

Commune de
MEY

PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTICE DE PRESENTATION Modification n°2

Approbation initiale du PLU :
14/12/2011

DOCUMENT EN VIGUEUR :
Modification N°3
DBM 21/02/2022



METZ MÉTROPOLE
EUROMÉTROPOLE DE METZ
MAISON DE LA MÉTROPOLE
1 Place du Parlement de Metz
CS 30353 | 57011 METZ CEDEX 1



MAIRIE DE MEY
18, rue de l'École
57070 MEY
Tel: 09 60 50 00 53



TABLEAU RECAPITULATIF DES PROCEDURES D'URBANISME MEY

Approbation initiale du PLU	DCM	14-12-2011
Modification simplifiée n°1	DCM	09-07-2014
Modification n°2	DCM	13-09-2017
Modification n°3	DBM	21-02-2022
Mise à jour n°1	AM	11-08-2014

* AM : Arrêté Municipal
* DCM : Délibération du Conseil Municipal (avant 2018),
* DBM : Délibération du Bureau Métropolitain (à partir de 2018)



TABLE DES MATIERES	4
PREAMBULE.....	4
A. Le document d’urbanisme en vigueur	4
B. Les coordonnées du maître d’ouvrage	4
C. Les objets de la modification n°2	4
D. Les étapes de la procédure	5
E. Les justifications de la procédures.....	5
1. POINT N°1 – OUVERTURE A L’URBANISATION DE LA ZONE 2AU	6
1.1 Un village aux portes de metz.....	6
1.2 La zone 2AU dans le PLU de Mey	8
1.3 Les dispositions du PLU concernant la zone 2AU	10
1.4 La ZAP de Mey, le PLU et la zone 2AU	12
1.5 L’occupation actuelle du site de la zone 2AU.....	13
2. POINT N°2 – AUTRES AMENDEMENTS DU REGLEMENT	16
2.1 Les problèmes rencontrés en zones UA, UB et UBa	16
2.2 Les modifications de la grille de parking	16
3. LA MODIFICATION DES PIECES DU PLU	17
3.1 Le règlement graphique.....	17
3.2 Le règlement écrit – zone 1AU	18
3.3 Le règlement écrit – zones UA, UB et UBa	33
3.4 La grille de parking	40
3.5 La liste des emplacements réservés	43
3.6 La création d’une OAP pour la nouvelle zone 1AU2.....	45
3.7 Les justifications du contenu de la notice de l’OAP n°2	47
4. LA PRISE EN COMPTE DE L’ENVIRONNEMENT DANS LE PROJET	52
4.1 La prise en compte du paysage.....	52
4.2 La prise en compte l’eau.....	52
4.3 La prise en compte du patrimoine écologique	53
4.4 La prise en compte des ressources naturelles	54
4.5 La prise en compte des risques.....	55
4.6 La prise en compte des dechets et nuisances.....	55
4.7 La prise en compte des déplacements	56



TABLE DES MATIERES

PREAMBULE

A. LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

La commune de **Mey** est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) **approuvé** par délibération du Conseil Municipal, **le 14/12/2011**.

Le PLU est le document qui définit le droit des sols à la parcelle. Celui de Mey comporte les pièces opposables en droit suivantes :

- Le règlement graphique, généralement au 1/2000^{ème} et 1/5000^{ème}, permettant de visualiser toutes les parcelles du ban communal et leur appartenance à une zone et/ou secteur – *par conformité* ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) - *par compatibilité* ;
- Le règlement écrit qui vient préciser les dispositions applicables dans chaque zone et chaque secteur – *par conformité*.

Toutes les autorisations d'urbanisme sont délivrées sur la base du respect des règles figurant dans le PLU. La modification mise en œuvre correspond à l'une des procédures prévues par le Code de l'Urbanisme pour permettre aux communes dotées d'un PLU de le faire évoluer.

B. LES COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

Le maître d'ouvrage est la commune de Mey, représentée par **M. Patrice BOURCET** en sa qualité de maire.

Mairie de Mey
18 rue de l'Ecole
57070 Mey

03 87 36 78 71 (*Téléphone*)

commune.mey@wanadoo.fr

Mme BLOUET, secrétaire de Mairie est **le principal contact administratif pour l'urbanisme**.

C. LES OBJETS DE LA MODIFICATION N°2

Par délibération motivée le 03/06/2015, le Conseil Municipal de Mey a pris l'initiative de mettre en œuvre **une procédure de modification du PLU** en vigueur pour satisfaire les objectifs suivants :

- **Ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU du PLU en vigueur** en procédant à toutes les modifications nécessaires dans les différentes pièces du PLU. Le projet envisagé est réalisable dans la zone 2AU du PLU du fait de sa proximité avec le tissu urbain existant et donc de la proximité des réseaux et de la possibilité de desserte de cette zone. La zone 2AU se situe en face du terminus de la ligne 13 du réseau de transports en commun de Metz Métropole.

La collectivité profite également de la présente modification pour **inclure la rectification de quelques erreurs matérielles figurant dans le règlement écrit des zones UA et UB**.



D. LES ETAPES DE LA PROCEDURE

Cette partie a pour vocation de montrer les différentes étapes de la modification n°2 du PLU de Mey, en application du Code de l'Urbanisme :

- 1) Délibération du Conseil Municipal du 03/06/2015 lançant la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Mey.
- 2) Notification du projet de la modification n°2 du PLU aux Personnes Publiques Associées (PPA) prévues par le Code de l'Urbanisme (L132-7 et L132-9) précisant la période envisagée de l'enquête publique (ou les dates exactes du déroulement de l'enquête).
- 3) Arrêté municipal de mise à l'enquête publique du dossier pour une durée d'un mois. Un avis de l'organisation de l'enquête publique doit figurer dans la rubrique d'annonces légales de deux journaux diffusés dans le département. Le premier au moins 15 jours avant son début et le second, dans les 8 premiers jours de l'enquête.
- 4) Approbation par délibération de la modification n°2 du PLU après présentation par M. le Maire des conclusions de l'enquête publique, de la consultation des PPA et des modalités motivées de leur prise en compte.
- 5) Affichage en mairie pendant un mois de la délibération approuvant la modification n°2 et publication d'un avis mentionnant son approbation dans la rubrique d'annonces légales d'un journal local.

E. LES JUSTIFICATIONS DE LA PROCEDURES

Une délibération motivée du conseil municipal du 3 juin 2015 a justifié de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du PLU de Mey, **au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées** et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Considérant que l'ouverture à l'urbanisation de cette zone n'a pas pour effet :

- ni de changer les orientations définies par le PADD ;
- ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

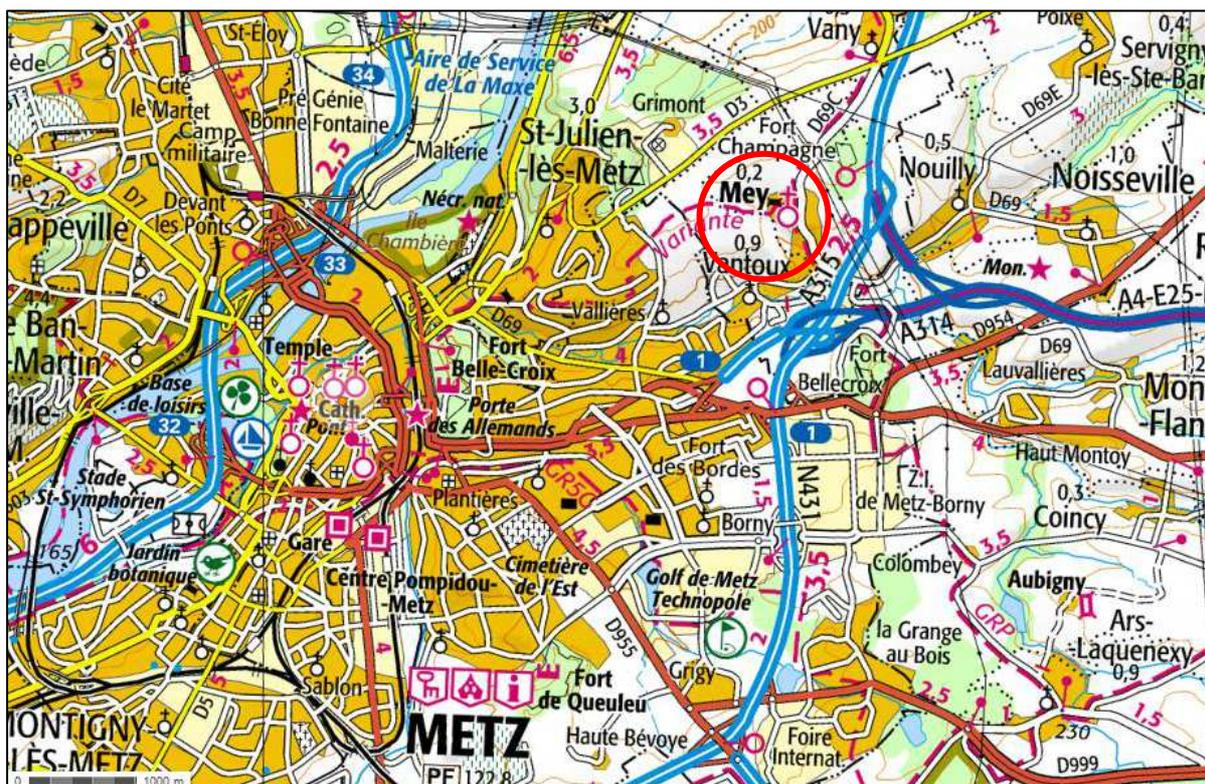
En conséquence, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est menée dans **le cadre d'une procédure de modification de droit commun du PLU**, dans les conditions prévues aux articles L.153-36 à L.153-40 et L.153-31 à L.153-44.

1. POINT N°1 – OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU

1.1 UN VILLAGE AUX PORTES DE METZ

A. La situation géographique de Mey

Etabli à 5 km à l'est du centre-ville de Metz sur le plateau, à l'amont d'un vallon affluent de rive droite du ruisseau de Vallières, **Mey, petite commune de 191 ha est un village de caractère situé sur la D69c qui comptait 307 habitants en 2012.** Mey est desservi par les transports en commun urbains de Metz Métropole.



Situation géographique de Mey dans l'agglomération Messine

Cette proximité de Metz, mais aussi **des zones d'activités de l'Est de l'agglomération** ainsi que **de certains grands équipements** comme l'hôpital Schuman, ont permis au village de connaître une phase de développement dans les années 80 puis plus récemment depuis la première décennie des années 2000, avec une évolution annuelle moyenne de +8,5% de la population entre 2007 et 2012 (+103 habitants dans la période).

B. Les évolutions récentes du village

L'évolution démographique récente observée en particulier entre les recensements de 2007 et 2012, s'explique par **la réalisation d'un certain nombre d'opérations** et notamment de lotissements qui sont venus s'ajouter aux quelques constructions isolées réalisées dans certaines « dents creuses » subsistant dans les zones constructibles.

Et si dans cette période, la population a connu une évolution annuelle moyenne de +8,5% par an, le nombre de résidences principales lui, a cru de +10,9% par an dans la même période de 5 années. On observe donc à Mey comme partout ailleurs, parallèlement à l'augmentation du nombre de logements, **une baisse du nombre moyen de personnes par ménages** : il est passé de 3,14 en 2007 à 2,82 en 2012.

Sur cette photo aérienne, le liseré rouge délimite le principal secteur d'extension urbaine développé dans la dernière décennie au Sud du village et à l'ouest de la RD69c (rue Emile Knoepfler).



Le développement urbain de la dernière décennie au niveau de la rue Emile Knoepfler

Enfin il convient de noter que dans sa délibération du 3 juin 2015, la commune observe selon les résultats du recensement de 2015, **une perte de 19 habitants par rapport à 2010** tandis que le nombre de logements augmentait de 11 unités dans la même période.

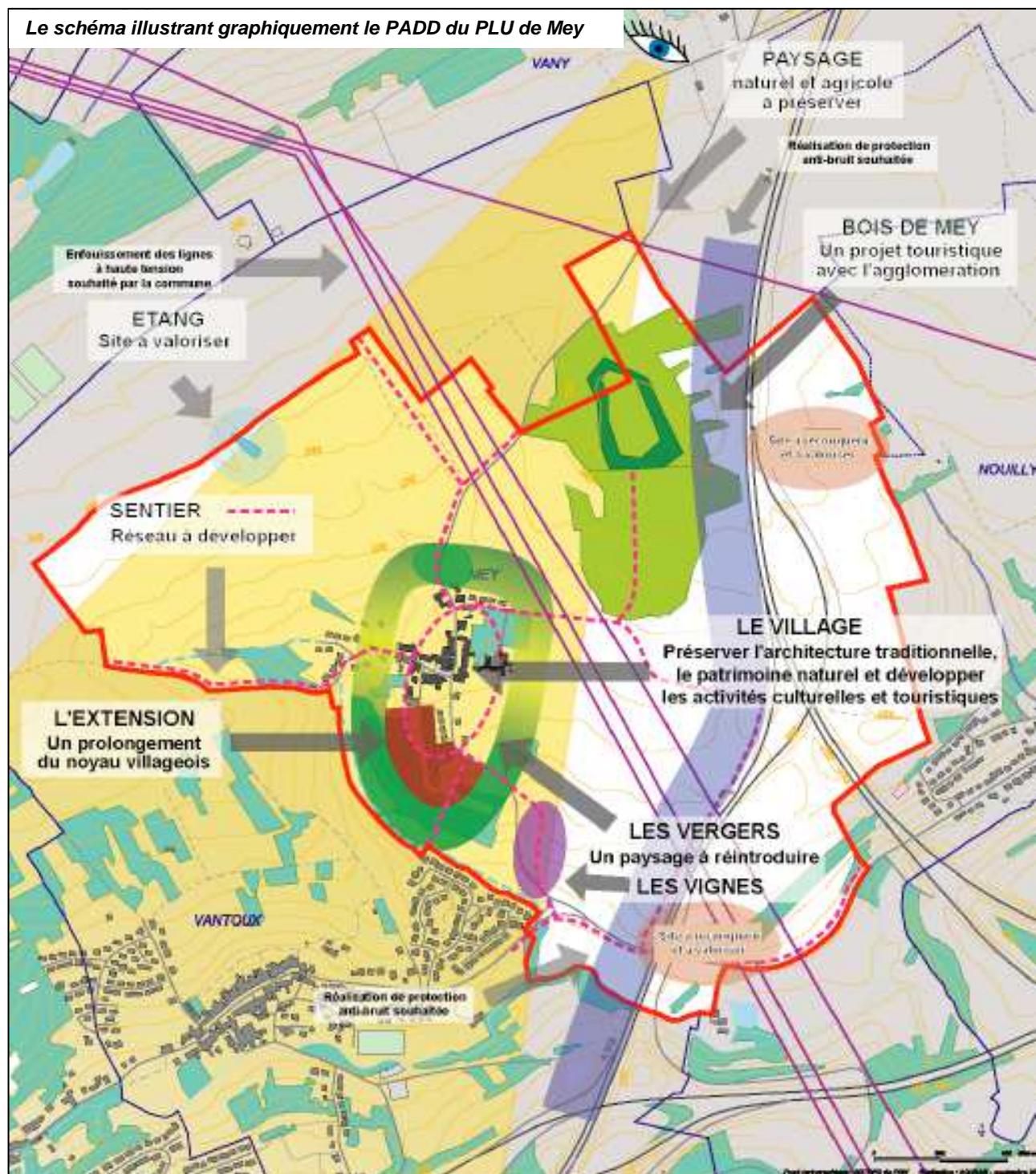
C. Le site de la zone 2AU



En rouge, le périmètre de l'actuelle zone 2AU du PLU

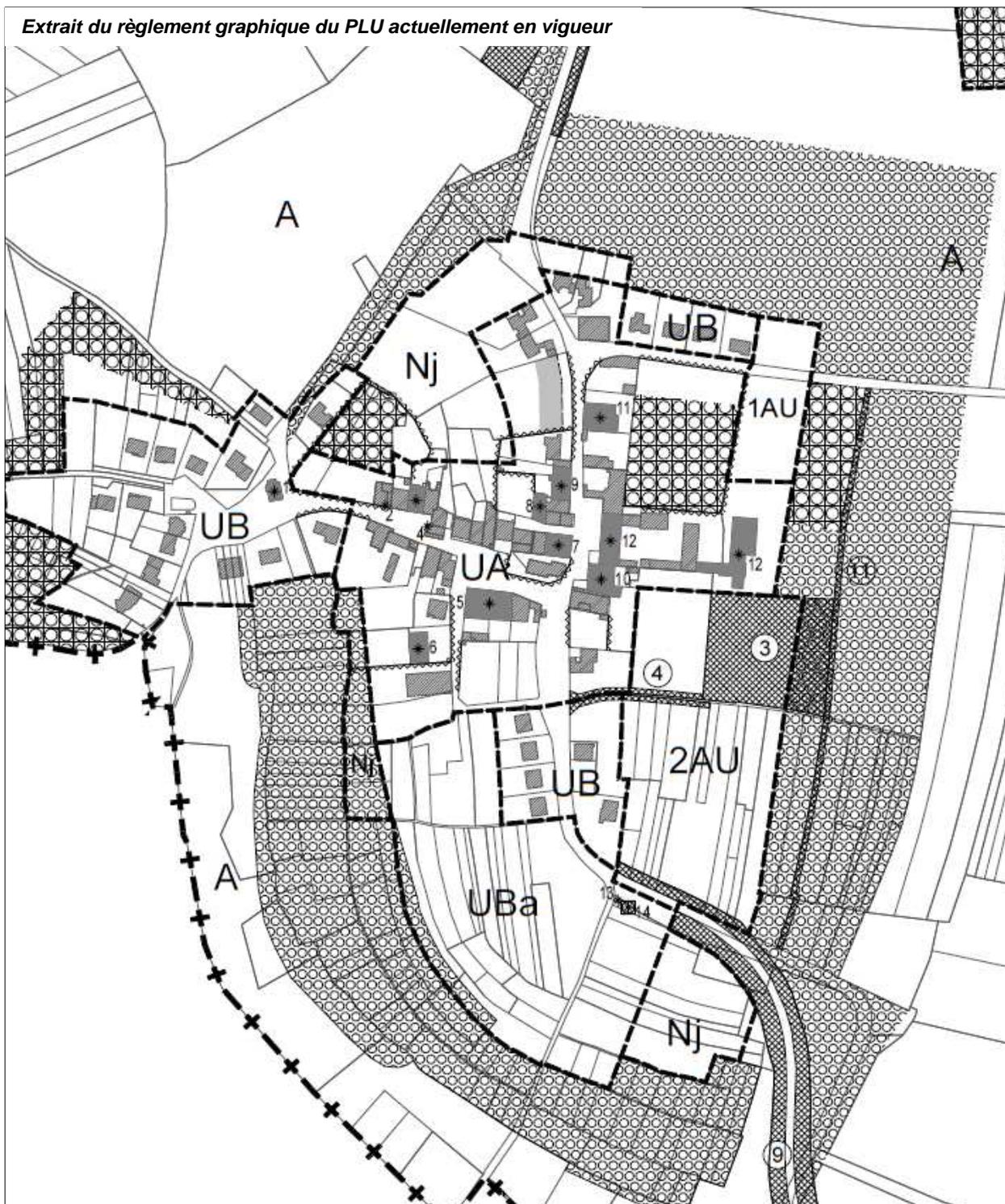
1.2 LA ZONE 2AU DANS LE PLU DE MEY

L'esprit du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** est de contenir le village dans un écrin paysagé **constituant une ceinture verte** qui s'appuie sur des boisements protégés et des vergers à reconstituer.



Délimitée au Sud du vieux village et à l'Est de la RD69c, **la zone 2AU constitue le dernier espace réservé au développement du village dans le PADD** du PLU approuvé en 2011. La ceinture verte du PADD est concrétisée par deux trames distinctes.

Il s'agit de **celle des espaces boisés classés** qui protège les bois existants et **celle des plantations à réaliser** qui symbolise l'idée de favoriser la reconstitution de vergers en périphérie du village.

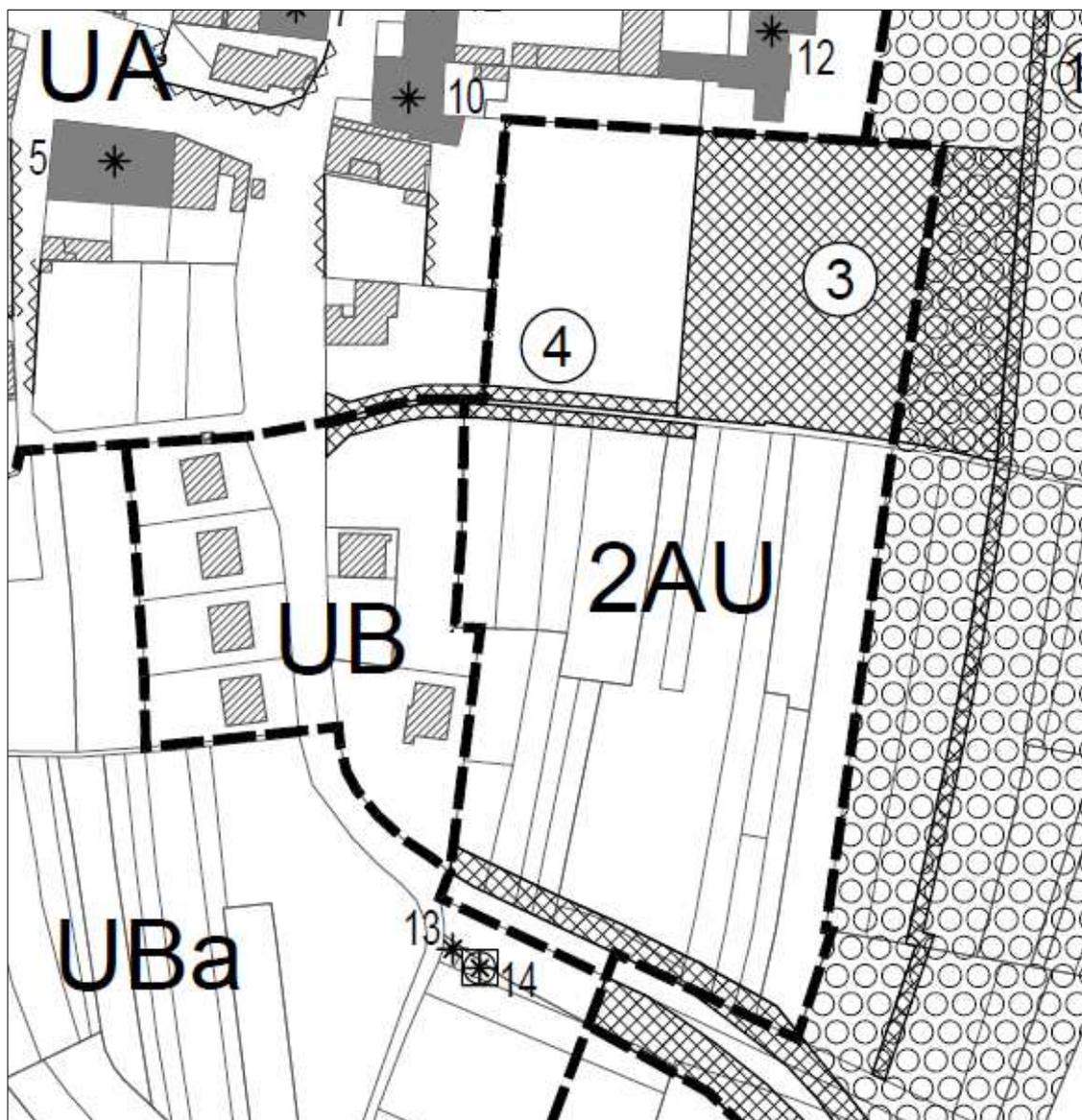


C'est dans cet esprit que la commune a demandé la constitution (en cours) **d'une Zone Agricole Protégée (ZAP) sur plus de 53300 m²**, dans l'objectif de favoriser l'implantation pérenne d'une nouvelle activité agricole spécialisée dans l'exploitation de vergers.

1.3 LES DISPOSITIONS DU PLU CONCERNANT LA ZONE 2AU

A. Délimitation de la zone

La **délimitation de la zone 2AU est comprise** entre, à l'Ouest les zones UA, UB et UBa, et à l'Est, la zone agricole A qui, en limite de la zone 2AU **est affectée de la trame de plantations à réaliser** symbolisant la ceinture verte des vergers à maintenir ou à créer.



Extrait du zonage du PLU actuellement en vigueur

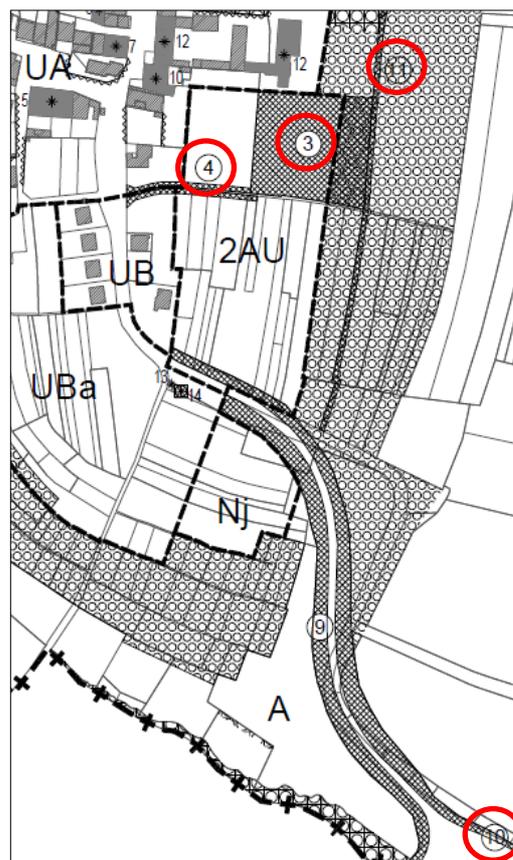
Cette zone agricole limitrophe A est concernée par la Zone Agricole Protégée (ZAP) créée par arrêté préfectoral du 20 décembre 2013.

B. Emplacements réservés

La **zone 2AU est concernée directement ou indirectement par 4 emplacements réservés identifiés au PLU** au profit de la commune de Mey.

Il s'agit :

- l'emplacement réservé n°3 pour « *équipement public* » d'une surface de 5857 m² ; La nature de l'équipement envisagé n'est pas précisé ;
- l'emplacement réservé n°4 pour « *élargissement de la voirie existante* » d'une surface de 634 m². Cette emprise qui concerne également les zones UA et UB est chargée d'assurer un accès à une desserte automobile de la zone 2AU dans le cadre de son ouverture à l'urbanisation, en complétant vers l'est le carrefour formé actuellement par les rues Emile Knoepfler et de Samatan ;
- l'emplacement réservé n°10 pour la « *création d'une voirie piétons et/ou vélos* » d'une surface de 8074 m² en bordure de la RD69c ;
- l'emplacement réservé n°11 pour la « *création d'une voirie piétons et/ou vélos* » d'une surface de 1320 m². Il s'agit de créer un chemin en bordure est du village à l'articulation avec la ceinture verte des vergers.



Les emplacements réservés concernés

La zone 2AU n'est concernée que par **les périmètres de covisibilité des monuments historiques classés ou inscrits de la commune**. Elle est située notamment dans le périmètre des 500 mètres autour de l'église Saint Pierre (monument classé) et de l'ancien château Espagne. **La zone 2AU n'est pas affectée par les autres servitudes** qui intéressent le territoire de Mey telles que les canalisations électriques ou Air Liquide. La commune et le site de la zone 2AU ne sont concernés par aucun plan de prévention des risques. Toutefois il faut noter que le ban communal de Mey, et en conséquence le site de la zone 2AU, est concerné par un aléa faible de retrait-gonflement des argiles.

D. Nuisances

La proximité relative d'importantes canalisations électriques est à noter, notamment en raison de leur prégnance dans le paysage des périphéries nord et est du village. Par ailleurs, le site est exposé aux pollutions (particules fines) et au bruit produits au niveau de l'échangeur autoroutier A314-A4-RN431 comme l'indique cet extrait de la « cartographie du bruit global établie par Metz Métropole (situation 2004-2007), qui indique pour le site de la zone 2AU, des niveaux sonores moyens de l'ordre de 55 à 60 dB(A), de jour comme de nuit (zone de couleur jaune citron). En bordure immédiate de la D69c, les niveaux atteignent 65 à 70 dB(a).

**E. Règlement du PLU et de la zone 2AU**

Dans la zone 2AU, le règlement actuel du PLU interdit tout mode d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux qui seraient nécessaires pour répondre aux besoins des services publics ou d'intérêt collectif. Il est par ailleurs indiqué à l'article 3 des dispositions générales du règlement que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

1.4 LA ZAP DE MEY, LE PLU ET LA ZONE 2AU

A. Définition de la ZAP de Méy

En application du Code Rural et du Code de l'Urbanisme, **un arrêté Préfectoral** n°2013-DLP/BUPE-344 du 20 Décembre 2013 a **porté classement d'une Zone Agricole Protégée (ZAP)** sur le territoire de la commune de Méy.

Cette ZAP a pour objet de contribuer à :

- valoriser le paysage par la restauration et l'entretien des vergers à l'abandon ;
- maintenir un patrimoine traditionnel du village lorrain ;
- protéger et préserver le cadre de vie et l'environnement communal ;
- recréer l'activité agricole en tant qu'activité économique par l'installation d'un jeune agriculteur, tout en favorisant la permaculture.

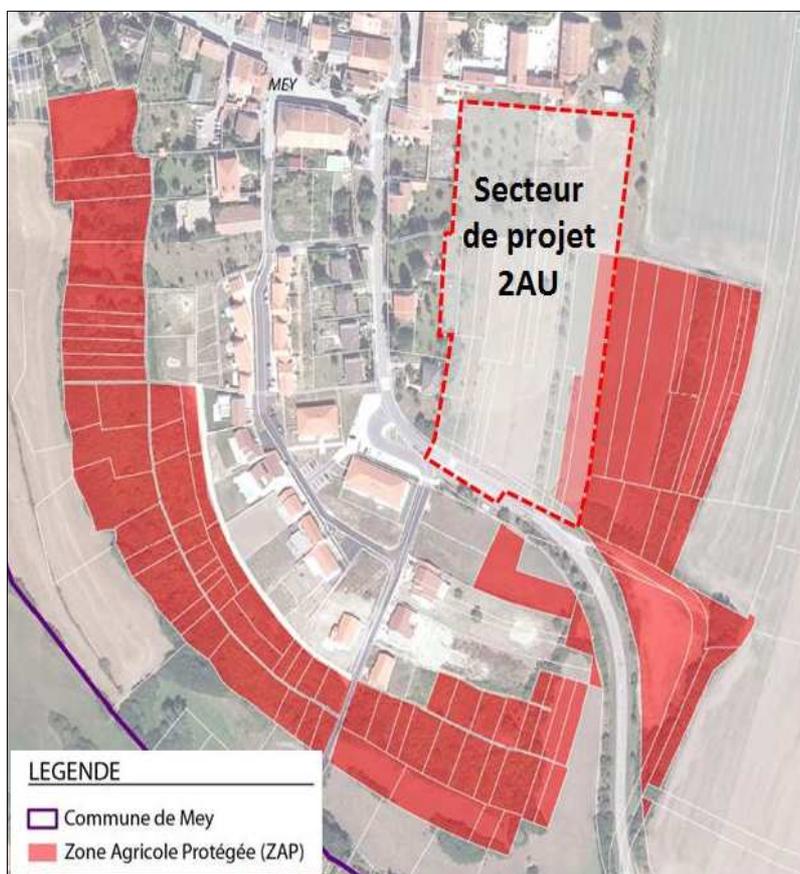
B. PLU de Méy et zone 2AU

La superposition des emprises concernées par la ZAP et le périmètre de la zone 2AU du PLU de Méy approuvé par délibération du 14 décembre 2011 fait apparaître **que deux parcelles de la ZAP totalisant 20,32 ares sont incluses dans la zone 2AU.**

Il s'agit d'une erreur, le PLU ayant été approuvé avant la création de la ZAP qui n'a pas vocation à porter sur une zone à urbaniser.

En vertu du 3^{ème} alinéa de l'article L.112-2 du Code Rural et de la pêche maritime, cette « *erreur* » de délimitation de la ZAP est toutefois **sans effet sur les possibilités de construire dans la zone à urbaniser du PLU approuvé de Méy.**

En effet, dans ce cas **la décision motivée du Préfet** sur avis de la chambre d'agriculture et de la commission départementale d'orientation de l'agriculture prévue au 2^{ème} alinéa du même article, **n'est pas requise.**

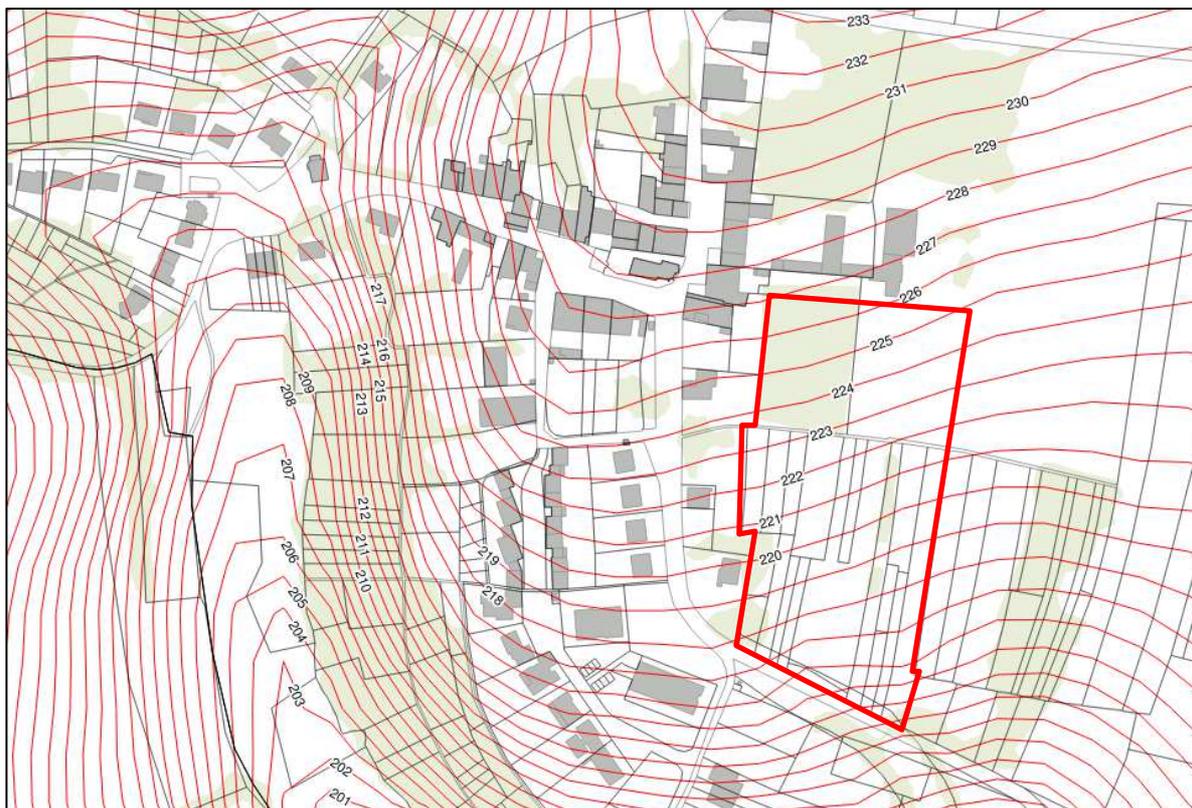


Localisation du secteur projet vis-à-vis de la ZAP

1.5 L'OCCUPATION ACTUELLE DU SITE DE LA ZONE 2AU

A. Une topographie en pente vers le Sud

Le village de Mey s'est implanté à mi-pente du coteau calco-marneux situé en rive droite de la vallée du ruisseau de Vallières. Le dénivelé de ce coteau est accusé dans le secteur par les mouvements géologiques induits par la faille de Metz identifiée au nord, au-delà du ban communal. Le village s'est plus récemment développé en belvédère sur le vallon dessiné à l'ouest par le ruisseau du Praillon, affluent du ruisseau de Vallières, **évitant ainsi les risques d'inondation et les fonds humides.**



Localisation de la zone 2AU vis-à-vis des courbes de niveau

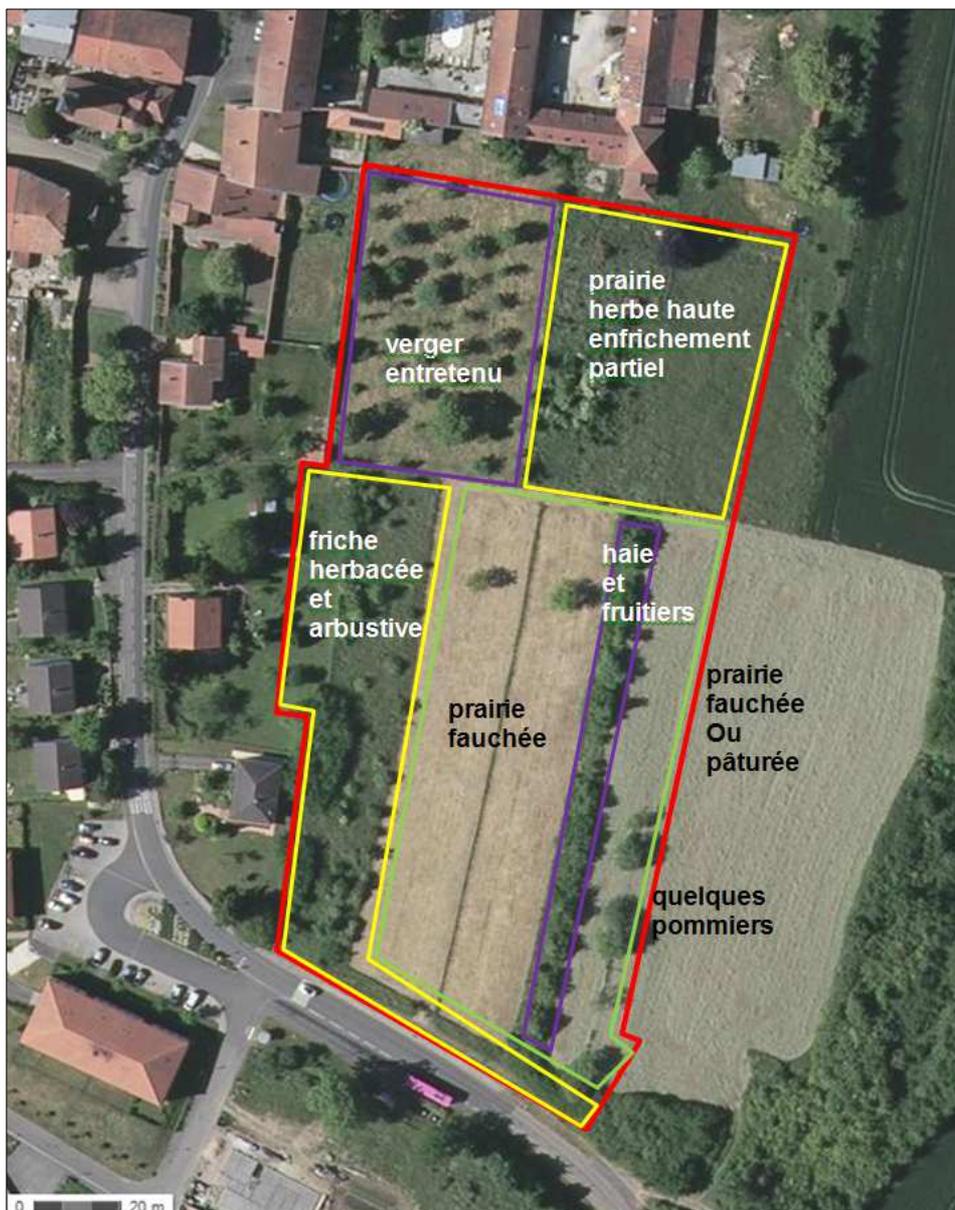
Située à l'Est des développements récents du village, la zone 2AU d'une surface d'un peu plus de 2 ha forme grossièrement un rectangle de 100m de large et de 200m de long **qui s'inscrit sur une pente moyenne à 5% exposée vers le Sud**, principalement entre les altitudes 226m et 216m du Nord vers le Sud.

B. Un espace naturel encore entretenu

Les emprises concernées ne font pas ou ne font plus l'objet d'une exploitation agricole des terres et ne sont pas recensées dans les zones de cultures déclarées par les exploitants.

Il s'agit pour l'essentiel **de prairies généralement entretenues et fauchées**, mais parmi lesquelles certaines sont gagnées par la friche. Au Nord-ouest, **une parcelle située à l'arrière de l'ancienne ferme est exploitée en verger.**

La photographie aérienne ci-après traduit bien cette situation ainsi que les nuances qui peuvent être observées d'une parcelle à l'autre.



Occupation actuelle des sols au niveau de la zone 2AU

C. Equipements existants aux abords de la zone à urbaniser

Une enquête préalable effectuée auprès des services gestionnaires des voiries, réseaux et services publics a permis de préciser la situation initiale du site par rapport à son potentiel d'ouverture à l'urbanisation.

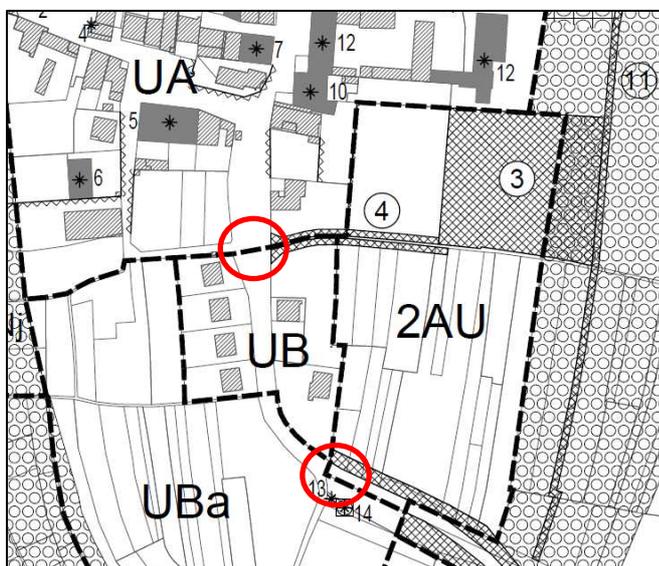
- **Réseau d'assainissement :**

La commune de Mey est entièrement équipée d'un réseau séparatif d'assainissement. HAGANIS, qui a procédé à une évaluation de capacité, indique que le réseau en place est suffisant pour collecter les débits d'eaux usées potentiellement engendrés par l'urbanisation de la zone 2AU. Concernant l'assainissement pluvial, Metz Métropole exigera que la zone soit équipée d'un bassin de rétention des eaux pluviales bénéficiant d'un aménagement paysager ou de tout système permettant une

rétenion des eaux pluviales ou un stockage temporaire avant rejet dans le milieu naturel. Compte-tenu de la pente du terrain, ce bassin sera aménagé de préférence dans la partie sud du site.

- Réseau d'eau potable :
Un réseau existe dans l'emprise de la RD69c, rue Emile Knoepfler. Veolia indique que ce réseau sera suffisant pour alimenter l'urbanisation de la zone 2AU.
- Réseau de gaz :
GRDF indique qu'une conduite existe dans l'emprise de la RD69c rue Emile Knoepfler, qui permettra le raccordement de la zone à ce réseau.
- Réseau électrique :
Concernant l'alimentation électrique de la zone, URM indique qu'il existe un poste de transformation dénommé « *Mey-village* » à proximité du site (rue Samatan), mais il ne dispose pas de départ en réserve pour alimenter la zone 2AU en basse tension. La commune se fera préciser s'il conviendra d'augmenter la puissance du transformateur existant ou s'il devra en être implanté un nouveau à insérer dans le projet d'aménagement de la zone.
- Réseau électrique :
Concernant l'alimentation électrique de la zone, URM indique qu'il existe un poste de transformation dénommé « *Mey-village* » à proximité du site (rue Samatan), mais il ne dispose pas de départ en réserve pour alimenter la zone 2AU en basse tension. La commune se fera préciser s'il conviendra d'augmenter la puissance du transformateur existant ou s'il devra en être implanté un nouveau à insérer dans le projet d'aménagement de la zone.

D. L'accessibilité de la zone par la RD69c



Modalités de desserte de la zone via deux accès

Avec l'emplacement réservé n°4 inscrit au PLU, la **desserte de la zone 2AU est clairement prévue par la RD69c.**

Après consultation des services du Conseil Départemental, **il apparaît que deux accès sur la RD69c pourraient, au besoin, être aménagés :**

- l'un au Nord, au droit de la rue Samatan,
- l'autre au Sud au droit du sentier des Juifs.

Les conditions d'aménagement des carrefours resteront toutefois à préciser.

E. Transports en commun urbains

Le **village de Mey est desservi par la ligne 13 du réseau de transports en commun d'agglomération.** L'arrêt « *Mey-les-Vignes* » est situé à proximité immédiate du secteur Sud de la zone 2AU.

2. POINT N°2 – AUTRES AMENDEMENTS DU REGLEMENT

2.1 LES PROBLEMES RENCONTRES EN ZONES UA, UB ET UBa

A. Problèmes communs aux zones UA, UB et UBa

Deux dispositions de l'article 11 du règlement des zones UA, UB et UBa posent des problèmes lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme :

- L'aspect bois dans le paragraphe 11.1 « *Principe général* » ;
- La forme de rédaction de l'interdiction des volets roulants avec caissons extérieurs.

L'intégralité des tissus urbains de Mey sont situés dans des périmètres de protection des Monuments Historiques (MH). L'architecte des bâtiments de France émet donc un avis sur les demandes d'autorisation d'urbanisme. Sur ce point, la collectivité n'entend pas changer la règle mais **lui apporter des précisions concernant la notion d'aspect. Les menuiseries d'aspect bois pourront par exemple être en aluminium** dès lors qu'elles présentent bien **un aspect bois**.

Sur le second point, le règlement mentionne dans le paragraphe 11.2 « *Les façades visibles sur rue* » que sont interdits : « *les caissons de volets roulants extérieurs* ». Il serait utile de préciser que cette rédaction signifie **qu'ils sont autorisés dès lors que les caissons se situent à l'intérieur des constructions**.

B. Problèmes spécifiques à la zone UA

Deux problématiques spécifiques à la zone UA ont été relevées :

- Pour le **bâti existant**, la collectivité ne souhaite **pas imposer de peindre les portes d'entrées et les volets** mais elle souhaite que le matériau bois soit utilisé ;
- La **collectivité souhaite ne plus autoriser les toitures terrasses** dans le cœur de village ancien **sauf performances environnementales particulières avec végétalisation** en application des articles L111-16, L111-17 et L111-18 du Code de l'Urbanisme. Ce point nécessite **de modifier l'article 11 de la zone UA** et plus précisément son paragraphe 11.4 : « *Les toitures des bâtiments* ».

2.2 LES MODIFICATIONS DE LA GRILLE DE PARKING

La collectivité souhaite **modifier la grille de stationnement applicable aux différentes zones du PLU** qui se situe à la fin du règlement écrit pour :

- Remplacer la notion de SHON qui n'existe plus par celle de surface plancher ;
- Enlever la participation pour non réalisation d'aire de stationnement supprimée par la loi ALUR ;
- Mettre en conformité le stationnement vélo avec le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de Metz Métropole.



3. LA MODIFICATION DES PIÈCES DU PLU

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU et sa transformation en zone 1AU a trois conséquences obligatoires :

- une modification nécessaire du règlement graphique ;
- une adaptation du règlement écrit aux objectifs urbains de la commune dans cette nouvelle zone ;
- la création d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du nouveau site de développement.

En outre, la commune souhaite apporter **des modifications aux emplacements réservés** présents sur la zone 2AU **et aux règlements écrits des zones UA et UB.**

3.1 LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

A. La création d'une nouvelle zone 1AU à l'emplacement de la zone 2AU

En raison de la taille, de la situation et de la configuration de la nouvelle zone 1AU, mais aussi en raison des objectifs d'aménagement retenus par la commune pour cette zone et qui apparaîtront dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), **le règlement de la zone 1AU va devoir être en mesure de préciser les dispositions applicables dans la nouvelle zone**, en complément de celles qui existent dans la zone 1AU existante.

C'est pourquoi, le règlement du PLU modifié distinguera deux « *sous-zones* » dans la zone 1AU :

- la zone 1AU1 correspondant à la zone 1AU préexistante rue Paul Gilbert ;
- la zone 1AU2 correspondant à l'ancienne zone 2AU.

B. Modifications apportées aux emplacements réservés

Emplacement réservé n°3 : Actuellement, l'emplacement réservé au profit de la commune n°3 pour « *équipements publics* » situé au nord-est de l'actuelle zone **2AU** et d'une superficie de 58a 57ca, est à cheval sur la zone à urbaniser **2AU** et sur la zone agricole **A**, dans une partie de la zone A non concernée par la ZAP (zone agricole protégée).

Cet emplacement réservé avait été déterminé sans que la nature du projet à réaliser ait été précisée. C'est pourquoi, au terme d'une réflexion complémentaire, la commune précise la vocation de cet emplacement réservé, destiné à un équipement de loisirs de proximité. Dans ce cadre, elle souhaite en réduire l'emprise dans la nouvelle zone 1AU2 et porter sa surface totale à 31a 39ca.

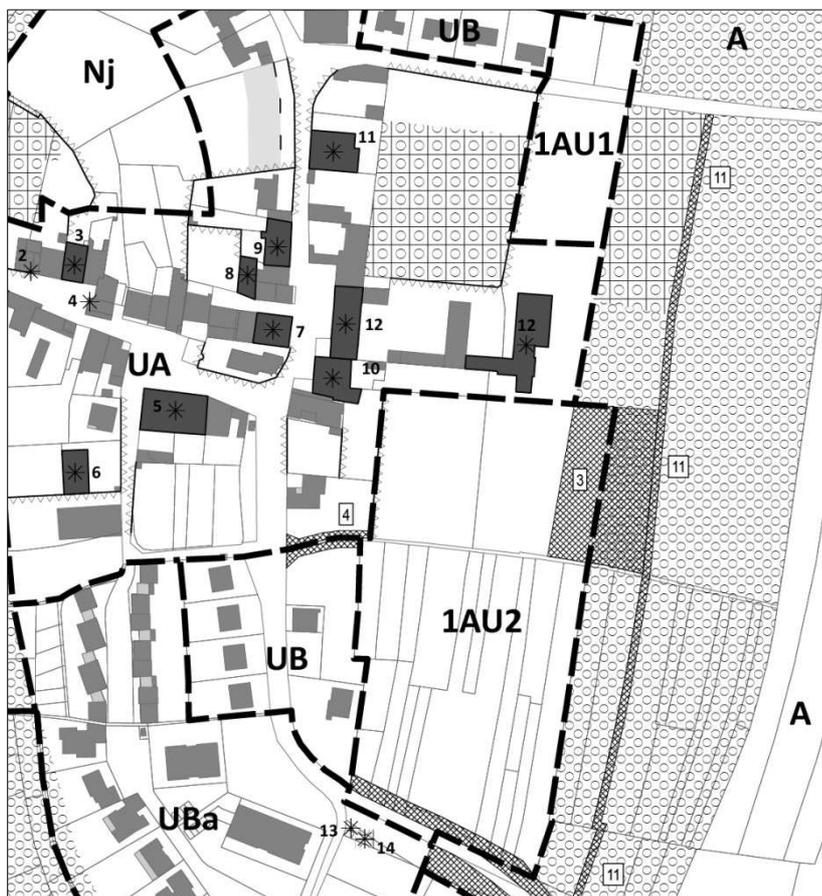
Emplacement réservé n°4 : Actuellement l'emplacement réservé au profit de la commune n°4 pour « *élargissement de la voirie existante* » en face de la rue de Samatan, d'une superficie de 6a 34ca est à cheval sur les zones **UA, UB** et sur l'actuelle zone **2AU**. Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, la commune souhaite maintenir l'emplacement réservé dans les zones UA et UB ; mais **elle décide de le supprimer dans la nouvelle zone 1AU2**. La nouvelle superficie de l'emplacement réservé n°4 est ainsi portée à 2a 73ca.

La suppression de l'emplacement réservé dans la nouvelle zone 1AU2 est justifiée par deux arguments :

- l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de la zone 1AU2 garantira le principe du prolongement de la voie pour desservir à la fois la zone 1AU2 et l'emplacement réservé pour l'équipement public à vocation de loisirs de proximité ;

- la suppression de cet emplacement réservé à l'intérieur de la zone 1AU2 offrira plus de souplesse pour adapter le tracé du prolongement de la voie au parti d'aménagement qui sera mis en œuvre par les aménageurs.

C. Règlement graphique modifié



Le règlement graphique modifié

La zone **1AU** initiale est devenue la nouvelle zone **1AU1**.

Dans la **nouvelle zone 1AU2** qui se substitue à la zone 2AU, l'emplacement réservé n°3 a été réduit, et l'emplacement réservé n°4 a été supprimé. Il est toutefois maintenu en zone urbaine.

L'**emplacement réservé n°10** qui borde la RD69c au Sud de la zone 1AU2 a été maintenu.

3.2 LE REGLEMENT ECRIT – ZONE 1AU

A. Propositions de modifications du règlement de la zone 1AU

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs. Elle est située au nord-est du village.

La zone 1AU comprend deux sous-zones :

- la zone 1AU1, située au nord-est du noyau villageois, rue Paul Gilbert ;
- la zone 1AU2, située au sud-est du noyau villageois, rue Emile Knoepfler (D69c).

Le territoire de Mey est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible. Il convient de consulter le fascicule de recommandations édité par le Ministère de l'Ecologie pour information.



SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt et à l'exploitation agricole et forestière.

Les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone.

L'aménagement des terrains de camping et le stationnement isolé d'une ou plusieurs caravanes

Les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

Les parcs d'attraction, les dépôts de toute nature, les garages collectifs de caravanes, les carrières et décharges.

ARTICLE 1 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Sont admis sous condition

Les constructions non mentionnées à l'article 1AU 1, à condition :

- de ne pas compromettre le développement ultérieur de la zone,
- de ne pas créer des délaissés de terrains inconstructibles,
- de participer et de s'inscrire dans une composition structurée et cohérente qui prenne en compte notamment la réalisation d'espaces collectifs de qualité (rue, espace vert, ...) et la qualité de l'urbanisation environnante.

Toutefois, dans la zone 1AU2, ces constructions ne sont autorisées que sous réserve du respect des conditions suivantes :

- les aménagements et les constructions doivent être compatibles avec les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone 1AU2.
- les constructions ne peuvent être autorisées que pour la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et pour la construction d'au moins 10 logements. Cette règle n'est pas applicable aux délaissés de terrains constructibles d'une surface insuffisante.

Les constructions à usage d'artisanat, de commerce, de bureaux, de service, comportant ou non des installations classées, à condition :

- qu'elles soient intégrées à une habitation principale et que l'aspect extérieur de la construction qui les abrite soit compatible avec les constructions existantes environnantes,
- que les activités abritées ne présentent aucune nuisance pour les habitants présents ou futurs de la zone et leur environnement (bruit, vibrations ou trépidations, poussières, odeurs, émanations nuisibles, vapeurs ou fumées, altération des eaux, danger d'incendie ou d'explosion, action corrosive, etc)

Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que chevaux, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.



Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

2.2. Terrains issus de la division d'une opération d'ensemble

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans les articles 3 à 13 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

2.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées nonobstant les dispositions de la section 2 du présent chapitre, sous réserve que leurs caractéristiques recherchent une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

La localisation et les caractéristiques des accès aux immeubles doivent satisfaire aux exigences de la réglementation en vigueur, notamment en matière de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois, un accès supplémentaire peut être autorisé à condition qu'il soit nécessaire pour permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, de sécurité, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

3.2 Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.



La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation, destinées ou non à être incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5m
- largeur minimale de plateforme : 10 m

Toutefois, lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, les largeurs des voies tertiaires peuvent être réduites et un traitement en cour urbaine peut être envisagé. Dans le cas d'aménagements complémentaires (placettes, parkings, espaces verts,...), la largeur de plate-forme peut être augmentée sans dépasser 12,5 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour.

Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 60 m, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions ne sont admises que si les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité existants sont en capacité de fournir les consommations et d'évacuer les quantités prévues nécessaires à ces constructions.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Eaux pluviales

~~Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.~~

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération lorsque cela s'avère techniquement possible.

La zone sera équipée d'un bassin de rétention des eaux pluviales bénéficiant d'un aménagement paysager et/ou de tout système permettant une rétention des eaux pluviales ou un stockage temporaire avant rejet dans le milieu naturel, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

A défaut, en cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau public dédié à cet usage par un raccordement en mode séparatif.

4.3 Electricité et autres réseaux

Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant la dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 1 AU 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

~~En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique majeure de raccordement au réseau (éloignement, topographie ...), la superficie minimale des terrains devra permettre l'installation d'un système de traitement non collectif des eaux usées si les constructions ou installations nécessitent une évacuation des eaux usées.~~

Sans objet.

ARTICLE 1 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les attributs architecturaux en retrait ou en saillie (bow-windows, balcons, éléments d'architecture, avant-corps, marquises etc...) ne constituent pas la façade principale. Les éventuels retraits ou saillies par rapport à la façade principale ne peuvent excéder 1,20 m.

Toute construction doit être implantée :

- Dans la zone 1AU1 : en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement ou la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière.
- **Dans la zone 1AU2 : lorsqu'elle n'est pas implantée à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, toute construction doit être implantée en recul de 3 m minimum par rapport à ces limites. Toutefois, les garages doivent obligatoirement être implantés en retrait de 5 m minimum.**
- une implantation différente peut être autorisée :
 - lorsqu'une nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue.
 - afin de permettre la réalisation d'un ensemble architectural cohérent avec les constructions voisines, pour mieux mettre en valeur l'espace public ou pour permettre la construction des parcelles de configuration particulière.

Toute construction doit être réalisée dans une bande de 25,00 m par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue. Toutefois :

- au-delà de la bande de 25,00 m, les constructions annexes en rez-de-chaussée peuvent être autorisées.
- **cette bande de 25,00 m n'est pas applicable aux immeubles collectifs dans l'îlot de la zone 1AU2 situé au nord de la voie à aménager dans le prolongement de l'emplacement réservé n°4.**

ARTICLE 1 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Dans la zone 1AU2 et dans la bande de constructibilité fixée à l'article 6 pour la zone 1AU1 :



Pour toute partie de construction réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond d'une unité foncière, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.2 Au-delà de la bande de constructibilité fixée à l'article 6 dans la zone 1AU1 :

Toute partie de construction doit être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de l'unité foncière, et la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$).

ARTICLE 1 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans la zone 1AU1, les constructions non contigües doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs, sans pouvoir être inférieure à 4 m. Toutefois :

- lorsque ces constructions sont mises en vis-à-vis par des façades aveugles, une distance de 4 m peut être considérée comme suffisante,
- dans le cas de constructions en rez-de-chaussée, une distance inférieure peut être autorisée.

Cette règle n'est pas applicable dans la zone 1AU2.

ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière. Toutefois, une emprise au sol supérieure peut être autorisée pour la réalisation des constructions principales sur rue, soit en raison d'une configuration particulière de la parcelle, soit en vue d'assurer une continuité de façades sur rue, notamment dans le cas de dent creuse ou d'immeuble situé à l'angle de deux voies.

~~L'emprise au sol des constructions ne peut empiéter les limites des emprises « plantations à réaliser » figurant au plan de zonage. Toutefois, les constructions et installations de jardin (kiosques, abris, etc...) et les cheminements piétons – vélos, peuvent être autorisés à condition de s'inscrire harmonieusement dans l'aménagement paysager.~~

ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales ne doit pas dépasser un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R+1) à concurrence de 6,5 m dans la zone 1AU1 et 7,00 m dans la zone 1AU2, comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout de toit de la façade sur rue.

Un seul niveau de comble peut être aménagé.

La hauteur des constructions annexes en rez-de-chaussée ne doit pas dépasser 3 m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.



ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Principe général

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout bâtiment doit être considéré comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale, à savoir la rue, la place, l'îlot voire le village.

Sont interdits tous pastiches d'architecture typique archaïque ou étrangère à la région ainsi que l'emploi de matériaux imitatifs ou pastiches.

Des constructions contiguës doivent obligatoirement être de définition volumétrique et architecturale compatibles.

Bâtiments annexes : les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux compatibles avec ceux du corps de bâtiment principal.

~~L'implantation en façade ou en toiture, de systèmes de climatisation ou d'installations techniques diverses, y compris postérieurement à la construction des immeubles, est interdite si elle n'est pas compatible avec leurs caractéristiques volumétriques et architecturales ni respectueuse de l'harmonie de leurs façades et de leurs percements.~~

Les installations techniques diverses et éléments saillants en façade ou en toiture, destinés ou non à mettre en œuvre les énergies renouvelables, doivent être installés de façon à garantir la meilleure cohérence d'intégration architecturale et paysagère.

11.2 Les façades des bâtiments sur rue

Les définitions volumétrique et architecturale des bâtiments doivent venir renforcer les qualités spatiales de l'espace public sur lequel donne l'opération.

Le choix des matériaux doit tenir compte des matériaux qui ont traditionnellement servi à construire le village.

Sont interdits :

- les caissons de volets roulants extérieurs. Toutefois, ils sont autorisés dès lors que les caissons se situent à l'intérieur de la construction ;
- l'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses,...).

11.3 Les autres façades

Sur l'intérieur de l'îlot, la volumétrie et l'architecture des façades doivent définir des espaces et des cours présentant des caractéristiques architecturales de qualité.



Le choix des matériaux doit tenir compte des matériaux qui ont traditionnellement servi à construire le village.

Les façades latérales et arrière doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.

11.4 Les toitures des bâtiments

La toiture doit être de définition semblable aux autres toitures du village (orientation des différents pans de toiture, surface, pente, complexité de volumétrie, raccordements, matériaux).

En règle générale, les toitures doivent être à deux pans **avec une pente de 30%** et présenter une volumétrie sobre. **Toutefois :**

- **pour les volumes secondaires habités en rez-de-chaussée ainsi que pour les constructions annexes, les toitures plates ou à un pan sont autorisées.**

La création de toitures à la Mansart est interdite.

Les superstructures du type machinerie doivent s'inscrire dans le volume des combles.

Les panneaux solaires ainsi que les percements réalisés dans la toiture doivent s'inscrire dans le plan de la toiture et être positionnés en harmonie avec le rythme des percements de la façade.

11.5 Les clôtures

Les murs existants seront maintenus dans la mesure du possible.

Clôtures sur rue :

~~— Les usoirs ne peuvent être clôturés, même partiellement.~~

- Les clôtures doivent être constituées soit :
 - o Par des murs bahut d'une hauteur de 0,20 m accompagnés d'une haie végétale ou d'un barreaudage vertical à claire voie, de préférence en métal ou en bois peint. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,40 m.
 - o Par des haies éventuellement doublées par un grillage ne dépassant pas 1,40 m.

Clôtures en limite séparative :

- Les clôtures doivent être constituées soit :
 - o Par des murs bahut d'une hauteur de 0,20 m accompagnés d'une haie végétale ou d'un barreaudage vertical à claire voie, de préférence en métal ou en bois peint. L'ensemble ne devra pas dépasser 2,00 m.
 - o Par des haies éventuellement doublées par un grillage ne dépassant pas 2,00 m.

Constitution des haies végétales :

- **Les haies vives participant à la constitution des clôtures devront obligatoirement être constituées exclusivement d'essences végétales locales et être maintenues à la hauteur définie ci-dessus.**

11.6 Les abris de jardin

Les abris de jardins doivent être de construction soignée et homogène.

Il est autorisé un seul abri de jardin par unité foncière, d'une surface maximale de 12 m².



ARTICLE 1 AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes catégories doit correspondre aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public et dans les conditions fixées par la grille de parking à la fin du présent règlement.

ARTICLE 1 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige (fruitier ou autre) pour tout arbre (fruitier ou autre) de haute tige qui aura été supprimé.

Dans les espaces libres de toute emprise au sol de construction :

- 30% au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être **maintenus en espace de pleine terre et** aménagés en espace vert. ~~et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre.~~
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.

~~Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique ne peuvent être construits et doivent être aménagés en espaces verts, espaces de loisirs ou de promenade et être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² minimum. Seuls des chemins, voies d'accès, aires de jeux et abris de jardin peuvent y être aménagés sous réserve qu'ils soient intégrés dans un aménagement paysager répondant aux autres dispositions du règlement.~~

~~Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.~~

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

B. Justification des modifications apportées au règlement de la zone 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Cette modification s'impose du fait de la création d'une nouvelle zone **1AU2** intégrée au règlement préexistant de la zone **1AU**.

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs. Elle est située au nord-est du village.

La zone 1AU comprend deux sous-zones :

- la zone 1AU1, située au nord-est du noyau villageois, rue Paul Gilbert ;
- la zone 1AU2, située au sud-est du noyau villageois, rue Emile Knoepfler (D69c).

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Les compléments apportés dans cet article visent d'une part à rappeler que les aménagements doivent être compatibles avec l'OAP et d'autre part à préciser que les constructions « *au coup par coup* » ne sont pas admises et qu'elles doivent s'inscrire dans un projet d'aménagement d'ensemble suffisamment significatif (construction d'au moins 10 logements).

2.1. Sont admis sous condition

Les constructions non mentionnées à l'article 1AU 1, à condition :

- de ne pas compromettre le développement ultérieur de la zone,
- de ne pas créer des délaissés de terrains inconstructibles,
- de participer et de s'inscrire dans une composition structurée et cohérente qui prenne en compte notamment la réalisation d'espaces collectifs de qualité (rue, espace vert, ...) et la qualité de l'urbanisation environnante.

Toutefois, dans la zone 1AU2, ces constructions ne sont autorisées que sous réserve du respect des conditions suivantes :

- les aménagements et les constructions doivent être compatibles avec les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone 1AU2.
- les constructions ne peuvent être autorisées que pour la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et pour la construction d'au moins 10 logements. Cette règle n'est pas applicable aux délaissés de terrains constructibles d'une surface insuffisante.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

La rédaction de cet article est actualisée pour tenir compte des exigences qui sont désormais celles de Metz Métropole en matière de gestion des eaux pluviales



Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération lorsque cela s'avère techniquement possible.

La zone sera équipée d'un bassin de rétention des eaux pluviales bénéficiant d'un aménagement paysager et/ou de tout système permettant une rétention des eaux pluviales ou un stockage temporaire avant rejet dans le milieu naturel, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

A défaut, en cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau public dédié à cet usage par un raccordement en mode séparatif.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Cet article est devenu obsolète depuis son exclusion par la loi ALUR.

~~En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique majeure de raccordement au réseau (éloignement, topographie ...), la superficie minimale des terrains devra permettre l'installation d'un système de traitement non collectif des eaux usées si les constructions ou installations nécessitent une évacuation des eaux usées.~~

Sans objet.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Recul des constructions dans la zone 1AU2

Un recul moindre des constructions est exigé par rapport aux voies dans la zone **1AU2** qui sera plus dense, sauf au droit des garages de telle sorte qu'une voiture puisse facilement être stationnée devant ce garage.

Toute construction doit être implantée :

- Dans la zone 1AU1 : en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement ou la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière.
- Dans la zone 1AU2 : lorsqu'elle n'est pas implantée à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, toute construction doit être implantée en recul de 3 m minimum par rapport à ces limites. Toutefois, les garages doivent obligatoirement être implantés en retrait de 5 m minimum.
- ...



Bande de constructibilité de 25 mètres par rapport aux voies

De façon à garantir une plus grande souplesse d'implantation des immeubles collectifs au nord de la zone **1AU2**, il n'est pas fait application de « bande de constructibilité » de 25 m par rapport à l'alignement des voies dans ce secteur de la zone.

Toute construction doit être réalisée dans une bande de 25,00 m par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue. Toutefois :

- au-delà de la bande de 25,00 m, les constructions annexes en rez-de-chaussée peuvent être autorisées.
- cette bande de 25,00 m n'est pas applicable aux immeubles collectifs dans l'îlot de la zone 1AU2 situé au nord de la voie à aménager dans le prolongement de l'emplacement réservé n°4.

ARTICLE 1 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le changement de titre des deux points de l'article 7 a pour objectifs :

- de rendre applicable les dispositions du 7.1 à l'ensemble de la zone **1AU2** et à la seule partie de la zone 1AU1 comprise dans la bande de constructibilité fixée à l'article 6.
- en conséquence, l'article 7.2 est exclusivement applicable dans la zone 1AU1.

Cette disposition a pour but de clarifier la règle unique d'implantation applicable dans la zone **1AU2** : en limite ou à une distance = $H/2$ sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.1 Dans la zone 1AU2 et dans la bande de constructibilité fixée à l'article 6 pour la zone 1AU1 :

Pour toute partie de construction réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond d'une unité foncière, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.2 Au-delà de la bande de constructibilité fixée à l'article 6 dans la zone 1AU1 :

Toute partie de construction doit être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de l'unité foncière, et la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$).

ARTICLE 1 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Afin de donner une plus grande souplesse d'implantation notamment pour les constructions annexes dans la zone **1AU2** qui devra respecter une plus grande densité, il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres dans cette zone.



Dans la zone 1AU1, les constructions non contiguës doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs, sans pouvoir être inférieure à 4 m. Toutefois :

- lorsque ces constructions sont mises en vis-à-vis par des façades aveugles, une distance de 4 m peut être considérée comme suffisante,
- dans le cas de constructions en rez-de-chaussée, une distance inférieure peut être autorisée.

Cette règle n'est pas applicable dans la zone 1AU2.

ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pour mieux tenir compte des besoins d'adaptation au sol des constructions dans le secteur en pente de la zone 1AU2, une hauteur un peu plus importante des constructions est autorisée (7 m au lieu de 6,50 m dans la zone 1AU1).

La hauteur des constructions principales ne doit pas dépasser un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R+1) à concurrence de 6,5 m dans la zone 1AU1 et 7,00 m dans la zone 1AU2, comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout de toit de la façade sur rue.

Un seul niveau de comble peut être aménagé.

La hauteur des constructions annexes en rez-de-chaussée ne doit pas dépasser 3 m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.

ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Principe général :

Une nouvelle rédaction du dernier alinéa du 11.1 est proposée afin de prendre en compte l'ensemble des installations techniques susceptibles d'être rapportées en façade ou en toiture des construction, dès leur création ou ultérieurement.

11.1 Principe général

~~... L'implantation en façade ou en toiture, de systèmes de climatisation ou d'installations techniques diverses, y compris postérieurement à la construction des immeubles, est interdite si elle n'est pas compatible avec leurs caractéristiques volumétriques et architecturales ni respectueuse de l'harmonie de leurs façades et de leurs percements.~~

Les installations techniques diverses et éléments saillants en façade ou en toiture, destinés ou non à mettre en œuvre les énergies renouvelables, doivent être installés de façon à garantir la meilleure cohérence d'intégration architecturale et paysagère.



Toitures :

Dans l'article 11.4, une précision est apportée concernant la pente des toitures (30%) et une souplesse est donnée avec la possibilité de réaliser ponctuellement d'autres types de toitures pour les volumes secondaires habités en rez-de-chaussée ainsi que pour les constructions annexes.

11.4 Les toitures des bâtiments

...

En règle générale, les toitures doivent être à deux pans **avec une pente de 30%** et présenter une volumétrie sobre. **Toutefois :**

- **pour les volumes secondaires habités en rez-de-chaussée ainsi que pour les constructions annexes, les toitures plates ou à un pan sont autorisées.**

...

Clôtures :

Une précision est apportée en ce qui concerne la constitution des clôtures végétales qui doivent utiliser exclusivement des essences locales (pour éviter la dégénérescence des végétaux comme les tuyas).

11.5 Les clôtures

...

Constitution des haies végétales :

- **Les haies vives participant à la constitution des clôtures devront obligatoirement être constituées exclusivement d'essences locales et être maintenues à la hauteur définie ci-dessus.**

ARTICLE 1 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Nature des arbres à replanter :

Dans l'esprit de la ZAP qui borde le site de la zone 1AU2 et pour rappeler la vocation initiale du site, il est précisé que l'obligation de replanter des arbres pour remplacer ceux qui auront dû être supprimés peut faire appel à des arbres fruitiers.

Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige (**fruitier ou autre**) pour tout arbre (**fruitier ou autre**) de haute tige qui aura été supprimé.

Maintien d'un pourcentage d'espace de pleine terre :

Afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie, il est précisé que les 30% d'espaces libres de toute emprise au sol des constructions qui doivent être aménagés en espace vert doivent être maintenus en espace de pleine terre. Cette obligation prévaut désormais sur celle de planter un nombre minimum d'arbres de haute tige qui peuvent poser problème sur des parcelles de taille réduite (d'où la suppression de cette obligation).

Dans les espaces libres de toute emprise au sol de construction :

- 30% au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être **maintenus en espace de pleine terre** et aménagés en espace vert. ~~et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre.~~
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.



Suppression de dispositions inappropriées :

Il n'existe ni secteurs de « plantations à réaliser », ni espace boisé classé dans la zone 1AU. En conséquence, les dispositions qui s'y rapportent sont supprimées.

~~Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique ne peuvent être construits et doivent être aménagés en espaces verts, espaces de loisirs ou de promenade et être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² minimum. Seuls des chemins, voies d'accès, aires de jeux et abris de jardin peuvent y être aménagés sous réserve qu'ils soient intégrés dans un aménagement paysager répondant aux autres dispositions du règlement.~~

~~Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.~~

Clôtures :

Il est précisé qu'un seul abri de jardin est autorisé par unité foncière et que la surface de ces constructions ne peut excéder 12 m².

11.6 Les abris de jardin

Les abris de jardins doivent être de construction soignée et homogène.

Il est autorisé un seul abri de jardin par unité foncière, d'une surface maximale de 12 m².

C. Intégration au règlement écrit de la liste modifiée des emplacements réservés

La modification des emplacements réservés n°3 pour « *équipement de loisirs de proximité* » et n°4 pour « *élargissement de la voirie existante* » en face de la rue de Samatan a été présenté au chapitre « *3.4 La liste des emplacements réservés* » page ci-après.

Il s'ensuit la nécessité de modifier le tableau récapitulatif associé à la « *liste des emplacements réservés* » du PLU de Mey. Or, ce tableau figure actuellement dans les annexes du PLU alors qu'il fait partie intégrante du règlement du PLU. C'est pourquoi la présente modification a également pour effet de transférer ce tableau dans le règlement écrit du PLU

En conséquence, la « *liste des emplacements réservés* » est insérée entre la « *grille de parking* » et les « *annexes* » du règlement.



3.3 LE REGLEMENT ECRIT – ZONES UA, UB ET UBa

A. Propositions de modifications du règlement des zones UA, UB et UBa

Les modifications proposées concernent uniquement les articles 11 des zones UA, UB et UBa.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Principe général

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout bâtiment doit être considéré comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale, à savoir la rue, la place, l'îlot voire le village.

Sont interdits tous pastiches d'architecture typique archaïque ou étrangère à la région ainsi que l'emploi de matériaux pastiches.

Des constructions contiguës doivent obligatoirement être de définition volumétrique et architecturale compatibles.

Bâtiments annexes : les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux compatibles avec ceux du corps de bâtiment principal.

L'implantation en façade ou en toiture, de systèmes de climatisation ou d'installations techniques diverses, y compris postérieurement à la construction des immeubles, est interdite si elle n'est pas compatible avec leurs caractéristiques volumétriques et architecturales ni respectueuse de l'harmonie de leurs façades et de leurs percements.

Pour le bâti existant à la date d'approbation du PLU :

- Les baguettes de redressement d'angles des crépis sont interdites.
- Les encadrements de baies seront d'aspect pierre naturelle, type « *pierre de Jaumont* ».
- Les encadrements en pierre existants doivent être conservés.
- **Les menuiseries seront en bois. Néanmoins, l'aluminium est autorisé dès lors qu'il présente un aspect bois.**
- ~~Les menuiseries seront d'aspect bois.~~
- ~~Les portes d'entrée et de garage seront à parement d'aspect bois et peintes.~~
- ~~Les volets persiennes, à la française ou battants seront d'aspect bois et peints.~~

11.2 Les façades visibles de la rue

Les définitions volumétrique et architecturale des bâtiments doivent venir renforcer les qualités spatiales de l'espace public sur lequel donne l'opération. La définition architecturale de la façade devra s'harmoniser avec l'ensemble constitué par les façades des bâtiments voisins. Il devra respecter la proportion des ouvertures, les portes cochères, les volets bois lorsqu'ils existent.

Dans tous les cas, lorsqu'il ne s'agit pas de bâtiments publics conçus comme des objets symboliques de leur fonction, la façade des nouveaux immeubles devra être séquencée pour reprendre le rythme des façades de la rue.



Le choix des matériaux doit tenir compte des matériaux qui ont traditionnellement servi à construire le quartier. A l'occasion du ravalement des façades, tout élément d'architecture remarquable doit être conservé et mis en valeur.

Les gerbières sont à conserver.

Sont interdits :

- ~~— les caissons de volets roulants extérieurs.~~
- les caissons de volets roulants apparents en façade.
- l'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses,...).

11.3 Les autres façades

Sur l'intérieur de l'îlot, la volumétrie et l'architecture des façades doivent définir des espaces et des cours présentant des caractéristiques architecturales de qualité.

Le choix des matériaux doit tenir compte des matériaux qui ont traditionnellement servi à construire le quartier.

Dans le cas d'une architecture de type lorrain traditionnel, les mêmes règles sont à appliquer aux façades arrière qu'aux façades sur rue.

Les façades latérales et arrière doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.

Les gerbières sont à conserver.

11.4 Les toitures des bâtiments

La toiture doit être de définition semblable aux autres toitures de la rue ou de l'îlot (orientation des différents pans de toiture, surface, pente, complexité de volumétrie, raccordements, matériaux).

Les toitures en pente auront une inclinaison comprise entre 25° et 45° par rapport à l'horizontale. Pour un même corps de bâtiment, les faîtages seront de manière prépondérante longitudinaux sur celui-ci. Dans ce cas de figure, elles seront à deux versants simples qui pourront être de pentes égales ou différentes.

Leurs couvertures seront d'aspect tuiles de terre cuite de type canal ou mécanique romane ou à double côte.

Les débordements de toitures sont admis uniquement sur façade comportant les chéneaux et sont avec chevrons apparents.

~~Les toitures terrasses devront être végétalisées.~~

Les chéneaux et descentes d'eaux de pluie seront d'aspect zinc.

Les cheminées seront recouvertes d'enduit à l'identique des façades.

Les chiens assis sont interdits.

La création de toitures à la Mansart est interdite.



Les superstructures du type machinerie doivent s'inscrire dans le volume des combles.

Les panneaux solaires doivent s'inscrire dans le plan de la toiture à condition d'être compatibles avec ses caractéristiques volumétriques et architecturales et d'être positionnés en harmonie avec le rythme des percements de la façade.

11.5 Les clôtures

Les murs existants seront maintenus dans la mesure du possible.

Clôtures sur rue :

- Les usoirs ne peuvent être clôturés, même partiellement.
- Les clôtures doivent être constituées par des murs de 1,80 m. Ces murs peuvent être percés d'un passage piétons ou véhicules motorisés par unité foncière.

Clôtures en limite séparative :

- o Les clôtures en limite séparative doivent être constituées par une haie végétale éventuellement doublée par un grillage ou en maçonnerie. L'ensemble ne devra pas dépasser 2,00 m.

11.6 Les abris de jardin

Les abris de jardins doivent être de construction soignée et homogène.

Ils devront avoir une toiture d'aspect tuiles de terre cuite de type canal ou mécanique romane ou à double côte.

11.7 Proportions

La largeur maximum des lucarnes sera inférieure à la largeur des baies du dernier étage droit. La hauteur sera supérieure de 20 cm à la largeur des lucarnes afin de maintenir la proportion des verticales.

La largeur des châssis de toiture est limitée à 0,80 m au maximum. Les proportions des châssis respecteront la verticalité propre aux châssis traditionnels.

Les encadrements existants doivent être conservés dans leurs dimensions, proportions et matériaux.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Principe général

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout bâtiment doit être considéré comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale, à savoir la rue, la place, l'îlot voire le village.

Sont interdits tous pastiches d'architecture typique archaïque ou étrangère à la région ainsi que l'emploi de matériaux pastiches.



Des constructions contiguës doivent obligatoirement être de définition volumétrique et architecturale compatibles.

Bâtiments annexes : les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux compatibles avec ceux du corps de bâtiment principal.

L'implantation en façade ou en toiture, de systèmes de climatisation ou d'installations techniques diverses, y compris postérieurement à la construction des immeubles, est interdite si elle n'est pas compatible avec leurs caractéristiques volumétriques et architecturales ni respectueuse de l'harmonie de leurs façades et de leurs percements.

11.2 Les façades sur rue des bâtiments

Les définitions volumétrique et architecturale des bâtiments doivent venir renforcer les qualités spatiales de l'espace public sur lequel donne l'opération.

Le choix des matériaux doit tenir compte des matériaux qui ont traditionnellement servi à construire le quartier.

Sont interdits :

- ~~les caissons de volets roulants extérieurs.~~
- les caissons de volets roulants apparents en façade.
- l'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses,...).

11.3 Les autres façades

Sur l'intérieur de l'îlot, la volumétrie et l'architecture des façades doivent définir des espaces et des cours présentant des caractéristiques architecturales de qualité.

Le choix des matériaux doit tenir compte des matériaux qui ont traditionnellement servi à construire le quartier.

Les façades latérales et arrière doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.

11.4 Les toitures des bâtiments

La toiture doit être de définition semblable aux autres toitures de la rue ou de l'îlot (orientation des différents pans de toiture, surface, pente, complexité de volumétrie, raccordements, matériaux).

La pente du toit doit être comprise entre 30° et 40°.

La création de toitures à la Mansart est interdite.

Les superstructures du type machinerie doivent s'inscrire dans le volume des combles.

Les panneaux solaires ainsi que les percements réalisés dans la toiture doivent s'inscrire dans le plan de la toiture et être positionné en harmonie avec le rythme des percements de la façade.

11.5 Les clôtures

Les murs existants seront maintenus dans la mesure du possible.



Clôtures sur rue :

- Les usoirs ne peuvent pas être clôturés, même partiellement.
- Les clôtures doivent être constituées soit :
 - o Par des murs bahut d'une hauteur de 0,20 m accompagnés d'une haie végétale ou d'un bareaudage vertical à claire voie, de préférence en métal ou en bois peint. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,40 m.
 - o Par des haies éventuellement doublées par un grillage ne dépassant pas 1,40 m.

Clôtures en limite séparative :

- Les clôtures doivent être constituées soit :
 - o Par des murs bahut d'une hauteur de 0,20 m accompagnés d'une haie végétale ou d'un bareaudage vertical à claire voie, de préférence en métal ou en bois peint. L'ensemble ne devra pas dépasser 2,00 m.
 - o Par des haies éventuellement doublées par un grillage ne dépassant pas 2,00 m.

11.6 Les abris de jardin

Les abris de jardins doivent être de construction soignée et homogène.

ARTICLE UBa 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Architecture et volumétrie

La définition volumétrique et architecturale des bâtiments doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture des espaces publics.

Une attention doit être portée sur les rapports de volume, de matériaux et de couleurs avec les bâtiments voisins réalisés ou autorisés, tant en façade sur rue qu'en façade arrière.

Le caractère architectural homogène de ce secteur proche du centre du village doit être recherché, les principales règles à respecter sont les suivantes :

- Le blanc est interdit. Les baguettes de dressage d'angle des crépis sont interdites.
- Les encadrements de baies seront d'aspect pierre naturelle, type « pierre de Jaumont ».
- Les menuiseries seront d'aspect bois.
- Les portes d'entrée et de garage seront à parement d'aspect bois et de couleur claire.
- **En cas de mise en place de volets, ceux-ci seront d'aspect bois.**
- ~~Les volets seront d'aspect bois, de couleur pastel, persiennes, à la française ou battants.~~
- Les caissons de volets roulants apparents en façade sont interdits.

11.2 Toitures

Les toitures des constructions auront une inclinaison comprise entre 30° et 40° par rapport à l'horizontale.

Elles pourront être de deux types :

- Soit des toitures avec faîtages qui, pour un même corps de bâtiment seront de façon prépondérante longitudinaux sur celui-ci. Dans ce cas de figure elles seront à deux versants simples (qui pourront être de pentes et de longueurs égales ou différentes). Elles pourront alors comporter des croupes d'extrémité avec arêtiers d'angle ainsi que des noues de raccordement.
- Soit des pyramides à quatre pans de même pente construites sur base rectangulaire ou carrée.

Leurs couvertures seront d'aspect tuiles de terre cuite de type canal ou mécanique romane.



Les débordements de toiture sont admis uniquement sur façade comportant les chéneaux et sont limités à 40 cm maximum avec chevrons apparents.

Les pignons seront traités avec une planche de rive d'aspect bois.

Les chéneaux et descentes d'eaux de pluie seront d'aspect zinc.

Les cheminées seront recouvertes d'enduit à l'identique de la façade.

Les chiens assis sont interdits, seuls sont autorisés les gerbières.

Les lucarnes passantes sont interdites.

11.3 Clôtures

Les clôtures doivent suivre la pente du terrain. Les redents sont interdits. Le barreaudage seul est interdit.

Clôtures sur rue

Si les constructions ne sont pas implantées en limite du domaine public, les clôtures seront des murs seront en maçonnerie enduite (hauteur comprise entre 1,50 et 2,00 m) et recouverts de chaperons d'aspect pierre ou tuiles. Les portiques et portails seront en barreaudage vertical à claire voie (d'aspect métal ou bois).

Les boitiers techniques seront intégrés dans la façade de la construction ou dans un mur de clôture.

Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures en limite séparative seront constituées :

- Soit de grillages de couleur verte à mailles carrées sur potelets de couleur verte disparaissant dans la végétation de haies qui obligatoirement les accompagnent,
- Soit d'éléments de treillis à claire-voie d'aspect bois cloués ou entrecroisés.
- Soit de murs de caractéristiques identiques aux clôtures sur rue.

Des clôtures devront obligatoirement être réalisées en limite des venelles. Des entrées piétonnes pourront être aménagées. Dans ce cas les portes seront d'aspect bois.

11.4 Abris de jardin

Ils doivent participer au projet architectural d'ensemble.

11.5 Proportions

La largeur maximum des lucarnes sera inférieure à la largeur des baies du dernier étage droit. La hauteur sera supérieure de 20 cm à la largeur des lucarnes afin de maintenir la proportion des verticales.

La largeur des châssis de toiture est limitée à 0,80 m au maximum. Les proportions des châssis respecteront la verticalité propre aux châssis traditionnels.

Les baies devront être plus hautes que larges et il conviendra de ne pas multiplier les types de baies sur les façades.



B. Justifications des modifications apportées au règlement des zones UA et UB

Les quelques modifications apportées ont pour objet de **simplifier l’instruction des demandes d’autorisation des demandes d’urbanisme**.

Zone UA :

La partie 11.1 « *Principe général* » comprenait pour le bâti existant à la date d’approbation du PLU trois dispositions cumulatives :

- Les menuiseries seront d’aspect bois.
- Les portes d’entrée et de garage seront à parement d’aspect bois et peintes.
- Les volets persiennes, à la française ou battants seront d’aspect bois et peints.

Pour simplifier le règlement, ces trois points sont supprimés. Ils sont remplacés par : « *Les menuiseries seront en bois. Néanmoins, l’aluminium est autorisé dès lors qu’il présente un aspect bois* ». Le fait d’imposer le bois se justifie car la zone se situe à l’intérieur de périmètres de protection de Monuments Historiques. Toutefois, une règle alternative autorise l’aluminium ayant un aspect bois pour se conformer à la pratique existante en lien avec l’Architecte des Bâtiments de France.

La zone UA était la seule du PLU à autoriser les toitures terrasses. La collectivité a souhaité supprimer ce point pour se mettre en cohérence avec les autres zones du PLU qui ne l’autorisent pas. Outre l’équité entre les différents pétitionnaires, la présence de périmètres de protection de Monuments Historiques motive ce choix.

Zones UA et UB :

La rédaction : « *sont interdits : les caissons de volets roulants extérieurs* » est remplacée par : « *sont interdits, les caissons de volets roulants apparents en façade* ». Cela permet de simplifier la lecture aux pétitionnaires et de s’harmoniser avec la règle existante en zone UBa.

Zone UBa :

La partie 11.1 « *Architecture et volumétrie* » comprenait la phrase suivante : « *Les volets seront d’aspect bois, de couleur pastel, persiennes, à la française ou battants* ». Cette rédaction conduisait certains pétitionnaires à comprendre que les volets étaient obligatoires. Ce n’est pas le cas. Pour cette raison, cette phrase est supprimée. Pour la remplacer, la rédaction suivante a été adoptée : « *En cas de mise en place de volets, ceux-ci seront d’aspect bois* ».

La nouvelle règle témoigne de l’importance accordée par la collectivité au respect de l’aspect bois mais permet de bien comprendre que les volets ne sont pas obligatoires et qu’ils peuvent avoir une autre forme que celles qui étaient listées dans l’ancienne rédaction.

3.4 LA GRILLE DE PARKING

A. Propositions de modifications de la grille de parking

CONSTRUCTION DE PARKINGS DEVANT ACCOMPAGNER LES DIFFÉRENTS MODES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Ce présent chapitre a pour objet de fixer les conditions dans lesquelles le Maître d'Ouvrage devra réaliser les parcs de stationnement automobile et vélo devant accompagner les différents modes d'occupation et d'utilisation du sol.

1. Stationnement automobile

Ces dispositions sont applicables pour toute opération de construction nouvelle, d'extension et/ou pour tout changement de destination de locaux. Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU en sont exemptées.

1.1. Nombre de places de stationnement à construire

La grille ci-dessous fixe, pour chaque type d'occupation et d'utilisation du sol, le nombre de places de stationnement automobile devant accompagner les opérations. Pour les opérations non prévues dans cette grille, il sera demandé la création d'un nombre de places de stationnement automobiles et vélos correspondant aux besoins effectifs de ces opérations.

Pour les programmes de constructions neuves à usage d'habitation de plus de 300 m² de **surface plancher SHON**, le constructeur devra réaliser, en plus du quota défini par la grille ci-dessous, des places banalisées permettant l'accueil des visiteurs à raison d'une place par tranche de 300 m² de **surface plancher SHON**. **Toutefois**, cette disposition ne s'applique pas à la zone UA.

Les surfaces exprimées correspondent à la **Surface Plancher** ~~Surface Hors Œuvre Nette~~ des constructions (SHON).

Type de construction	Nombre de places
Habitation Jusqu'à 50 m ² de SHON surface plancher De 51 à 130 m ² de SHON surface plancher A partir de 131 m ² de SHON surface plancher	1 2 1 place supplémentaire par tranche de 50 m ² entamée
Bureaux et locaux professionnels	1 par tranche de 30 m ² de surface
Commerces Surface de vente ≤ 100 m ² Surface de vente > 100 m ²	1 par tranche de 25 m ² de surface de vente 5 par tranche de 100 m ² de surface de vente
	1 par tranche de 30 m ² de SHON
Etablissements industriels et artisanaux	1 par tranche de 80 m ²
Activités d'entrepôt	1 par tranche de 200 m ²

En règle générale, les parkings accompagnant les immeubles à construire devront être réalisés sur l'unité foncière concernée par l'opération.

1.2. Impossibilité de réaliser les aires de stationnement prévues au paragraphe 1.1

1.2.1 Définition de l'impossibilité

Il s'agit soit d'une impossibilité réglementaire ressortissant notamment du paragraphe 1.1 ci-dessus, soit d'une impossibilité objective résultant de raisons techniques, ou de motifs d'architecture ou d'urbanisme, que le constructeur ne peut surmonter. Lorsqu'il constate cette impossibilité de réaliser lui-même sur l'unité foncière de l'opération les capacités en stationnement exigées par le paragraphe 1.1, il appartient au constructeur de proposer la solution de remplacement de son choix parmi les quatre possibilités décrites ci-après. L'autorité administrative apprécie la réalité de l'impossibilité ainsi que la solution à retenir compte tenu notamment des objectifs généraux en matière de circulation et de stationnement.

Ses prescriptions figurent dans la décision relative au droit d'occuper ou d'utiliser le sol. Le respect des prescriptions est vérifié dans le cadre des contrôles de conformité.

1.2.2. Les solutions de remplacement

1.2.2.1. Possibilité n° 1 : réalisation d'aires de stationnement dans le voisinage

Le voisinage est à limiter à un rayon de 300 mètres (distance susceptible d'être franchie à pied usuellement). Le constructeur doit apporter la preuve qu'il dispose du terrain et qu'il l'aménagera à l'usage prévu.

Si cet aménagement entraîne l'exécution de travaux, la demande d'autorisation de construire éventuellement nécessaire sera requise.

1.3.2.2. Possibilité n° 2 : acquisition de places dans un parc privé voisin

Dans ce cas, le constructeur doit apporter la preuve de l'acquisition des places (titres d'acquisition sous condition suspensive de l'obtention du permis de construire) ou la preuve qu'il détiendra des places dans un parc de stationnement en cours de construction.

Dans ce cas, également, la condition de voisinage doit être requise.

1.3.2.3. Possibilité n° 3 : concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation

La concession est prévue à l'article L 123-1-2 du Code de l'urbanisme, elle est un substitut à l'acquisition.

Par long terme, il faut entendre au moins quinze ans, et dans ce cas également, la condition de voisinage s'impose. Le constructeur doit apporter la preuve de cette concession acquise; la justification doit être jointe à la demande du permis de construire (art. R 431-26 du Code de l'urbanisme). Le parc peut exister, et dans ce cas il convient qu'il dispose de places libres. Il peut être aussi en cours de réalisation. On considère qu'un parc de stationnement est en cours de réalisation quand les terrains d'assise ont été entièrement acquis par la collectivité et que les moyens de financement ont été précisés. Dans le cas contraire, d'ailleurs, la concession manquerait d'objet.

1.3.2.4. Possibilité n° 4 : participation pour la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue

Lorsque les solutions précédentes n'ont pu être utilisées par le constructeur, celui-ci peut satisfaire à la réglementation stationnement par versement d'une participation pour la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

La participation de base est prévue par la décision du conseil municipal pris en application de l'article L 332-7-1 du Code de l'urbanisme.

2. Stationnement vélo

Ces dispositions sont applicables pour toute opération de construction nouvelle, d'extension et/ou pour tout changement de destination de locaux. Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU en sont exemptées.

2.1. Pour les opérations à usage d'habitation

A partir de 75 m² de SHON, il doit être créé 1 m² de garage à vélo par tranche de 25 m² de SHON.

Dans l'impossibilité technique de réaliser ce garage à vélos, un espace commun devra être réservé à cet usage.

Aucun local ou garage à vélos ne pourra avoir une surface inférieure à 3 m².

2.2. Pour les opérations à usage autre que d'habitation

Pour toutes opérations de bureaux et pour toute opération destinée à recevoir du public et en particulier pour les opérations de commerces, de services publics ou d'intérêt collectif, d'une surface atteignant 2000m² de SHON, il est exigé la réalisation d'une aire dédiée au stationnement des vélos de 25 m² permettant d'abriter et de ranger facilement une dizaine de vélos par tranche même incomplète de 2500 m² de SHON.

2.1 - Pour les vélos – Locaux destinés à l'habitation :

Pour toute opération de construction, d'extension, de rénovation ou de changement de destination de locaux, il est demandé la construction de garage(s) ou d'aire(s) de stationnement couverte(s), fermé(s) et sécurisé(s) et d'accès aisé pour les vélos, selon les modalités suivantes :

- a) Pour chaque logement disposant d'un garage ou d'un box fermé, aucun emplacement vélo n'est exigé ;
- b) Dans le cas contraire, la surface réservée au stationnement vélo sera au minimum de 1 m² par tranche même incomplète de 80 m² de surface de plancher destinée à l'habitation ;
- c) Pour les opérations comportant à la fois des logements qui disposent de garage(s) ou de box fermé(s) et des logements qui en sont dépourvus, la surface réservée au stationnement vélo est calculée selon le ratio prévu au point « b », après déduction de la surface de plancher moyenne des logements concernés par le point « a ».

2.2 - Pour les vélos - Locaux destinés aux bureaux, au commerce, à l'hébergement hôtelier, aux services publics ou d'intérêt collectif :

La surface réservée au stationnement des vélos sera au minimum de :

- 5 m² pour une surface de plancher de moins de 500 m²,
 - 10 m² pour une surface de plancher de de 500 à 1000 m²,
 - Au-delà de 1000 m², de 25 m² par tranche de 2500 m² de surface de plancher entamée.
- Chaque fois qu'une opération comporte à la fois des locaux destinés à l'habitation et des locaux d'une destination autre que l'habitation, les exigences qui précèdent sont cumulatives.

B. Justifications des modifications apportées à la grille de parking

La grille de parking nécessitait une mise à jour puisque **la SHON et la participation pour non réalisation d'aires de stationnement n'existent plus.**

Enfin, en matière de stationnement vélo, les modifications visent juste à **se mettre en compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbains de Metz Métropole.**



3.5 LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

A. Avant la modification n°2 du PLU

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES (avant modification)

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (m ²)
1	Espace vert	Commune	15283
2	Extension du cimetière	Commune	3174
3	Equipements publics	Commune	5857
4	Elargissement de la voie existante	Commune	634
5	Création d'une voie piétons et/ou vélos	Commune	196
6	Création d'une voie piétons et/ou vélos	Commune	924
7	Création d'une voie piétons et/ou vélos, espace vert	Commune	16567
8	Création d'une voie piétons et/ou vélos	Commune	2261
9	Création d'une voie piétons et/ou vélos	Commune	3791
10	Création d'une voie piétons et/ou vélos	Commune	8074
11	Création d'une voie piétons et/ou vélos	Commune	1320
12	Création d'une voirie piétons et/ou vélos	Commune	3257



B. Après la modification n°2 du PLU

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

(après modification)

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (m ²)
1	Espace vert	Commune	15283
2	Extension du cimetière	Commune	3174
3	Equipements de loisirs de proximité	Commune	3139
4	Elargissement de la voie existante	Commune	273
5	Création d'une voie piétons et/ou vélos	Commune	196
6	Création d'une voie piétons et/ou vélos	Commune	924
7	Création d'une voie piétons et/ou vélos, espace vert	Commune	16567
8	Création d'une voie piétons et/ou vélos	Commune	2261
9	Création d'une voie piétons et/ou vélos	Commune	3791
10	Création d'une voie piétons et/ou vélos	Commune	8074
11	Création d'une voirie piétons et/ou vélos	Commune	1320
12	Création d'une voie piétons et/ou vélos	Commune	3257

3.6 LA CREATION D'UNE OAP POUR LA NOUVELLE ZONE 1AU2

Le PLU de Méy est déjà doté d'une orientation d'aménagement concernant la zone 1AU (rue Paul Gilbert) du PLU actuellement en vigueur. **Cette OAP va devenir** : « *l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°1 de la zone 1AU1* ».

A. Création d'une OAP n°2 de la zone 1AU2

L'OAP relative à l'aménagement de la nouvelle zone 1AU2, qui a pour objet d'assurer le développement de la commune, prend la forme suivante :

- **une notice écrite** définit les objectifs et les orientations retenues par la commune en vue d'aménager la zone dans le respect des orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU. Elle contient également des dispositions relatives à la programmation de l'aménagement de la zone ;
- **un schéma d'aménagement** présente les grandes lignes du parti d'aménagement de la zone et précise notamment :
 - les principales caractéristiques des voies et espaces publics (en complément des dispositions du règlement de la zone) ;
 - les principes de répartition spatiale des différents types de formes urbaines qui concourront à la formation d'une offre diversifiée d'habitat dans la zone.

Important :

Par ailleurs, le règlement graphique et sa légende sont complétés par l'adjonction d'une trame définissant le périmètre des OAP n°1 et OAP n°2.

B. Notice écrite de l'OAP n°2 de la zone 1AU2

Contenu de la notice écrite de l'OAP n°2 :

ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°2

Zone 1AU2

Localisation et contexte

- Secteur de développement situé en continuité sud-est du noyau villageois.
- Zone desservie par la D69c et par la ligne 13 du réseau de transports urbains d'agglomération au niveau de l'arrêt « Mey-les-Vignes » au sud de la zone 1AU2.
- Site d'un versant en pente (5%) orienté vers le sud (ruisseau de Vallières), actuellement occupé en prairies et vergers.
- Superficie totale de la zone 1AU2 : 2,11 ha

Objectifs du projet

- Les zones de développement urbain ayant été aménagées et construites ou étant en cours, et en l'absence d'un potentiel significatif de densification des espaces déjà urbanisés, créer une nouvelle offre foncière permettant l'accueil de nouveaux ménages sur la commune.
- Proposer dans l'opération, différents types de logements de nature à diversifier l'offre existante et à mieux répondre aux besoins des habitants du village et de ce secteur de l'agglomération.
- Favoriser ainsi une redynamisation démographique et sociale de la commune.

Accessibilité et mobilités

- Valoriser la proximité de l'arrêt TC « *Mey-les-Vignes* ».
- Créer un espace apaisé de circulation interne favorisant les modes doux reliés aux sentiers existants ou à aménager en périphérie ;
- Créer une boucle de desserte automobile de la zone utilisant les deux accès possibles sur la D69c : au droit de la rue de rue Samatan au nord et au droit du sentier des Juifs (et de l'arrêt TC « *Mey-les-Vignes* ») au sud.
- Aménager et sécuriser les traversées piétonnes sur la D69c au droit des deux accès à la zone 1AU2.
- Prolonger la voie nouvelle située dans le prolongement de l'emplacement réservé n°4 jusqu'à l'emplacement réservé n°3 pour « *équipement de loisirs de proximité* », en réservant les emprises nécessaires à son prolongement ultérieur vers l'est, dans la zone agricole.
- Accompagner de cheminements destinés aux modes actifs de déplacements, les voies nouvelles et espaces publics à créer.
- Assurer le prolongement des cheminements ouest-est vers l'emplacement réservé n°11 « *création d'une voirie piétons et/ou vélos* ».
- Prendre en compte l'emplacement réservé n°10 pour la « *création d'une voirie piétons et/ou vélos* ».

Intégration paysagère et environnementale

- Maintenir l'ouverture de l'opération sur le grand paysage sur lequel s'ouvre le site, en préservant des cônes de vues notamment vers l'est et le sud.
- Assurer une gestion durable des eaux de pluie notamment en maintenant au maximum une perméabilité des espaces non bâtis et en privilégiant l'aménagement de noues au droit des espaces publics d'orientation ouest-est.
- Paysager l'aménagement du secteur sud favorable à l'aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales.
- Intégrer obligatoirement dans les demandes d'autorisation d'aménagement :
 - un positionnement adapté et un traitement paysager concernant l'intégration des aires de présentation et de collecte des ordures ménagères ;
 - un traitement paysager des aires de stationnement intégrant au besoin des haies et des arbres de haute tige obligatoirement d'essences locales.

Indications programmatiques

- L'aménagement de la zone doit permettre la construction d'au moins 42 nouveaux logements.
- L'opération offrira une diversité de logements associant :
 - des grosses villas d'habitat collectif au nord de la rue située dans le prolongement de l'emplacement réservé n°4 ;
 - un habitat intermédiaire ou de type maisons individuelles en bandes dans le secteur sud-ouest de la zone ;
 - un habitat individuel pavillonnaire dans la partie est de la zone.
- Il sera construit au moins 5 logements aidés dans la zone 1AU2.

3.7 LES JUSTIFICATIONS DU CONTENU DE LA NOTICE DE L'OAP N°2

A. Justification de la notice

Localisation et contexte :

Il s'agit ici d'informations factuelles qui n'appellent pas de justifications particulières.

Objectifs du projet :

Ces éléments rappellent les arguments développés par la commune dans la délibération du 3 juin 2015 relative à la modification du PLU et justifiant « l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU ». Ils sont également issus des réflexions menées ensuite par la commission d'urbanisme afin de préciser les objectifs du projet. Il est alors apparu opportun, pour permettre au village de mieux répondre à ses besoins, de proposer une offre diversifiée de type de logements dans le cadre de l'aménagement de la zone 1AU2. Cette orientation devant également permettre d'espérer une évolution positive de la démographie communale.

Il est à noter par ailleurs que l'objectif de diversification de l'offre de logements s'inscrit pleinement dans les exigences tant du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Metz Métropole que dans les orientations du SCOTAM.

Accessibilité et mobilités :

Ces dispositions consistent pour l'essentiel dans une mise en œuvre du PADD du PLU, en référence au Plan de Déplacements Urbains de Metz Métropole. Pour ce qui concerne la localisation des accès à la zone depuis la D69c, il ont été indiqués en concertation avec les services du Conseil Général.

Le principe du prolongement vers l'est et la zone agricole de la voie nouvelle située dans le prolongement de l'emplacement réservé n°4 est une précaution permettant de répondre à terme à d'éventuels besoins de développement ou de liaisons. De la sorte, la zone 1AU2 pourra évoluer le cas échéant.

Intégration paysagère et environnementale :

La préoccupation du « *grand paysage* » est largement exprimée dans le PAAD du PLU de Mey, associée à l'idée de l'intégration du village et de ses développements dans ce « *grand paysage* ». La préservation de cônes de vue s'inscrit dans ces objectifs. La prise en compte d'une gestion durable des eaux pluviales répond aux objectifs des gestionnaires et en particulier de Metz Métropole qui exige désormais l'aménagement de systèmes adaptés de rétention des eaux pluviales. Mais ces dispositions s'appuient également sur les objectifs de l'arsenal législatif issu des lois sur l'eau et lois « Grenelle » notamment.

L'expérience récente de la « conteneurisation » des déchets sur le territoire de Metz Métropole montre l'importance qui s'attache à ce qu'une véritable réflexion soit menée en amont des projet d'aménagement pour l'implantation et l'intégration urbaine et paysagère des aires de présentation et de collecte des ordures ménagères.

Enfin, le soin apporté au traitement en particulier paysager des aires de stationnement est l'un des garants de la qualité d'intégration urbaine des opérations nouvelles.

Indications programmatiques :

L'objectif minimum de construction de 42 logements dans la zone 1AU2 est induit par la densité exigée par le SCOTAM dans les opérations d'extension urbaine : 20 logements/ha.

La diversification de l'offre en logements est un des principaux enjeux dégagés par le PLH de Metz Métropole sur la commune de Mey avec la poursuite du développement de l'offre de logement social. Il s'agit notamment, en diversifiant l'offre en logements, de faciliter les parcours résidentiels des ménages. Globalement, Le PLH préconise de « *promouvoir la production d'un habitat durable et de qualité, économe en ressources foncières, en privilégiant les formes urbaines plus denses et plus respectueuses de l'environnement, afin d'optimiser le potentiel foncier de la commune* ».

B. Schéma d'aménagement de l'OAP de la zone 1AU2

Le schéma d'aménagement constitutif de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation **reprend les grandes orientations du parti d'aménagement retenu par la commune**. Notamment, par la définition d'un tracé de principe des principales voies à aménager, qui doivent permettre de :

- « *créer une boucle de desserte automobile de la zone utilisant les deux accès possibles sur la D69c : au droit de la rue de rue Samatan au nord et au droit du sentier des Juifs (et de l'arrêt TC « Mey-les-Vignes ») au sud* ».
- « *prolonger la voie nouvelle située dans le prolongement de l'emplacement réservé n°4 jusqu'à l'emplacement réservé n°3 pour « équipement de loisirs de proximité », en réservant les emprises nécessaires à son prolongement ultérieur vers l'est, dans la zone agricole* ».

L'orientation des voies ainsi définie répond par ailleurs à **d'autres objectifs d'intégration paysagère et environnementale** tels que :

- « *maintenir l'ouverture de l'opération sur le grand paysage sur lequel s'ouvre le site, en préservant des cônes de vues notamment vers l'Est et le Sud* ».
- « *assurer une gestion durable des eaux de pluie notamment en maintenant au maximum une perméabilité des espaces non bâtis et en privilégiant l'aménagement de noues au droit des espaces publics d'orientation ouest-est* ».

En intégrant aussi **les questions de sécurité** :

- *l'indication du schéma de « carrefours à aménager et à sécuriser » répond à l'objectif « d'aménager et sécuriser les traversées piétonnes sur la D69c au droit des deux accès à la zone 1AU2 ».*

Par l'indication **des cheminements** (piétons-vélos) à aménager, répondant aux objectifs suivants :

- « *créer un espace apaisé de circulation interne favorisant les modes doux reliés aux sentiers existants ou à aménager en périphérie* » ;
- « *accompagner de cheminements destinés aux modes actifs de déplacements, les voies nouvelles et espaces publics à créer* » ;



- « assurer le prolongement des cheminements ouest-est vers l'emplacement réservé n°11 « création d'une voirie piétons et/ou vélos » ;
- « rendre en compte l'emplacement réservé n°10 pour la « création d'une voirie piétons et/ou vélo » ;
- « valoriser la proximité de l'arrêt TC « Mey-les-Vignes ».

En matière **d'intégration paysagère**, le schéma reprend les objectifs suivants :

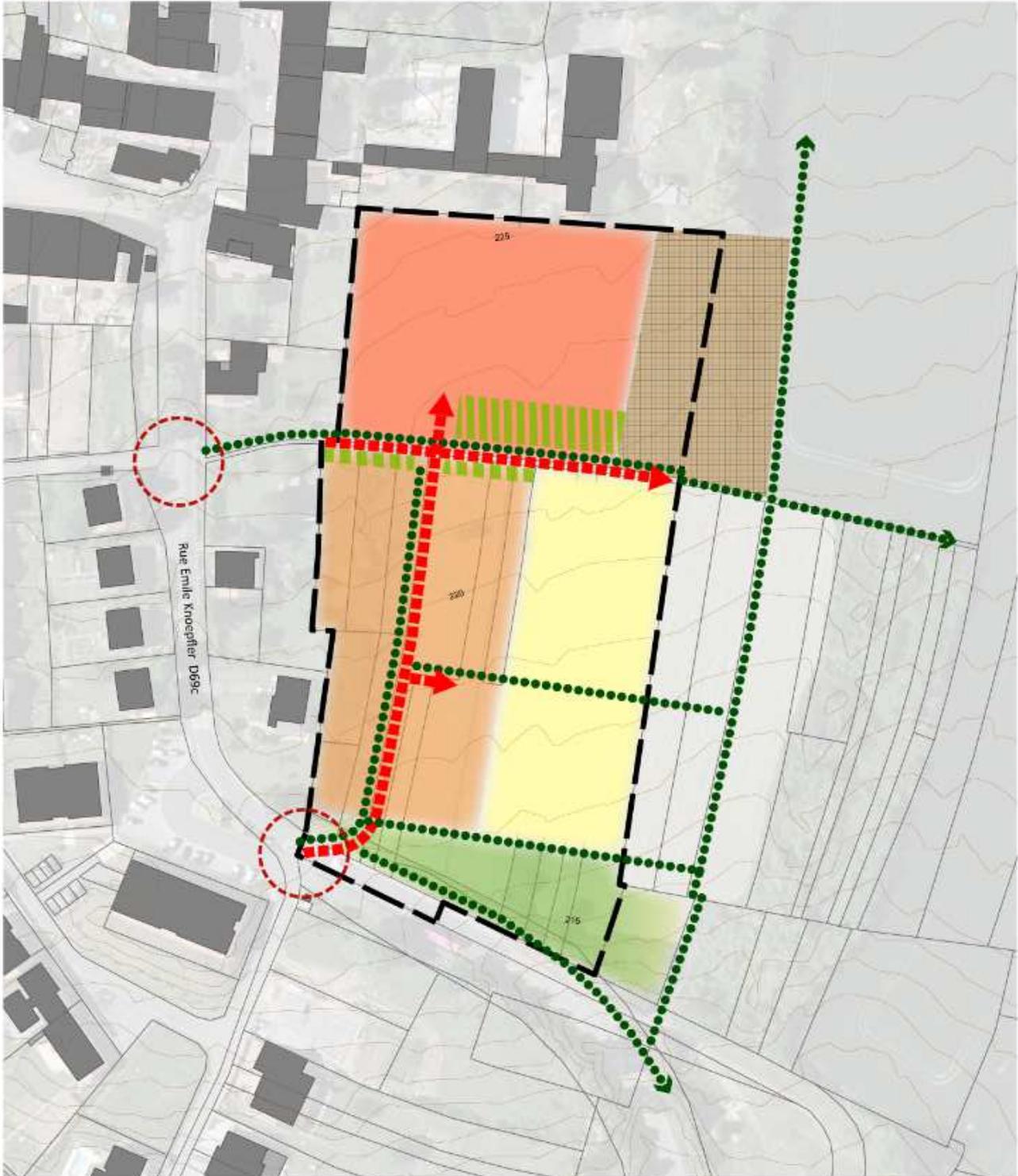
- à l'objectif de « traitement paysager des aires de stationnement intégrant au besoin des haies et des arbres de haute tige obligatoirement d'essences locales » répond l'indication au schéma la définition d' « espaces publics ou espaces communs de stationnement à planter », en particulier dans la proximité du futur équipement de loisirs de proximité et de l'habitat collectif ;
- à l'objectif de « paysager l'aménagement du secteur sud favorable à l'aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales » répond la définition spatiale d'un « espace vert paysager intégrant un bassin de rétention des eaux pluviales » .

Le schéma précise certains des objectifs de programmation de l'opération et notamment celui visant à « proposer dans l'opération, différents types de logements de nature à diversifier l'offre existante et à mieux répondre aux besoins des habitants du village et de ce secteur de l'agglomération », en associant :

- « des grosses villas d'habitat collectif au nord de la rue située dans le prolongement de l'emplacement réservé n°4 » (secteur d'habitat collectif) ;
- « un habitat intermédiaire ou de type maisons individuelles en bandes dans le secteur sud-ouest de la zone » ;
- « un habitat individuel pavillonnaire dans la partie est de la zone ».

Voir le schéma de l'OAP sur la page suivante.

PLU COMMUNE DE MEY / ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
ZONE 1AU2

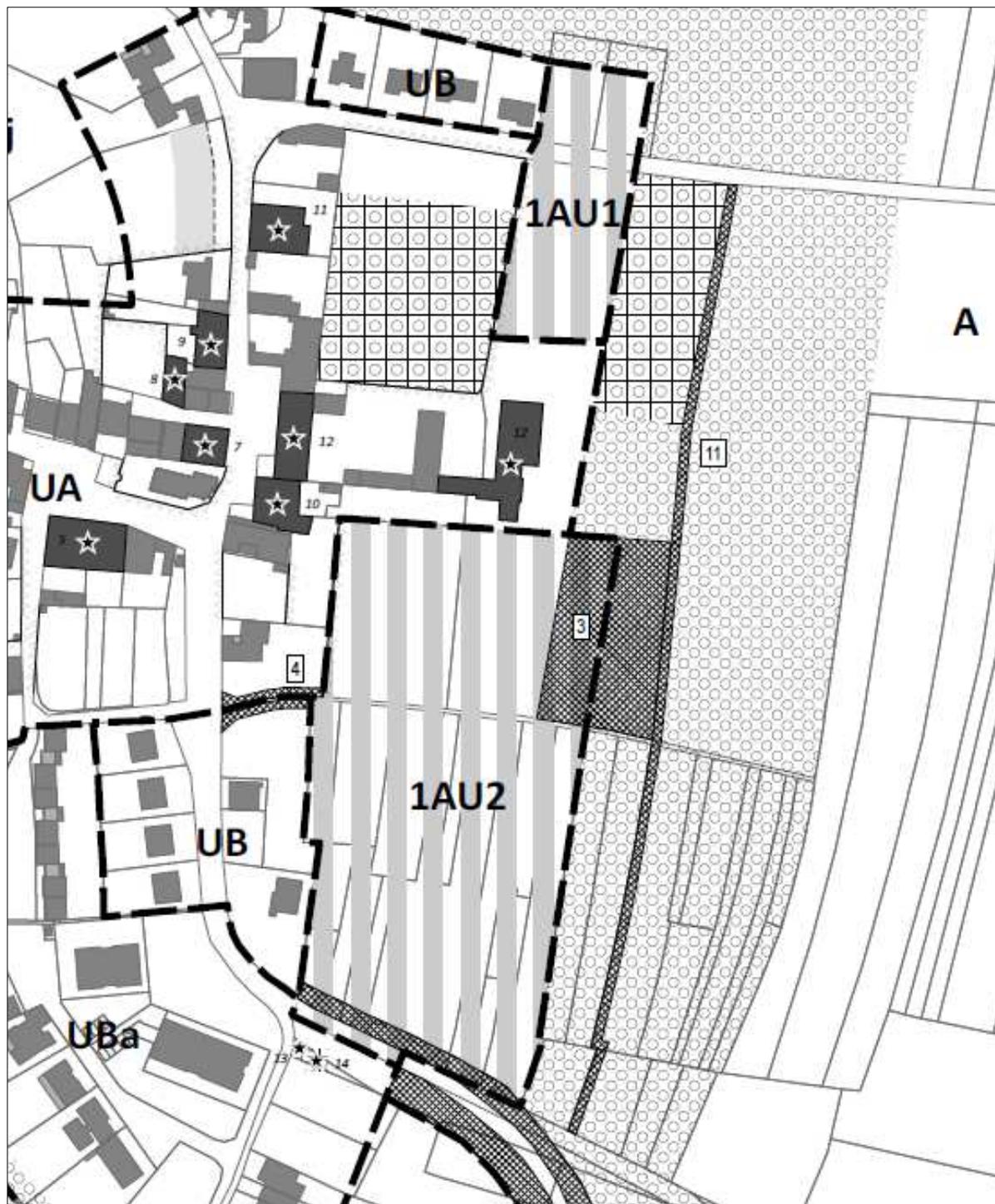


LEGENDE

- | | |
|--|--|
| Périmètre de l'OAP | Emplacement réservé pour un équipement de loisirs de proximité |
| Voies de desserte à aménager (principe) | Secteur d'habitat collectif |
| Cheminement piétons/vélos à aménager | Secteur d'habitat intermédiaire ou habitat en bande |
| Espace public ou espace commun de stationnement à planter (principe) | Secteur d'habitat individuel |
| Espace vert paysager intégrant un bassin de rétention des eaux pluviales | |
| carrefour à aménager et à sécuriser | |

C. L'indication des OAP n°1 et n°2 au règlement graphique

La création d'une deuxième OAP au PLU de Mey a pour dernière conséquence **l'indication au règlement graphique du PLU des emprises concernées par les OAP n°1 et n°2**, par l'intermédiaire d'une trame reprise dans la légende du règlement graphique.



*Extrait du règlement graphique modifié (extrait du plan au 1/2000ème)
échelle non respectée dans cet extrait*

4. LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PROJET

Cette partie montre **les impacts prévisibles de la modification n°2** du PLU de Mey **sur l'environnement naturel et anthropique**.

4.1 LA PRISE EN COMPTE DU PAYSAGE

Le site de la nouvelle zone 1AU2 est situé sur le versant en rive droite de la vallée du ruisseau de Vallières, en pente de 5% orienté vers le sud, sud-est. Situé immédiatement au sud du noyau ancien du village et à l'est de ses principaux développements récents, **le site s'ouvre largement sur le grand paysage de cette vallée. Son occupation actuelle en prairies et vergers** va être totalement modifiée par l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur. **La prise en compte du paysage dans le projet :**

- **Plusieurs dispositions du règlement écrit de la zone 1AU** modifié pour la zone 1AU2, concourent également à cette prise en compte du paysage. C'est en particulier **le cas des dispositions des articles suivants :**
 - articles 6 et 7 relatifs à l'implantation des constructions ;
 - article 10 avec la limitation de la hauteur des constructions à 7 mètres à l'égout du toit, et un seul niveau de comble aménageable ;
 - l'article 11 sur l'aspect extérieur des constructions (principes généraux, traitement des façades et des toitures, clôtures et abris de jardins) ;
 - article 13 qui prévoit le maintien ou l'aménagement en espace vert de 30% des espaces libres ainsi que le remplacement des arbres qui n'auront pas pu être préservé dans l'aménagement ou lors des constructions (fruitiers ou autres).
- **L'OAP de la zone 1AU2 y participe également :**
 - l'orientation orthogonale grossièrement nord-sud/ouest-est des voies principales de structuration de l'aménagement auront un double effet sur la prise en compte du paysage : d'une part un développement urbain en cohérence et en harmonie avec le village qui s'est historiquement développé suivant ces deux axes, et d'autre part des espaces publics favorables au maintien de cônes de vues dans les deux grandes directions où la perception vers et depuis le grand paysage constituent un enjeu : vers l'est et vers le sud ;
 - l'obligation « *d'intégrer dans les demandes d'autorisation, un positionnement adapté et un traitement paysager concernant l'intégration des aires de présentation et de collecte des ordures ménagères* » ;
 - l'objectif de « *traitement paysager des aires de stationnement intégrant au besoin des haies et des arbres de haute tige obligatoirement d'essences locales* » ;
 - l'objectif de « *paysager l'aménagement du secteur sud favorable à l'aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales* ».

4.2 LA PRISE EN COMPTE L'EAU

Le site de **la zone 1AU2 s'inscrit dans le bassin-versant du ruisseau de Vallières** qui, de régime essentiellement pluvial, est très sensible aux épisodes pluviométriques intenses, en particulier du fait de l'accroissement important de l'imperméabilisation des sols sur l'ensemble du bassin-versant dans un passé récent.

Si en raison de son positionnement dans la topographie et par rapport au village existant, le site n'est pas directement exposé aux problèmes d'inondations du ruisseau de Vallières et de ses affluents, l'urbanisation

du site aura pour effet de contribuer à son imperméabilisation et par conséquent d'accroître l'importance et la vitesse du ruissellement vers les émissaires naturels, tout en chargeant ces eaux de ruissellement de polluants divers liés à la nouvelle occupation urbaine des sols.

La prise en compte de l'eau dans le projet :

- Plusieurs dispositions du règlement de la zone 1AU témoignent de cette prise en compte :
 - (article 4) « *Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération lorsque cela s'avère techniquement possible* » ;
 - La zone sera équipée d'un bassin de rétention des eaux pluviales bénéficiant d'un aménagement paysager et/ou de tout système permettant une rétention des eaux pluviales ou un stockage temporaire avant rejet dans le milieu naturel, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur ;
 - A défaut : « *en cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau public dédié à cet usage par un raccordement en mode séparatif* » ;
 - (art. 13) « *Dans les espaces libres de toute emprise au sol de construction : 30% au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être maintenus en espace de pleine terre et aménagés en espace vert* ».
- L'OAP de la zone 1AU2 en tient compte également :
 - en affichant l'objectif « *d'assurer une gestion durable des eaux de pluie notamment en maintenant au maximum une perméabilité des espaces non bâtis et en privilégiant l'aménagement de noues au droit des espaces publics d'orientation ouest-est* » ;
 - et en définissant au schéma d'aménagement un « *espace vert paysager intégrant un bassin de rétention des eaux pluviales* ».

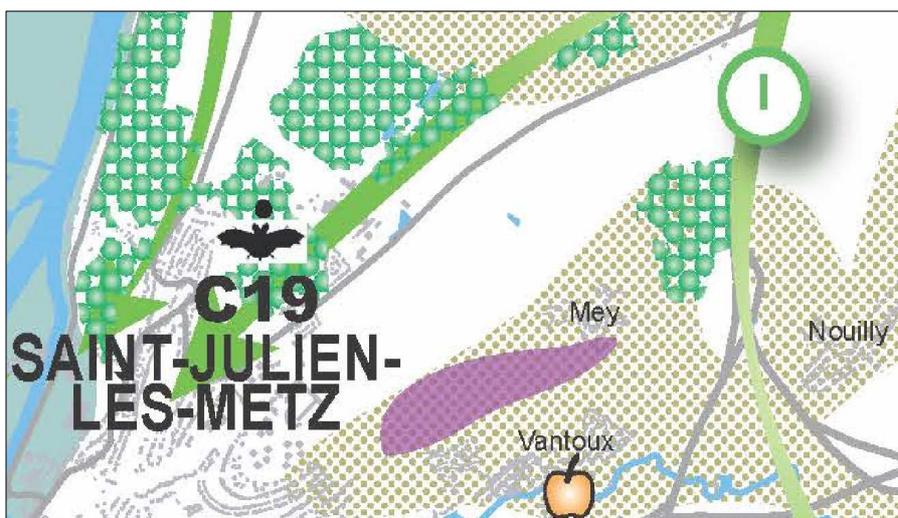
4.3 LA PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE ECOLOGIQUE

Dans l'**armature écologique du territoire du SCOTAM**, le village de Mey est principalement **concerné par la matrice prairiale** (pointillés verts).

Le sud du village est identifié comme appartenant à un **espace potentiel de restauration des milieux thermophiles ouverts** (tache violette).

Le symbole des « *principaux secteurs où existe un enjeu de préservation des vergers* » est

positionné sur Vantoux, **mais il concerne également Mey qui a mis en place une ZAP orientée sur le thème de la remise en exploitation de vergers.**



Extrait du plan de l' « *armature écologique du territoire du SCOTAM (document d'orientation et d'objectifs)* »

Au nord-est du village de Mey, **le fort Champagne** est le support d'un « *petit espace boisé participant aux continuités forestières à protéger en raison de leur vulnérabilité* ». Tout comme le fort de Saint Julien à l'ouest sur lequel est repéré le symbole des principaux gîtes à chiroptères, le fort Champagne pourrait en héberger.

La prise en compte de la trame verte et bleue et du patrimoine écologique dans le projet :

- C'est en premier lieu le PADD du PLU de Mey qui, en affirmant la volonté de réintroduire un paysage de vergers et de vignes sur le territoire communal a été à l'origine de la création d'une ZAP :
 - la ZAP créée par arrêté préfectoral du 20 décembre 2013 et qui jouxte en partie est la zone 1AU2, a pour objet de « *contribuer à valoriser le paysage par la restauration et l'entretien des vergers à l'abandon, maintenir un patrimoine traditionnel du village lorrain, protéger et préserver le cadre de vie et l'environnement communal et à recréer l'activité agricole en tant qu'activité économique par l'installation d'un jeune agriculteur, tout en favorisant la permaculture* ».

4.4 LA PRISE EN COMPTE DES RESSOURCES NATURELLES

Les ressources naturelles concernent ici l'eau potable, les terrains agricoles et les ressources forestières.

Le site de **la zone 1NA2 ne fait plus l'objet d'une exploitation par les agriculteurs**. Il y subsiste toutefois plusieurs prairies fauchées et/ou pâturées ainsi qu'un verger entretenu et quelques arbres fruitiers isolés ou participant à la constitution d'une haie. La friche gagne les secteurs nord-est et sud-ouest de la zone. L'urbanisation du site va inévitablement remettre en cause cette occupation du sol actuelle. S'agissant **d'une zone destinée à recevoir principalement des constructions à usage d'habitation**, tous les logements construits devront être alimentés en eau potable et l'opération va avoir pour effet un accroissement de la consommation en eau potable. Par ailleurs, ces constructions vont générer des eaux usées domestiques à traiter.

Prise en compte des ressources naturelles dans le projet :

- Les articles 11 (aspect extérieur) et 13 (plantations à réaliser) du règlement écrit prennent plusieurs mesures en faveur de la conservation ou de la plantation d'arbres ou de l'aménagement d'espaces verts :
 - les règles relatives aux clôtures (article 11) précisent qu'elles peuvent être constituées ou accompagnées par une haie végétale, et la constitution des haies végétales est précisée ainsi : « *Les haies vives participant à la constitution des clôtures devront obligatoirement être constituées exclusivement d'essences végétales locales ...* » ;
 - (art.13) « *les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige (fruitier ou autre) pour tout arbre (fruitier ou autre) de haute tige qui aura été supprimé* » ;
 - dans les espaces libres de toute emprise au sol de construction, 30% au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être maintenus en espace de pleine terre et aménagés en espace vert ;
 - « *toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements* ».
- Dispositions du règlement concernant l'eau potable (article 4) :
« *Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable* ».



- Dispositions du règlement concernant les eaux usées (article 4) :

« Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante ».

4.5 LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Le site de la zone 1AU2 n'est concerné par aucun plan de prévention des risques naturels ou technologiques. Toutefois il faut noter que le ban communal de Mey, et en conséquence le site de la zone 2AU, sont concernés par un aléa faible de retrait-gonflement des argiles.

Prise en compte des risques naturels et technologiques dans le projet :

Le PLU informe dans ses annexes du risque de retrait-gonflement des argiles.

4.6 LA PRISE EN COMPTE DES DECHETS ET NUISANCES

A. Déchets

La construction d'une quarantaine de nouveaux logements va engendrer l'arrivée de nouveaux ménages sur le site d'aménagement de la zone 1AU2. Cette nouvelle population générera des déchets et par conséquent des besoins nouveaux en terme de collecte et de traitement des déchets. Mais la période du (des) chantiers d'aménagement et de construction sera également génératrice de déchets.

Prise en compte des déchets dans le projet :

- Dispositions de l'OAP concernant la collecte et la gestion des déchets ménagers :
 - « intégrer obligatoirement dans les demandes d'autorisation d'aménagement un positionnement adapté et un traitement paysager concernant l'intégration des aires de présentation et de collecte des ordures ménagères ».
- Modalités de gestion des chantiers :

Des modalités de gestion adaptées des déchets de chantiers seront adoptées par les aménageurs et constructeurs lors des travaux d'aménagement et de la construction des habitations (gestion globale, évacuation des déchets, préservation de la végétation existante...) dans l'objectif de minimiser l'impact de l'urbanisation du quartier à la fois de façon générale en matière environnementale, mais également en terme de nuisances pour les résidents des quartiers environnants ou activités riveraines.

B. Nuisances sonores

Le site de la zone 1AU2 est exposé aux pollutions (particules fines) et au bruit produits au niveau de l'échangeur autoroutier A314-A4-RN431 comme l'indique la cartographie du bruit global établie par Metz Métropole (situation 2004-2007), qui indique pour le site de la, des niveaux sonores moyens de l'ordre de 55 à 60 dB(A), de jour comme de nuit En bordure immédiate de la D69c, les niveaux atteignent 65 à 70 dB(a).

Le projet lui-même n'est pas de nature à engendrer des nuisances sonores supérieures à celles observées actuellement sur le site, mais les nouvelles constructions devront se prémunir contre les nuisances de bruit.

Prise en compte des nuisances sonores dans le projet :

Les principales dispositions en faveur de la limitation des nuisances sonores potentiellement subies sur le site de la zone 1AU2 sont constituées par les dispositions prises en matière de constitution et de hauteur des clôtures (notamment végétales) à l'article 11.5 du règlement écrit.



4.7 LA PRISE EN COMPTE DES DEPLACEMENTS

La desserte de la quarantaine de logements nouveaux à construire dans la zone 1AU2 va **engendrer une circulation automobile supplémentaire** qui nécessitera la création de deux nouveaux accès automobiles communs sur la D69c permettant notamment la création d'une voirie desservant la zone par une boucle sur laquelle se grefferont des voies annexes.

Les occupants des nouveaux logements auront besoin d'accéder facilement par les modes « *doux ou actifs* » aux équipements publics communaux, à l'arrêt de transports en communs urbains ainsi qu'au réseau des chemins qui parcourent le territoire communal, et pour certains rejoignent les réseaux de chemins des communes limitrophes.

Prise en compte des déplacements dans le projet :

- L'OAP (schéma et notice) organise les principes de desserte en voiries automobiles de la zone et prévoit l'aménagement et la mise en sécurité des carrefours à créer sur la D69c.
- C'est également l'OAP qui pose le principe de « *créer un espace apaisé de circulation interne favorisant les modes doux reliés aux sentiers existants ou à aménager en périphérie* » et qui précise dans le schéma de l'OAP « *les cheminements (piétons-vélos) à aménager* » pour répondre aux objectifs de :
 - « *créer un espace apaisé de circulation interne favorisant les modes doux reliés aux sentiers existants ou à aménager en périphérie* » ;
 - « *accompagner de cheminements destinés aux modes actifs de déplacements, les voies nouvelles et espaces publics à créer* ».
 - « *assurer le prolongement des cheminements ouest-est vers l'emplacement réservé n°11 « création d'une voirie piétons et/ou vélos* ».
 - « *rendre en compte l'emplacement réservé n°10 pour la « création d'une voirie piétons et/ou vélos* ».
 - « *valoriser la proximité de l'arrêt TC « Mey-les-Vignes* ».