximum.

Enfin, le site devra être clos. Une attention particulière sera donc apportée au traitement de la clôture et à son intégration dans le paysage. Elle devra être la plus "transparente" possible, par exemple de couleur verte et végétalisée.

2.4. Phasage

Le projet d'aménagement lui-même ne sera pas phasé puisqu'il s'agit de la réalisation d'un seul équipement d'intérêt collectif.

Par contre, il est prévu que l'accès au site soit aménagé en deux temps : un premier aménagement sera réalisé afin de sécuriser cet accès et de permettre son utilisation, puis, dans un deuxième temps, la collectivité prévoit la réalisation d'un giratoire.

2.5. Réseaux et assainissement

Le projet d'aménagement décrit ici n'a pas fait l'objet d'une étude technique spécifique. La gestion des eaux et les dispositifs d'assainissement n'ont donc pas été étudiés précisément.

Néanmoins, la commune estime que le projet pourra se raccorder au réseau d'assainissement collectif qui passe au niveau de la R.D.653 et dessert la zone bâtie de Maison Rouge.

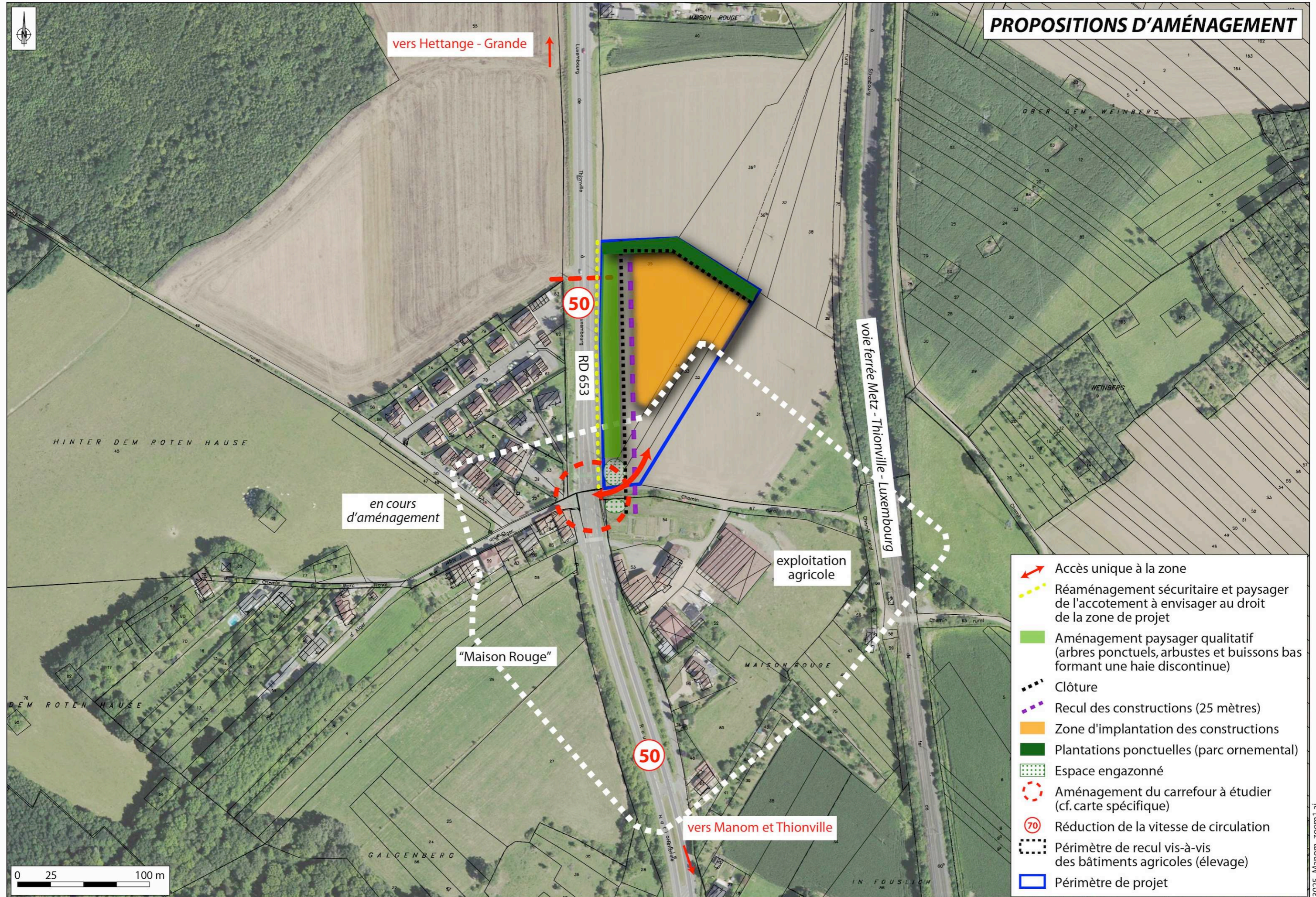
Néanmoins, la commune encourage la mise en œuvre de techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration).

En ce qui concerne les réseaux secs (électricité, télécommunications), le projet pourra facilement être raccordé aux réseaux existants.

3. INSERTION VISUELLE DU PROJET DANS LA VILLE



PROPOSITIONS D'AMÉNAGEMENT



- Accès unique à la zone
- Réaménagement sécuritaire et paysager de l'accotement à envisager au droit de la zone de projet
- Aménagement paysager qualitatif (arbres ponctuels, arbustes et buissons bas formant une haie discontinue)
- Clôture
- Recul des constructions (25 mètres)
- Zone d'implantation des constructions
- Plantations ponctuelles (parc ornemental)
- Espace engazonné
- Aménagement du carrefour à étudier (cf. carte spécifique)
- Réduction de la vitesse de circulation
- Périmètre de recul vis-à-vis des bâtiments agricoles (élevage)
- Périmètre de projet

IV - RECOMMANDATIONS D'AMÉNAGEMENT

L'étude d'entrée de ville a pour but d'engager une réflexion préalable au projet d'urbanisation et d'aboutir à un projet urbain de qualité qui trouvera sa traduction dans le document d'urbanisme en vigueur (Plan Local d'Urbanisme, avec une procédure en cours : Déclaration de Projet avec mise en compatibilité du PLU).

L'étude d'entrée de ville prend en compte les divers aspects suivants :

- **la prise en compte d'éventuelles nuisances**, par exemple : nuisances sur le milieu naturel, sur les sols, nuisances sonores, visuelles, atmosphériques, gestion des eaux, ...
- **l'accès et la sécurité**, par exemple : liaison avec la voirie existante, limiter les flux rapides et importants, mise en place d'une signalisation routière adaptée, ...
- **le fonctionnement urbain**, par exemple : liaison avec le tissu existant, mixité des fonctions, gestion des conflits d'usage entre les différentes fonctions de transit et de desserte, existence de plusieurs modes de transports, transversalité et aménagement en profondeur par rapport à l'axe principal, ...
- **la qualité architecturale**, par exemple : qualité des espaces publics, implantation et typologie du bâti, qualité et nature des matériaux, ...
- **l'insertion paysagère**, par exemple : Intégration du projet dans le paysage existant, aménagement paysager (embellissement, alignement, perspectives...), règlement publicitaire, qualité des plantations et du mobilier urbain, prise en compte de la préservation de la qualité des paysages et maîtrise de leur évolution, volonté communale d'amélioration de l'identité locale, ...

1. NUISANCES

1.1. Nuisances sonores

Afin d'éviter les éventuelles nuisances entre la R.D.653 et le projet d'EHPAD sur le site étudié, une zone tampon sera conservée et confortée. Elle s'étendra sur une largeur de 25 mètres par rapport à l'emprise de la voie.

Ainsi, les constructions destinées à accueillir l'EHPAD seront implantées en retrait de 25 mètres (minimum) par rapport à la R.D.653 (bande inconstructible qui sera reportée sur les documents graphiques du PLU).

Cette zone tampon sera partiellement végétalisée.

En effet, un écran végétal de 10 mètres de large (minimum) est préconisé le long de la R.D.653. Cette bande paysagère sera située à l'intérieur de la zone tampon définie précédemment. La végétation y sera majoritairement composée d'arbustes et de buissons, de manière à constituer une haie discontinue, comme c'est déjà le cas le long de la route à Maison Rouge.

Cet écran sera planté par l'aménageur et devra être entretenu par l'occupant du site, à savoir la structure en charge de l'EHPAD.

A l'arrière de cet écran végétal, l'espace pourra être aménagé avec des places de stationnement ou laissé libre, mais il fera l'objet d'un traitement paysager.

Par ailleurs, afin de protéger les futurs occupants et employés de l'EHPAD et diminuer les nuisances sonores dues à la R.D.653, les constructions devront respecter les normes d'isolation acoustique. Ces dernières seront conformes à l'arrêté préfectoral en vigueur, relatif au classement des infrastructures routières bruyantes.

D'autre part, des nuisances sonores sont engendrées par la voie ferrée (ligne SNCF Thionville-Luxembourg). Le site du projet est distant d'au moins 70 mètres de la voie ferrée mais il est concerné par sa zone de bruit.

Les constructions devront donc respecter les normes d'isolation acoustique conformes à l'arrêté préfectoral en vigueur, relatif au classement des infrastructures ferroviaires bruyantes.

En outre, la mise en place d'une bande verte plantée sur la frange Nord et Nord-Est de la zone (10 mètres de large au minimum), ainsi que le traitement paysager des espaces non construits, devraient limiter les nuisances liées à la présence et la fréquentation de cette infrastructure.

Enfin, les constructions seront implantées en recul d'au moins 100 mètres vis-à-vis du site de l'exploitation agricole, ce qui en limitera les nuisances. D'autant plus que les espaces non construits seront partiellement végétalisés.

(cf. carte des propositions d'aménagement ci-avant)

1.2. Pollution des eaux

La maîtrise des risques de pollution du milieu aquatique et celle des rejets engendrés par la création de l'EHPAD (aspect quantitatif) seront présentées dans un document appelé "porter à connaissance", qui sera réalisé par le pétitionnaire avec le concours des services techniques de la commune.

Les mesures concernant le risque de pollution et le rejet de débits supplémentaires seront gérées grâce à l'installation d'un dispositif d'assainissement adéquat. Ainsi, les eaux usées seront récupérées dans le réseau d'assainissement collectif (qui passe sous la R.D.653), puis acheminées au Site Environnemental de Traitement des Eaux Usées de la Communauté d'Agglomération, implanté route de Manom à Thionville.

Quant aux eaux pluviales, elles pourront être collectées, traitées et infiltrées sur le site, ou rejetées dans le réseau collectif.

1.3. Circulation

L'accès au site entraînera de nouveaux flux de circulation à proximité des habitations et de l'exploitation agricole existantes, situées de part et d'autre de la R.D.653.

Néanmoins, étant donné l'importance du trafic sur cette section de la R.D.653 (environ 13 000 véhicules/jour, en augmentation constante depuis plusieurs années), le trafic supplémentaire induit par la réalisation et le fonctionnement d'un EHPAD (employés, visiteurs, ...) ne sera pas si important et devrait être facilement absorbé par le trafic existant ; son impact sera donc limité.

En outre, la limitation de la vitesse sur cette section de la R.D.653 (50 km/h), le réaménagement du carrefour avec le chemin rural, puis la mise en place d'un giratoire à l'entrée de Maison Rouge, permettront de ralentir la circulation et de limiter les nuisances induites (sonores, olfactives, pollution atmosphérique, ...).

1.4. Nuisances olfactives

Les nuisances olfactives au droit du site sont limitées.

L'exploitation agricole située à proximité du site sera distante d'au moins 100 mètres vis-à-vis des bâtiments projetés. Quant aux autres constructions voisines, il s'agit d'habitations (secteur de Maison Rouge) qui n'engendrent pas vraiment de nuisances olfactives. En outre, le futur EHPAD est situé dans un milieu ouvert où l'air est aisément brassé.

En ce qui concerne les nuisances engendrées par le projet vis-à-vis des riverains, elles seront faibles voire quasiment nulles. En effet, il s'agit d'une structure d'hébergement et de services qui n'est pas connue pour être génératrice d'odeurs particulièrement gênantes ni même de pollution atmosphérique.

2. SECURITE

2.1. Dans la zone d'approche du site

La principale préconisation pour ralentir la circulation à proximité du carrefour et ainsi sécuriser l'accès au site consiste en la modification de la vitesse maximale autorisée dans la zone d'approche du site.

En effet, la circulation est actuellement limitée à 70 km/h dans toute la traversée de Maison Rouge.

En concertation avec le service des routes du Conseil Général de Moselle, la commune s'engage à réduire la vitesse maximale autorisée à 50km/h sur Maison Rouge.

En provenance du Nord et d'Hettange-Grande, le panneau de limitation de vitesse à 50km/h sera positionné au niveau du totem de la Communauté d'Agglomération Portes de France - Thionville, à proximité des immeubles collectifs de Maison Rouge. Il sera donc placé en amont de l'actuel panneau d'entrée d'agglomération et de limitation de vitesse à 70 km/h.

De même, au Sud, un panneau de limitation de vitesse à 50km/h sera implanté à côté du panneau d'agglomération "MANOM - Maison Rouge", à la sortie du giratoire de Manom.

De plus, les aménagements paysagers qui seront réalisés au bord de la R.D.653 et sur la frange Nord du site marqueront l'entrée de ville et feront ralentir les automobilistes à l'approche du carrefour permettant l'accès à l'EHPAD et à Maison Rouge.

Ainsi, une bande verte de 10 mètres de large (au minimum) est réservée pour cet aménagement le long de la R.D.653, en bordure du site. Cette bande paysagère sera majoritairement composée d'arbustes et de buissons, de manière à constituer une haie discontinue.

Au Nord et au Nord-Est du site, la frange urbaine sera traitée par l'aménagement d'une zone verte d'au moins 10 mètres de large, composée de plantations ponctuelles et diffuses (arbres de moyenne et haute tige), à la manière d'un parc ornemental. Il s'agira d'une zone de transition entre l'urbanisation future du site et l'espace agricole environnant.

2.2. Accès à la zone

L'accès au site du futur EHPAD depuis la R.D.653 ne pourra s'effectuer qu'à partir du chemin rural existant. Ce chemin, pour mémoire, passe au Sud du site et rejoint la route départementale en face de l'accès à la zone bâtie de Maison Rouge.

Dans un premier temps (à court terme), le chemin rural et le carrefour sur la R.D.653 seront réaménagés et dimensionnés de manière à tenir compte des flux créés par la réalisation de l'équipement d'intérêt collectif.

Le carrefour sera aménagé avec un "Cédez-le-passage" ou un "Stop" (conformément à la préconisation du Conseil Général 57). Cet accès sera utilisé en entrée et en sortie sur la R.D.653.

Afin d'améliorer la sécurité des différents usagers, en particulier à la sortie du chemin rural sur la route départementale, plusieurs dispositions sont préconisées :

- une modification du mur d'enceinte de la ferme voisine, afin de casser l'angle de vue et d'ouvrir la visibilité au droit du carrefour, pour les automobilistes qui sortent du chemin en direction de la R.D.653 (cf. carte "Aménagement du carrefour d'accès à la zone" jointe ci-avant) ;
- un engazonnement des espaces situés de part et d'autre du carrefour (pas de végétaux de taille moyenne ou haute, susceptibles de nuire à la visibilité) ;
- une distance de 20 mètres entre le carrefour et l'accès à l'EHPAD sur le chemin rural, permettant à plusieurs véhicules de se positionner en file d'attente au niveau du STOP, à la sortie de la zone.

On notera que l'accès au chemin rural depuis la R.D.653 existe déjà et sera conforté : il s'agit d'un "tourne-à-gauche" utilisé en double sens, pour accéder à Maison Rouge à l'Ouest, et au chemin rural à l'Est.

Enfin, le chemin rural sera aménagé et recalibré de manière à assurer un double sens de circulation (largeur de chaussée : au moins 5,50 mètres), mais aussi la circulation des engins agricoles et le déplacement des piétons (au moins un trottoir), jusqu'à l'entrée de la ferme.

A terme, l'accès à l'exploitation agricole s'effectuera uniquement par le chemin rural ; l'accès direct sur la R.D. devra être supprimé une fois que le giratoire sera réalisé.

Car, dans un deuxième temps (à moyen terme), c'est un **giratoire qui sera aménagé**, selon les préconisations et recommandations du Conseil Général de Moselle, entre la R.D.653, le chemin rural et la rue d'Alger qui dessert le secteur de Maison Rouge (située en face du chemin rural vis-à-vis de la R.D.).

Ainsi, le futur giratoire à quatre branches sur la R.D.653 (15 mètres de rayon) permettra non seulement d'accéder au chemin rural desservant le futur EHPAD et l'exploitation agricole, mais aussi de sécuriser l'entrée et la sortie du secteur bâti de Maison Rouge. En effet, celui-ci est en cours de développement, ce qui induit une hausse du trafic local.

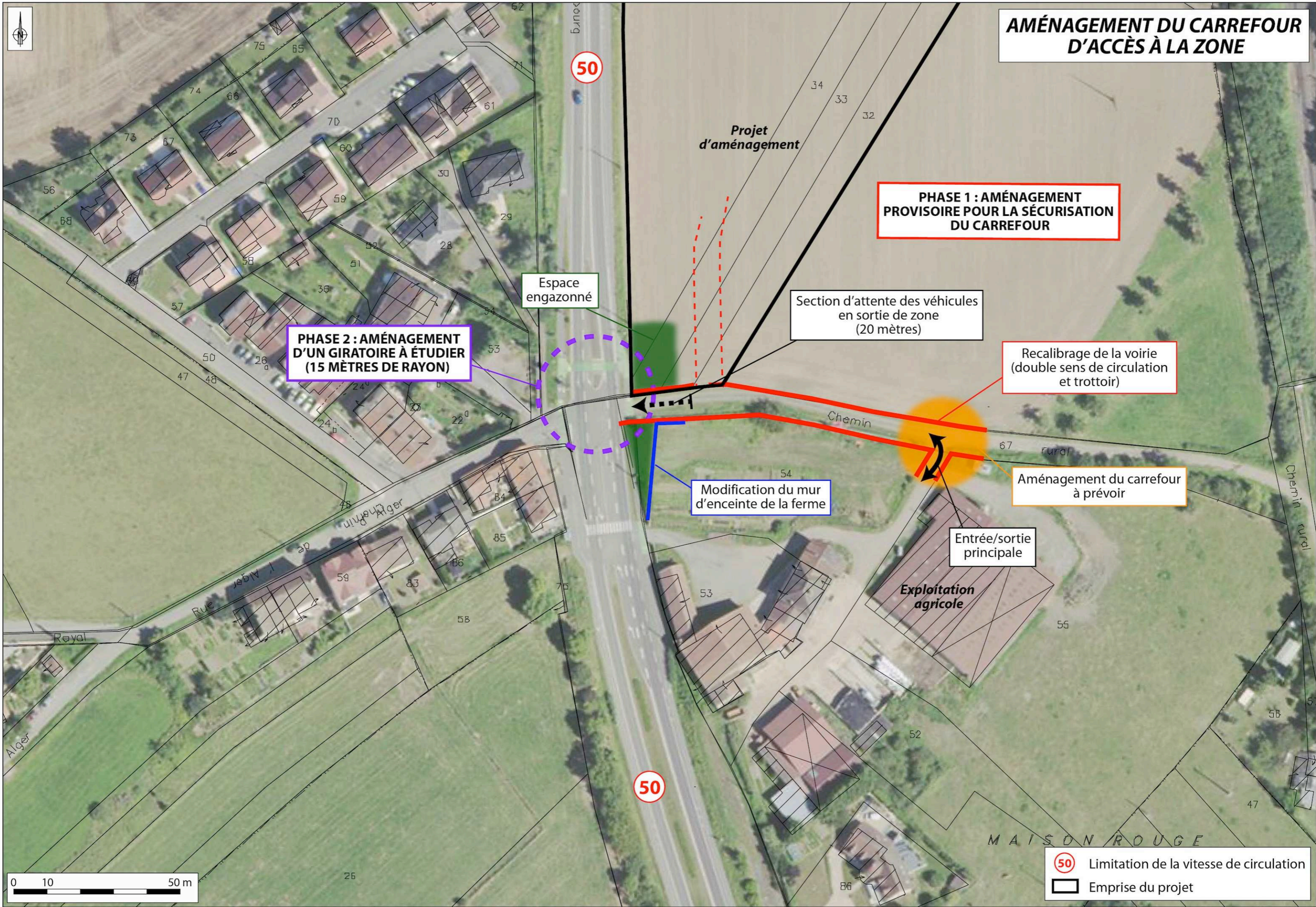
2.3. Eclairage

Un éclairage spécifique et un accompagnement végétal pourront marquer l'accès au site de l'EHPAD, notamment au niveau du carrefour à réaménager, puis du giratoire à créer, ce qui en facilitera la fréquentation dans des conditions optimales de sécurité.

AMÉNAGEMENT DU CARREFOUR D'ACCÈS À LA ZONE

PHASE 1 : AMÉNAGEMENT PROVISOIRE POUR LA SÉCURISATION DU CARREFOUR

PHASE 2 : AMÉNAGEMENT D'UN GIRATOIRE À ÉTUDIER (15 MÈTRES DE RAYON)



Espace engazonné

Section d'attente des véhicules en sortie de zone (20 mètres)

Recalibrage de la voirie (double sens de circulation et trottoir)

Modification du mur d'enceinte de la ferme

Aménagement du carrefour à prévoir

Entrée/sortie principale

Exploitation agricole

50 Limitation de la vitesse de circulation
Emprise du projet

0 10 50 m

3. QUALITE DE L'URBANISME

3.1. Organisation viaire

C'est le chemin rural qui assurera la liaison viaire entre le site de l'EHPAD et la R.D.653. Il sera d'ailleurs recalibré et traité en voie urbaine sur toute la section entre le carrefour avec la R.D.653 et l'entrée de la ferme limitrophe (largeur de chaussée permettant un double sens de circulation, aménagement d'au moins un trottoir pour le déplacement des piétons).

À l'intérieur de la zone à aménager, la voirie de desserte présentera le même profil, composé d'une chaussée d'au moins 5,50 mètres de large (double sens de circulation), et d'au moins un trottoir de 1,80 mètre de large (aux normes PMR³ avec éclairage public).

En outre, la voirie interne pourra être plantée avec des arbres d'agrément. Il est alors conseillé d'utiliser des essences végétales locales afin de s'intégrer au mieux dans l'environnement existant.

La voirie ainsi valorisée participera au bon fonctionnement de la zone et à la qualité de son cadre de vie.

3.2. Orientation et alignement des bâtiments

Le projet d'aménagement attendu consiste en un seul équipement d'intérêt collectif, à savoir un EHPAD qui devrait être constitué d'un bâtiment principal et, éventuellement, d'une ou de quelques constructions annexes.

L'implantation des façades sera prévue de manière à donner une cohérence à l'ensemble de l'opération.

Ainsi les façades des constructions devront se situer à 5 mètres au minimum de l'emprise de la voie de desserte, et les bâtiments seront orientés face à cette voie, qui rejoint le chemin rural au Sud.

En outre, il sera demandé que l'ensemble des constructions soient implantées à plus de 25 mètres de la R.D.653.

La zone inconstructible sera partiellement végétalisée, créant une bande verte au bord de la route. A l'arrière, il sera possible d'implanter une clôture. Le reste de la zone inconstructible pourra être aménagée avec des aires de stationnement plantées ou des espaces verts collectifs.

De plus, l'implantation des bâtiments respectera un recul de 100 mètres vis-à-vis des bâtiments de l'exploitation agricole voisine.

³ Personnes à Mobilité Réduite

Enfin, on pourra implanter les bâtiments de manière à suivre au mieux les courbes de niveau du terrain naturel.

Les façades latérales et arrières des bâtiments devront être traitées avec autant de soin que les façades principales, en particulier pour les constructions visibles depuis la R.D.653.

L'impact visuel des aires de stationnement sur le site devra être maîtrisé. Ainsi, les places de stationnement seront ponctuées de nombreuses plantations d'arbres de manière à éviter un effet de nappe de parking minéral. On imposera au moins 1 arbre pour 4 places de stationnement.

Une zone verte devra aussi être aménagée au Nord, en bordure avec les espaces agricoles, afin de créer un espace de transition végétal participant à la qualité urbaine et paysagère du projet d'aménagement d'entrée de ville.

Ainsi, ces différents espaces plantés permettront de diminuer l'impact visuel du projet depuis la voie à grande circulation et ainsi de maîtriser l'effet vitrine.

3.3. Emprise au sol

Etant donné que le site étudié est uniquement destiné à l'accueil de bâtiments liés à un équipement d'intérêt collectif, l'emprise au sol des bâtiments n'est pas limitée de manière chiffrée.

Par contre, on notera que la zone d'implantation des bâtiments a été restreinte à cause des reculs inconstructibles imposés par l'exploitation agricole au Sud (100 mètres), ou vis-à-vis de la R.D.653 à l'Ouest (25 mètres) et de la limite de zone au Nord (10 mètres).

De plus, les espaces non utilisés pour les constructions, les voies et les aires de stationnement devront être traités en espaces verts.

Ce choix d'aménagement permettra de s'assurer que le caractère dominant du site, d'un point de vue paysager, soit végétal.

3.4. Mobilier urbain

Il serait souhaitable que le mobilier urbain soit homogène sur tout le site. Il serait intéressant qu'il soit discret et s'intègre au maximum dans le paysage.

4. QUALITE DE L'ARCHITECTURE

4.1. Volumétrie

L'impact des volumes construits devra être limité, surtout par rapport au grand paysage.

Par exemple, on pourra tenir compte des constructions environnantes et créer des volumes de bâti semblables, ce qui leur permettra de s'intégrer au mieux dans le paysage local et le quartier de Maison Rouge.

Or, ce sont deux petits immeubles de logements collectifs qui marquent l'entrée de MANOM, sur la zone bâtie de Maison Rouge (type R+1+combles mansardés ou R+2).

En outre, il existe un dénivelé de terrain entre, d'un côté, la zone de Maison Rouge et la bande roulante de la R.D.653, et, de l'autre côté, le site du projet d'EHPAD. Ce dernier se situe en contrebas par rapport à la route, au pied d'un talus d'environ 1 mètre de haut.

Ainsi, la hauteur de la (ou des) construction(s) principale(s) ne devra pas excéder 4 niveaux (R+3) sur le site, c'est-à-dire une hauteur totale maximale de 14 mètres (faîtage ou acrotère). La limitation de la hauteur des bâtiments devrait permettre d'atténuer l'impact paysager du projet d'EHPAD dans le "grand paysage".

De plus, on limitera la dimension des constructions annexes, dont la hauteur maximale totale ne pourra pas dépasser 3 mètres.

Concernant la forme des toitures, on pourra tenir compte du bâti environnant et opter pour des choix similaires à ceux qui existent dans le quartier environnant. Néanmoins, les toits plats et toitures terrasses sont également autorisées.

Par ailleurs, un soin particulier devra être apporté au traitement des installations et éléments techniques de la construction (tuyaux, gaines de ventilation et de chauffage, ...), qui devront être intégrés au bâtiment ou dissimulés par un habillage de qualité, de manière à ne pas être apparents.

De même, les édicules, petits locaux et ouvrages techniques seront dissimulés par un habillage noble (bois, bardage bois, maçonnerie enduite).

4.2. Matériaux et coloration

Les teintes des façades pourront être réglementées en fonction du caractère paysager du site. Ainsi, on pourrait conseiller de choisir des teintes compatibles avec la végétation (*par exemple, dans les tons de brun, gris, ...*) et capables d'assurer l'insertion discrète des constructions, surtout par rapport à l'exposition du site aux vues lointaines.

De plus, il serait intéressant d'interdire les couleurs vives, sauf pour les éléments ponctuels de façades et les éléments de décors.

Les matériaux normalement destinés à être recouverts ne pourront pas être laissés à l'état brut. Ils seront recouverts par un enduit ou un bardage en bois naturel ou composite.

Etant donné l'exposition du site, il serait préférable que les façades latérales et arrières des bâtiments soient traitées avec autant de soin que les façades principales.

Quant aux extensions, annexes et dépendances, elles seront conçues de façon à être en harmonie avec le bâtiment principal (*cf. aspect des façades, rappel des couleurs et des matériaux, ...*).

Par ailleurs, on rappelle qu'il sera demandé que les édicules, petits locaux et ouvrages techniques soient dissimulés par un habillage noble (bois, bardage bois, maçonnerie enduite).

Enfin, pour les constructions dotées d'un toit plat ou d'une toiture terrasse, l'acrotère ne devra pas être laissé à l'état brut ; il sera recouvert, peint ou enduit.

4.3. Clôtures

Les clôtures devront être aussi discrètes que possible, en particulier les clôtures implantées le long de la R.D.653 et sur la frange Nord du site.

Ainsi, seules seront autorisées des clôtures "transparentes", c'est-à-dire constituées d'un grillage à large maille de couleur verte (*par exemple : un grillage treillis soudé en panneaux rigides et de couleur verte*) et d'une hauteur maximale de 2 mètres, de manière à les intégrer au mieux dans le paysage, tout en respectant les mesures de sécurité inhérentes à un établissement tel qu'un EHPAD.

De plus, les clôtures seront doublées, à l'avant, par des plantations arbustives ou un aménagement paysager diffus, s'inspirant de l'aménagement réalisé au bord de la R.D.653 le long de la zone bâtie de Maison Rouge, en face du site du futur EHPAD, et qui laisse des perspectives visuelles importantes.

Concernant la végétation, il est conseillé d'utiliser des essences locales afin de s'intégrer au mieux dans l'environnement existant.

4.4. Publicité et enseignes

Le cas échéant, les enseignes pourront faire partie intégrante des façades et les totems pourront être tolérés, mais aucun élément de publicité ne sera admis à l'intérieur de la marge de recul inconstructible définie par rapport à la R.D.653 (25 mètres).

Ces éléments de communication devront être démontables, et soit implantés sur un sol engazonné, soit accompagnés d'un aménagement paysager fort qui les met en scène.

5. INSERTION PAYSAGERE

5.1. Effets sur le grand paysage

Afin d'atténuer l'impact du projet d'aménagement sur le grand paysage, on limitera les terrassements lors de la phase travaux (voirie, bâtiments).

Par ailleurs, tous les réseaux, existants et projetés, secs et humides, devront être enfouis.

5.2. Plantations et écrans végétaux

Afin de diminuer l'impact visuel du projet d'aménagement depuis la route départementale, les habitations voisines ou les espaces agricoles, des zones inconstructibles seront mises en place, végétalisées et entretenues.

Il s'agit notamment d'une zone inconstructible de 25 mètres de large située au bord de la R.D.653, et dont les 10 premiers mètres seront traités paysagèrement.

Cette bande verte sera constituée d'arbres ponctuels et de buissons bas, permettant de laisser des perspectives visuelles intéressantes, sans masquer totalement la vue des futurs occupants de l'EHPAD ; on pourra utilement s'inspirer de l'aménagement paysager réalisé de l'autre côté de la route, le long de la zone bâtie de Maison Rouge.

On notera que la préservation d'une large zone non constructible permettra, si besoin, d'assurer une emprise suffisante à un éventuel projet de modification de la piste cyclable communautaire.

Une autre zone verte devra être aménagée sur la frange Nord du site. Il s'agira d'une bande paysagère de 10 mètres de large, qui assurera la transition entre la zone urbanisée et les espaces agricoles. On privilégiera des plantations diffuses (arbres de moyenne et haute tige), ce qui permet de conserver des perspectives visuelles importantes.

En outre, les espaces non bâtis du site seront aménagés paysagèrement et plantés.

On rappellera enfin qu'il est conseillé d'utiliser des essences végétales locales afin de s'intégrer au mieux dans l'environnement existant.

5.3. Stationnement

Le stationnement lié au projet, un EHPAD (visiteurs, employés, ...), sera réalisé en dehors des zones vertes à aménager au bord de la R.D.653 et au Nord du site.

Ainsi, le stationnement pourra être réalisé dans une partie de la zone inconstructible de 25 mètres vis-à-vis de la R.D.653, à l'arrière de la bande verte et de la clôture.

Le revêtement des places de stationnement, des accès et cheminements piétons pourra être perméable, sauf impossibilité technique avérée ou contrainte réglementaire.

En effet, étant donné l'obligation de réaliser du stationnement PMR, les places de stationnement seront vraisemblablement réalisées en matériaux imperméables (type enrobé, ...) ; les revêtements en matériau stabilisé ou en evergreen n'étant pas adaptés aux déplacements des PMR.

Enfin, il sera demandé de planter au moins un arbre pour quatre places de stationnement réalisées.