
C O M M U N E D E
P L A P P E V I L L E

545

PLU

P L A N L O C A L D ' U R B A N I S M E

Modification n°2

**NOTE DE PRÉSENTATION Additif
au rapport de présentation du PLU**

Edition du document : **04/05/2018**

APPROBATION INITIALE DU PLU le 21 mars 2013		
Révision		
Modification n°1	DCM	08 janvier 2015
PROCEDURE EN COURS : modification n°2		
Engagement de la modification	AM	15 décembre 2015
Approbation		11 juin 2018

SOMMAIRE

Préambule et justification de la procédure	5
POINT N°1 / ZONE 1AU3 DU VIEUX PUIITS	7
1. LES ENJEUX DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE DU VIEUX PUIITS	7
2. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT RETENUS APRES CONCERTATION	11
3. CONSOMMATION FONCIERE ET CAPACITES DE MUTATION	23
4. LA REDEFINITION DU PERIMETRE DE LA ZONE 1AU3	30
5. L'ADAPTATION DU REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE 1AU	32
6. LA NOUVELLE OAP DE LA ZONE 1AU3 DU VIEUX PUIITS	59
7. LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT	67
POINT N°2 / CREATION D'UN NOUVEL EMPLACEMENT RESERVE	79
1. LA CREATION D'UNE VOIE DE LIAISON PRE SANT-JACQUES	79
2. JUSTIFICATION DU NOUVEL EMPLACEMENT RESERVE	80
3. MODIFICATION DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	82
POINT N°3 / REDUCTION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°7	83
1. LA MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°7	83
2. MODIFICATION DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	85
POINT N°4 / ESPACES DE « PLANTATIONS A REALISER »	87
1. OBJET ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION	87
2. PLANTATIONS A REALISER DISPOSITIONS APPLICABLES	87
ANNEXES	89
1. Règlement modifié de la zone 1AU	91
2. Nouveau règlement de la zone 1AU3	99
2. Tableau récapitulatif des surfaces des zones du PLU modifié	107
3. Liste modifiée des emplacements réservés	109

PLAPPEVILLE

MODIFICATION N°2

PLAN LOCAL D'URBANISME

PREAMBULE

Le PLU de Plappeville a été approuvé par délibération du 21 mars 2013

La présente note de présentation de la deuxième modification du PLU de Plappeville vient compléter le rapport de présentation du PLU.

JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

La présente procédure de modification du PLU a pour objet d'une part la modification de la zone 1AU3 du Vieux Puits et, en lien avec cette modification de la zone 1AU3, la création d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'une voie nouvelle. Un troisième point concerne la modification de l'emplacement réservé n°7 concernant l'accès à la zone 2AU3.

Cette modification a pour effet :

- la modification du rapport de présentation du PLU et du tableau des surfaces des zones du PLU ;
- la modification du périmètre de la zone 1AU3 ayant pour conséquences de réduire la surface de la zone 1AU3 et d'augmenter la surface des zones urbaines et naturelles limitrophes ;
- la modification du règlement écrit de la zone 1AU, la création d'un nouveau règlement pour la zone 1AU3 et l'intégration en annexe du règlement écrit de la liste des emplacements réservés ;
- la modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de la zone 1AU3 ;
- l'inscription d'un nouvel emplacement réservé pour l'aménagement d'une voie nouvelle au droit d'une section de l'actuelle rue de la Bonne Fontaine ;
- la réduction d'emprise de l'emplacement réservé n°7 concernant l'accès à la zone 2AU3 ;
- la modification du règlement graphique du PLU consécutive à ces diverses modifications

Elle n'a pas pour effet :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 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, et conformément aux dispositions des articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme, la commune a décidé d'engager une procédure de modification de droit commun de son PLU.

Vue aérienne oblique du site de la zone 1AU3 du Vieux puits depuis le sud-est



Source : bing.com

Vue aérienne oblique du site de la zone 1AU3 du Vieux puits depuis le nord-ouest



Source : bing.com

PLAPPEVILLE

MODIFICATION N°2

PLAN LOCAL D'URBANISME

POINT n°1

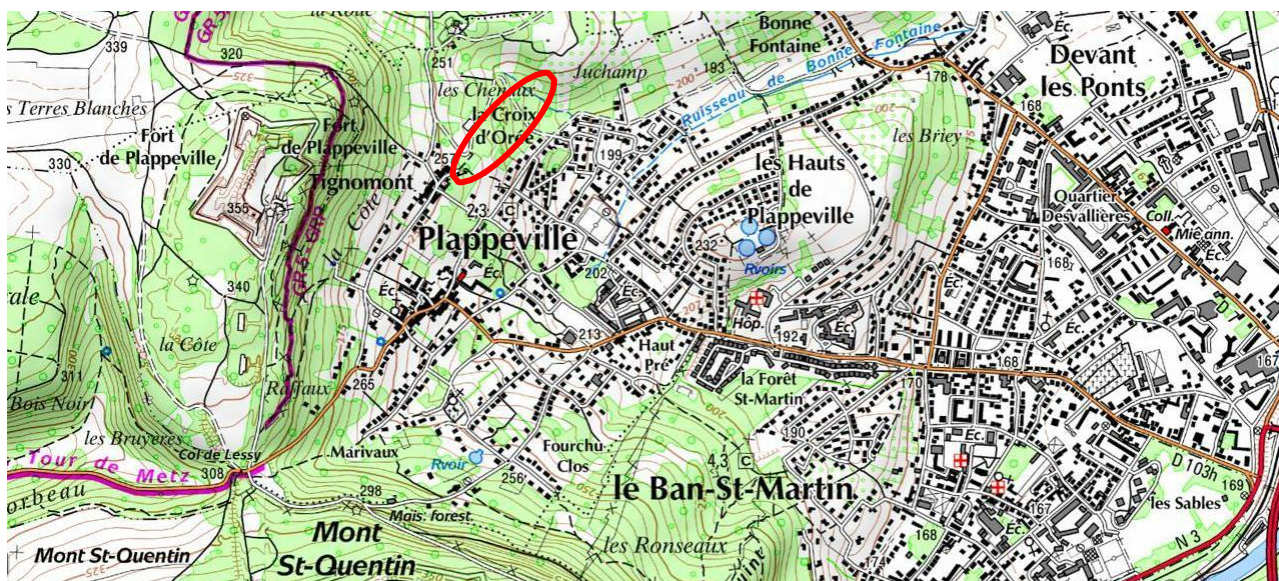
Zone 1AU3 du Vieux Puits

1. LES ENJEUX DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE DU VIEUX PUIS POUR PLAPPEVILLE

1.1 L'OPERATION DU VIEUX PUIS DANS LE PLU DE PLAPPEVILLE

Commune du Saint Quentin située à 3 km à l'ouest de l'hyper-centre de Metz, Plappeville occupe le site pittoresque de la haute vallée du ruisseau de Bonnefontaine entre le flanc nord du Mont Saint Quentin, le Fort de Plappeville et les Hauts de Woicon.

Accessible depuis Metz par la RD 103H prolongée par la route du col de Lessy, la commune s'est développée autour des deux noyaux villageois historiques de Plappeville et de Tignomont.



La proximité du centre de Metz, un site et un cadre naturel remarquables, deux noyaux villageois pittoresques et témoins du passé viticole de la commune, un éloignement des nuisances des grandes infrastructures ont fait de Plappeville l'une des communes les plus prisées de la rive gauche de la Moselle pour la construction.

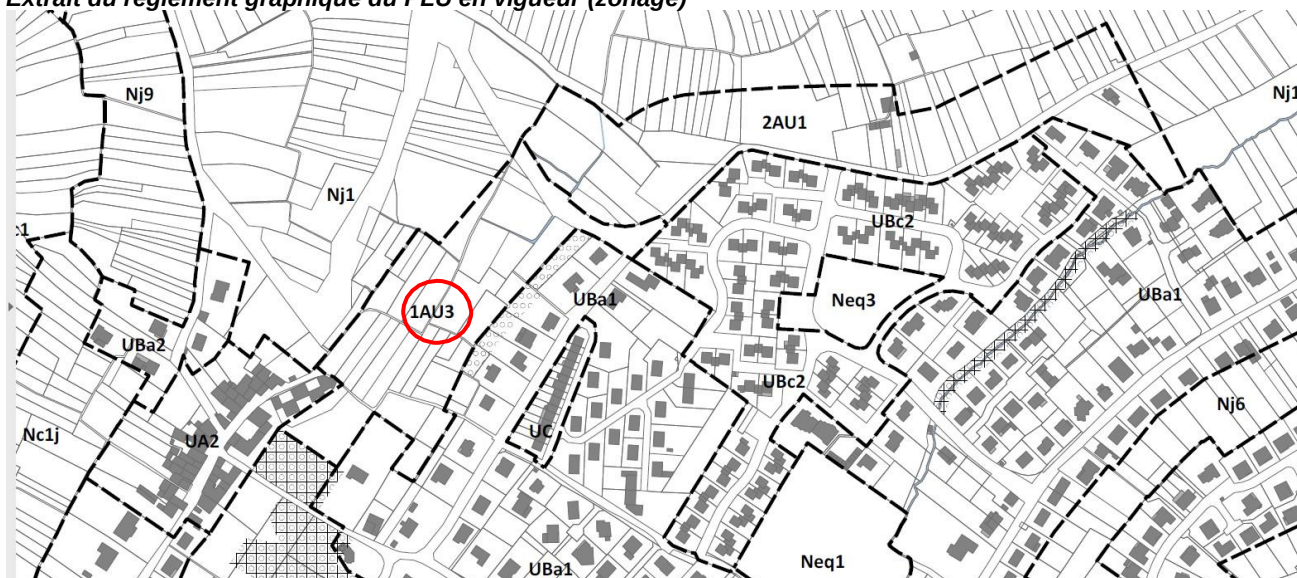
Parallèlement à la déprise agricole, les conséquences principales de cette attractivité ont été la spéculation foncière, l'étalement urbain opéré par la maison individuelle en accession à la propriété, implantée sur de grandes, voire de très grandes parcelles, un phénomène inexorable de vieillissement de la population, une évolution constante des besoins en équipements et services, mais aussi des déséquilibres démographiques, un déficit de mixité sociale et une très faible diversité des fonctions, la fonction résidentielle étant devenue très prépondérante.

Les contraintes du territoire de la commune sont telles, aujourd'hui, que les objectifs ne sont plus tant quantitatifs que qualitatifs. Le PLU a été conçu pour favoriser une nouvelle dynamique de la démographie en donnant la possibilité d'accueillir de jeunes ménages :

- en redéfinissant et en densifiant les zones urbaines existantes par la réhabilitation de l'habitat ancien et en permettant la réalisation de constructions supplémentaires sur les grandes parcelles ainsi que dans certains cœurs d'îlots, tout en préservant les espaces naturels qui font la qualité du site et de l'environnement du village ;
- en dégagant des espaces de développement concerté permettant de mettre en œuvre un urbanisme durable associant qualité environnementale, mixité sociale et diversité de l'habitat et en permettant de mettre en œuvre les objectifs du PLH de Metz Métropole. La zone **1AU3** du Vieux Puits est le territoire privilégié de la mise en œuvre de ces objectifs.

C'est ainsi que les grandes orientations du PADD visent à favoriser le renforcement des liens sociaux, à améliorer l'environnement et le cadre de vie, à rétablir un équilibre durable entre habitat et population, à préserver, entretenir et valoriser les éléments remarquables du patrimoine naturel et culturel, à favoriser le développement des fonctions touristiques et de loisirs, et à favoriser les modes de déplacements respectueux de l'environnement. La zone **1AU3** du Vieux Puits avec son prolongement possible ultérieurement dans la zone **2AU1** s'inscrit pleinement dans ce projet.

Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur (zonage)



1.2 PLAPPEVILLE DECIDE D'ENGAGER L'OPERATION DU VIEUX PUIITS SOUS MAITRISE PUBLIQUE

Dans une délibération du 25 septembre 2014, le conseil municipal de Plappeville indiquait son souhait de réaliser l'aménagement de la zone **1AU3** dite du Vieux Puits sous maîtrise publique, de confier les opérations d'acquisition foncière à l'EPFL et la réalisation de cette opération d'une quarantaine de logements à un aménageur désigné après un appel d'offre.

Dans un premier temps et avant qu'elle ne s'engage dans cette opération, il a paru nécessaire à la commune, que soient menées des études de faisabilité portant sur les zones **1AU3** et **2AU1** du PLU en vigueur, ayant pour objet de préciser le projet d'urbanisme du secteur, de réaliser une étude de circulation et d'évaluer le bilan financier prévisionnel de l'opération. C'est dans ce cadre qu'elle a signé une convention de mandat à la SEBL pour engager les études correspondantes.

Les nouvelles réflexions menées par le cabinet d'urbanisme Verdier sur le projet urbain présentées et concertées notamment dans le cadre des réunions publiques des 28 mars, 1^{er} juillet et 4 novembre 2015, ont montré la nécessité d'adapter le PLU pour permettre la réalisation du nouveau projet et de ses développements ultérieurs. C'est dans cette perspective que le conseil municipal a prescrit, par délibération du 10 décembre 2015, une révision allégée du PLU de Plappeville dans l'objectif de redéfinir en réduisant sa surface globale, le périmètre de la zone **2AU1**. Par ailleurs, un arrêté municipal du 15 décembre 2015 a engagé la présente procédure de modification du POS concernant la zone 1AU3 du Vieux Puits.

Le site boisé, largement enfriché de la zone 1AU3



Sourceérienne : geoportail.gouv.fr

Au terme de ces études préalables et au vu du bilan financier de l'opération établi par la SEBL, le conseil municipal, dans sa séance du 12 janvier 2016, a approuvé l'étude de faisabilité réalisée par le cabinet d'urbanisme Verdier qui a réalisé une étude d'aménagement des zones **1AU3** et **2AU1**. Et le conseil municipal a décidé de poursuivre l'opération en confiant à la SEBL la réalisation d'un programme d'aménagement d'ensemble et en missionnant l'EPFL pour l'acquisition des terrains dans le cadre d'une convention entre la commune et l'Etablissement.

1.3 UN URBANISME DE PROJET POUR LA ZONE 1AU3 DU VIEUX PUIITS

La commune ayant concerté avec la population l'élaboration d'un projet partagé d'aménagement qui a intégré l'ensemble des préoccupations environnementales et d'aménagement ainsi que la prise en compte des attentes des habitants des quartiers riverains, il s'agit désormais de transposer dans le PLU le projet retenu par la commune au terme de ce processus.

1.3.1 Une réflexion sur un projet global à long terme

Dans le souci d'une vision du développement à long terme s'inscrivant en cohérence avec les grandes orientations et les objectifs du SCOTAM (schéma de cohérence territoriale de l'agglomération messine), la commune a souhaité replacer le projet d'aménagement de la zone **1AU3** du Vieux Puits dans une réflexion plus large. (voir « schéma d'aménagement global du quartier » page 11).

Cette réflexion très pragmatique conduite dans une recherche de cohérence et de maîtrise des investissements publics de la commune dans son action d'aménagement, a permis de préciser un objectif global d'aménagement à long terme dépassant la seule zone **1AU3** pour envisager son développement dans la zone **2AU1** du PLU. Les conclusions de cette réflexion conduiront la commune à engager dans une phase ultérieure, une redéfinition du périmètre de la zone 2AU1 conduisant à réduire sa surface globale.

1.3.2 La définition d'une première phase de projet dans la zone 1AU3

Actuellement, seule la zone **1AU3** du PLU est ouverte à l'urbanisation. La délimitation de cette zone ainsi que le règlement qui lui est applicable ont été définis sur la base d'une réflexion préalable traduite dans une première orientation d'aménagement et de programmation.

Les études pré-opérationnelles récentes conduites par la commune dans un cadre élargi et concertées avec la population, ont conduit à définir un nouveau projet bénéficiant d'un nouveau parti d'aménagement illustré par le schéma ci-dessous et précisé dans les développements suivants.

La mise en œuvre de ce nouveau parti d'aménagement conduit la commune à adapter le périmètre ainsi que les dispositions applicables dans la zone **1AU3** ainsi qu'à redéfinir l'orientation d'aménagement et de programmation applicable dans la zone.



2. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT RETENUS AU TERME DES ETUDES LANCEES PAR LA COMMUNE APRES CONCERTATION

Les textes et illustrations qui suivent sont tirés de l'étude réalisée par le cabinet d'architecture et d'urbanisme Marc Verdier ;

2.1 PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE L'ECO LOTISSEMENT DU VIEUX PUIITS

UN ANCIEN SITE DE JARDINS ET DE VERGERS

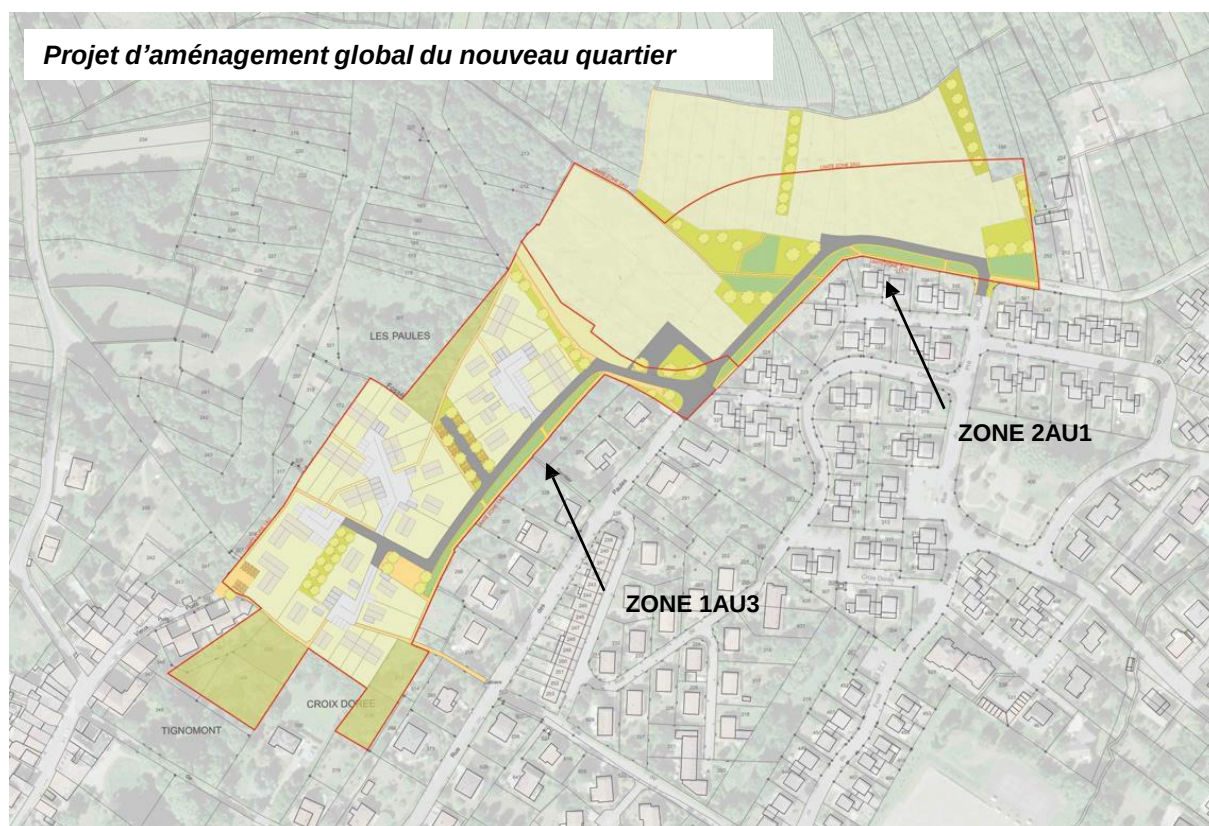
Le site du Vieux Puits est historiquement attaché au hameau de Tignomont qui marque la limite entre le village de Plappeville et les pieds du Mont Saint Quentin.

Les terrains sont, jusqu'au milieu du XXe siècle, intégrés à la ceinture de jardins et de vergers par-delà le hameau de Tignomont, comme en atteste aujourd'hui les vergers encore entretenus et les chemins piétons qui traversent le site.

En balcon sur l'agglomération messine, les terrains offrent des vues remarquables vers le Sud et surplombent le lotissement des Prés Saint Jacques et les habitations riveraines de la rue des Paules. La pente marquée génère de fortes contraintes d'accessibilité et de ruissellement de l'eau que l'aménagement du quartier devra prendre en compte.

UNE PREMIÈRE PHASE - ZONE 1AU

Le projet d'aménagement approuvé par la commune et développé ci-après porte sur la réalisation d'une première phase comprise dans le périmètre de la zone 1AU3 d'une superficie de 2,7 Ha.



STRUCTURE DES ESPACES PUBLICS - PHASE 1

Le projet d'aménagement se développe en intégrant au maximum les traces du paysage, du parcellaire et des cheminements piétons de manière à structurer 4 grands îlots à bâtir, desservis par une voie d'accès en impasse depuis la rue des Paules.

La trame publique se développe à partir d'une voie nouvelle insérée dans le pente en limite Sud du site, bordée par une noue linéaire de collecte des eaux de ruissellement. Cette voie principale du futur quartier assure la desserte de 4 nouveaux îlots, et se double d'un maillage de chemins piétons qui assurent des continuités piétonnes entre le hameau de Tignomont, les nouvelles constructions dans les îlots et les quartiers pavillonnaires en contre-bas du site.

Un verger existant en partie haute du site est également préservé et intégré dans la trame des espaces publics (verger communal) en lien avec une placette de quartier en belvédère sur le grand paysage.

DES HAMEAUX DANS LA PENTE

Les espaces publics délimitent 4 îlots entre les chemins piétons et la trame paysagère, qui forment autant d'espaces de projets pour de nouvelles constructions.

Il s'agit de développer sur chaque îlot un projet d'habitat type « hameau », s'appuyant sur les qualités paysagères héritées du site, sa topographie et son orientation, et réinterprétant de manière contemporaine les formes d'habitat identitaires et patrimoniales de Plappeville.

L'ambition est également de proposer des architectures innovantes (et donc prenant en compte l'ensemble des préoccupations environnementales du développement durable) insérées dans une forme urbaine et paysagère issue du patrimoine local.

Chacun de ces 4 hameaux, desservi par la voie principale du quartier, se compose d'une grande cour partagée, autour de laquelle s'installe les différentes habitations et locaux annexes.

RÉPARTITION DU PROGRAMMES

Le programme se compose d'environ 40 logements individuels répartis dans les 4 hameaux, dont 10 logements intermédiaires aidés à proximité du hameau de Tignomont.



Vue axonométrique indicative du projet

Dans une volonté d'encourager la mixité sociale sur le quartier, les surfaces des parcelles privées devront être comprises entre 200 et 700 m² pour une construction à usage d'habitation, dont la volumétrie sera soit de type isolée ou accolée suivant les situations urbaines.

2.2 OBJECTIFS DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE DU QUARTIER

Le quartier du VIEUX Puits souhaite se positionner dans une exigence de niveau « éco-quartier », ce qui implique l'adoption de critères ambitieux au niveau de la conception générale du schéma d'aménagement (prise en compte du paysage, dessertes et accessibilités, circulation et stationnement, implantation des bâtiments, densité ...) ainsi qu'au niveau des objectifs de qualité environnementale des constructions.

ENERGIE

L'objectif est bien de dépasser les exigences actuelles du Bâtiment Basse Consommation (BBC), niveau fixé par la RT 2012 ; mais bien d'atteindre les exigences de la prochaine RT 2020 dictées par le Grenelle de l'Environnement et portant engagement national pour l'environnement. La RT 2020 tend vers la mise en place du concept de bâtiment à énergie positive, appelé BEPOS au sein du Plan Bâtiment Durable.

Le quartier du VIEUX Puits doit adopter dès son démarrage les mêmes niveaux d'exigence que la prochaine RT 2020, à savoir :

- principes de construction reprenant à minima les performances de la maison passive (besoin de chauffage inférieur à 15kWh/m²/an,...)
- en y incluant des éléments de productions d'énergies renouvelables (capteurs solaires pour produire de l'eau chaude intégrés en toiture, en façade, aux garde corps, poêle ou chaudière à bois, panneaux photovoltaïques,...)
- et complétés par une évaluation des empreintes écologiques globales de la phase construction des bâtiments (matériaux – provenance et bilan carbone, gestion de chantier...)

ECO-CONSTRUCTION

En dehors des performances thermiques des bâtiments, les projets de construction devront intégrer un volume minimal de matériaux biosourcés en tant qu'isolants, mortiers et bétons, panneaux, ou matériaux de façades (label "bâtiment biosourcé", suivant le taux d'incorporation de matière biosourcée par m² de surface de plancher).

Chaque nouvelle construction pourra être équipée de dispositifs de récupération des eaux de pluie permettant de couvrir une partie des besoins domestiques (au minima arrosage – alimentation toilettes,...).

BIODIVERSITE

Le projet organise une utilisation efficace du sol, avec un bâti relativement dense, des parcelles individuelles privatives de taille limitée et des espaces de circulation automobile restreints, permettant de préserver des jardins entre les constructions et de laisser de nombreux "interstices", permettant à la petite faune de traverser et d'atteindre les espaces naturels en amont du site.

MOBILITE

Le plan d'aménagement du quartier favorise les mobilités douces, en particulier en développant un réseau de sentiers piétons :

- sur l'espace public, les cheminements assurent la continuité entre les différents îlots et les secteurs voisins, y compris vers les poches de stationnements publics (bornes de recharge pour véhicules électriques, plateforme d'autopartage,...)
- dans chaque îlot, des obligations de prolongement de la trame publique pour la desserte des habitations seront déclinées dans les prescriptions particulières.

Pour la majorité des logements, le stationnement est physiquement dissocié de la parcelle, ce qui représente non seulement une rupture décisive sur le plan symbolique, mais également une incitation forte à renoncer à l'auto-mobilité de facilité pour les très courts trajets (écoles, mairie,...).

GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT

Les surfaces imperméabilisées circulables sont tout d'abord réduites au minimum dans chaque îlot. Dans la limite des contraintes de perméabilité des sols, la mise en place de dispositifs de rétention à l'échelle de chaque îlot sera prévue dans les cahiers des prescriptions particulières.

Les eaux de ruissellement aboutissant sur domaine public seront collectées dans des noues de recueil et d'infiltration végétalisées, intégrées dans les aménagements paysagers le long de la voie principale de desserte du quartier.

DÉCHETS

La collecte des déchets sera organisée par des points d'apport volontaire installés sur l'espace public à proximité de chacun des îlots. La collectivité mènera une réflexion sur l'opportunité de s'engager dans une démarche d'animation visant à la mise en place d'une plate-forme de compostage de quartier pour le traitement in situ de la fraction organique des déchets ménagers intégrée au verger communal conservé en partie haute du site.

ECLAIRAGE

L'éclairage est réduit au strict nécessaire non seulement pour des raisons d'économie mais également afin de préserver l'ambiance nocturne de la campagne. Il se limite à un éclairage bas le long de la rue principale et un balisage le long des cheminements piétons principaux.

Dans ce fait, l'éclairage des voies de desserte privées dans chaque îlot devra comporter un minimum de point lumineux et des éléments de balisage à proximité des entrées des logements et places de stationnement.

CHANTIER

Enfin, des modalités de gestion adaptées des chantiers devront être adoptées par les opérateurs lors de la construction des habitations (gestion globale, évacuation des déchets, préservation de la végétation existante...) dans l'objectif de minimiser l'impact de la construction 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.

2.3 INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS DANS LA PENTE

La forme urbaine induite par le projet urbain (et donc les modalités d'implantation des futures constructions) est fortement influencée par la topographie du site, et l'organisation traditionnelle de l'habitat dans le hameau

OBJECTIFS /

> Concept général de courée limitée par des habitations formant hameau (bâti regroupé bordant la cour avec de généreux jardins sur les arrières).

> Habitations « posées » dans les jardins avec un impact minimal sur le terrain naturel.

ADAPTER LE PROJET AU RELIEF EXISTANT

L'organisation des constructions au sein d'un même îlot devra proposer une disposition générant un espace de cour ouverte (assurant l'accès et le stationnement des véhicules - suivant précisions contenues dans les prescriptions particulières) donnant accès à l'ensemble des constructions (habitations et annexes - stationnement).

De part et d'autre de la cour définie comme la voie de desserte secondaire de chaque îlot, les constructions respecteront :

- soit une implantation parallèle aux courbes de niveaux,
- soit une implantation perpendiculaire aux courbes de niveaux,
- chercheront à contribuer à « produire » un paysage limitant la cour (un avant - des séquences d'accès et d'entrées privatives) et organisant des arrières de jardins (une auréole autour des habitations)

Ces dispositions d'implantation devront jouer d'un rythme permettant d'assurer des niveaux d'exposition solaires de qualité pour l'ensemble des pièces de l'habitation et minimiser les ombres. Les constructeurs devront jouer avec le dénivelé existant afin de respecter le terrain naturel, en limitant strictement les déblais et remblais et en interdisant les talus.

Les habitations viennent se « poser » sur le site avec un impact minimal du socle (plateforme de construction) sur le terrain naturel. Les accès et prolongements extérieurs devront être traités en ouvrages rapportés qui laissent passer le terrain naturel (structures sur pilotis,...)

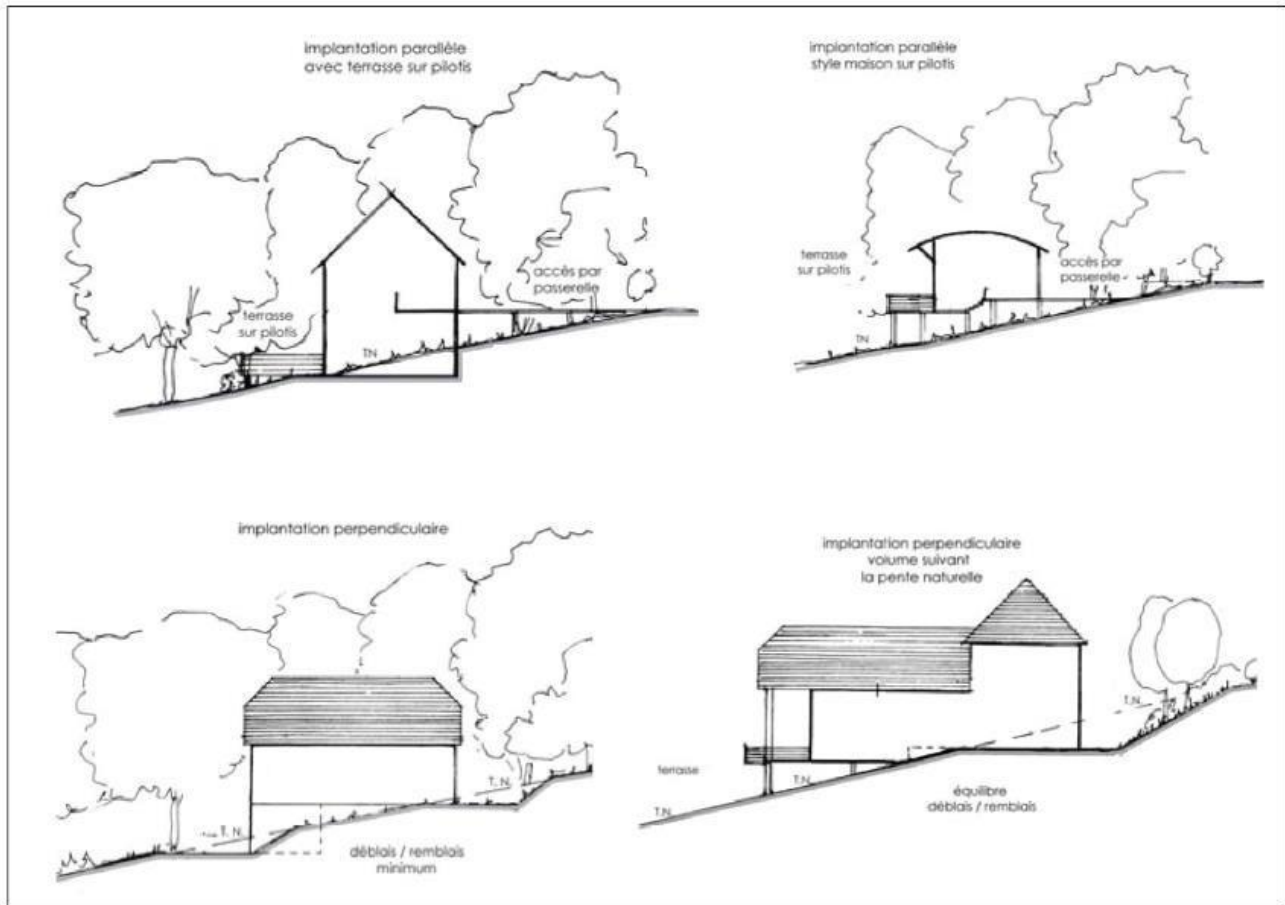
SOUTÈNEMENTS DANS LA PENTE

Dans le cas d'une pente importante entre le niveau d'accès par la cour et les jardins, il pourra être envisagé la mise en œuvre de murs de soutènement uniquement parallèles aux courbes du terrain naturel (hauteur maximale à 1m et distance entre 2 murs de 5m minimum).

Ces murs seront traités de préférence en gabions avec treillis soudé ou en maçonnerie béton apparent.

Un traitement paysager pourra être demandé pour des murs de soutènement particuliers. Ces murs participeront à l'intégration paysagère des constructions et devront se justifier

Exemples d'adaptation du bâti sur la pente



Le terrain se glisse sous l'habitation



La maison joue avec les dénivelés du terrain naturel



2.4 COMPOSITION DES VOLUMES ET TRAITEMENT DES FACADES

Nous encourageons une grande souplesse dans les choix de composition architecturale des constructions dans le cadre du règlement du PLU.

Cependant, il sera demandé aux constructeurs une identité architecturale forte et commune des différentes constructions dans le respect de deux niveaux de prescriptions, à savoir la composition des façades et les matériaux de revêtements employés.

OBJECTIFS /

> Une habitation se compose d'un soubassement, d'une façade et d'une toiture

> Chaque partie de la construction sera traitée avec un revêtement singulier

La composition des façades est la disposition organisée et harmonieuse de ses parties. Le patrimoine présent dans les hameaux de Plappeville doit être source de réinterprétation pour les nouvelles constructions, notamment par l'affirmation contemporaine :

- d'un socle en lien avec la rue ou le terrain
- d'une façade courante composée
- d'une toiture marquant le couronnement

UN SOUBASSEMENT AVEC LE TERRAIN

Le soubassement marque la partie inférieure de la façade, en lien avec les modelés du terrain naturel. Il marque ainsi l'assise de la construction à la manière d'un socle.

Il devra être marqué par une différence de traitement architectural (matériaux type béton banché ou pierre naturelle, modénature, volumétrie, épaisseur créant terrasse ou jardin de devant...).

UNE FAÇADE COURANTE RATIONNELLE

La façade courante correspond aux différents niveaux habitables. Elle est rythmée par des ouvertures alignées verticalement. On cherchera d'ailleurs à privilégier des ouvertures plus hautes que larges (dans le respect des proportions des maisons de Tignomont - sauf pièces de vies).

Les façades pourront être animées par quelques variations volumétriques permettant d'identifier les entrées des logements, les pièces principales (prolongements, surplomb), ou les angles (renforcement formant loggia).

Les revêtements de façades seront soit de type bardages (cuivre, zinc, bois,... / plastiques proscrits) ou enduits à base de chaux (finition taloché ou lissé).

UNE TOITURE SIMPLE

Les toitures constituent les éléments bâtis parmi les plus visibles dans un site en pente. Aussi leur forme et leur couleur ont un impact important dans le paysage.

Pour une cohérence avec le patrimoine bâti de Tignomont, sont définis comme obligatoire les toitures à 2 pans en tuile rouge (pas de couleurs panachées) pour les constructions à usages d'habitation, et les toitures plates ou à 1 pan pour les volumes secondaires habités en RDC et pour les annexes (stationnement,...).

Les pentes pour un bâtiment d'habitation seront au minimum de 30%, dans le respect du bâti traditionnel.



Exemples de traitements de soubassements marquant la spécificité du « socle » en lien avec le terrain naturel

INTÉGRER LES DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIE

Dans le cadre de la valorisation des énergies renouvelables, il convient d'intégrer les dispositifs de production dès la conception des bâtiments.

Ainsi, les panneaux solaires, ou panneaux photovoltaïques devront être intégrés soit directement à la toiture (sur les volumes annexes ou RDC), en façade (participe à la composition de la façade - façon verrière), ou en garde-corps (suivant les orientations privilégiés et le parti pris architectural).



Exemples d'intégration de dispositifs de production d'énergie en façade ou en toiture

2.5 QUALITE DES ESPACES NON CONSTRUITS

La pente du site impose une attention toute particulière quant au traitement des espaces non construits. Qu'il s'agisse de jardins, de cheminements ou des espaces de circulation, les projets devront s'obliger à limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et proposer une stratégie de gestion raisonnée des eaux pluviales et de ruissellement.

OBJECTIFS /

- > Des jardins en pleine terre disposant d'une capacité de stockage et d'infiltration des eaux**
- > Limiter la place de la voiture à son usage strictement nécessaire**

Les maîtres d'ouvrage qui se verront confier la réalisation d'un îlot seront contraints par une règle générale fixant **un minimum de 50% de la surface du lot devant être traitée en pleine terre**, répartie selon les projets entre les jardins privés ou les espaces verts collectifs.

GARANTIR UNE COHÉRENCE DANS L'AMÉNAGEMENT PAYSAGER

L'aménagement des espaces paysagers fera l'objet d'un projet d'ensemble sur chaque lot, à la charge du maître d'ouvrage et soumis à avis à la maîtrise d'œuvre urbaine.

Les recommandations paysagères qui figureront dans les cahiers des prescriptions particulières de chaque îlot seront de nature à identifier les enjeux de plantation :

- sur la voie de desserte des logements (arbre remarquable créant espace identitaire)
- sur le pourtour de chaque îlot (mettre en œuvre un 'écrin' de verdure entourant les différents hameaux)
- en limite séparative des jardins privatifs garantissant des lieux d'intimité et des perméabilités.

LES VOIES DE DESSERTE PRIVÉES

Sur chaque îlot figure un espace de circulation comme indiqué dans le plan de composition. Cette cour partagée assure la desserte de l'ensemble des logements et des espaces de stationnement.

Les projets devront proposer une plateforme circulée en enrobé dimensionnée à minima et comprenant un fil d'eau en rive doublé ou non en partie centrale de la voie.

Le tracé des voies restent à l'initiative de chaque projet (cohérence avec l'implantation des constructions et du stationnement). Cependant, les cahiers de prescriptions particulières détailleront des points non négociables d'implantation de la voie (interface voie d'accès publique, côtes altimétriques et position à l'intérieur de l'îlot).

LES ACCÈS ET CHEMINS PIÉTONS

Les accès piétons pour les logements depuis la voie de desserte devront respecter des zones de perméabilité (stabilisé, pavés joints gazons, dalles,...).

Des prescriptions particulières de situations seront indiquées par chaque îlot en fonction des obligations de continuités à assurer avec les espaces publics.

Ces chemins devront rester ouverts et accessibles.



Exemples de traitement des chemins piétons (matériaux et insertion dans la pente)

GESTION DU STATIONNEMENT

Pour l'ensemble des logements individuels ou intermédiaires, il est proposé la réalisation d'un maximum de deux places de stationnement, dont une place couverte et une, non couverte.

Les places couvertes seront de type sous abri ou box fermé (structure bois ou métallique - bardage à claire-voie). Un projet architectural d'ensemble devra être développé pour garantir une cohérence des édicules annexes.

Les places de stationnement non couvertes seront aménagées pour garantir une certaine perméabilité du sol avec un revêtement différent de celui mis en œuvre sur les voies de desserte (pavés joints gazon, dalles,...).



Voie de desserte avec fil d'eau en rive



Stationnement aménagé avec matériau spécifique

2.6 CLOTURES ET TRAITEMENT DES LIMITES



La gestion des limites entre les parcelles privées et les voies de desserte ou chemins piétons sont autant de situation d'interface entre différents rapport d'usages et d'intimités. A chaque situation correspond une mise en œuvre adaptée qui assure une bonne cohabitation et des rapports de voisinage sensibles et cohérents.

OBJECTIFS /

- > *Les clôtures ne sont pas obligatoires entre les espaces privés*
- > *Penser les hameaux comme des « clos » habité*

DU PLUS INTIME AU PLUS OUVERT

Les limites parcellaires au sein de chaque îlot devront respecter une grande transparence afin de garantir l'unité de composition des habitations.

Aussi, afin de renforcer la spatialité des hameaux, les bords de chaque îlot devront être clairement limités par un mur en référence au traitement des murs dans les hameaux de Plappeville.

Pour ce faire, des gradients d'opacité des limites sont établis afin de répondre à la fois aux problématiques de préservation des intimités et assurer une cohérence des projets.

DANS CHACUN DES ÎLOTS, LE LONG DE LA VOIE DE DESSERTE

Les limites le long des voies de desserte seront constituées d'une clôture en bois d'une hauteur de 1,20m maximum, de lattes verticales fines préservant une transparence minimum de 1 latte pour 1 espace vide (type ganivelle).

EN LIMITES LATÉRALES ET SÉPARATIVES

Les espaces de jardins privés en limite séparative seront non clos et pourront être plantés par des haies vives d'essence locale d'une hauteur ne pouvant pas excéder 1,20m ou bien par des arbres fruitiers (en alignements, palissés,...).

EN LIMITE DE CHAQUE ÎLOT SUR L'ESPACE PUBLIC

Les espaces de jardins privés en limite de l'espace public (voie d'accès du quartier, chemins piétons, espaces plantés, stationnement, placette,...) seront réalisés par un mur (finition béton brut ou enduit gris) dont la hauteur sera comprise entre 1,50m et 1,80m.

AU DROIT DES HABITATIONS

Afin de préserver les espaces de terrasses, un pare-vue en bois composé de lattes verticales alignées d'une hauteur de 2m maximum pourra être installé en limite séparative ou au droit des habitations dans le prolongement de la façade. Cet élément ne pourra excéder un linéaire de 6m.



Exemples de traitements des clôtures sur les voies de desserte



Exemples de traitements des limites séparatives des jardins privés



Pare-vue au droit des habitations



Mur de clôture en limite d'opération

3. CONSOMMATION FONCIERE ET CAPACITE DE MUTATION

Conformément au VI de l'article 12 du décret du 28 décembre 2015, le rapport de présentation de la modification du PLU comporte une analyse de la consommation foncière ainsi que de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis.

3.1 LA CONSOMMATION FONCIERE

3.1.1 La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

L'analyse qui suit est basée sur les données Fichiers Fonciers, retraitement par le CETE Nord-Picardie des données MAJIC, Mise A Jour des Informations Cadastreales, produite par la DGFIP, version janvier 2014, et exploitées par l'AGURAM.

Répartition de l'occupation des sols en 2014

En janvier 2014, les espaces naturels agricoles et forestiers (NAF) de Plappeville totalisaient 110,42 ha, soit 44 % du territoire communal. Ce ratio traduit le caractère périurbain de Plappeville mais aussi la configuration de son ban communal résultant de son histoire.

Les 141,95 ha artificialisés se répartissent en 69,94 ha bâtis et 72,01 ha non bâtis.

Occupation du Sol en surfaces. Source DGFIP – MAJIC – janvier 2014		Proportion sur l'ensemble du ban communal
Total Commune	252,37 ha dont	100 %
Surface agricole et naturelle	110,42 ha	44 %
Surface artificialisée totale	141,95 ha dont	56 %
Bâtie	69,94 ha dont	28 %
Habitat	65,19 ha dont	26 %
individuel	57,90 ha	23 %
collectif	7,28 ha	3 %
Activités	4,42 ha	2 %
Dépendances isolées et autres	0,33 ha	< 1 %
Non bâtie	72,01 ha	29 %

La proportion d'espace artificialisé non bâti est, sur Plappeville, dans la moyenne de l'agglomération (l'artificialisé non bâti équivaut à peu près l'artificialisé bâti). Cependant, il est à noter que sur les 72 ha d'artificialisé non bâti, 44 ha sont constitués des terrains militaires du fort de Plappeville.

3.1.2 La consommation sur les 10 dernières années

Sur les 10 dernières années connues (2004-2013), la consommation foncière totale a été de 3,34 ha soit 0,33 ha/an. Cette faible consommation (dont la moitié est attribuée au non bâti) se répartit aussi bien dans le temps qu'entre habitat individuel ou collectif et activités ou équipements.

Sur cette base, tout laisse à penser que cette moyenne doit être prolongée en 2014 et 2015 pour le calcul de la consommation foncière pour les 10 dernières années (2007 - 2016). En conséquence, la consommation foncière totale sur Plappeville pour les 10 dernières années est estimée à 3,34 ha, soit une consommation annuelle de 0,33 ha/an.

La consommation foncière à destination de l'habitat

La consommation foncière à destination de l'habitat est nettement supérieure à celle destinée aux activités, du fait du caractère essentiellement résidentiel de la commune. La carte de la page suivante permet de localiser le centre ancien ainsi que les développements sur les 10 dernières années connues : il s'agit exclusivement de comblement de « dents creuses ».

L'habitat individuel est très largement prédominant sur la commune puisqu'il occupe 57,90 ha contre 7,28 ha pour l'habitat collectif. Sur les 10 dernières années connues, la surface de l'habitat individuel est passée de 56,59 ha en 2003 à 57,90 en 2013 (+ 2,3 %) tandis que l'habitat collectif est passé de 7,08 ha à 7,28 ha (+2,8 %). Vu les faibles volumes concernés, ces deux évolutions peuvent être considérées comme semblables.

Les fichiers fonciers recensent la création de 24 nouveaux logements sur la période 2004-2013 pour une surface moyenne de parcelle de 629 m²/logement, soit une densité au sens du SCOTAM (tenant compte 25 % d'espace public) de 12 logements/ha.

Par extrapolation, on peut estimer que la valeur de la période 2007 – 2016 est identique.

La consommation foncière à destination des activités

Il convient de prendre le terme « activités » au sens large. Il s'agit en effet de tout le bâti non résidentiel.

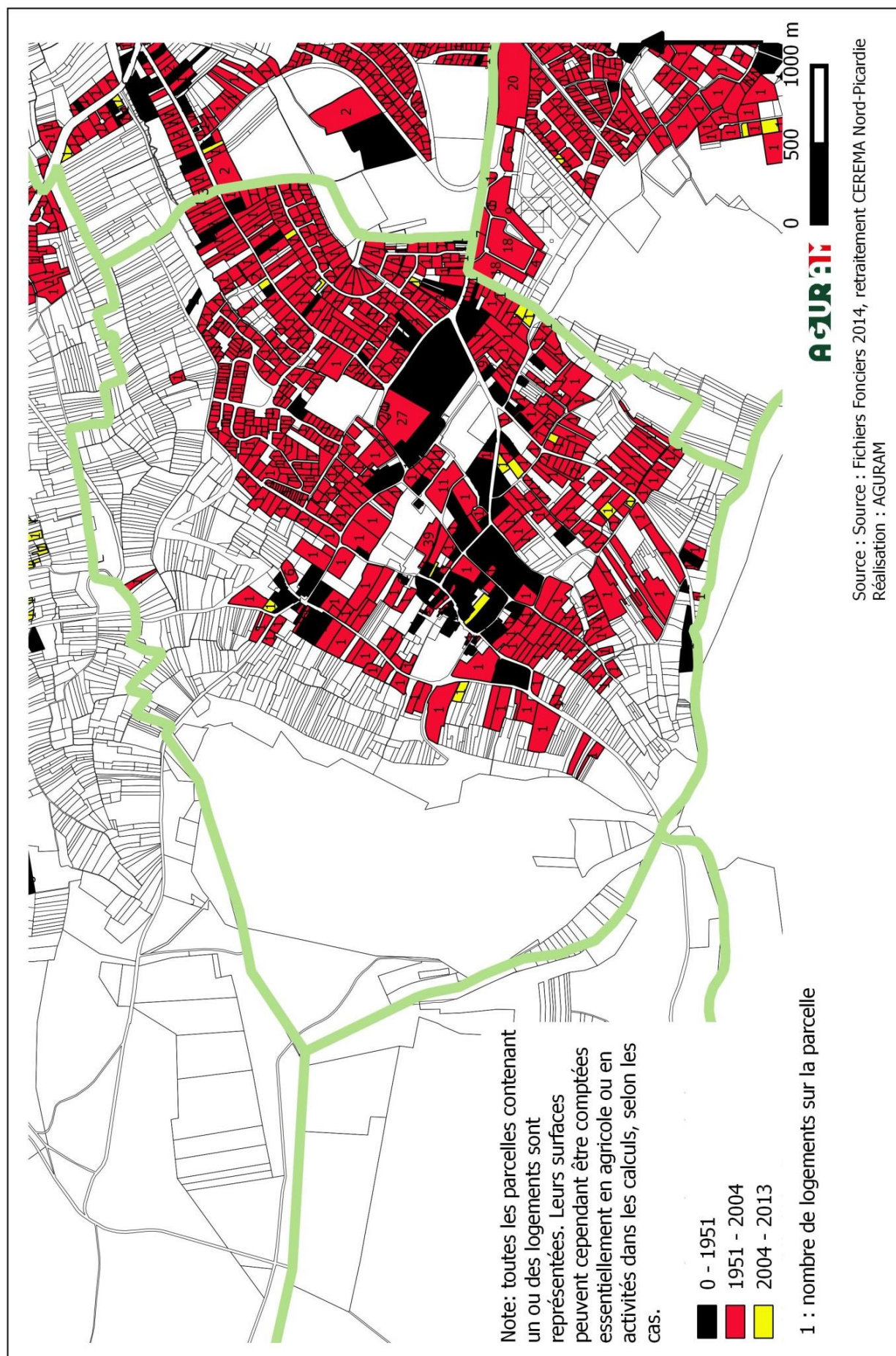
La surface consacrée aux activités était déjà de 4,37 ha en 2003 et elle s'est simplement accrue de 0,05 ha en 2007 pour atteindre 4,42 ha, surface stable depuis.

La consommation foncière par artificialisation de l'espace non bâti

Les données MAJIC donnent très peu d'informations sur l'artificialisé non bâti. On peut simplement en déduire qu'elles représentent 72,01 ha sur la commune de Plappeville, soit 29 % de la commune.

Les Fichiers Fonciers ne nous donnent aucune indication sur l'évolution dans le temps de cette surface. Il faut cependant remarquer que, d'une part, elle est en grande partie constituée du Fort de Plappeville et que, d'autre part, l'évolution du bâti par comblement de « dents creuses » n'entraîne pas l'agrandissement du réseau viaire. On peut donc en conclure que ce n'est pas sur ces 10 dernières années qu'il faut chercher la constitution de l'espace artificialisé non bâti.

Historique des locaux d'habitation



Les dispositions du SCOTAM concernant la consommation foncière

Le SCOT de l'Agglomération Messine (SCoTAM) demande que soit respectée sur la commune une densité brute de 20 logements/ha dans les extensions d'habitat (urbanisation hors enveloppe urbaine). Cette densité brute inclut forfaitairement 25 % d'espace public dans la surface de projet.

Sur Plappeville, la densité moyenne de l'ensemble du bâti actuel est de 10,6 logement/ha.

La densité moyenne des logements créés en extension de 2007 à 2016 a été de 12 logements/ha, soit dans le même ordre de grandeur et très nettement inférieure à ce que le SCOTAM demande. Il faut cependant noter que le SCOTAM demande cette densité sur les zones en extension de l'enveloppe urbaine alors que les seules créations de logements observables sur Plappeville récemment le sont à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Conclusions relatives à la consommation foncière / En conclusion la consommation foncière sur Plappeville a été faible et régulière sur les 10 dernières années ;

La densité brute imposée par le SCOTAM est de 20 log/ha soit nettement supérieure à ce qui est observé ces dernières années. Cette valeur, impliquant un réel changement de pratiques incluant a minima la création de quelques logements collectifs, devra être atteinte si la commune souhaite développer des projets hors enveloppe urbaine. Le but de ce type de projet étant entre autre d'accueillir de la population, une densification ne peut qu'améliorer les résultats obtenus sur ce point.

L'espace agricole et naturel a peu souffert des pertes de surfaces de ces 10 dernières années. Elles n'ont pas impacté les activités agricoles d'ailleurs disparues de la commune depuis plus longtemps. Elles n'ont pas non plus impacté les espaces naturels les plus intéressants de la commune, situées au-delà de ses parties urbanisées. Elles ont par contre pu impacter, mais très modérément la biodiversité ordinaire et la nature en ville, compte-tenu de la subsistance de nombreuses poches de zones naturelles enclavées dans les zones urbaines.

3.2 LES CAPACITES DE MUTATION

3.2.1 Les logements vacants

La base de données **FILOCOM** dénombre 934 logements à Plappeville (le recensement INSEE 2012 en comptait 914). Parmi ces 934 logements elle recense 71 logements vacants, soit 7,8 %. Cette source, basée sur les données recueillies par la DGFIP permet de distinguer la vacance conjoncturelle d'une vacance structurelle sur la base des données suivantes :

Ancienneté de la vacance (nombre de logements)						
< 1 an	De 1 à 2 ans	De 2 à 3 ans	De 3 à 4 ans	De 4 à 10 ans	> 10 ans	TOTAL
35	9	9	8	6	4	71

Est considérée comme conjoncturelle une vacance de moins de 2 ans. A Plappeville, elle représente 44 logements soit 62% du total des 71 logements vacants. Cette vacance est nécessaire à la fluidité du marché immobilier

La vacance de plus de 2 ans est considérée comme structurelle. Elle reflète soit des refus de mise en location, soit des situations de vétusté et/ou une inadéquation des logements avec les besoins. A Plappeville, la vacance structurelle représenterait 27 logements soit 34 % du nombre des logements vacants et 3% du parc total de logements, ce qui reste une part modeste, mais dont il convient de se préoccuper.

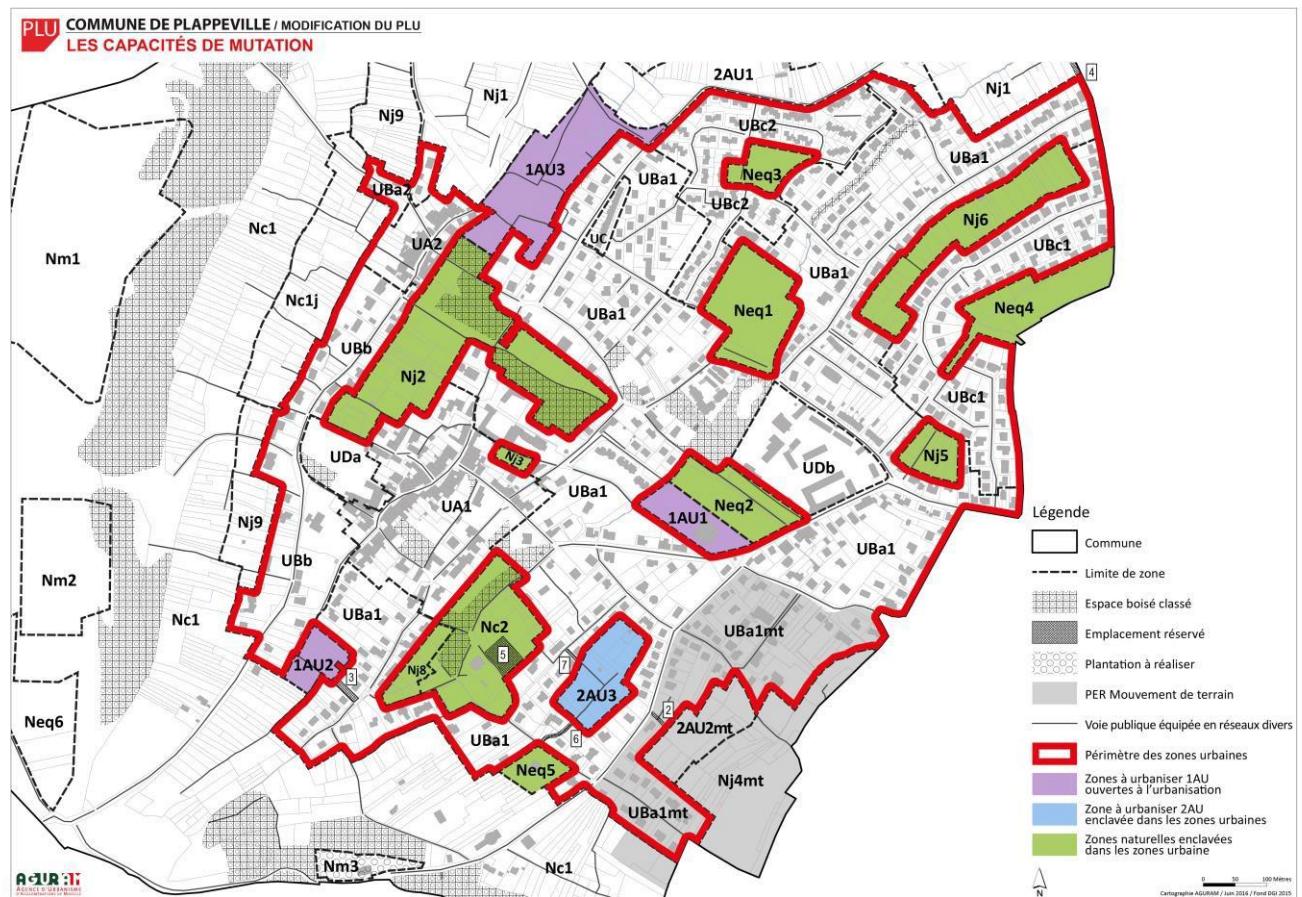
3.2.2 Les possibilités de renouvellement urbain

Sur la commune de Plappeville, le potentiel actuel de renouvellement urbain est quasi inexistant. Il se résume à deux locaux d'activités : un ancien café et ancienne menuiserie.

3.2.3 Les espaces potentiels de densification

La présente procédure de modification concerne la zone 1AU3 du PLU de Plappeville. En conséquence, les espaces potentiels de densification sont examinés à l'intérieur du périmètre des zones urbaines du PLU en vigueur, à l'exclusion :

- des zones naturelles enclavées dans les zones urbaines, quelque soient les motifs de leur délimitation et les dispositions qui y sont applicables ;
- les zones à urbaniser ouvertes ou non à l'urbanisation.



A l'intérieur de ce périmètre des zones urbaines du PLU, sont prises en compte les « dents creuses », c'est-à-dire les parcelles ou ensembles de parcelles non bâties et disposant d'une desserte par une voie publique ou privée commune, ouverte à la circulation automobile.

Sur chacune de ces dents creuses, il est procédé à une évaluation du nombre de logements susceptibles d'y être construits en tenant compte d'une part des dispositions réglementaires principales des zones urbaines concernées, et d'autre part des caractéristiques des tissus urbains dans lesquels ils s'inscrivent.

L'évaluation fait l'objet du plan de la page suivante sur lequel sont reportés :

- les « dents creuses » qui représentent le potentiel de densification ;
- l'évaluation du nombre de logements susceptible d'être construit sur chaque « dent creuse » ;

Le plan repère par ailleurs :

- la délimitation des zones urbaines du PLU ;
- dans les zones urbaines, l'indication symbolique des constructions existantes, absentes du fond de plan cadastral ;
- les zones naturelles enclavées dans les zones urbaines, quelque soient les motifs de leur délimitation et les dispositions qui y sont applicables ;
- les zones à urbaniser ouvertes ou non à l'urbanisation, et leur rapport avec le périmètre des zones urbaines.

Au total, c'est au plus une quinzaine de logements qui pourraient être construits dans ces dents creuses dans l'hypothèse peu probable d'une absence de rétention foncière. Dans cette hypothèse irréaliste et au rythme actuel très faible de la construction de nouveaux logements sur la commune (2,4 par an), la commune ne dispose plus d'aucune capacité de densification dans 6 ans.

Conclusions relatives aux capacités de mutation / Les développements qui précèdent montrent l'intérêt pour la commune de se préoccuper de la question de la vacance structurelle qui se confirme à Plappeville.

Mais l'absence de véritables perspectives de renouvellement urbain connues et la modicité du potentiel de construction dans les dents creuses résiduelles des zones urbaines justifient pleinement la démarche volontaire engagée par la commune en vue de l'aménagement de la zone 1AU3 du Vieux Puits qui constitue sa principale perspective de redéploiement urbain en complément des maigres, lentes et hypothétiques possibilités densification des zones urbaines.

4. LA REDEFINITION DU PERIMETRE DE LA ZONE 1AU3

4.1 LE PERIMETRE UTILE POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET DU VIEUX Puits

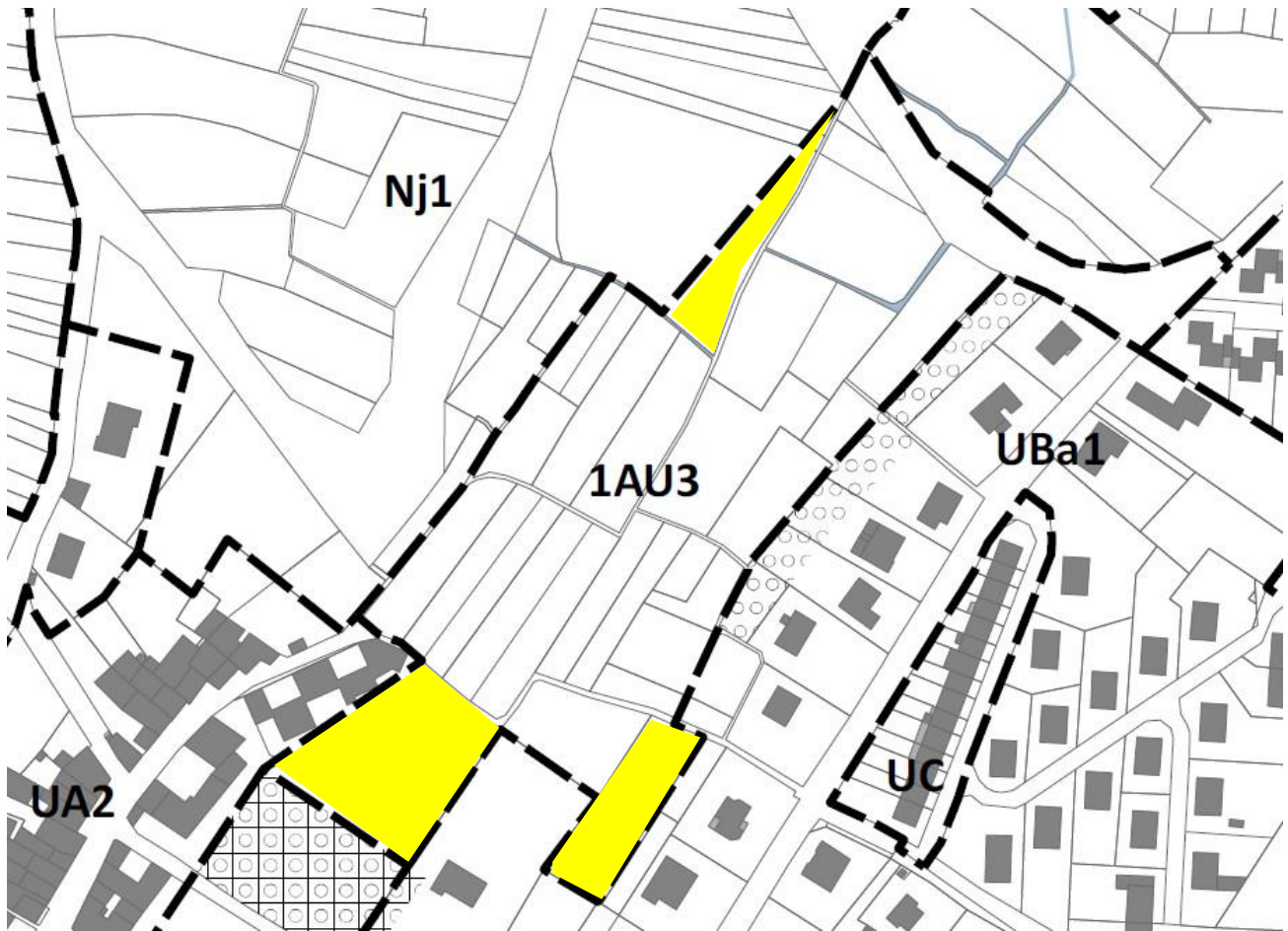
Le nouveau parti d'aménagement de la zone **1AU3** décrit plus haut (cf. partie 2 : les principes d'aménagement retenus après concertation) a montré que certaines emprises contenues dans le périmètre actuel de la zone 1AU3 s'avèrent inutiles à la mise en œuvre du projet.



Sur ce plan qui illustre le nouveau parti d'aménagement de la zone 1AU3 du Vieux Puits, trois secteurs cernés par un trait rouge montrent la localisation des espaces non utilisables dans la mise en œuvre du projet. Ils concernent :

- au nord une partie de parcelle d'une surface de 9,80 ares, qui avait été intégrée pour permettre la mise en œuvre du projet dans le parti d'aménagement initial de la zone au PLU, mais qui n'est plus nécessaire à la mise en œuvre du nouveau parti d'aménagement ;
- au sud-ouest une emprise de 26,83 ares située à l'arrière d'une opération groupée de maisons en bande située en zone **UA** rue de Tignomont que le nouveau parti d'aménagement ne prévoit pas de désenclaver.
- au sud-est, des terrains totalisant 12,50 ares enclavées à l'arrière des parcelles bâties de la rue des Paules. La commune a souhaité que les aménagements de la zone 1AU3 ne permettent pas la constructibilité de ces parcelles de façon à maintenir ici, comme plus au nord, une zone tampon entre les constructions actuelles de la rue des Paules et les nouvelles constructions de la zone 1AU3.

Délimitation des emprises devenues inutiles au projet sur le plan de zonage en vigueur du PLU



Afin de ne pas maintenir dans le périmètre de cette zone des espaces inutiles ou non accessibles qui seraient de nature à renchérir la charge foncière de la future opération, il est proposé de reverser les emprises concernées dans le périmètre des zones limitrophes.

4.2 LA NOUVELLE ZONE 1AU3 ET LES MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

La nouvelle délimitation de la zone **1AU3** du Vieux Puits résulte donc de l'exclusion des emprises inutiles à la mise en œuvre du projet d'aménagement.

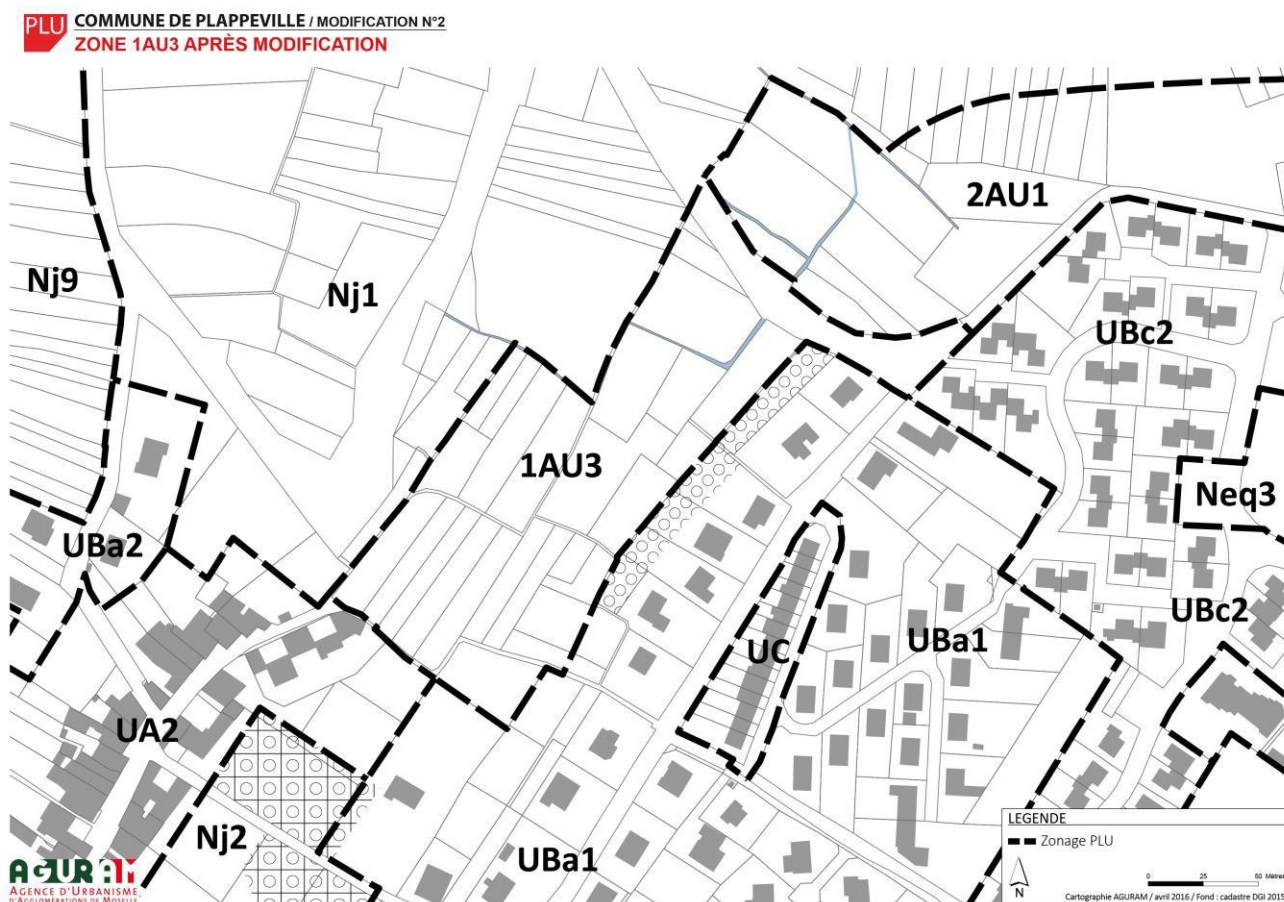
La première conséquence est la modification de la surface de la zone **1AU3** qui était initialement de 2,73 ha et qui est réduite à 2,24 ha après modification du PLU.

La deuxième conséquence est que les emprises exclues de la zone **1AU3** initiale sont intégrées aux zones limitrophes :

- le triangle nord-est d'une surface de 9,80 ares est réintégré à la zone naturelle **NJ1** dans laquelle sont classées les surfaces principales des parcelles concernées ;
- le secteur sud-ouest situé à l'arrière de l'opération groupée de maisons individuelles en bande, d'une surface de 26,83 ares est intégré à la zone urbaine UA. Il pourra continuer de jouer son rôle de jardin boisé à l'arrière de ces constructions.

- le secteur sud-est, situé à l'arrière de la rue des Paules, d'une surface de 12,54 ares est intégré à la zone urbaine UBa1.

Extrait du plan de zonage modifié au terme de la modification du PLU



5. L'ADAPTATION DU REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE 1AU

5.1 CREATION D'UN NOUVEAU CHAPITRE REGLEMENTAIRE POUR LA ZONE 1AU3

La spécificité du parti d'aménagement de la zone 1AU3 conduit à proposer un chapitre réglementaire spécifique pour cette zone. Par conséquent, à la suite du chapitre 5 relatif à la zone 1AU, un chapitre 6 nouveau, est consacré au règlement de la zone 1AU3.

5.1.1 Proposition d'un nouveau règlement pour la zone 1AU3

De façon à mettre en lumière les différences entre le règlement existant de la zone 1AU et le nouveau règlement de la zone 1AU3 résultant de la présente modification, le règlement spécifique à la zone 1AU3 qui suit est présenté de la façon suivante :

- **en noir** figurent les éléments du texte du règlement actuel de la zone 1AU repris dans le règlement de la zone 1AU3 ;
- **en noir barré** figurent les éléments du texte du règlement de la zone 1AU non repris dans le règlement de la zone 1AU3 ;
- **en rouge** figurent les éléments nouveaux (ou réorganisés) par rapport au règlement de la zone 1AU.

Chapitre 6

ZONE 1AU3

CARACTERE DE LA ZONE

La zone à urbaniser 1AU3 est située au nord du noyau villageois de Tignomont et à l'ouest de la rue des Paules.

~~Il s'agit de zones d'urbanisation future non équipées, destinée essentiellement à l'habitat et à des équipements.~~

~~Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.~~

~~1AU1 : Zone du Breuil – Zone d'équipements publics.~~

~~1AU2 : Zone d'aménagement et d'extension du village à dominante pavillonnaire : « les Quemènes ».~~

~~1AU3 : Zone d'aménagement et d'extension du village de Tignomont à dominante pavillonnaire ; « Le vieux puits ».~~

0545 – 1AU3 – Article 1 – Occupation et utilisation du sol interdites.

. Sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- toute construction qui par sa destination, son caractère ou son importance serait de nature à empêcher le libre écoulement des eaux, à modifier la stabilité des sols et du sous-sol ou à porter atteinte à la qualité du paysage ;
- la création, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination d'immeubles ou de locaux soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect, seraient de nature à porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier.

. Sont interdits les installations, travaux et modes d'occupation du sol suivants :

- les aires de stockage et dépôts à l'air libre ainsi que les carrières et décharges ;
- le stationnement de longue durée des caravanes isolées ainsi que les campings aménagés ou non ;
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;
- l'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ainsi que l'aménagement de terrains pour la pratique du golf ;
- les affouillements et exhaussements du sol de nature à empêcher le libre écoulement des eaux, à modifier la stabilité des sols et du sous-sol ou à porter atteinte à la qualité du paysage.

. Sont interdits les coupes et abattages d'arbres, réalisés en dehors d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire répondant aux conditions fixées à l'article 2.

Sont interdits :

~~Les constructions destinées :~~

- ~~— à l'artisanat~~
- ~~— à l'industrie,~~
- ~~— à l'exploitation agricole ou forestière,~~
- ~~— à la fonction d'entrepôt.~~

~~Les installations et travaux suivants :~~

- ~~— les aires de stockage et dépôts à l'air libre,~~
- ~~— le stationnement de longue durée des caravanes isolées,~~
- ~~— Les campings aménagés ou non.~~

- ~~— Toute construction qui par sa destination, son caractère ou son importance empêcherait le libre écoulement des eaux d'une rivière ou modifierait la stabilité des sols et des sous-sols.~~
- ~~— Les affouillements et exhaussements du sol qui par leur destination, leur caractère ou leur importance empêcheraient le libre écoulement des eaux d'une rivière ou modifieraient la stabilité des sols et des sous-sols ou atteindraient un élément de paysage.~~
- ~~— La création, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements d'affectation d'immeubles ou de locaux soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect, porteraient préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier.~~
- ~~— Les coupes et abattages d'arbres, réalisées en dehors d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire répondant aux conditions fixées à l'article 2.~~

0545 – 1AU3 – Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

- . Les constructions, installations, aménagements et divers modes d'occupation du sol sont autorisés sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de la zone 1AU3 du Vieux Puits ;
- . Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols admis, qu'ils respectent les conditions fixées par le présent règlement et qu'ils s'inscrivent harmonieusement dans le paysage.
- . Les coupes et abattages d'arbres ne sont autorisés que sous réserve :
 - d'un recensement qualitatif des arbres existants présentant un intérêt floristique, paysager ou écologique qui mériteraient d'être conservés dans le projet d'aménagement de la zone,
 - et qu'ils soient nécessaires à la mise en oeuvre d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager.
- . Les constructions et installations sont autorisées sous réserves des conditions suivantes :
 - qu'elles fassent partie d'une opération à destination principale d'habitation, intéressant la totalité de l'emprise de l'un au moins des périmètres indicatifs des « hameaux » figurant à l'OAP de la zone 1AU3 du Vieux Puits ;
 - que les destinations autres que l'habitation soient compatibles avec la proximité d'habitations, notamment en termes de nuisances, de risques et d'intégration dans le paysage ;
 - les constructions ou locaux destinés au commerce sont autorisés à condition que ce commerce réponde à des besoins de proximité et soit nécessaire à la vie courante des habitants et qu'ils soient intégrés dans des volumes bâtis cohérents avec les constructions à usage d'habitation de l'opération ou intégrés aux immeubles d'habitation ;
 - que l'opération ne conduise pas à des délaissés de terrains inconstructibles et qu'elle soit compatible avec le développement ultérieur de la zone tel qu'il est indiqué dans l'OAP de la zone 1AU3 du Vieux Puits.
 - pour les constructions principales nouvelles, qu'elles soient situées en tout point à une distance de 35 mètres minimum de toute construction principale de la zone UBa1 existant à la date d'entrée en vigueur du PLU.
 - dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une

division en propriété ou en jouissance, le respect des règles est apprécié au regard de chaque lot.

Sont admis sous conditions :

~~Les constructions et installations sont autorisées à condition :~~

- ~~— qu'elles fassent partie d'une opération à destination principale d'habitation, soit intéressant la totalité du secteur de zone concernée, soit permettant la construction d'au moins 10 logements ;~~
- ~~— que les destinations autres que l'habitation soient compatibles avec la proximité d'habitations, en termes de nuisances et de risques ;~~
- ~~— que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.~~
- ~~— que le projet soit compatible avec une orientation d'aménagement et de programmation, lorsqu'elle existe.~~

~~La démolition totale ou partielle d'un bâtiment, à condition qu'il ne présente pas d'intérêt architectural ou historique.~~

~~Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés.~~

~~Les constructions destinées au commerce, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie courante des habitants du village et au fonctionnement de la zone à caractère d'habitat.~~

~~Dans le secteur 1AU3, les aménagements et constructions devront être compatibles avec les dispositions de l'OAP.~~

~~Les coupes et abattages d'arbres ne sont autorisés que sous réserve :~~

- ~~— d'un recensement qualitatif des arbres existants qui mériteraient d'être conservés dans le projet d'aménagement de la zone~~
- ~~— et qu'ils soient autorisés dans le cadre d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager.~~

~~Les principes d'aménagement et d'implantation des constructions définis par l'OAP pourront être adaptés pour permettre la préservation d'arbres présentant un intérêt floristique ou paysager.~~

0545 – 1AU3 – Article 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

3.1 Accès

- . Pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée **commune** ouverte à la circulation automobile, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et des accès, et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

3.2 Voirie

- . La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :
 - largeur minimale de plate-forme : 7,00 mètres,
 - largeur minimale de chaussée : 5,00 mètres.
- . Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées notamment dans le cas de voiries tertiaires sans déroger aux normes de sécurité en vigueur.
- . Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules publics et privés de faire aisément demi-tour **dans le respect des caractéristiques prévues au règlement de collecte des déchets de Metz Métropole. Dans le prolongement des** voies en impasse, **dont la longueur est supérieure à 50,00 mètres il peut être exigé** la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser **sera exigée en référence aux dispositions l'OAP de la zone 1AU3 du Vieux Puits.**

0545 – 1AU3 – Article 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.

4.1 Eau potable

- . Toute construction ou installation dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.2 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 Eaux usées

- . Le raccordement en mode séparatif sur le réseau public d'eaux usées est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées. Il doit être réalisé dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.4 Autres réseaux

- . Tout nouveau réseau de distribution par câbles (électricité, téléphone, télévision...) doit être réalisé par câble souterrain ou par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles.

545 – 1AU3 – Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles.

Néant.

0545 – 1AU3 – Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (voie, place...).

Nota : Les attributs architecturaux en retrait ou en saillie (bow-windows, balcons, éléments d'architecture, avant-corps, marquises) ne constituent pas la façade principale.

En complément des marges de recul particulières visées à l'article 2, les constructions principales ainsi que leurs extensions doivent respecter les dispositions suivantes :

- . Par rapport aux limites d'emprise des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, les constructions principales ainsi que leurs extensions doivent respecter les dispositions suivantes :
 - par rapport à la voie principale de desserte externe des « hameaux », lorsqu'elle n'est pas implantée en limite, toute construction doit être implantée à une distance minimum par rapport à la limite de l'emprise de cette voie, égale à la demie-hauteur de la construction comptée du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
 - par rapport aux chemins et aux espaces publics ou privés communs de desserte interne des « hameaux », les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 2 mètres minimum par rapport à la limite de ces espaces ; toutefois, les garages intégrés à la construction principale ou qui la jouxtent doivent être implantés en recul de 5 mètres minimum, sauf dans le cas où la topographie ne le permet pas et où des possibilités complémentaires de stationnement sont identifiées ailleurs sur la parcelle ou sur les espaces communs mutualisés pour le stationnement.

- . Des implantations différentes pourront être autorisées ponctuellement, pour la réalisation de projets s'inscrivant dans une composition d'ensemble cohérente prise en compte dès le permis d'aménager
- . Ne sont pas soumis à ces règles les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois, une implantation différente à déterminer au cas par cas pourra être autorisée ou imposée pour permettre la préservation des arbres existants identifiés en application de l'article 2 du présent règlement.

~~Les dispositions suivantes s'appliquent par rapport aux limites d'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation ou aux limites qui s'y substituent :~~

- ~~. Toute construction principale nouvelle et toute extension d'une construction doit être réalisée dans une bande de 18,00 mètres comptés à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. Toutefois, au-delà de la bande de 18,00 mètres les constructions annexes en rez-de-chaussée peuvent être autorisées à condition d'être accolées au corps principal d'habitation, et que ce dépassement n'excède pas 5,00 mètres.~~

0545 – 1AU – Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

En complément des marges de recul particulières portées au règlement graphique, les constructions principales ainsi que leurs extensions doivent respecter les dispositions suivantes :

- . Toute construction principale doit être implantée soit en limite latérale de l'unité foncière, soit à une distance au moins égale à la demie-hauteur de la construction comptée du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère, par rapport aux limites latérales et de fond de parcelle ;
- . Constructions annexes :
 - lorsqu'elle n'est pas soit accolée à une construction principale ou située dans le prolongement d'une construction principale implantée en limite latérale, soit implantée par ailleurs à l'alignement des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, toute construction annexe est interdite en limite latérale de l'unité foncière. Elle peut toutefois toujours être implantée en limite de fond de parcelle et dans ce cas l'être également en limite latérale aboutissant aux voies..
 - lorsqu'elle n'est pas implantée en limite séparative, toute construction annexe doit être implantée en recul de 2 mètres minimum par rapport à ces limites.

Toutefois, une implantation différente à déterminer au cas par cas pourra être autorisée ou imposée pour permettre la préservation des arbres existants identifiés en application de l'article 2 du présent règlement.

- ~~. La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.~~

- ~~. Lorsqu'il existe jouxtant la ou les limites séparatives latérales, un ou des murs pignons appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction projetée peut être implantée sur cette ou ces limites dans les conditions suivantes :~~

- ~~— La largeur de la façade de la nouvelle construction principale implantée sur la limite séparative ne peut excéder la largeur de la façade de la construction existante qu'elle vient jouxter. Au-delà, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.~~

- ~~— le recouvrement des murs pignon par la nouvelle construction peut être exigé pour des motifs de cohérence architecturale et urbaine.~~

- ~~. Des constructions sur limite séparative peuvent être autorisées dans les cas suivants :~~

- ~~— constructions d'annexes,~~

- ~~– constructions édifiées dans le cadre de plan de masse intéressant un ensemble de plusieurs parcelles (maison à patio par exemple).~~
- ~~– Une partie des constructions et extensions de la construction principale à condition que la hauteur hors tout soit inférieure à 3,50 m en tout point de la construction ou de la partie de construction concernée.~~

En zone 1AU3 « Vieux Puits » :

- ~~– Dans les secteurs « ordre continu », toute construction doit être implantée sur les limites séparatives latérales d'unité foncière.~~
- ~~– Dans les secteurs « ordre discontinu », toute construction peut être implantée en retrait des limites séparatives latérales d'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 ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.~~

0545 – 1AU – Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

- . Sans objet.

0545 – 1AU – Article 9 – Emprise au sol des constructions.

L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder ~~30%~~ 40% de la surface du terrain en zone 1AU3.

- ~~– Les constructions et installations de jardin (kiosques, abris), les cheminements piétons deux roues, et les équipements publics de faible importance peuvent être autorisés à condition de s'inscrire harmonieusement dans l'aménagement paysager.~~

Ne sont pas soumis à ces règles :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- ~~– les équipements publics d'infrastructure de toute nature.~~
- ~~– les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.~~

0545 – 1AU – Article 10 – Hauteur maximale des constructions.

- . La hauteur de la construction ne doit pas dépasser 1 niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R+1), à concurrence de 7,00 mètres comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout de la toiture. La hauteur de 7,00 mètres constitue la hauteur maximum en tout point de l'égout de la toiture.
- . Un seul niveau de combles peut être aménagé.
- . La hauteur hors tout des constructions annexes en rez-de-chaussée ne doit pas dépasser 3,50 mètres en tout point de la construction.
- . Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

0545 – 1AU – Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

11.1 Dispositions générales

- . Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction à édifier ou à modifier, par sa situation, son architecture, ses dimensions, ou son aspect extérieur, est 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 de perspectives paysagères ou 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, un paysage.
- . Des conditions satisfaisantes doivent être garanties en matière de salubrité, commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect général.
- . Il doit être garanti une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement et celle du caractère de la région. Les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits.
- . Les éléments saillants de type parabole doivent être non visibles depuis la rue.
- . Les éléments saillants de type panneaux solaires ou capteurs photovoltaïques **en façade ou en toiture doivent être installés de façon à garantir la meilleure cohérence d'intégration architecturale et paysagère.** ~~lorsqu'ils sont intégrés à la construction et à sa toiture et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité, à la volumétrie et à la composition des façades de la construction.~~

11.2 Façades et matériaux de façade

- . **Les façades courantes seront rythmées par des ouvertures principalement plus hautes que larges et alignées verticalement.**
- ~~. Les façades des constructions principales et des bâtiments annexes qui y sont accolés seront traitées avec des enduits de couleur traditionnelle proche des enduits à la chaux. Les couleurs vives et le blanc pur, sans rapport avec le contexte local, sont interdits, sauf pour les menuiseries.~~
- ~~. Toutefois :~~
 - ~~— ces règles ne s'appliquent pas aux vérandas qui, hormis leur structure, devront mettre en œuvre des matériaux ayant l'aspect du verre, ni aux bâtiments annexes disjoints de la construction principale.~~
 - ~~— d'autres solutions peuvent être autorisées, mettant en œuvre la peinture, le bois, ou toute autre technique sous réserve qu'elle permettent une bonne intégration de la construction dans le paysage.~~

11.3 Toitures

- . **Les toitures des constructions principales seront à deux pans. La pente des toitures doit être comprise entre 40% et 50% (18 à 23 degrés).**
- . **Toutefois, pour les volumes secondaires habités en rez-de-chaussée ainsi que pour les constructions annexes, les toitures plates ou à un pan sont obligatoires.**
- ~~. La ligne de faîtage principale de la construction doit être sensiblement parallèle à la rue. Cette règle n'est pas applicable aux constructions visant à assurer une performance énergétique au moins égale à la réglementation thermique 2012.~~
- ~~. Les toitures terrasses sont autorisées à condition, lorsqu'elles concernent une construction principale ou son extension, d'être végétalisées.~~
- ~~. Les combles à la « Mansard » sont interdits.~~

En zones 1AU2 et 1AU3 :

- ~~. Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas (ondulés exclus).~~
- ~~. Les toitures monopentes, les matériaux de couverture réfléchissants (aluminium, acier) ainsi que les toitures inversées sont interdites. Toutefois, les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions.~~
- ~~. La pente des toitures ne devra pas excéder 75% (35°).~~

11.4 Les clôtures

- ~~Un plan détaillé des clôtures sur rue et en limite séparative est exigé dans la demande de permis de construire.~~
- En limite des espaces publics ou privés communs tels que la voie d'accès principale aux hameaux, les placettes et espaces communs plantés, ainsi que le long des chemins piétons localisés en limite périphérie de chaque hameau, la clôture, si elle est prévue, pourra être constituée par un mur dont la hauteur sera comprise entre 1,50m et 1,80m.
- En bordure de l'espace public ou privé commun de desserte interne des hameaux, les clôtures ne pourront être constituées que de fines lattes verticales en bois préservant une transparence minimale de une lame pour un espace vide équivalent (de type gavinelle).
- Sur les autres limites séparatives elles pourront être constituées d'un grillage obligatoirement doublé d'une haie vive sous réserve d'être constituée exclusivement d'essences locales et d'être maintenues à une hauteur n'excédant pas 1,20m, soit de la plantation d'arbres fruitiers en alignements ou palissés.
- Les coffrets des concessionnaires (UEM, GDF, câble) qui ne sont pas intégrés aux constructions doivent être intégrés aux clôtures sur rue. ~~dans un ouvrage situé en mitoyenneté.~~
- ~~Les clôtures doivent, par leurs dimensions et la nature des matériaux employés, être en harmonie avec le caractère des immeubles avoisinants.~~
- ~~Les clôtures doivent suivre la pente naturelle du terrain. Les redents sont interdits.~~
- ~~Les clôtures sur rue et sur les limites séparatives doivent être constituées :~~
 - ~~par des haies vives qui pourront atteindre 2,00 mètres de hauteur,~~
 - ~~par des dispositifs à claires-voies, disposés ou non sur mur bahut,~~
 - ~~par un mur.~~
 - ~~Sauf pour les haies la hauteur totale maximale ne doit pas excéder 1,50 mètre. Les clôtures nouvelles doivent s'harmoniser avec celles mitoyennes existantes.~~
- ~~Les murs à l'alignement devront avoir une hauteur constante.~~
- ~~Les règles de clôture ne s'appliquent pas aux équipements collectifs publics.~~

En zone 1AU1 :

- ~~Les règles de clôture ne s'appliquent pas aux équipements publics.~~

En zones 1AU 2 et 1AU3 :

- ~~Les marges de recul entre constructions et alignement sur rue doivent être plantées et aménagées pour permettre le stationnement extérieur de 2 automobiles sur une même parcelle.~~

0545 – 1AU – Article 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors **des emprises de la voie principale de desserte externe des « hameaux »** et dans **tous les cas dans** les conditions fixées par la grille de parking suivante.

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

~~Les dispositions qu'il contient sont également applicables lors d'une demande de permis de construire (aménagement de combles perdus en logements) ou d'une déclaration de travaux.~~

12.1 – 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 devant accompagner les opérations. Pour les opérations non prévues dans cette grille, il sera demandé la création d'un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins effectifs de ces opérations.

Pour les programmes de constructions neuves à usage d'habitation de plus de cinq logements, 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 cinq logements. **Ces emplacements pourront être regroupés dans des espaces communs dédiés et notamment sur les espaces de stationnement définis dans l'OAP de la zone 1AU3 du Vieux Puits.**

Les surfaces exprimées correspondent à la Surface de plancher.

Dans la zone 1AU3, ~~et sous réserve des~~ les obligations créées par la grille ci-dessous ~~les constructions individuelles doivent prévoir : 1 place hors garage, 1 place hors accès garage, 1 place dans la construction, ces 3 emplacements devant se situer sur le même terrain d'assiette.~~ **sont satisfaites en prenant en compte les places aménagées sur les parcelles privées ainsi que sur les espaces publics ou communs des « hameaux ou de la zone dédiés au stationnement.**

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	UNITE DE REFERENCE	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
Logement	≤ 50 m2 de surface de plancher	1
	Par tranche entamée de 50 m2 supplémentaire de surface de plancher	1
Hébergement hôtelier	Par chambre	1,2
Bureaux	Par tranche entamée de 20 m2 de surface de plancher	1
Commerce	Commerce ≤ 120 m2 de surface de plancher:	1
	Commerce ≥ 120 m2 de surface de plancher - Par tranche entamée de 25m2 de surface de plancher:	1
Artisanat	Par tranche entamée de 80 m2 de surface de plancher	1
Industrie	Par tranche entamée de 80 m2 de surface de plancher	1
Fonction d'entrepôt	Par tranche entamée de 200 m2 de surface de plancher	1
Exploitation agricole ou forestière	Sans objet	-
Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature, - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	-
Autres modes d'occupation du sol non définis ci-dessus	A définir au cas par cas en fonction des besoins réels	-

12.2 – Localisation des parkings à construire

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

~~En cas d'impossibilité d'ordre technique urbanistique ou architectural, les solutions de remplacement définies au paragraphe 3 doivent être utilisées.~~

Toutefois, les places banalisées permettant l'accueil des visiteurs pourront être aménagées sur des espaces communs dédiés tels que ceux définis dans l'OAP de la zone 1AU3 du Vieux Puits.

12.3 – Stationnement vélo

12.3.1. Pour les opérations à usage d'habitation

Pour toute opération d'habitat collectif concernant plus de trois logements, il sera demandé la création d'un garage à vélos (local couvert consacré au stationnement des vélos, fermé, sécurisé et d'accès aisé) et d'une surface d'un mètre carré par logement.

Dans l'impossibilité technique de réaliser ce garage à vélos, un local commun devra être désigné à cet usage. Aucun local ou garage à vélos ne pourra avoir une surface inférieure à 3,00 m².

12.3.2. Pour toutes les autres opérations recevant du public

Pour toute opération destinée à recevoir du public (hébergement hôtelier, bureaux, commerces, établissements d'enseignement, équipements industriels, de santé, sportifs et culturels) d'une surface atteignant 2000 m² de surface de plancher minimale, la réalisation d'une aire stationnement spécifique de 25,00 m² est exigée. Ce local intégré à la construction devra être accessible et sécurisé.

Cette aire sera majorée de 25,00m² par tranche de 2500 m² de surface de plancher supplémentaire.

0545 – 1AU – Article 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.

- . Au moins 20% de la surface de l'unité foncière doivent être maintenus ou aménagés en espace vert de pleine terre.
- . Les plantations de plus de 2,00 mètres de hauteur ne peuvent être implantées ou maintenues à moins de 2,00 mètres de la limite séparative des propriétés.
- . Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et plantées (traitement des surfaces revêtement de sol – engazonnement – plantations d'arbres ou arbustes).
- . **Hormis les accès**, les espaces compris entre les emprises publiques ou privées communes et les façades des constructions devront être libres. Il est interdit d'y faire des dépôts, ou d'y installer tout abri ou édifice de quelque nature que ce soit. ~~Ils devront être plantés.~~
- ~~. Les espaces plantés figurant sur les documents graphiques sont à conserver. Les arbres devant être abattus pour raison de sécurité, devront être remplacés.~~
- . Les plantations remarquables et intéressantes seront préservées. Dans le secteur 1AU3, La définition du projet tiendra compte du recensement qualitatif des arbres existants qui mériteraient d'être conservés **prévu à l'article 2** pour assurer leur maintien dès lors **que cela** est possible et justifié.
- ~~. Espaces boisés classés : le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.~~

0545 – 1AU – Article 14 – Coefficient d'occupation du sol.

- . Néant.

5.1.2 Justification des nouvelles dispositions introduites dans le règlement de la zone 1AU3

CARACTERE DE LA ZONE

Le texte de présentation du caractère de la zone est adapté : seule la zone 1AU3 est concernée par le règlement développé dans ce nouveau chapitre.

La zone à urbaniser 1AU3 est située au nord du noyau villageois de Tignomont et à l'ouest de la rue des Paules.

Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Affouillements et exhaussements du sol

La modification proposée a pour objet de rappeler que ce type de travaux doit prendre en compte un souci de bonne intégration paysagère des aménagements faisant appel à ce type de travaux.

- . Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols **admis, qu'ils respectent les conditions fixées par le présent règlement et qu'ils s'inscrivent harmonieusement dans le paysage.**

Protection des arbres d'intérêt floristique, paysager ou écologique :

Le recensement qualitatif des arbres existants qui mériteraient d'être conservés pour des motifs d'ordre floristique, paysager ou écologique peut nécessiter une prise en compte dans le projet d'aménagement, voire dans le permis de construire.

- . Les coupes et abattages d'arbres ne sont autorisés que sous réserve :
 - d'un recensement qualitatif des arbres **existants présentant un intérêt floristique, paysager ou écologique** qui mériteraient d'être conservés dans le projet d'aménagement de la zone,
 - et qu'ils soient **nécessaires à la mise en œuvre** d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager.

Le « hameau », unité minimum des phases d'aménagement de la zone 1AU3 :

- . **Les constructions et installations sont autorisées sous réserves des conditions suivantes :**
 - qu'elles fassent partie d'une opération à destination principale d'habitation, **intéressant la totalité de l'emprise de l'un au moins des périmètres indicatifs des « hameaux » figurant à l'OAP de la zone 1AU3 du Vieux Puits ;**

Le permis d'aménager ou le permis de construire doit intéresser l'aménagement complet de l'un au moins des hameaux dont la définition de principe est définie dans l'OAP. Autrement dit il ne peut pas être délivré de permis de construire au coup par coup. Les autorisations seront délivrées dans le cadre d'une unité opérationnelle minimum définie ici sous le terme de « hameau ». Chacune de ces unités (hameau) peut correspondre à une phase d'aménagement, mais une phase d'aménagement peut concerner plusieurs « hameaux ».

Sous certaines conditions, il peut être autorisé des constructions à destination autres que d'habitation :

Les constructions qui ne sont pas interdites sont potentiellement autorisées. Elles devront cependant rester compatibles en termes de risques et de nuisances avec la proximité d'habitation (exemple des installations classées pour l'environnement) et prendre toutes dispositions pour assurer leur bonne intégration dans le paysage global et local du site de l'opération.

Pour les commerces, ils doivent d'une part répondre à un besoin de proximité et d'autre part s'inscrire dans des volumes bâtis cohérents avec ceux des autres constructions et locaux à usage d'habitation. Il s'agit d'assurer une cohérence urbaine et paysagère d'ensemble.

Les constructions et installations sont autorisées sous réserves des conditions suivantes :

- ...
- que les destinations autres que l'habitation soient compatibles avec la proximité d'habitations, notamment en termes de nuisances, de risques et d'intégration dans le paysage ;
- les constructions ou locaux destinés au commerce sont autorisés à condition que ce commerce réponde à des besoins de proximité et soit nécessaire à la vie courante des habitants et qu'ils soient intégrés dans des volumes bâtis cohérents avec les constructions à usage d'habitation de l'opération ou intégrés aux immeubles d'habitation ;

Toute opération engagée doit être compatible avec le développement ultérieur de la zone tel qu'il est prévu dans l'OAP :

Il s'agit d'assurer la cohérence de chaque phase d'aménagement avec l'OAP mais aussi avec les phases ultérieures d'aménagement dans le respect du parti d'aménagement inscrit dans l'OAP.

- Les constructions et installations sont autorisées sous réserves des conditions suivantes :
- ...
- que l'opération ne conduise pas à des délaissés de terrains inconstructibles et qu'elle soit compatible avec le développement ultérieur de la zone tel qu'il est indiqué dans l'OAP de la zone 1AU3 du Vieux Puits.

Les nouvelles constructions de la zone 1AU3 doivent respecter un recul minimum par rapport aux constructions existantes :

- ...
- pour les constructions principales nouvelles, qu'elles soient situées en tout point à une distance de 35 mètres minimum de toute construction principale de la zone UBa1 existant à la date d'entrée en vigueur du PLU.

Cette disposition est issue des discussions intervenues pendant la phase de concertation sur le projet. Elle traduit la demande des riverains de la rue des Paules de garantir un éloignement minimum des habitations nouvelles par rapport à leurs maisons existantes.

Le respect des règles est apprécié au regard de chaque lot

En référence aux dispositions de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans tous les cas (y compris dans le cas de lotissements et d'autres opérations), le respect des règles est apprécié au regard de chaque lot.

- dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, le respect des règles est apprécié au regard de chaque lot.

Article 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Les véhicules publics, et en particulier ceux qui sont chargés de la collecte des déchets doivent pouvoir aisément faire demi-tour dans les impasses, d'où une référence au règlement de collecte des déchets de Metz Métropole.

Par ailleurs, les liaisons piétonnes assurées par les « sentiers piétons à conserver ou à créer » figurés dans l'OAP devront être réalisées dans le projet d'aménagement, notamment lorsqu'ils assurent des liaisons dans le prolongement des voies en impasse.

3.2 Voirie

. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules publics et privés de faire aisément demi-tour **dans le respect des caractéristiques prévues au règlement de collecte des déchets de Metz Métropole. Dans le prolongement des** voies en impasse, la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser **sera exigée en référence aux dispositions l'OAP de la zone 1AU3 du Vieux Puits.**

Article 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.

La nécessité de mettre en place des systèmes de rétention des eaux pluviales avant le rejet dans le milieu naturel ressort de nombre de dispositions ou de documents d'un rang supérieur au PLU communal : loi sur l'eau, lois Grenelle, SDAGE, SCOT ...

C'est également une préoccupation portée par Metz Métropole qui assure la gestion des eaux pluviales.

Ces dispositions sont particulièrement justifiées dans ce cas par la topographie et la nature du sol dans les emprises concernées.

4.2 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 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (voie, place...).

Les règles différencient les modalités d'implantation des constructions principales et des constructions annexes ou des autres constructions en excluant du champ d'application de la règle les seuls ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif. Un recul de 5 mètres minimum pour les garages est imposé pour permettre le stationnement d'un véhicule devant le garage, mais des accommodements peuvent être trouvés dans le cas de contraintes topographiques particulières.

Les règles sont également différenciées entre celles qui s'appliquent par rapport à la voie principale de desserte externe des « hameaux » dont l'usage par les véhicules des services publics doit être pris en compte, et celles qui concernent les espaces communs de desserte interne des « hameaux » qui sont susceptibles d'avoir un statut plus privé.

Le règlement prévoit également la possibilité d'adapter la règle pour permettre la préservation des arbres d'intérêt floristique, paysager ou écologique.

En complément des marges de recul particulières visées à l'article 2, les constructions principales ainsi que leurs extensions doivent respecter les dispositions suivantes :

. **Par rapport aux limites d'emprise des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, les constructions principales ainsi que leurs extensions doivent respecter les dispositions suivantes :**

- par rapport à la voie principale de desserte externe des « hameaux », lorsqu'elle n'est pas implantée en limite, toute construction doit être implantée à une distance minimum par rapport à la limite de l'emprise de cette voie, égale à la demie-hauteur de la construction comptée du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
- par rapport aux chemins et aux espaces publics ou privés communs de desserte interne des « hameaux », les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 2 mètres minimum par rapport à la limite de ces espaces ; toutefois, les garages intégrés à la construction principale ou qui la jouxtent doivent être implantés en recul de 5 mètres minimum, sauf dans le cas où la topographie ne le permet pas et où des possibilités complémentaires de stationnement sont identifiées ailleurs sur la parcelle ou sur les espaces communs mutualisés pour le stationnement.
- . Des implantations différentes pourront être autorisées ponctuellement, pour la réalisation de projets s'inscrivant dans une composition d'ensemble cohérente prise en compte dès le permis d'aménager

Toutefois, une implantation différente à déterminer au cas par cas pourra être autorisée ou imposée pour permettre la préservation des arbres existants identifiés en application de l'article 2 du présent règlement.

Ne sont pas soumis à ces règles les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Dans cet article 7, le règlement distingue les règles applicables pour l'implantation des constructions principales et celles concernant les constructions annexes.

Les constructions annexes ne sont autorisées que dans certaines conditions sur les limites séparatives aboutissant aux voies, mais peuvent toujours être autorisées en limite de fond de parcelle.

Ces dispositions se conjuguent avec celles de l'article 11 en ce qui concerne le traitement des clôtures, l'idée générale étant de privilégier une délimitation végétale des parcelles (en particulier sur les limites latérales et en particulier à l'arrière de la construction principale notamment lorsqu'elles sont implantées sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

Enfin, comme à l'article 6, le règlement prévoit la possibilité d'adapter la règle pour permettre la préservation des arbres d'intérêt floristique, paysager ou écologique.

En complément des marges de recul particulières portées au règlement graphique, les constructions principales ainsi que leurs extensions doivent respecter les dispositions suivantes :

- . Toute construction principale doit être implantée soit en limite latérale de l'unité foncière, soit à une distance au moins égale à la demie-hauteur de la construction comptée du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère, par rapport aux limites latérales et de fond de parcelle ;
- . Constructions annexes :
 - lorsqu'elle n'est pas soit accolée à une construction principale ou située dans le prolongement d'une construction principale implantée en limite latérale, soit implantée par ailleurs à l'alignement des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, toute construction annexe est interdite en limite latérale de l'unité foncière. Elle peut toutefois toujours être implantée en limite de fond de parcelle et dans ce cas l'être également en limite latérale aboutissant aux voies..
 - lorsqu'elle n'est pas implantée en limite séparative, toute construction annexe doit être implantée en recul de 2 mètres minimum par rapport à ces limites.

Toutefois, une implantation différente à déterminer au cas par cas pourra être autorisée ou imposée pour permettre la préservation des arbres existants identifiés en application de l'article 2 du présent règlement.

Article 9 – Emprise au sol des constructions.

L'emprise au sol maximum des constructions est portée de 30 à 40% pour tenir permettre à l'opération d'atteindre la densité minimum de constructions exigée par le SCOTAM dans le cadre de l'aménagement des zones de développement urbain (1AU).

L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 40% de la surface du terrain en zone 1AU3.

Ne sont pas soumis à ces règles :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les nouvelles dispositions du deuxième alinéa visent à exclure les équipements publics du champ d'application de la règle d'emprise au sol.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions.

Il s'agit ici d'une simple rectification visant à mettre en cohérence la rédaction de cet alinéa avec l'ancien article R.123-9 du code de l'urbanisme. Mais la règle de hauteur reste identique à celle qui prévalait dans le règlement antérieur en zone 1AU.

- . Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Concernant les dispositions générales :

La rédaction modifiée dans cet alinéa insiste sur la nécessité d'installer certains éléments en se souciant de la cohérence et de l'harmonie architecturale et paysagère d'ensemble de la construction.

11.1 Dispositions générales

- . Les éléments saillants de type panneaux solaires ou capteurs photovoltaïques en façade ou en toiture doivent être installés de façon à garantir la meilleure cohérence d'intégration architecturale et paysagère.

Concernant le traitement des façades :

Les nouvelles dispositions concernant le traitement des façades reprennent les préconisations issues de l'étude préalable d'aménagement réalisée par la commune et visent à produire un projet global cohérent mettant en œuvre des matériaux nobles ou des techniques éprouvées et de qualité.

Les dispositions relatives aux proportions et au traitement des ouvertures ont pour objet de favoriser une pénétration optimale de la lumière et une harmonie entre les constructions traditionnelles du village et les caractéristiques plus contemporaines des nouvelles constructions à édifier.

11.2 Façades et matériaux de façade

- . Les façades courantes seront rythmées par des ouvertures principalement plus hautes que larges et alignées verticalement.

Concernant les toitures :

Les nouvelles dispositions concernant le traitement des toitures reprennent les préconisations issues de l'étude préalable d'aménagement réalisée par la commune et visent à reprendre l'aspect des toitures traditionnelles des toitures à deux pans couvertes de tuiles pour les constructions principales, tout en préconisant les toits plats pour les constructions annexes ou les volumes secondaires afin de les rendre plus discrets et mieux intégrés dans le paysage.

11.3 Toitures

- . Les toitures des constructions principales seront à deux pans. La pente des toitures doit être comprise entre 40% et 50% (18 à 23 degrés).
- . Toutefois, pour les volumes secondaires habités en rez-de-chaussée ainsi que pour les constructions annexes, les toitures plates ou à un pan sont obligatoires.

Concernant les clôtures :

Sur ce point, les nouvelles dispositions concernant le traitement des clôtures reprennent les propositions originales issues de l'étude préalable d'aménagement réalisée par la commune. Elles prennent en compte à la fois un souci d'identification et de cohérence de l'aménagement d'ensemble de la zone 1AU3 et une prise en compte des préoccupations écologiques et environnementales.

11.4 Les clôtures

- . En limite des espaces publics ou privés communs tels que la voie d'accès principale aux hameaux, les placettes et espaces communs plantés, ainsi que le long des chemins piétons localisés en limite périphérie de chaque hameau, la clôture, si elle est prévue, pourra être constituée par un mur dont la hauteur sera comprise entre 1,50m et 1,80m.
- . En bordure de l'espace public ou privé commun de desserte interne des hameaux, les clôtures ne pourront être constituées que de fines lattes verticales en bois préservant une transparence minimale de une lame pour un espace vide équivalent (de type gavinelle).
- . Sur les autres limites séparatives elles pourront être constituées d'un grillage obligatoirement doublé d'une haie vive sous réserve d'être constituée exclusivement d'essences locales et d'être maintenues à une hauteur n'excédant pas 1,20m, soit de la plantation d'arbres fruitiers en alignements ou palissés.
- . Les coffrets des concessionnaires (UEM, GDF, câble) qui ne sont pas intégrés aux constructions doivent être intégrés aux clôtures sur rue.

Article 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Cet article fait l'objet des précisions suivantes concernant l'aménagement des « places visiteurs » :

- au premier paragraphe qui présente des dispositions générales :

Une souplesse est apportée au principe général de l'obligation de réponse aux besoins en stationnement en dehors de l'emprise des voies publiques et privées. Dans la zone 1AU3, ce principe ne s'appliquera qu'à la voie principale de desserte externe des hameaux. Le point 12.1 présenté ci-après précise les possibilités dans les autres cas.

Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des emprises de la voie principale de desserte externe des « hameaux » et dans tous les cas les conditions fixées par la grille de parking suivante.

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

- au 12.1 concernant le nombre de places de stationnement à construire :

L'OAP prévoit la possibilité de créer des espaces communs de stationnement. Ces emplacements pourront être pris en compte dans la comptabilisation des obligations de création de parkings visiteurs

Pour les programmes de constructions neuves à usage d'habitation de plus de cinq logements, 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 cinq logements. **Ces emplacements pourront être regroupés dans des espaces communs dédiés et notamment sur les espaces de stationnement définis dans l'OAP de la zone 1AU3 du Vieux Puits.**

Par ailleurs, il est précisé que les obligations en matière de création de places de stationnement sont satisfaites à la fois sur les espaces privés et sur les parcelles privées et sur les espaces publics ou communs définis dans les projets d'aménagement.

Dans la zone 1AU3, les obligations créées par la grille ci-dessous **sont satisfaites en prenant en compte les places aménagées sur les parcelles privées ainsi que sur les espaces publics ou communs des « hameaux ou de la zone dédiés au stationnement.**

- au 12.2 concernant la localisation des parkings à construire :

C'est ici la même idée que celle mentionnée ci-dessus.

12.2 – Localisation des parkings à construire

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

Toutefois, les places banalisées permettant l'accueil des visiteurs pourront être aménagées sur des espaces communs dédiés tels que ceux définis dans l'OAP de la zone 1AU3 du Vieux Puits.

Ces précisions renvoient au parti d'aménagement de la zone présenté dans le rapport de présentation de la présente modification ainsi qu'aux dispositions prises en compte dans l'OAP de la zone

Article 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.

Cet article fait l'objet de quelques précisions utiles n'entraînant pas de changements sur le fond avec les dispositions préexistantes.

Il est notamment rappelé que la définition du projet tiendra compte du recensement qualitatif des arbres existants qui mériteraient d'être conservés pour assurer leur maintien dès lors que cela est possible et justifié, conformément aux dispositions de l'article 2 du règlement de la zone 1AU3.

5.2 LA RECTIFICATION EN CONSEQUENCE DU REGLEMENT DE LA ZONE 1AU

La référence à la zone 1AU3, qui fait désormais l'objet d'un règlement spécifique, doit être sortie du règlement de la zone 1AU. C'est l'objet des rectifications identifiées ci-après dans le règlement de la zone 1AU

Les rectifications concernent les parties de texte figurées **en rouge barré**.

Chapitre 5 ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de zones d'urbanisation future non équipées, destinée essentiellement à l'habitat et à des équipements.

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

1AU1 : Zone du Breuil – Zone d'équipements publics.

1AU2 : Zone d'aménagement et d'extension du village à dominante pavillonnaire : « les Quemènes ».

~~1AU3 : Zone d'aménagement et d'extension du village de Tignomont à dominante pavillonnaire ; « Le vieux puits ».~~

0545 – 1AU – Article 1 – Occupation et utilisation du sol interdites.

Sont interdits :

. Les constructions destinées :

- à l'artisanat
- à l'industrie,
- à l'exploitation agricole ou forestière,
- à la fonction d'entrepôt.

. Les installations et travaux suivants :

- les aires de stockage et dépôts à l'air libre,
- le stationnement de longue durée des caravanes isolées,
- Les campings aménagés ou non.

. Toute construction qui par sa destination, son caractère ou son importance empêcherait le libre écoulement des eaux d'une rivière ou modifierait la stabilité des sols et des sous-sols.

. Les affouillements et exhaussements du sol qui par leur destination, leur caractère ou leur importance empêcheraient le libre écoulement des eaux d'une rivière ou modifieraient la stabilité des sols et des sous-sols ou atteindraient un élément de paysage.

. La création, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements d'affectation d'immeubles ou de locaux soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect, porteraient préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier.

. Les coupes et abattages d'arbres, réalisées en dehors d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire répondant aux conditions fixées à l'article 2,

0545 – 1AU – Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont admis sous conditions :

- . Les constructions et installations sont autorisées à condition :
 - qu'elles fassent partie d'une opération à destination principale d'habitation, soit intéressant la totalité du secteur de zone concernée, soit permettant la construction d'au moins 10 logements ;
 - que les destinations autres que l'habitation soient compatibles avec la proximité d'habitations, en termes de nuisances et de risques ;
 - que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.
 - que le projet soit compatible avec une orientation d'aménagement et de programmation, lorsqu'elle existe.
- . La démolition totale ou partielle d'un bâtiment, à condition qu'il ne présente pas d'intérêt architectural ou historique.
- . Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés.
- . Les constructions destinées au commerce, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie courante des habitants du village et au fonctionnement de la zone à caractère d'habitat.
- . Dans le secteur 1AU3, les aménagements et construction devront être compatibles avec les dispositions de l'OAP.

Les coupes et abattages d'arbres ne sont autorisés que sous réserve :

- d'un recensement qualitatif des arbres existants qui mériteraient d'être conservés dans le projet d'aménagement de la zone
- et qu'ils soient autorisés dans le cadre d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager.

Les principes d'aménagement et d'implantation des constructions définis par l'OAP pourront être adaptés pour permettre la préservation d'arbres présentant un intérêt floristique ou paysager.

0545 – 1AU – Article 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

3.1 Voirie

- . La création de voies publiques ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :
 - largeur minimale de plate-forme : 7,00 mètres,
 - largeur minimale de chaussée : 5,00 mètres.
- . Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées notamment dans le cas de voiries tertiaires sans déroger aux normes de sécurité en vigueur.
- . 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 50,00 mètres, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

3.2 Accès

- . Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- . Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant.
- . un accès supplémentaire peut être autorisé afin de permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

0545 – 1AU – Article 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.

4.1 Eau potable

- . Toute construction ou installation dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.2 Autres réseaux

- . Le recueil, le stockage des eaux de pluie (Réservoirs, citernes) peuvent être exigés sans porter atteinte à la stabilité des sols et sous-sols.
- . 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.
- . Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- . Tout nouveau réseau de distribution par câbles (électricité, téléphone, télévision...) doit être réalisé par câble souterrain ou par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles.

4.3 Assainissement

- . 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 de capacité suffisante. Dans le cas contraire, toute construction devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

545 – 1AU – Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles.

Néant.

0545 – 1AU – Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (voie, place...).

Nota : Les attributs architecturaux en retrait ou en saillie (bow-windows, balcons, éléments d'architecture, avant-corps, marquises) ne constituent pas la façade principale.

Les dispositions suivantes s'appliquent par rapport aux limites d'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation ou aux limites qui s'y substituent :

- . Toute construction doit être réalisée dans une bande de 18,00 mètres comptés à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. Toutefois, au-delà de la bande de 18,00 mètres les constructions annexes en rez de chaussée peuvent être autorisées à condition d'être accolées au corps principal d'habitation, et que ce dépassement n'excède pas 5,00 mètres.
- . Une implantation différente peut être autorisée afin de permettre la réalisation d'un ensemble architectural cohérent avec les constructions voisines ou pour une meilleure utilisation des parcelles de configuration particulière.

Dans la zone 1AU2 « Les Quemènes »

- . Les constructions devront se trouver à 5,00 mètres minimum de l'alignement des emprises des voies existantes, à modifier, ou à créer, lorsqu'elles sont ouvertes à la circulation automobile.
- . Cette distance peut être ramenée à 3,00 mètres sur un des côtés donnant sur le domaine public dans le cas de parcelle d'angle.

~~Dans la zone 1AU3 « Vieux Puits » :~~

- ~~Les éventuels retraits ou saillies par rapport à la façade principale ne peuvent excéder 1,20 m.~~
- ~~La « façade principale » de toute nouvelle construction doit être implantée en retrait de 5,00 mètres minimum par rapport à l'alignement des emprises des voies publiques existantes, à modifier, ou à créer, lorsqu'elles sont ouvertes à la circulation automobile.~~
- ~~Dans le cas d'une parcelle d'angle, cette distance peut être ramenée à 3,00 mètres sur un des côtés donnant sur le domaine public.~~

. Ne sont pas soumis à ces règles :

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

0545 – 1AU – Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- . La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- . Lorsqu'il existe jouxtant la ou les limites séparatives latérales, un ou des murs pignons appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction projetée peut être implantée sur cette ou ces limites dans les conditions suivantes :
 - La largeur de la façade de la nouvelle construction principale implantée sur la limite séparative ne peut excéder la largeur de la façade de la construction existante qu'elle vient jouxter. Au delà, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
 - le recouvrement des murs pignon par la nouvelle construction peut être exigé pour des motifs de cohérence architecturale et urbaine.
- . Des constructions sur limite séparative peuvent être autorisées dans les cas suivants :
 - constructions d'annexes,
 - constructions édifiées dans le cadre de plan de masse intéressant un ensemble de plusieurs parcelles (maison à patio par exemple).
- . Une partie des constructions et extensions de la construction principale a condition que la hauteur hors tout soit inférieure à 3,50 m en tout point de la construction ou de la partie de construction concernée.

~~En zone 1AU3 « Vieux Puits » :~~

- ~~Dans les secteurs « ordre continu », toute construction doit être implantée sur les limites séparatives latérales d'unité foncière.~~
- ~~Dans les secteurs « ordre discontinu », toute construction peut être implantée en retrait des limites séparatives latérales d'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 ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.~~

0545 – 1AU – Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

. Sans objet.

0545 – 1AU – Article 9 – Emprise au sol des constructions.

L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 15% de la surface du terrain en zone 1AU1.

L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 30% de la surface du terrain en zone 1AU2.

~~L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 30% de la surface du terrain en zone 1AU3.~~

. Les constructions et installations de jardin (kiosques, abris), les cheminements piétons deux-roues, et les équipements publics de faible importance peuvent être autorisés à condition de s'inscrire harmonieusement dans l'aménagement paysager.

Ne sont pas soumis à ces règles :

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

0545 – 1AU – Article 10 – Hauteur maximale des constructions.

. La hauteur de la construction ne doit pas dépasser 1 niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R+1), à concurrence de 7,00 mètres comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout de la toiture. La hauteur de 7,00 mètres constitue la hauteur maximum en tout point de l'égout de la toiture.

. Un seul niveau de combles peut être aménagé.

. La hauteur hors tout des constructions annexes en rez-de-chaussée ne doit pas dépasser 3,50 mètres en tout point de la construction.

. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

0545 – 1AU – Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

11.1 Dispositions générales

. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction à édifier ou à modifier, par sa situation, son architecture, ses dimensions, ou son aspect extérieur, est 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 de perspectives paysagères ou 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, un paysage.

. Des conditions satisfaisantes doivent être garanties en matière de salubrité, commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect général.

. Il doit être garanti une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement et celle du caractère de la région. Les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits.

. Les éléments saillants de type parabole doivent être non visibles depuis la rue.

. Les éléments saillants de type panneaux solaires ou capteurs photovoltaïques sont interdits en façade sur rue. Ils sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la construction et à sa toiture et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité, à la volumétrie et à la composition des façades de la construction.

11.2 Façades et matériaux de façade

- . Les façades des constructions principales et des bâtiments annexes qui y sont accolés seront traitées avec des enduits de couleur traditionnelle proche des enduits à la chaux. Les couleurs vives et le blanc pur, sans rapport avec le contexte local, sont interdits, sauf pour les menuiseries.
- . Toutefois :
 - ces règles ne s'appliquent pas aux vérandas qui, hormis leur structure, devront mettre en œuvre des matériaux ayant l'aspect du verre, ni aux bâtiments annexes disjoints de la construction principale.
 - d'autres solutions peuvent être autorisées, mettant en œuvre la peinture, le bois, ou toute autre technique sous réserve qu'elle permettent une bonne intégration de la construction dans le paysage.

11.3 Toitures

- . La ligne de faîtage principale de la construction doit être sensiblement parallèle à la rue. Cette règle n'est pas applicable aux constructions visant à assurer une performance énergétique au moins égale à la réglementation thermique 2012.
- . Les toitures terrasses sont autorisées à condition, lorsqu'elles concernent une construction principale ou son extension, d'être végétalisées.
- . Les combles à la « Mansard » sont interdits.

En zones 1AU2 et 1AU3 :

- . Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas (ondulés exclus).
- . Les toitures monopentes, les matériaux de couverture réfléchissants (aluminium, acier) ainsi que les toitures inversées sont interdites. Toutefois, les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions.
- . La pente des toitures ne devra pas excéder 75% (35°).

11.4 Les clôtures

- . Un plan détaillé des clôtures sur rue et en limite séparative est exigé dans la demande de permis de construire.
- . Les clôtures doivent, par leurs dimensions et la nature des matériaux employés, être en harmonie avec le caractère des immeubles avoisinants.
- . Les clôtures doivent suivre la pente naturelle du terrain. Les redents sont interdits.
- . Les clôtures sur rue et sur les limites séparatives doivent être constituées :
 - par des haies vives qui pourront atteindre 2,00 mètres de hauteur,
 - par des dispositifs à claires-voies, disposés ou non sur mur bahut,
 - par un mur.
 - Sauf pour les haies la hauteur totale maximale ne doit pas excéder 1,50 mètre. Les clôtures nouvelles doivent s'harmoniser avec celles mitoyennes existantes.
- . Les murs à l'alignement devront avoir une hauteur constante.
- . Les règles de clôture ne s'appliquent pas aux équipements collectifs publics.

En zone 1AU1 :

- . Les règles de clôture ne s'appliquent pas aux équipements publics.

En zones 1AU 2 et 1AU3 :

- . Les marges de recul entre constructions et alignement sur rue doivent être plantées et aménagées pour permettre le stationnement extérieur de 2 automobiles sur une même parcelle.
- . Les coffrets concessionnaires (UEM, GDF, câble) seront intégrés aux clôtures sur rue dans un ouvrage situé en mitoyenneté.

0545 – 1AU – Article 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public et dans les conditions fixées par la grille de parking suivante.

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

Les dispositions qu'il contient sont également applicables lors d'une demande de permis de construire (aménagement de combles perdus en logements) ou d'une déclaration de travaux.

12.1 – Nombre de place 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 devant accompagner les opérations. Pour les opérations non prévues dans cette grille, il sera demandé la création d'un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins effectifs de ces opérations.

Pour les programmes de constructions neuves à usage d'habitation de plus de cinq logements, 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 cinq logements.

Les surfaces exprimées correspondent à la Surface de plancher.

Dans les zones 1AU2 ~~et 1AU3~~, et sous réserve des obligations créées par la grille ci-dessous les constructions individuelles doivent prévoir : 1 place hors garage, 1 place hors accès garage, 1 place dans la construction, ces 3 emplacements devant se situer sur le même terrain d'assiette.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	UNITE DE REFERENCE	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
Logement	≤ 50 m2 de surface de plancher	1
	Par tranche entamée de 50 m2 supplémentaire de surface de plancher	1
Hébergement hôtelier	Par chambre	1,2
Bureaux	Par tranche entamée de 20 m2 de surface de plancher	1
Commerce	Commerce ≤ 120 m2 de surface de plancher:	1
	Commerce ≥ 120 m2 de surface de plancher - Par tranche entamée de 25m2 de surface de plancher:	1
Artisanat	Par tranche entamée de 80 m2 de surface de plancher	1
Industrie	Par tranche entamée de 80 m2 de surface de plancher	1
Fonction d'entrepôt	Par tranche entamée de 200 m2 de surface de plancher	1

Exploitation agricole ou forestière	Sans objet	-
Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature, - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	-
Autres modes d'occupation du sol non définis ci-dessus	A définir au cas par cas en fonction des besoins réels	-

12.2 – Localisation des parkings à construire

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

En cas d'impossibilité d'ordre technique urbanistique ou architectural, les solutions de remplacement définies au paragraphe 3 doivent être utilisées.

12.3 – Stationnement vélo

12.3.1. Pour les opérations à usage d'habitation

Pour toute opération d'habitat collectif concernant plus de trois logements, il sera demandé la création d'un garage à vélos (local couvert consacré au stationnement des vélos, fermé, sécurisé et d'accès aisé) et d'une surface d'un mètre carré par logement.

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

Aucun local ou garage à vélos ne pourra avoir une surface inférieure à 3,00 m².

12.3.2. Pour toutes les autres opérations recevant du public

Pour toute opération destinée à recevoir du public (hébergement hôtelier, bureaux, commerces, établissements d'enseignement, équipements industriels, de santé, sportifs et culturels) d'une surface atteignant 2000 m² de surface de plancher minimale, la réalisation d'une aire stationnement spécifique de 25,00 m² est exigée. Ce local intégré à la construction devra être accessible et sécurisé.

Cette aire sera majorée de 25,00m² par tranche de 2500 m² de surface de plancher supplémentaire.

0545 – 1AU – Article 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.

- . Au moins 20% de la surface de l'unité foncière doivent être maintenus ou aménagés en espace vert de pleine terre.
- . Les plantations de plus de 2,00 mètres de hauteur ne peuvent être implantées à moins de 2,00 mètres de la limite séparative des propriétés.
- . Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et plantées (traitement des surfaces revêtement de sol – engazonnement – plantations d'arbres ou arbustes).
- . Les espaces compris entre les emprises publiques et les façades devront être libres. Il est interdit d'y faire des dépôts, ou d'y installer tout abri ou édifice de quelque nature que ce soit. Ils devront être plantés.
- . Les espaces plantés figurant sur les documents graphiques sont à conserver. Les arbres devant être abattus pour raison de sécurité, devront être remplacés.

- . Les plantations remarquables et intéressantes seront préservées. ~~Dans le secteur 1AU3, la définition du projet tiendra compte du recensement qualitatif des arbres existants qui mériteraient d'être conservés pour assurer leur maintien dès lors qu'il est possible et justifié, conformément aux dispositions de l'article 2 du présent règlement.~~
- . Espaces boisés classés : le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

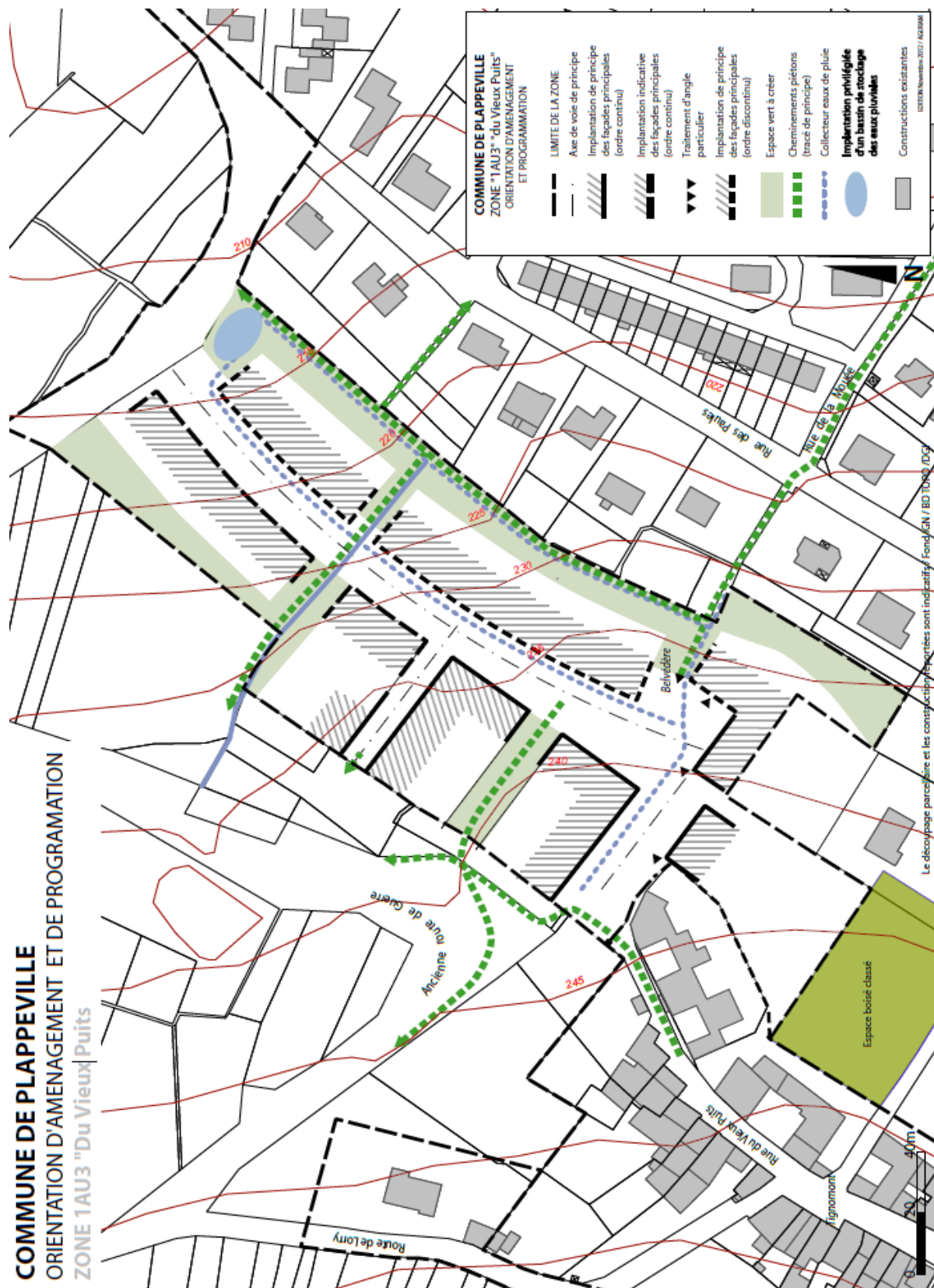
0545 – 1AU – Article 14 – Coefficient d'occupation du sol.

- . Néant.

6. UNE NOUVELLE OAP POUR LA ZONE 1AU3 DU VIEUX PUITS

6.1 L'EVOLUTION DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT NECESSITE UNE MODIFICATION EN CONSEQUENCE DE L'OAP

6.1.1 Rappel de l'OAP actuelle du PLU en vigueur :



L'OAP actuelle de la zone 1AU3 porte sur la totalité des emprises actuelles de la zone définie au PLU.

L'accessibilité est assurée par une voie principale centrale qui rejoint, via la voie stratégique située au nord, la rue des Paules située en contrebas. Mais elle est également connectée (dans des conditions contraintes) sur la rue du Vieux Puits par un tracé en baïonnette articulé sur un espace rotule situé au droit d'un belvédère sur la vallée de la Moselle.

Cette voie centrale distribue des séquences bâties diversifiées quant aux typologies des constructions attendues (maisons de village accolées, petits collectifs ou habitat intermédiaire, individuel en bande et individuel isolé).

Le parti d'aménagement est directif dans ses principes, préconisant une implantation des façades principales des constructions en ordre continu sur certaines des parties ouest et sud de la zone

Le maintien et la remise en réseau du maillage des cheminements piétons y sont prévus ainsi que la prise en compte des questions de gestion et de rétention des eaux pluviales.

L'image ci-dessous proposait une illustration du parti d'aménagement proposé dans cette OAP initiale.



6.1.2 Le nouveau parti d'aménagement étudié par la commune

Le nouveau parti d'aménagement est illustré par l'image ci-après qui a été produite au terme des études préalables réalisées par la commune. Il convient toutefois de rappeler ici qu'il s'agit d'une image possible du projet à réaliser, mais ce n'est pas encore le projet tel qu'il sera mis en œuvre.



Ce parti d'aménagement, ainsi que les principes d'aménagement retenus après concertation sont développés dans le **chapitre 2** ci-dessus. Ils ne seront donc pas rappelés ici.

6.2 LA NOUVELLE OAP ELABOROSEE A PARTIR DU NOUVEAU PARTI D'AMENAGEMENT

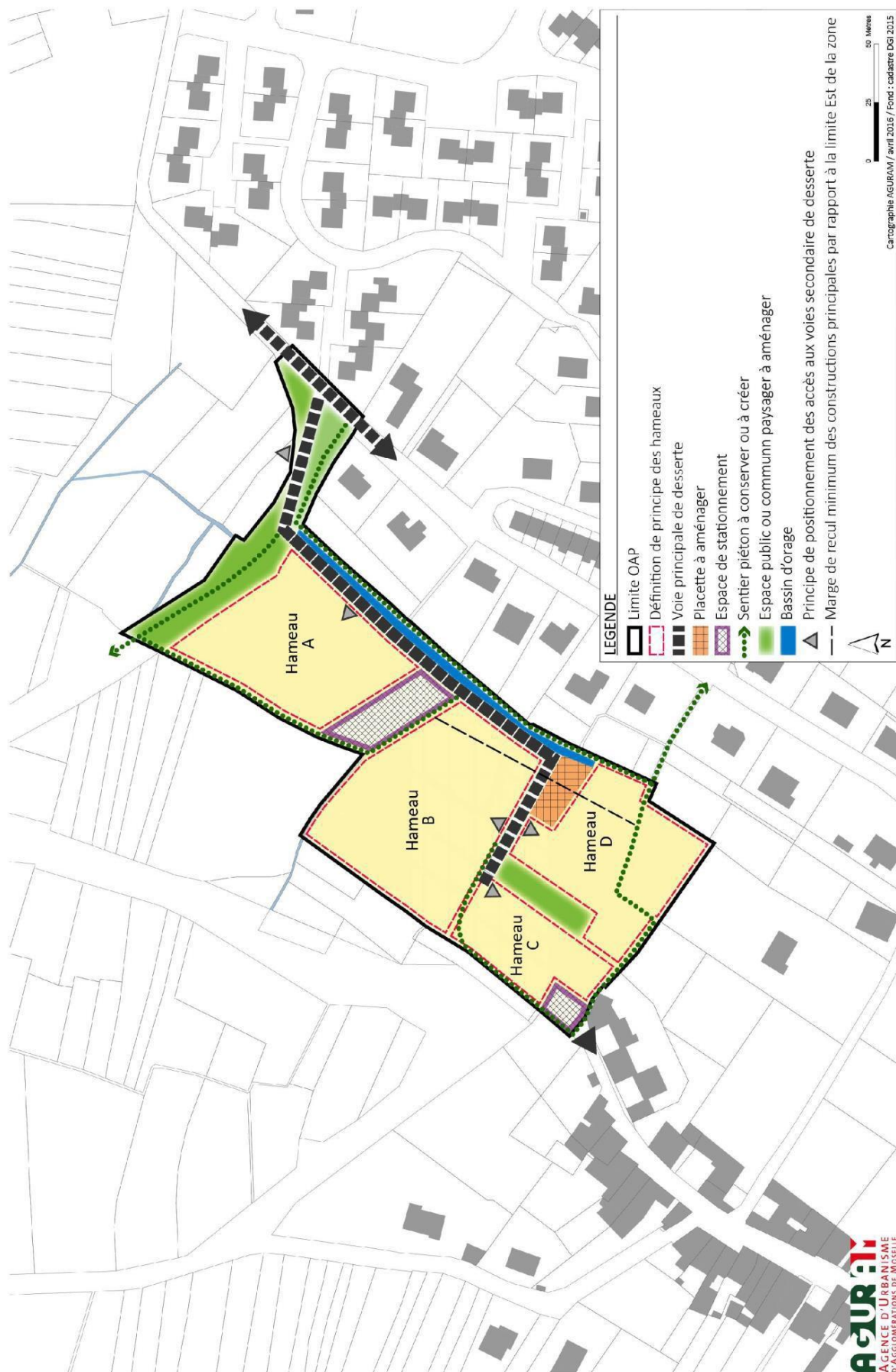
Rappel :

Dans la présente modification du PLU de Plappeville, le cadre juridique de l'élaboration de l'OAP reste l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme dans sa rédaction au 31 décembre 2015.

S'agissant d'une « OAP aménagement » visant à assurer le développement de la commune elle répond aux caractéristiques suivantes :

- elle doit s'inscrire dans le respect des orientations définies par le PADD (projet d'aménagement et de développement durable),
- elle peut favoriser la mixité fonctionnelle ;
- elle peut comporter un calendrier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (R.123-3-1 du CU) ;
- elle peut prendre la forme d'un schéma d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- elle peut comprendre tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre des politiques du logement et du transport et des déplacements.

6.2.1 L'OAP comporte un nouveau schéma d'aménagement



Le schéma d'aménagement de l'OAP reprend naturellement les grandes lignes de la structure du nouveau projet.

La voie principale de desserte de la zone :

Dans le parti d'aménagement retenu, il s'agit d'une voie en impasse qui sera nécessairement dotée dans sa partie terminale (au sud au droit de l'accès au hameau C » d'une aire de retournement permettant aux véhicules assurant un service public tel que l'enlèvement des ordures ménagères, de faire aisément demi-tour ;

Cette voie dessinée en pointillé pour marquer qu'il s'agit d'un tracé de principe, assure une desserte externe des unités de constructions qui constituent les « Hameaux » dans le projet.

La voie principale de desserte de la zone se greffe au nord sur le prolongement à aménager de la rue des Paules vers la rue Prés Saint Jacques (voir point n°2 de la présente modification du PLU).

Les accès aux voies secondaires de desserte des « hameaux » :

L'OAP localise par ailleurs l'emplacement de principe des accès aux voies secondaires de desserte interne des « hameaux ». Elle ne préjuge pas de la configuration ni du parti d'aménagement de ces voies secondaires qui au regard du parti d'aménagement retenu, constitueront des impasses ;

Si cela est confirmé dans les projets, ces voies secondaires devront être aménagées de telle sorte les véhicules de toutes catégories et notamment ceux des services publics, puissent aisément faire demi-tour.

La délimitation de principe des « hameaux » :

L'OAP indique la délimitation de principe des unités de programmation opérationnelle de l'aménagement en les quatre « hameaux » identifiés dans le parti d'aménagement (hameaux A, B, C et D).

Le développement de chacune de ces entités n'est pas formellement précisé dans le temps et aucune priorité n'est formulée à priori. Néanmoins, l'aménagement de chacune de ces unités est lié à la réalisation effective de la voie principale de desserte de la zone et des réseaux qui doivent l'accompagner.

L'identification des sentiers piétons à conserver ou à créer :

Le schéma d'aménagement de l'OAP identifie les sentiers piétons à conserver ou à créer de façon à préserver, conforter et à développer le maillage existant des cheminements à aménager puis à entretenir à l'intérieur et au droit de la zone.

Pour les sentiers à créer, il s'agit de principes de cheminements et de liaisons à assurer.

L'indication de bassin(s) d'orage(s) :

Le parti d'aménagement retenu conçoit l'aménagement d'un bassin d'orage (ou de plusieurs bassins compte-tenu de la topographie du site) à l'est de la voie principale de desserte de la zone.

L'OAP reprend ce principe qui paraît intéressant à différents égards. Toutefois, il n'est pas certain que cette seule réponse soit de nature à répondre totalement aux besoins de rétention des eaux pluviales pour l'ensemble de l'opération. Il est donc possible qu'il s'avère nécessaire d'apporter des réponses complémentaires en fonction des projets qui seront mis en œuvre.

Espaces de stationnement :

L'OAP reprend le principe de réserver deux espaces communs offrant une réponse « mutualisée » aux besoins en stationnement de la zone. Ils ont chacun des caractéristiques distinctes :

- Un premier espace est défini à l'extrémité de la rue du Vieux Puits. L'utilité de son aménagement est double : d'une part il doit offrir une placette de retournement au fond de l'impasse de la rue du Vieux Puits. D'autre part, il peut offrir quelques places de stationnement.
- Un deuxième espace est identifié à l'articulation des « hameaux » A et B, en position centrale de la zone 1AU3. Ce dispositif permet d'une part de limiter l'encombrement par les voitures de l'espace commun des « hameaux » en proposant une solution de stationnement à proximité. Par ailleurs cela répond bien au besoin d'accueil pour le stationnement des véhicules des « visiteurs ».

Placette à aménager :

Cette placette qui peut être mise à profit lors de certaines animations du quartier constitue à la fois un espace de rencontre et un belvédère sur la vallée de la Moselle.

Des espaces publics ou communs à aménager :

Ces espaces de transition sont à aménager en espace vert paysager. Deux espaces de cette nature sont pris en compte dans l'OAP :

- Au nord, le plus important de ces espaces concerne l'emprise de la « route stratégique ». Il s'agit d'un espace de transition entre la zone 1AU3 du vieux Puits et les phases ultérieures de développement du projet dans la zone 2AU qui le jouxte au nord.
Il s'agit d'un aménagement vert d'accompagnement de certaines parties des voies à y maintenir ou créer : chemin de l'ancienne route stratégique et continuité de liaison piétonne, section nord de la voie principale de desserte de la zone 1AU3, voie de liaison à créer entre la rue des Paules et la rue Prés Saint Jacques (voir point n°2 de la présente modification du PLU).
En cas de besoin, une partie de cet espace pourra être aménagée en vue de la rétention des eaux pluviales.
- En espace vert tampon entre les « hameaux C et D », cet espace pourrait faire l'objet d'un aménagement en verger. Cet aménagement aurait le double objectif de rappeler l'une des vocations historiques de ce site et de réintroduire un élément favorisant la biodiversité dans l'opération. Il conviendra toutefois d'organiser un mode de gestion adapté pour cet espace.

La marge de recul des constructions :

Ce figuré reprend dans l'OAP la marge de recul portée au règlement graphique du PLU modifié. Cette marge de recul a pour but de maintenir les constructions principales nouvelles à édifier dans la zone 1AU3 à une distance minimum des constructions implantées à l'ouest de la rue des Paules.

LEGENDE

	Limite OAP
	Définition de principe des hameaux
	Voie principale de desserte
	Placette à aménager
	Espace de stationnement
	Sentier piéton à conserver ou à créer
	Espace public ou commun paysager à aménager
	Bassin d'orage
	Principe de positionnement des accès aux voies secondaires de desserte
	Marge de recul minimum des constructions principales par rapport à la limite Est de la zone

6.2.1 L'OAP comporte une notice qui accompagne le schéma d'aménagement

La notice qui présente l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone 1AU3 du Vieux Puits, a pour objet dans ce cas :

- de localiser le projet dans son contexte naturel et urbain,
- de rappeler les objectifs principaux du projet et la stratégie opérationnelle de la commune,
- de préciser ses principaux objectifs programmatiques.

Par ailleurs, un point est consacré aux conditions à observer pour une optimisation de la collecte des déchets ménagers, en raison des conditions particulières de l'organisation en hameaux du projet.

Contenu de la notice présentant l'OAP de la zone 1AU3 du Vieux Puits

ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°1

PLU COMMUNE DE PLAPPEVILLE / ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
ZONE 1AU3 DU "VIEUX PUITS"

Localisation et contexte

- Zone à urbaniser située dans le prolongement de la rue du Vieux Puits au nord du noyau villageois de Tignomont vers la « route stratégique » et à l'ouest de la rue des Paules.
- Principale zone de développement du village de Plappeville ouverte à l'urbanisation dans le PLU en vigueur.
- Zone située en ZNIEFF de type 2 « coteaux calcaires du Rupt de Madt au pays messin », à 450 m du site Natura 2000 « pelouses du pays messin » qui jouxte le fort de Plappeville).
- Espace actuellement occupé par d'anciens vergers, jardins et prairies pour l'essentiel laissés à l'abandon.

Objectifs du projet

- Redonner à la commune une capacité de redéploiement d'une offre nouvelle et diversifiée de logements, dans un contexte de faibles potentialités de densification des espaces actuellement urbanisés.
- Mettre en œuvre un projet répondant à un haut niveau d'exigences environnementales l'apparentant à un éco-quartier : dans sa prise en compte du paysage, dans l'organisation de ses conditions de desserte et d'accessibilité, dans les modalités de la circulation et du stationnement, dans les conditions d'implantation des constructions, dans les performances techniques, énergétiques et écologiques des constructions à réaliser.
- Limiter et compenser les impacts de l'aménagement et de la construction dans un environnement sensible.
- Développer dans cette zone un urbanisme de projet maîtrisé et conduit par la commune sur la base des études préalables d'aménagement concertées avec les habitants.

Optimisation de la collecte des déchets

- L'aménagement d'un point d'apport volontaire des déchets sera prévu au droit de la voie d'accès de chacun des « hameaux » sur la voie de desserte principale de la zone.

Indications programmatiques

- Dans l'OAP de la zone 1AU3 du « Vieux Puits » comme dans le règlement écrit de cette zone, la notion de « hameau : A, B, C et D » reprend la proposition et le concept définis dans les études préalables menées par la commune. Chacun de ces « hameau », qui est défini par une délimitation de principe, correspond à une tranche constructible de l'opération globale d'aménagement. Les hameaux pourront être aménagés dans l'ordre alphabétique A, B, C, D ou dans un ordre différent dès lors que l'aménagement des infrastructures en voirie et réseaux divers le permettra. En outre, l'aménagement de plusieurs « hameaux » pourra être engagé dans le même temps.
- Les espaces communs jouxtant les hameaux et repérés au document graphique de l'OAP tels que « espace public ou commun paysager à aménager, placette à aménager, espace de stationnement, bassin d'orage, sentiers piétons à conserver ou à créer » sont à prendre en compte chacun pour ce qui le concerne, au fur et à mesure des nécessités engendrées par l'aménagement et la construction des « hameaux ».
- L'objectif global est de construire une quarantaine de logements au total dont environ 10 logements aidés dans la zone. Il s'agira principalement d'un habitat individuel de maisons isolées et de maisons en bande. Les logements aidés pourront intégrer un habitat individuel, intermédiaire ou de petit collectif.

Justifications :

Il convient de rappeler ici que l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est déjà réalisée dans le PLU qui l'a classée en 1AU avant la présente procédure de modification. La zone 1AU3 est donc compatible avec les grandes orientations du PADD.

L'objectif de cette opération est de créer une offre nouvelle et diversifiée de logements permettant d'accueillir de nouveaux ménages et contribuant à l'installation de jeunes ménages dans la commune. Mais la sensibilité paysagère et environnementale du site conduit à mettre en œuvre un parti d'aménagement qui conjugue le respect de la densité attendue par les orientations du SCOTAM en zone de développement urbain (20 logements par hectare à Plappeville) avec la prise en compte d'un contexte naturel et environnemental potentiellement sensible. Le fait que la commune ait décidé de prendre en main l'aménagement de cette zone dans le cadre d'une opération d'initiative publique lui donne la maîtrise d'une prise en compte effective dans la réalisation du projet, des objectifs partagés dans le cadre de la concertation mise en place au niveau des études préalables.

Les indications programmatiques gardent une relative souplesse dans l'espace et dans le temps dès lors que l'unité d'aménagement minimum constituée par « le hameau » est prise en compte et que les conditions d'accessibilité et de desserte par les réseaux sont assurées par l'aménagement de la voie principale. Les autres espaces communs sont à prévoir dans le projet global, mais leur aménagement effectif sera opéré en fonction des besoins effectifs générés par l'aménagement d'ensemble. Enfin le programme global défini dans l'OAP avec l'objectif de construire environ 40 logements dans la zone 1AU3, dont 10 logements aidés répond à la fois au respect de la densité minimum attendue par le SCOTAM et à la prise en compte des objectifs du PLH de Metz Métropole (Programme local de l'habitat). Mais ce programme répond aussi à l'intérêt bien compris par la commune de diversifier son offre de logements. Les formes urbaines qui privilégient la maison individuelle isolée ou en bande et des constructions de hauteur limitée, sont celles qui paraissent les mieux à même de composer avec le site et sa topographie, le paysage naturel et urbain du village et les enjeux environnementaux de la zone.

7. LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

7.1 PRISE EN COMPTE DES INCIDENCES POTENTIELLES DU PROJET SUR LE PAYSAGE

Tout comme le noyau villageois de Tignomont, le site de la zone 1AU3 du Vieux Puits occupe le bas-versant nord de la reculée formée par la vallée du ruisseau de Bonne Fontaine, au pied du fort de Plappeville entre les altitudes 205 à 240 mètres. Au sud-est, le relief des Hauts de Plappeville qui culmine à 230 mètres coupe les vues lointaines vers Metz et offre au village de Plappeville un site global de développement présentant la forme d'un cirque refermé au sud par les pentes nord du Mont Saint Quentin, site classé.

Dans ce contexte, le site du Vieux Puits est principalement perçue par les habitants du village, en particulier depuis le versant ouest des Hauts de Plappeville et le versant nord du Mont Saint Quentin.



L'occupation actuelle du site est une occupation naturelle par d'anciens vergers et jardins pour l'essentiel laissés à l'abandon. Dans ce contexte, l'urbanisation de la zone aura nécessairement une incidence dans le paysage et plus globalement sur l'environnement.

Prise en compte du paysage dans le projet :

Principes et dispositions concernant les constructions :

- Adaptation des constructions à la pente (adaptation au sol des constructions) :
- les constructions respecteront :
 - soit une implantation parallèle aux courbes de niveaux,
 - soit une implantation perpendiculaire aux courbes de niveaux,
 - chercheront à contribuer à « produire » un paysage limitant la cour (un avant - des séquences d'accès et d'entrées privatives) et organisant des arrières de jardins (une auréole autour des habitations)

- ces dispositions d'implantation devront jouer d'un rythme permettant d'assurer des niveaux d'exposition solaires de qualité pour l'ensemble des pièces de l'habitation et minimiser les ombres. Les constructeurs devront jouer avec le dénivelé existant afin de respecter le terrain naturel, en limitant strictement les déblais et remblais et en interdisant les talus.
 - les habitations seront « posées » sur le site avec un impact minimal du socle (plateforme de construction) sur le terrain naturel.
 - dans le cas d'une pente importante entre le niveau d'accès par la cour et les jardins, et lorsque cela sera justifié, il pourra être envisagé la mise en œuvre de murs de soutènement uniquement parallèles aux courbes du terrain naturel d'une hauteur maximale de 1m, traités en gabions ou en maçonnerie.
- Hauteur des constructions :
 - la hauteur de la construction ne doit pas dépasser 1 niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R+1), à concurrence de 7,00 mètres comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout de la toiture. La hauteur de 7,00 mètres constitue la hauteur maximum en tout point de l'égout de la toiture. (art. 10 du règlement)
 - Traitement des façades :
 - les façades courantes seront rythmées par des ouvertures principalement plus hautes que larges et alignées verticalement. (art.11 du règlement)
 - Traitement des toitures :
 - les toitures constituent les éléments bâtis parmi les plus visibles dans un site en pente. Aussi leur forme et leur couleur ont un impact important dans le paysage.
 - pour une cohérence avec le patrimoine bâti de Tignomont, sont définis comme obligatoire les toitures à 2 pans en tuile rouge (pas de couleurs panachées) pour les constructions à usages d'habitation, et les toitures plates ou à 1 pan pour les volumes secondaires habités en RDC et pour les annexes (stationnement,...).
 - les pentes pour un bâtiment d'habitation seront au minimum de 30%, dans le respect du bâti traditionnel. (cf. art. 11 du règlement)
 - Intégration des dispositifs de production d'énergie renouvelable
 - les panneaux solaires, ou panneaux photovoltaïques devront être intégrés soit directement à la toiture (sur les volumes annexes ou RDC), en façade (participe à la composition de la façade - façon verrière), ou en garde-corps (suivant les orientations privilégiés et le parti pris architectural).

Principes et dispositions concernant le traitement des espaces non bâtis :

- Un projet paysager d'ensemble pour chaque îlot

Il est envisagé que des recommandations paysagères figurent dans les cahiers de prescriptions particulières de chaque îlot, de nature à identifier les enjeux de plantation :

 - sur la voie de desserte des logements (arbre remarquable créant espace identitaire)
 - sur le pourtour de chaque îlot (mettre en œuvre un 'écrin' de verdure entourant les différents hameaux)
 - en limite séparative des jardins privatifs garantissant des lieux d'intimité et des perméabilités.
- Les dispositions de l'article 13 du règlement
 - Au moins 20% de la surface de l'unité foncière doivent être maintenus ou aménagés en espace vert de pleine terre.
 - Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et plantées (traitement des surfaces revêtement de sol – engazonnement – plantations d'arbres ou arbustes).
 - Les espaces compris entre les emprises publiques ou privées communes et les façades des constructions devront être libres. Il est interdit d'y faire des dépôts, ou d'y installer tout abri ou

édifice de quelque nature que ce soit. Lorsqu'ils ne sont pas utilisés pour l'aménagement de garages ou de places de stationnement, ils seront aménagés en espace vert.

7.2 PRISE EN COMPTE DES INCIDENCES POTENTIELLES DU PROJET SUR L'EAU

La zone 1AU3 est située dans la partie amont du bassin-versant du ruisseau de Bonne Fontaine, au pied du front de la côte de Moselle et de ses buttes. La partie basse du site est située au nord, au niveau du débouché du chemin de Rehavigne sur la rue de la Bonne Fontaine : une légère dépression humide est localisée dans ce secteur.

L'urbanisation de cette zone aujourd'hui entièrement naturelle, aura nécessairement une incidence sur l'imperméabilisation des sols (dans l'emprise des constructions, des voiries et de certains aménagements comme les parkings, terrasses, etc...). Cette imperméabilisation, en diminuant la capacité de la végétation à intercepter les précipitations et en empêchant l'infiltration des eaux de pluies va augmenter l'importance et la vitesse du ruissellement des eaux de pluie tout en chargeant ces eaux de ruissellement de polluants divers liés à la nouvelle occupation urbaine des sols.

En outre, l'opération projetée étant principalement destinée à accueillir des habitations, l'opération va générer des eaux usées domestiques à traiter.

Prise en compte de l'eau dans le projet :

- Dans les principes d'aménagement :
 - Les surfaces imperméabilisées circulables sont réduites au minimum dans chaque îlot.
 - Dans la limite des contraintes de perméabilité des sols, la mise en place de dispositifs de rétention à l'échelle de chaque îlot sera prévue dans les cahiers des prescriptions particulières.
 - Les eaux de ruissellement aboutissant sur domaine public seront collectées dans des noues de recueil et d'infiltration végétalisées, intégrées dans les aménagements paysagers le long de la voie principale de desserte du quartier.
- Dans l'OAP de la zone 1AU3
 - le parti d'aménagement retenu conçoit l'aménagement d'un bassin d'orage (ou de plusieurs bassins compte-tenu de la topographie du site) à l'est de la voie principale de desserte de la zone.
 - l'OAP reprend ce principe qui paraît intéressant à différents égards. Toutefois, il n'est pas certain que cette seule réponse soit de nature à répondre totalement aux besoins de rétention des eaux pluviales pour l'ensemble de l'opération. Il est donc possible qu'il s'avère nécessaire d'apporter des réponses complémentaires en fonction des projets qui seront mis en œuvre.
- Dans les dispositions du règlement de la zone concernant les eaux pluviales et les eaux usées (art. 3 du règlement) :
 - 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.
 - à 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.
 - le raccordement en mode séparatif sur le réseau public d'eaux usées est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées. Il doit être réalisé dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

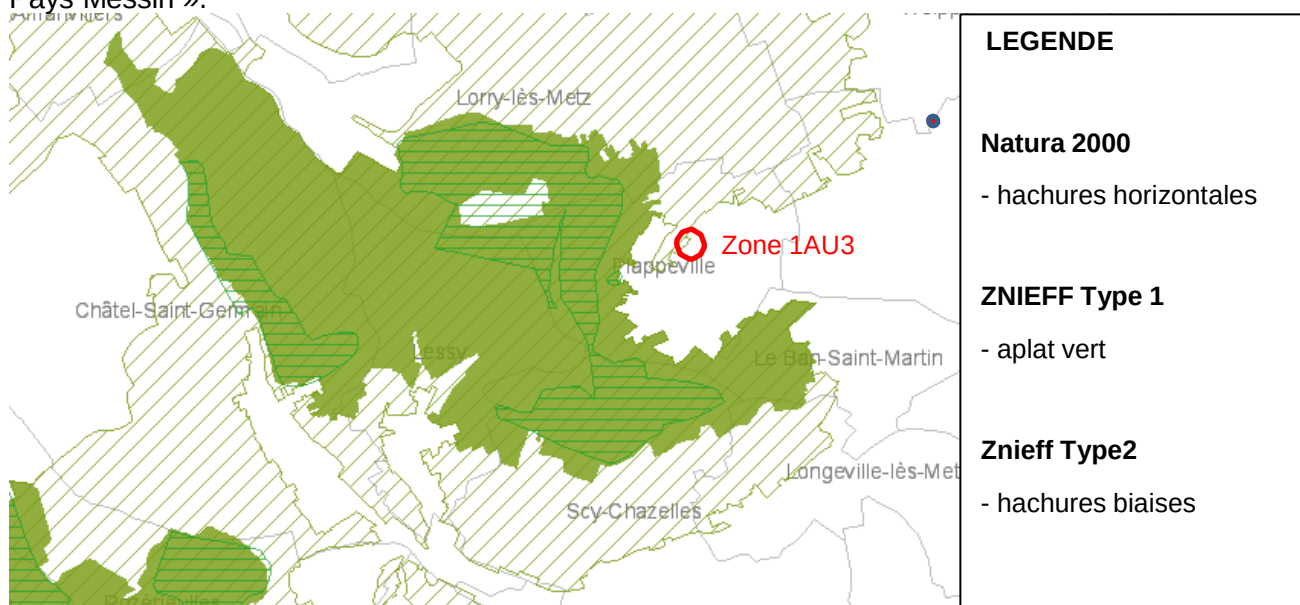
7.3 PRISE EN COMPTE DES INCIDENCES POTENTIELLES DU PROJET SUR LA TRAME VERTE ET BLEUE ET LE PATRIMOINE ECOLOGIQUE

Patrimoine écologique :

La zone 1AU3 du Vieux Puits est concernée par la proximité de plusieurs zones sensibles identifiées par la DREAL Lorraine :

- il est situé à 450 m du site NATURA 2000 des « Pelouses du Pays Messin » : le Fort de Plappeville en constitue la partie la plus proche du site de la zone 1AU3.
- il est situé à 150 m de la ZNIEFF de type 1 « Pelouses et boisements de Lessy et environs »

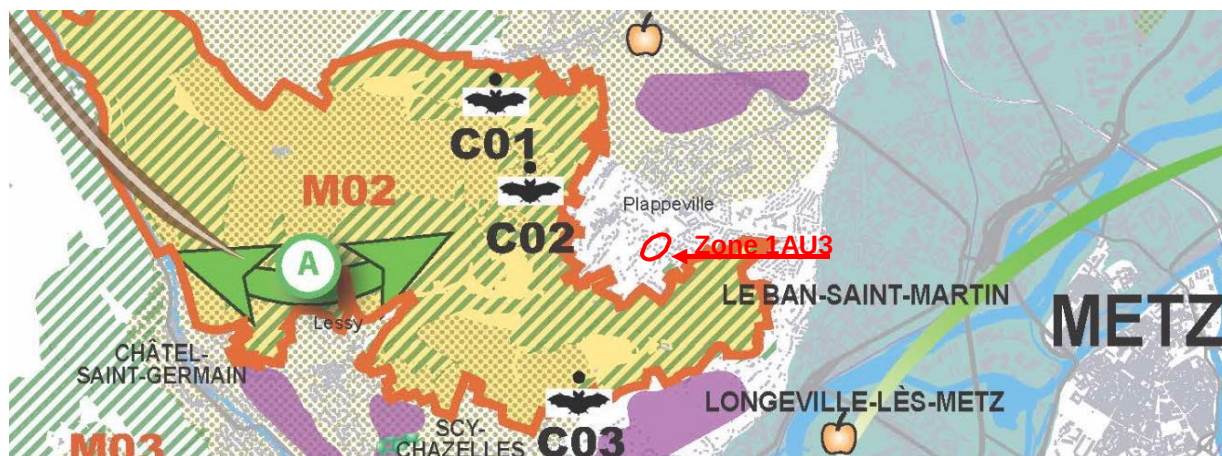
Par ailleurs la zone 1AU3 est située en ZNIEFF de type 2 « Coteaux calcaires du Rupt de Madt au Pays Messin ».



Source : CARMEN - DREAL

Trame verte et bleue :

Par ailleurs, sur la carte de l'armature écologique du territoire du SCOTAM (cf. extrait ci-dessous), la zone 1AU3 du Vieux Puits est intégrée à l'espace de la matrice prairiale située à l'articulation entre, à l'ouest un « cœur de nature forestier » des fronts de côtes avec ses gîtes à chiroptères identifiés dans les ouvrages militaires, et à l'est les espaces potentiels de restauration des milieux thermophiles ouverts en limite avec Lorry lès Metz (tache violette).



Au sein de la matrice prairiale, les vergers pré-villageois assurent des fonctions écologiques et paysagères originales à prendre en compte dans les politiques publiques locales.

Caractéristiques du site :

La zone 1AU3 est constituée d'anciens vergers et jardins laissés à l'abandon. Seul un verger est aujourd'hui entretenu (herbe fauchée sous les arbres fruitiers).

Certaines parties de la zone sont envahies de ronces, orties ... créant ainsi un habitat très dense où l'accès est très difficile. On y retrouve la présence de vieux arbres aux branches cassées et offrant de nombreuses cavités. Le milieu, très dense en végétation herbacée/arbustive, est propice aux oiseaux (plusieurs pics observés), aux insectes et aux petits mammifères. Les branches mortes (ou les arbres) recèlent des insectes en abondance.

Un verger qui reste entretenu (fauche) possède également des vieux arbres présentant des cavités. Par ailleurs, un verger abandonné mais non envahi par les ronces se situe à proximité. L'herbe n'y est pas fauchée et des traces de passages de faune y sont observés. Ces vergers sont entourés de jeunes bois (saule/hêtre/érable/chêne, ...) généralement plus accessibles que la partie très dense. Une petite prairie non fauchée semi-ouverte se situe à proximité des habitations. Elle est composée de bosquets d'églatiers. Cet endroit semble propice pour les insectes inféodés aux milieux ouverts ainsi que pour les reptiles. Essences présentes sur le site : aubépine, prunelier.

Forêt, friches, prairies et vergers constituent un terrain de chasse potentiel pour les chiroptères dont la présence est reconnue à moins d'un km de la zone 1AU3 notamment au Fort de Plappeville.

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

- Le principe de recréation d'un verger pré-villageois témoin

En position d'espace vert paysager tampon entre les « hameaux C et D », un espace figuré dans l'OAP en tant qu'espace public ou commun paysager, pourrait faire l'objet d'un aménagement en verger. Cet aménagement aurait le double objectif de rappeler l'une des vocations historiques de ce site et de réintroduire un élément favorisant la biodiversité dans l'opération. Il conviendra toutefois d'organiser un mode de gestion adapté pour cet espace.

- Règlement et préservation de certains arbres notamment pour des raisons écologiques

- l'article 2 du règlement indique que « Les dispositions du règlement de la zone 1AU3 pourront faire l'objet d'adaptations mineures pour permettre la préservation d'arbres existants présentant un intérêt floristique, paysager ou écologique. Il en va de même pour l'examen de la compatibilité des projets avec l'OAP de la zone 1AU3 du Vieux Puits ».

- l'article 11-4 préconise la plantation de haies et d'arbustes d'essences locales au droit des clôtures et des limites séparatives ;

- par ailleurs, l'article 13 indique que « la définition du projet tiendra compte du recensement qualitatif des arbres existants qui mériteraient d'être conservés pour assurer leur maintien dès lors que cela est possible et justifié, conformément aux dispositions de l'article 2 du présent règlement ».

- ces dispositions visent notamment à conserver sur le site urbanisé de la zone 1AU3 des caractéristiques propices au maintien d'une activité de chasse pour les chiroptères dont les gîtes se situent à proximité.

7.4 PRISE EN COMPTE DES INCIDENCES POTENTIELLES DU PROJET SUR LES RESSOURCES NATURELLES (eau potable, terrains agricoles, ressource forestière)

Le site de la zone 1NA3 n'est plus concerné par aucune activité agricole. Seul un verger reste entretenu par un non agriculteur. Par conséquent le projet n'aura pas d'incidence sur l'agriculture.

Il est par contre assez intensément boisé comme le montre cette vue aérienne oblique. Toutefois, il s'agit pour l'essentiel de friches arbustives susceptibles de comporter quelques arbres plus intéressants.



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. Mais par ailleurs, ces constructions vont générer des eaux usées domestiques à traiter.

Prise en compte des ressources naturelles dans le projet :

- Dispositions du règlement en faveur de la conservation des arbres existants
 - l'article 2 du règlement dispose que « Les dispositions du règlement de la zone 1AU3 pourront faire l'objet d'adaptations mineures pour permettre la préservation d'arbres existants présentant un intérêt floristique, paysager ou écologique. Il en va de même pour l'examen de la compatibilité des projets avec l'OAP de la zone 1AU3 du Vieux Puits ».
 - par ailleurs, l'article 13 indique que « la définition du projet tiendra compte du recensement qualitatif des arbres existants qui mériteraient d'être conservés pour assurer leur maintien dès lors que cela est possible et justifié, conformément aux dispositions de l'article 2 du présent règlement ».

- Dispositions du règlement concernant l'eau potable (article 4) :

Toute construction ou installation dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

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

Le raccordement en mode séparatif sur le réseau public d'eaux usées est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées. Il doit être réalisé dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

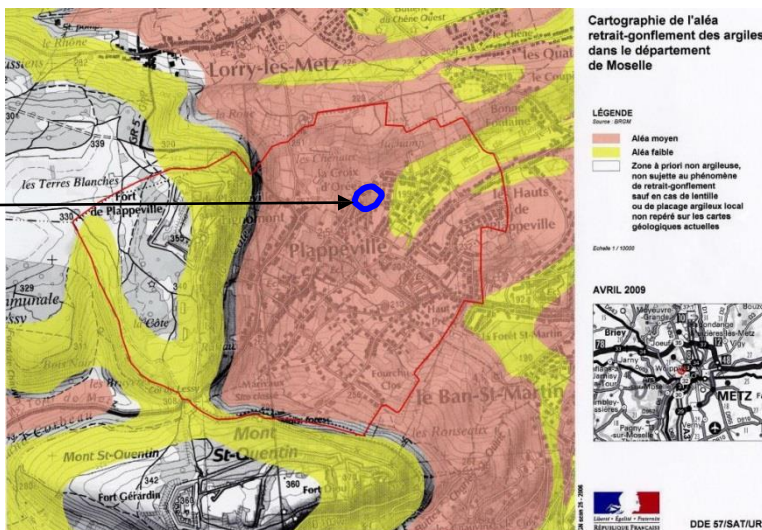
7.5 PRISE EN COMPTE DES INCIDENCES POTENTIELLES DU PROJET SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La commune est située dans une zone de sismicité très faible.

Le site de la zone 1AU3 n'est concerné par aucun plan de prévention des risques naturels tels que mouvements de terrains ou inondations, ni par aucun risque connu de cette nature. Il est développé dans des formations géologiques qui ne sont pas propices à l'apparition de cavités naturelles.

Il est toutefois situé dans une zone d'aléa moyen concernant l'aléa retrait-gonflement des argiles (cf. carte ci-dessous).

Site de la zone 1AU3



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

- Le PLU informe de l'aléa retrait-gonflement des argiles.
- Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales visent aussi à limiter les risques d'inondation.

7.6 PRISE EN COMPTE DES INCIDENCES POTENTIELLES DU PROJET SUR LES DECHETS

La construction d'une quarantaine de nouveaux logements va engendrer l'arrivée de nouveaux ménages sur le site d'aménagement de la zone 1AU3. 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.

Prise en compte des déchets dans le projet :

- Collecte et gestion des déchets ménagers :

L'OAP prévoit l'aménagement d'un point d'apport volontaire des déchets au droit de la voie d'accès de chacun des « hameaux » sur la voie de desserte principale de la zone.

Par ailleurs, la commune mènera une réflexion sur l'opportunité de s'engager dans une démarche d'animation visant à la mise en place d'une plate-forme de compostage de quartier pour le traitement in situ de la fraction organique des déchets ménagers intégrée au verger communal conservé en partie haute du site.

- Modalités de gestion des chantiers :

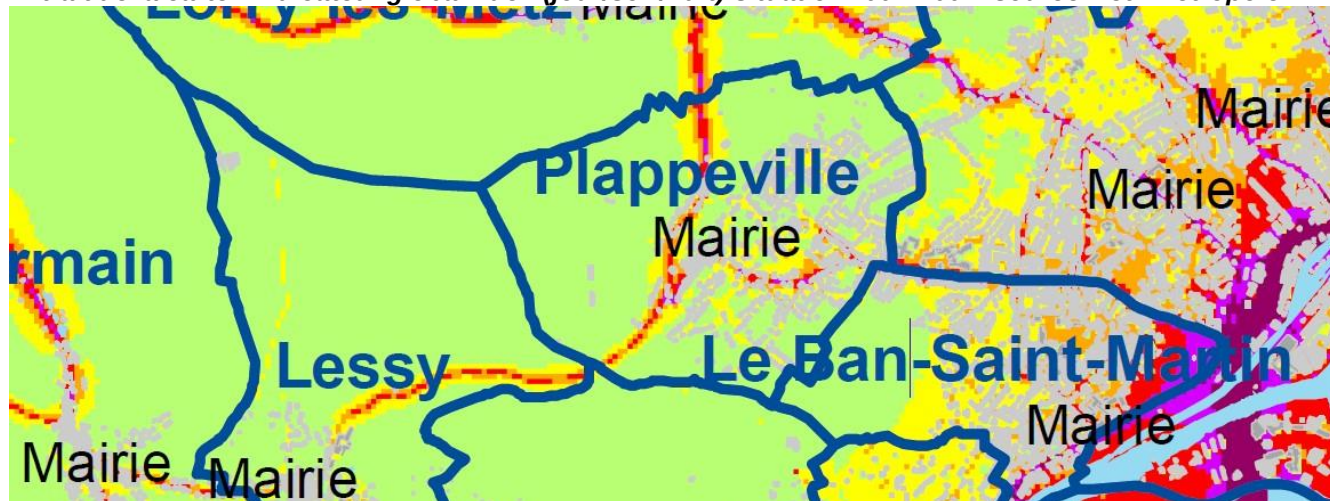
Des modalités de gestion adaptées des déchets de chantiers seront adoptées par les aménageurs et constructeurs lors des travaux d'aménagement et de la construction des habitations (gestion globale, évacuation des déchets, préservation de la végétation existante...) dans l'objectif de minimiser l'impact 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.

7.7 PRISE EN COMPTE DES INCIDENCES POTENTIELLES DU PROJET SUR LES NUISANCES SONORES

Avec la perspective de l'urbanisation d'une zone devant accueillir une quarantaine de nouveaux ménages, c'est principalement la circulation automobile générée qui peut avoir une incidence sur les nuisances sonores.

Aujourd'hui, le site est dans une zone de calme (zone verte < 55dB(A), dans un environnement où seule la liaison Lessy-Plappeville-Lorry génère de 65 à 70 dB(A) (zone rouge) : route de Lessy, rue de Tignomont, route de Lorry).

Extrait de la carte : Indicateur global Lden (jour/soir/nuit)-situation 2004-2007- source Metz Métropole



Prise en compte des nuisances sonores dans le projet :

Dans ses principes d'aménagement repris dans l'OAP, le projet positionne la voie principale d'accès aux « hameaux » à distance des habitations existantes de la rue des Paules.

En outre, la marge de recul indiquée au règlement écrit garantit une distance minimale de ~~40~~ (ajustement du dossier avant approbation) 35 mètres des constructions principales nouvelles par rapport aux habitations existantes rue des Paules.

7.8 PRISE EN COMPTE DES INCIDENCES POTENTIELLES DU PROJET SUR LES DEPLACEMENTS

Accessibilité automobile de la zone :

L'urbanisation de la zone 1AU3 du Vieux Puits va engendrer de nouveaux besoins en déplacements automobiles.

L'accessibilité automobile de la zone est à organiser en tenant compte des préoccupations de sécurité de la circulation. À cet égard, les caractéristiques particulières des voies existantes en périphérie du site, qu'il s'agisse de la rue de Lorry ou de la section nord de la rue de Tignomont, sont contraintes par des hauts murs qui limitent les propriétés dans le premier cas et par l'étroitesse de l'espace public dans le cas de la rue de Tignomont.

De ce fait, les carrefours existants sur la rue de Lorry présentent des difficultés de visibilité à prendre en compte :

- carrefour avec les rues des Paules et rue Paul Ferry ;
- carrefour avec la rue de Tignomont.

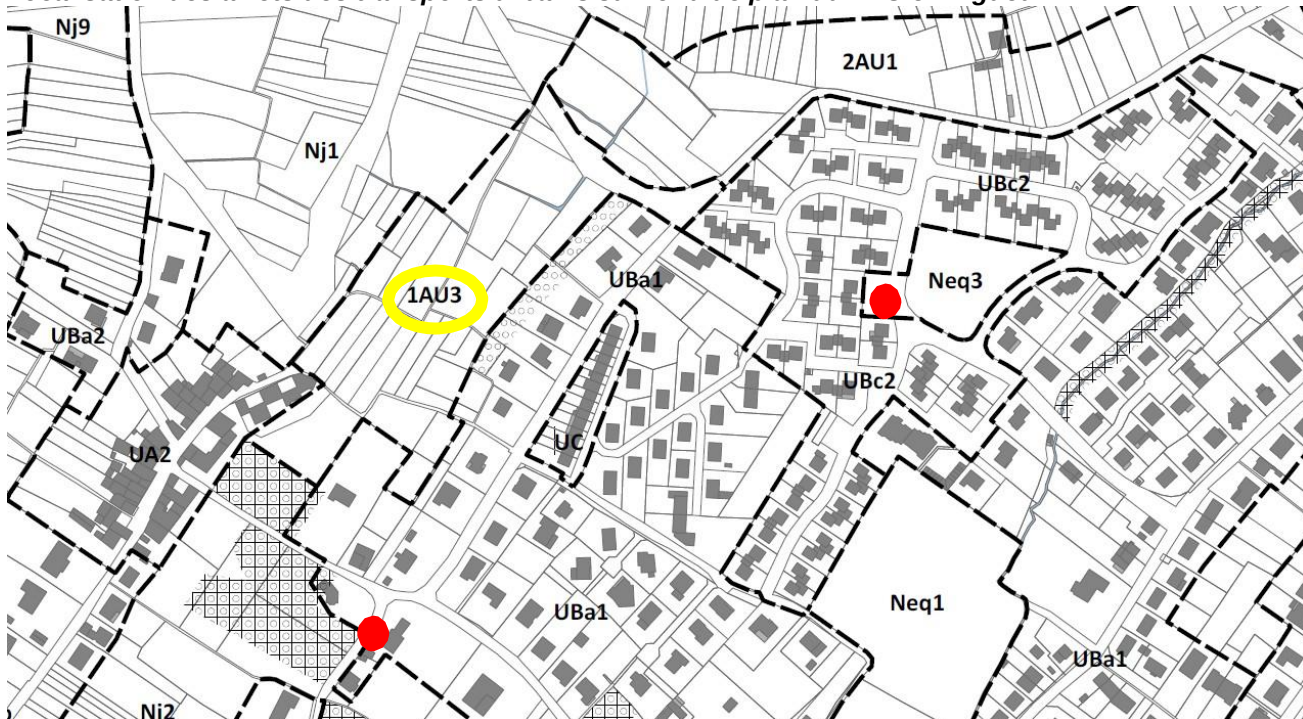
Enfin, la rue des Paules se prolonge vers le nord par la rue de la Bonne Fontaine qui, ne desservant que quelques propriétés, ne peut contribuer à la desserte de la zone 1AU3 que sous réserve d'améliorer les caractéristiques d'aménagement.

Transports en commun urbains :

Plappeville est desservie par les lignes des transports en commun urbain de Metz Métropole. Dans la situation actuelle, les deux arrêts les plus proches du site sont desservis chacun par une ligne différente :

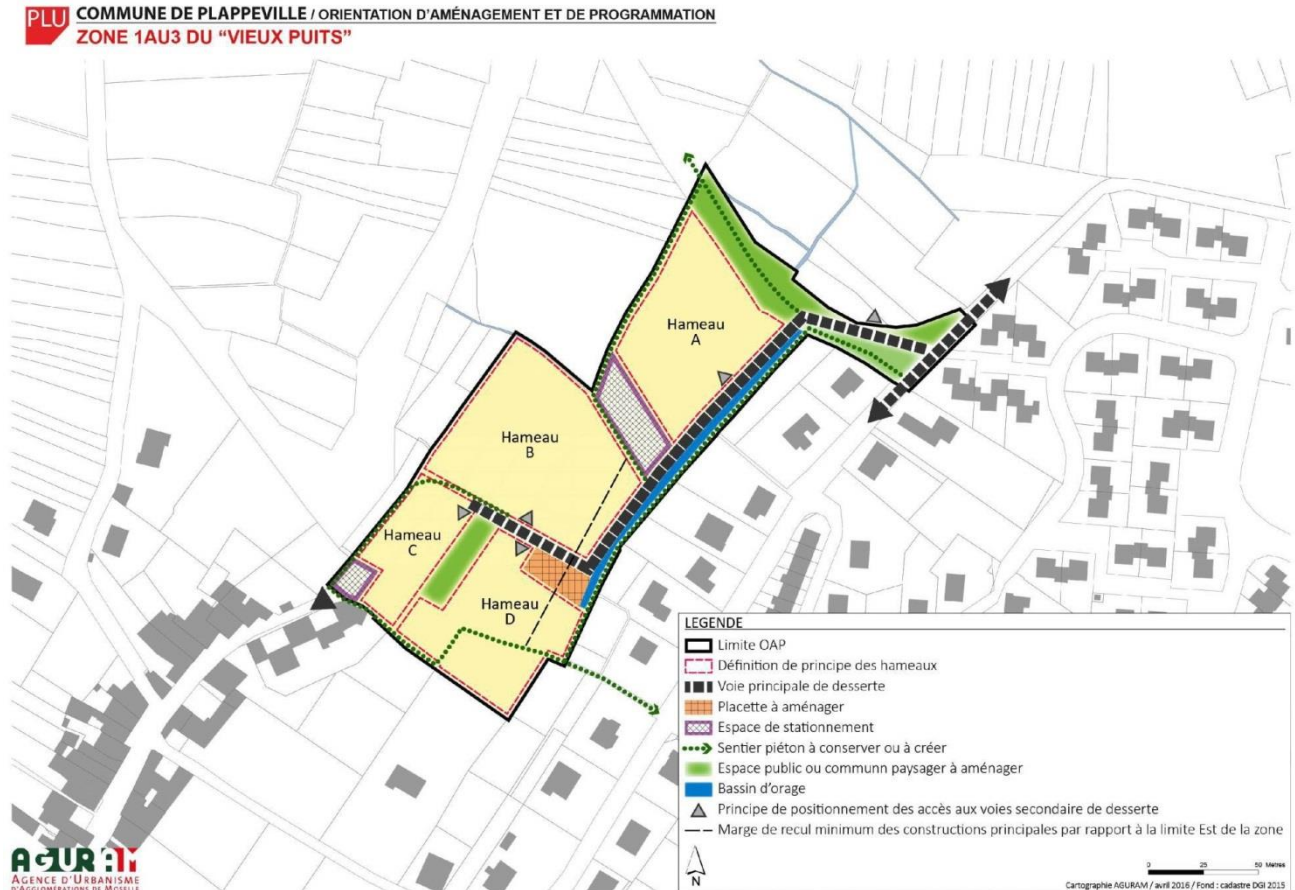
- l'arrêt Croix d'Orée situé au nord de la rue Paul Ferry est à environ 300 m de la partie sud du site de la zone 1AU3. Cet arrêt est desservi par la ligne C15 à une fréquence horaire.
- l'arrêt Prés Saint-Jacques situé rue des Prés Saint Jacques est à environ 300 m de la partie nord du site de la zone 1AU3. Cet arrêt est desservi par la ligne L4b qui propose un bus toutes les 20 mn aux heures de pointe.

Localisation des arrêts des transports urbains sur fond de plan du PLU en vigueur



noter qu'au nord comme au sud de la zone, des cheminements piétons assurent les liaisons avec des rues ou cheminements existants menant aux arrêts de transports en commun urbain.

- sur l'espace public, les cheminements assurent la continuité entre les différents îlots et les secteurs voisins, y compris vers les poches de stationnements publics.
- dans chaque îlot, le prolongement de la trame publique pour la desserte des habitations sera décliné dans les prescriptions particulières.



PLAPPEVILLE

MODIFICATION N°2

PLAN LOCAL D'URBANISME

POINT n°2

Création d'un nouvel emplacement réservé

1. CREATION D'UNE VOIE DE LIAISON PRE SAINT-JACQUES

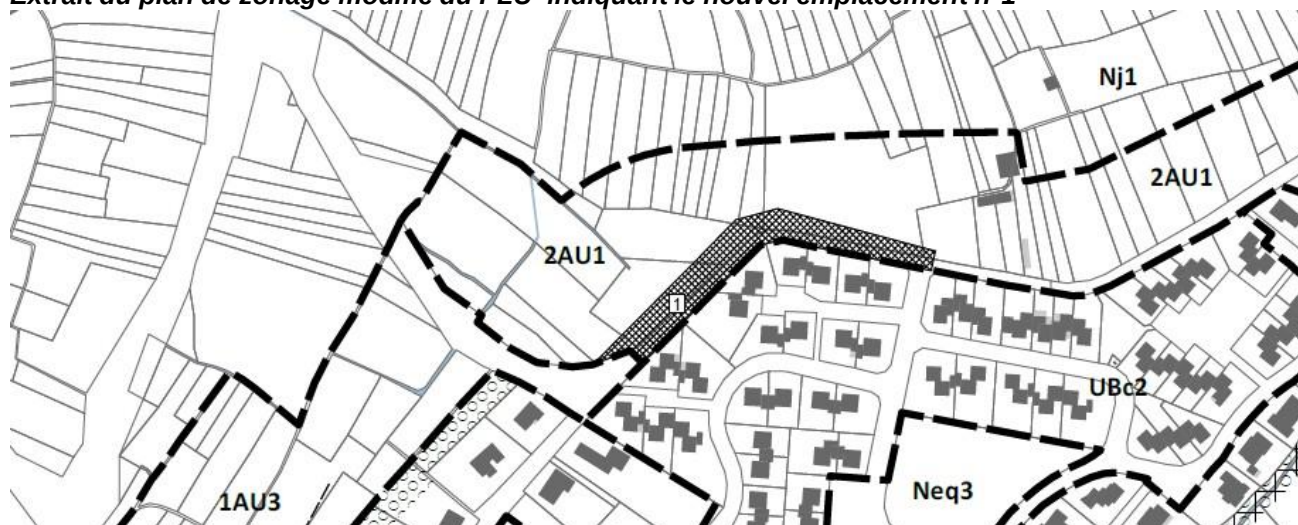
Le nouvel emplacement réservé à créer portera le n°1 (actuellement sans destination au PLU en vigueur).

Il a pour objet de créer une liaison entre la voie principale de desserte de la zone 1AU3 du Vieux Puits et la rue Pré Saint-Jacques en améliorant la liaison existante entre la rue des Paules et cette même rue Pré Saint-Jacques (actuelle rue de la Bonne Fontaine).

Cet emplacement réservé est donc en lien direct avec l'aménagement de la zone 1AU3, mais s'inscrit également dans la perspective à plus long terme de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1.

Les composantes de son programme d'aménagement expliquent la largeur de l'emplacement réservé qui évolue entre une vingtaine de mètres à l'ouest et une dizaine de mètres à l'est, [selon les études urbaines préfigurant l'aménagement du site](#).

Extrait du plan de zonage modifié du PLU indiquant le nouvel emplacement n°1



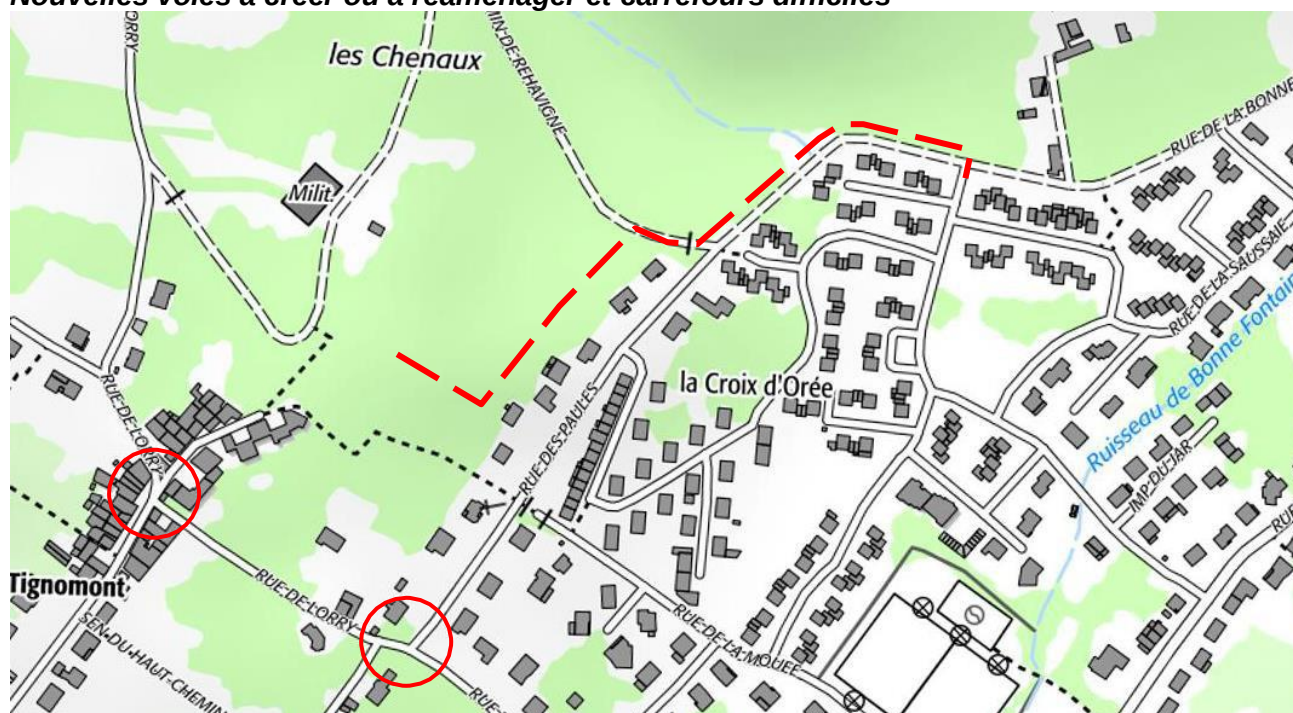
La superficie totale du nouvel emplacement réservé n°1 pour la « création d'une voie de liaison Pré Saint-Jacques » est de **28,10 41** ares ([Ajustement du dossier avant approbation](#)).

2. JUSTIFICATION DU NOUVEL EMPLACEMENT RESERVE

2.1 LE NOUVEAU PARTI D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AU3 NECESSITE L'AMENAGEMENT DE CETTE NOUVELLE LIAISON

Si le parti d'aménagement initial de la zone 1AU3 n'a pas été maintenu, c'est notamment parce que la commune a été confrontée à plusieurs difficultés liées aux caractéristiques des voies existantes mais aussi à celles des carrefours de ces voies avec la rue de Lorry. C'est particulièrement le cas des deux carrefours de Tignomont et de la rue des Paules

Nouvelles voies à créer ou à réaménager et carrefours difficiles



L'accès par la rue des Paules est pénalisé par les caractéristiques du carrefour rue des Paules/ rue de Lorry, contraint dans l'espace et difficilement aménageable. Le problème n'est pas une question de capacité du carrefour : des comptages réalisés à l'heure de pointe le confirment. Par contre, il y a des problèmes de visibilité et d'espace très difficiles à résoudre. C'est donc afin de ne pas accroître le trafic à ce carrefour qu'une seconde sortie via la rue des Prés St Jacques a dû être envisagée.

Une deuxième raison a été partagée avec les riverains de la liaison, l'actuelle rue de la Bonne Fontaine, à l'occasion d'une réunion de concertation. Cette rue existante aurait été utilisée de fait, comme une sortie de la zone du Vieux Puits, malgré sa configuration actuelle qui est insuffisante. Or, il aurait été impossible de la barrer puisqu'elle dessert des propriétés. En conséquence, l'augmentation inévitable du trafic sur cette voie nécessitait un aménagement adapté.

2.2 LES CARACTERISTIQUES DE L'EMPRISE DU NOUVEL EMPLACEMENT RESERVE SONT LIEES A SON PROGRAMME D'AMENAGEMENT

L'aménagement de cette liaison a d'ailleurs été étudié dans l'esprit global de l'aménagement du site en prenant en compte son contexte ainsi que les préoccupations environnementales, ce qui explique sa géométrie particulière et son programme qui comprend :

- une voie de liaison à double sens d'une emprise de 4,50 m ;
- au nord de la voie, une bande paysagée de 2,00 m destinée ultérieurement à être aménagée en cheminement piéton ;
- au sud de la voie, un cheminement piéton d'une largeur de 2,00 m ;
- au sud du cheminement piéton, un espace tampon aménagé en noue plantée, maintenant les bandes de roulement de la voie à créer à une distance minimale de 15 mètres ~~des constructions~~ ~~Existantes~~ comptés depuis la limite des propriétés. (Ajustement du dossier avant approbation)

Illustration des principes d'aménagement de la liaison Prés Saint-Jacques
Schéma, supprimé avant approbation ; les calculs de recul ayant évolués.

3. MODIFICATION DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES ET INTEGRATION DANS LE REGLEMENT ECRIT DU PLU

La liste des emplacements réservés du PLU de Plappeville est complétée comme suit

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Surface
Voiries et infrastructures			
1	Liaison Pré Saint-Jacques	Commune	28 a 10 41 a 00 <i>(Ajustement du dossier avant approbation)</i>
2	Accès zone 2AUmt	Commune	1 a 85
3	Accès zone 1AU2	Commune	4 a 80
4	Liaison Route de Guerre	Commune	9 a 29
6	Accès zone 2AU3	Commune	4 a 05
7	Accès zone 2AU3	Commune	
Equipements publics			
5	Agrandissement du cimetière	commune	17 a 67

En outre, cette liste des emplacements réservés du PLU de Plappeville est désormais intégrées au règlement écrit du PLU.

Elle est insérée après le chapitre 8 zone N et avant les documents annexes et informations

PLAPPEVILLE
MODIFICATION N°2
PLAN LOCAL D'URBANISME

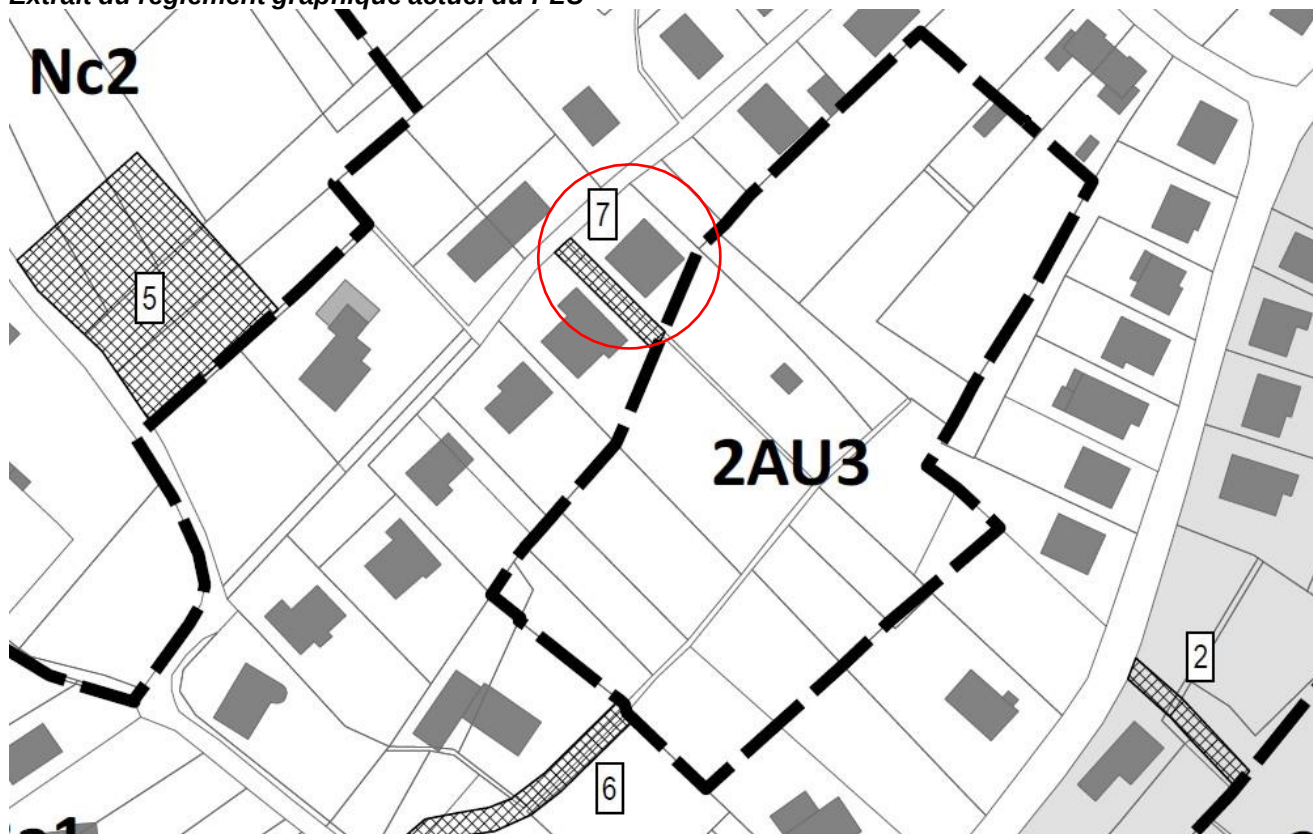
POINT n°3

Réduction de l'emplacement réservé n°7

1 LA MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE n°7

L'emplacement réservé n°7 constitue l'un des accès permettant à terme, la desserte de la zone 2AU3 depuis le Chemin Vert. Un autre accès est prévu plus au sud avec l'emplacement réservé n°6 depuis la rue Derrière l'Hâte.

Extrait du règlement graphique actuel du PLU



Lorsqu'en 1998 la commune a délivré un permis de construire sur la parcelle concernée par cet emplacement réservé n°7, elle s'est engagée par écrit à ramener à 3,50 m au lieu de 4 m la largeur de l'emplacement réservé sur cette parcelle. Ainsi, avec l'emprise du sentier communal qui la jouxte, la largeur totale résultant de la réserve d'emprise pour cet accès à la zone 2AU3 se trouvera portée à 4,50 m (au lieu de 5 mètres au PLU en vigueur).

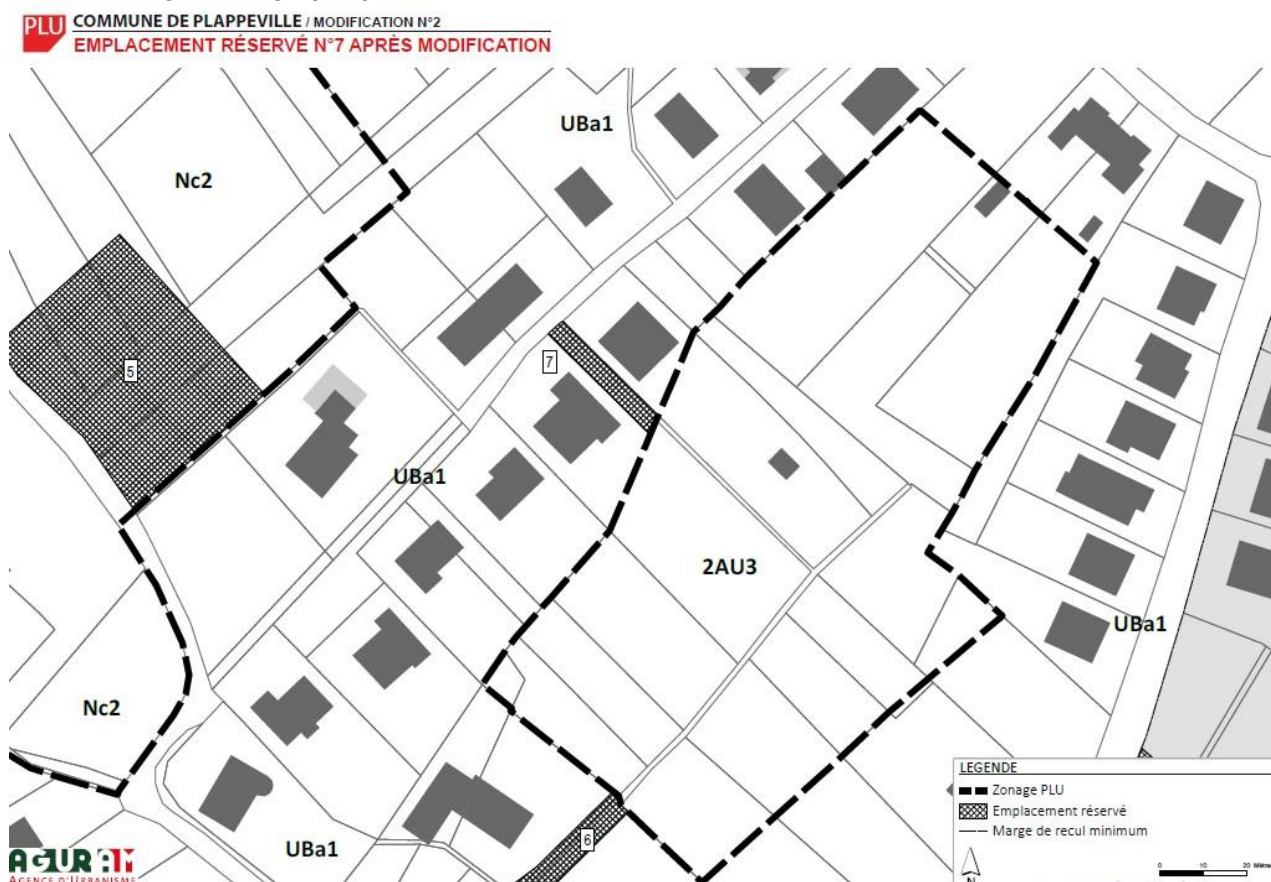
Cette modification vise donc à régulariser l'engagement pris par la commune lors de la délivrance du permis de construire. La conséquence de cette réduction d'emprise est que cet accès à la zone 2AU3 depuis le chemin vert devra être envisagé en sens unique.

Par ailleurs, la configuration de l'accès prévu par l'emplacement réservé n°6 depuis la rue de l'Hâte étant également contrainte, la commune prévoit un accès en sens unique entrant vers la zone 2AU3 depuis la rue de l'Hâte et en sens unique sortant de la zone 2AU3 vers le Chemin Vert.

Les nouvelles caractéristiques de l'emplacement réservé :

Après modification, la nouvelle surface de l'emplacement réservé n°7 pour l'accès à la zone 2AU3 est de 1,45 ares.

Extrait du règlement graphique modifié du PLU



4. LISTE MODIFIEE DES EMPLACEMENTS RESERVES ET INTEGRATION DANS LE REGLEMENT ECRIT DU PLU

La liste des emplacements réservés du PLU de Plappeville est complétée comme suit

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Surface
Voiries et infrastructures			
1	Liaison Pré Saint-Jacques	Commune	
2	Accès zone 2AUmt	Commune	1 a 85
3	Accès zone 1AU2	Commune	4 a 80
4	Liaison Route de Guerre	Commune	9 a 29
6	Accès zone 2AU3	Commune	4 a 05
7	Accès zone 2AU3	Commune	1 a 46
Equipements publics			
5	Agrandissement du cimetière	commune	17 a 67

Rappel : Cette liste des emplacements réservés du PLU de Plappeville est désormais intégrées au règlement écrit du PLU.

Elle est insérée après le chapitre 8 zone N et avant les documents annexes et informations.

PLAPPEVILLE
MODIFICATION N°2
PLAN LOCAL D'URBANISME

POINT n°4

Espaces concernés par la trame de « plantations à réaliser »

1 OBJET ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Une trame intitulée « plantations à réaliser » figure actuellement au règlement graphique du PLU, mais elle n'est pas associée à des dispositions particulières au règlement écrit.

La commune a donc souhaité clarifier les dispositions applicables aux espaces concernés par cette trame de « plantations à réaliser ».

2 PLANTATIONS A REALISER - DISPOSITIONS APPLICABLES

Les dispositions générales du règlement écrit du PLU de Plappeville comptent actuellement 6 articles.

L'objet de la présente modification est de créer un nouvel « **article 7** : dispositions applicables dans les zones de « plantations à réaliser » figurées par une trame spécifique au règlement graphique du PLU ».

Proposition de rédaction de ce nouvel article 7 des dispositions générales du règlement écrit :

0545 – DG – ARTICLE 7 – Dispositions applicables aux espaces concernés par une trame de « plantations à réaliser » au règlement graphique du PLU

Dans les espaces de « plantations à réaliser » figurés au règlement graphique, toute construction est interdite à l'exception des constructions suivantes, à condition qu'elles s'inscrivent dans la végétation et que leur aspect extérieur ne porte pas préjudice au caractère naturel de la zone :

- les abris de jardin, sous réserve que leur surface n'excède pas 15,00 m² et que leur hauteur ne soit pas supérieure à 3,50 m.
- les piscines non couvertes et les bassins.

Dans ces espaces généralement identifiés dans les zones urbaines ou/et à urbaniser, les dispositions sont identiques à celles qui sont applicables dans la zone naturelle de jardins Nj : zone naturelle de préservation pour la qualité des jardins, cœurs d'îlots et des paysages.

PLAPPEVILLE
MODIFICATION N°2
PLAN LOCAL D'URBANISME

ANNEXES

- 1. Règlement modifié de la zone 1AU**
- 2. Nouveau règlement de la zone 1AU3**
- 3. Tableau récapitulatif modifié des surfaces des zones du PLU**
- 4. Liste modifiée des emplacements réservés**

ANNEXES n°1

Règlement modifié de la zone 1AU

Chapitre 5 ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de zones d'urbanisation future non équipées, destinée essentiellement à l'habitat et à des équipements.

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

1AU1 : Zone du Breuil – Zone d'équipements publics.

1AU2 : Zone d'aménagement et d'extension du village à dominante pavillonnaire : « les Quemènes ».

0545 – 1AU – Article 1 – Occupation et utilisation du sol interdites.

Sont interdits :

. Les constructions destinées :

- à l'artisanat
- à l'industrie,
- à l'exploitation agricole ou forestière,
- à la fonction d'entrepôt.

. Les installations et travaux suivants :

- les aires de stockage et dépôts à l'air libre,
- le stationnement de longue durée des caravanes isolées,
- Les campings aménagés ou non.

. Toute construction qui par sa destination, son caractère ou son importance empêcherait le libre écoulement des eaux d'une rivière ou modifierait la stabilité des sols et des sous-sols.

. Les affouillements et exhaussements du sol qui par leur destination, leur caractère ou leur importance empêcheraient le libre écoulement des eaux d'une rivière ou modifieraient la stabilité des sols et des sous-sols ou atteindraient un élément de paysage.

. La création, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements d'affectation d'immeubles ou de locaux soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect, porteraient préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier.

. Les coupes et abattages d'arbres, réalisées en dehors d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire répondant aux conditions fixées à l'article 2,

0545 – 1AU – Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont admis sous conditions :

- . Les constructions et installations sont autorisées à condition :
 - qu'elles fassent partie d'une opération à destination principale d'habitation, soit intéressant la totalité du secteur de zone concernée, soit permettant la construction d'au moins 10 logements ;
 - que les destinations autres que l'habitation soient compatibles avec la proximité d'habitations, en termes de nuisances et de risques ;
 - que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.
 - que le projet soit compatible avec une orientation d'aménagement et de programmation, lorsqu'elle existe.
- . La démolition totale ou partielle d'un bâtiment, à condition qu'il ne présente pas d'intérêt architectural ou historique.
- . Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés.
- . Les constructions destinées au commerce, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie courante des habitants du village et au fonctionnement de la zone à caractère d'habitat.
- . Dans le secteur 1AU3, les aménagements et construction devront être compatibles avec les dispositions de l'OAP.

Les coupes et abattages d'arbres ne sont autorisés que sous réserve :

- d'un recensement qualitatif des arbres existants qui mériteraient d'être conservés dans le projet d'aménagement de la zone
- et qu'ils soient autorisés dans le cadre d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager.

Les principes d'aménagement et d'implantation des constructions définis par l'OAP pourront être adaptés pour permettre la préservation d'arbres présentant un intérêt floristique ou paysager.

0545 – 1AU – Article 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

3.1 Voirie

- . La création de voies publiques ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :
 - largeur minimale de plate-forme : 7,00 mètres,
 - largeur minimale de chaussée : 5,00 mètres.
- . Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées notamment dans le cas de voiries tertiaires sans déroger aux normes de sécurité en vigueur.
- . 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 50,00 mètres, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

3.2 Accès

- . Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- . Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant.
- . un accès supplémentaire peut être autorisé afin de permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

0545 – 1AU – Article 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.

4.1 Eau potable

- . Toute construction ou installation dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.2 Autres réseaux

- . Le recueil, le stockage des eaux de pluie (Réservoirs, citernes) peuvent être exigés sans porter atteinte à la stabilité des sols et sous-sols.
- . 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.
- . Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- . Tout nouveau réseau de distribution par câbles (électricité, téléphone, télévision...) doit être réalisé par câble souterrain ou par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles.

4.3 Assainissement

- . 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 de capacité suffisante. Dans le cas contraire, toute construction devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

545 – 1AU – Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles.

Néant.

0545 – 1AU – Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (voie, place...).

Nota : Les attributs architecturaux en retrait ou en saillie (bow-windows, balcons, éléments d'architecture, avant-corps, marquises) ne constituent pas la façade principale.

Les dispositions suivantes s'appliquent par rapport aux limites d'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation ou aux limites qui s'y substituent :

- . Toute construction doit être réalisée dans une bande de 18,00 mètres comptés à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. Toutefois, au-delà de la bande de 18,00 mètres les constructions annexes en rez de chaussée peuvent être autorisées à condition d'être accolées au corps principal d'habitation, et que ce dépassement n'excède pas 5,00 mètres.
- . Une implantation différente peut être autorisée afin de permettre la réalisation d'un ensemble architectural cohérent avec les constructions voisines ou pour une meilleure utilisation des parcelles de configuration particulière.

Dans la zone 1AU2 « Les Quemènes »

- . Les constructions devront se trouver à 5,00 mètres minimum de l'alignement des emprises des voies existantes, à modifier, ou à créer, lorsqu'elles sont ouvertes à la circulation automobile.
- . Cette distance peut être ramenée à 3,00 mètres sur un des côtés donnant sur le domaine public dans le cas de parcelle d'angle.

. Ne sont pas soumis à ces règles :

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

0545 – 1AU – Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- . La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- . Lorsqu'il existe jouxtant la ou les limites séparatives latérales, un ou des murs pignons appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction projetée peut être implantée sur cette ou ces limites dans les conditions suivantes :
 - La largeur de la façade de la nouvelle construction principale implantée sur la limite séparative ne peut excéder la largeur de la façade de la construction existante qu'elle vient jouxter. Au delà, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
 - le recouvrement des murs pignon par la nouvelle construction peut être exigé pour des motifs de cohérence architecturale et urbaine.
- . Des constructions sur limite séparative peuvent être autorisées dans les cas suivants :
 - constructions d'annexes,
 - constructions édifiées dans le cadre de plan de masse intéressant un ensemble de plusieurs parcelles (maison à patio par exemple).
- . Une partie des constructions et extensions de la construction principale a condition que la hauteur hors tout soit inférieure à 3,50 m en tout point de la construction ou de la partie de construction concernée.

0545 – 1AU – Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

. Sans objet.

0545 – 1AU – Article 9 – Emprise au sol des constructions.

L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 15% de la surface du terrain en zone 1AU1.

L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 30% de la surface du terrain en zone 1AU2.

. Les constructions et installations de jardin (kiosques, abris), les cheminements piétons deux-roues, et les équipements publics de faible importance peuvent être autorisés à condition de s'inscrire harmonieusement dans l'aménagement paysager.

Ne sont pas soumis à ces règles :

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

0545 – 1AU – Article 10 – Hauteur maximale des constructions.

- . La hauteur de la construction ne doit pas dépasser 1 niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R+1), à concurrence de 7,00 mètres comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout de la toiture. La hauteur de 7,00 mètres constitue la hauteur maximum en tout point de l'égout de la toiture.
- . Un seul niveau de combles peut être aménagé.
- . La hauteur hors tout des constructions annexes en rez-de-chaussée ne doit pas dépasser 3,50 mètres en tout point de la construction.
- . Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

0545 – 1AU – Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

11.1 Dispositions générales

- . Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction à édifier ou à modifier, par sa situation, son architecture, ses dimensions, ou son aspect extérieur, est 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 de perspectives paysagères ou 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, un paysage.
- . Des conditions satisfaisantes doivent être garanties en matière de salubrité, commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect général.
- . Il doit être garanti une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement et celle du caractère de la région. Les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits.
- . Les éléments saillants de type parabole doivent être non visibles depuis la rue.
- . Les éléments saillants de type panneaux solaires ou capteurs photovoltaïques sont interdits en façade sur rue. Ils sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la construction et à sa toiture et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité, à la volumétrie et à la composition des façades de la construction.

11.2 Façades et matériaux de façade

- . Les façades des constructions principales et des bâtiments annexes qui y sont accolés seront traitées avec des enduits de couleur traditionnelle proche des enduits à la chaux. Les couleurs vives et le blanc pur, sans rapport avec le contexte local, sont interdits, sauf pour les menuiseries.
- . Toutefois :
 - ces règles ne s'appliquent pas aux vérandas qui, hormis leur structure, devront mettre en œuvre des matériaux ayant l'aspect du verre, ni aux bâtiments annexes disjoints de la construction principale.
 - d'autres solutions peuvent être autorisées, mettant en œuvre la peinture, le bois, ou toute autre technique sous réserve qu'elles permettent une bonne intégration de la construction dans le paysage.

11.3 Toitures

- . La ligne de faîtage principale de la construction doit être sensiblement parallèle à la rue. Cette règle n'est pas applicable aux constructions visant à assurer une performance énergétique au moins égale à la réglementation thermique 2012.
- . Les toitures terrasses sont autorisées à condition, lorsqu'elles concernent une construction principale ou son extension, d'être végétalisées.
- . Les combles à la « Mansard » sont interdits.

En zones 1AU2 :

- . Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas (ondulés exclus).

- . Les toitures monopentes, les matériaux de couverture réfléchissants (aluminium, acier) ainsi que les toitures inversées sont interdites. Toutefois, les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions.
- . La pente des toitures ne devra pas excéder 75% (35°).

11.4 Les clôtures

- . Un plan détaillé des clôtures sur rue et en limite séparative est exigé dans la demande de permis de construire.
- . Les clôtures doivent, par leurs dimensions et la nature des matériaux employés, être en harmonie avec le caractère des immeubles avoisinants.
- . Les clôtures doivent suivre la pente naturelle du terrain. Les redents sont interdits.
- . Les clôtures sur rue et sur les limites séparatives doivent être constituées :
 - par des haies vives qui pourront atteindre 2,00 mètres de hauteur,
 - par des dispositifs à claires-voies, disposés ou non sur mur bahut,
 - par un mur.
 - Sauf pour les haies la hauteur totale maximale ne doit pas excéder 1,50 mètre. Les clôtures nouvelles doivent s'harmoniser avec celles mitoyennes existantes.
- . Les murs à l'alignement devront avoir une hauteur constante.
- . Les règles de clôture ne s'appliquent pas aux équipements collectifs publics.

En zone 1AU1 :

- . Les règles de clôture ne s'appliquent pas aux équipements publics.

En zones 1AU 2-:

- . Les marges de recul entre constructions et alignement sur rue doivent être plantées et aménagées pour permettre le stationnement extérieur de 2 automobiles sur une même parcelle.
- . Les coffrets concessionnaires (UEM, GDF, câble) seront intégrés aux clôtures sur rue dans un ouvrage situé en mitoyenneté.

0545 – 1AU – Article 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public et dans les conditions fixées par la grille de parking suivante.

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

Les dispositions qu'il contient sont également applicables lors d'une demande de permis de construire (aménagement de combles perdus en logements) ou d'une déclaration de travaux.

12.1 – Nombre de place 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 devant accompagner les opérations. Pour les opérations non prévues dans cette grille, il sera demandé la création d'un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins effectifs de ces opérations.

Pour les programmes de constructions neuves à usage d'habitation de plus de cinq logements, 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 cinq logements.

Les surfaces exprimées correspondent à la Surface de plancher.

Dans les zones 1AU2, et sous réserve des obligations créées par la grille ci-dessous les constructions individuelles doivent prévoir : 1 place hors garage, 1 place hors accès garage, 1 place dans la construction, ces 3 emplacements devant se situer sur le même terrain d'assiette.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	UNITE DE REFERENCE	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
Logement	≤ 50 m2 de surface de plancher	1
	Par tranche entamée de 50 m2 supplémentaire de surface de plancher	1
Hébergement hôtelier	Par chambre	1,2
Bureaux	Par tranche entamée de 20 m2 de surface de plancher	1
Commerce	Commerce ≤ 120 m2 de surface de plancher:	1
	Commerce ≥ 120 m2 de surface de plancher - Par tranche entamée de 25m2 de surface de plancher:	1
Artisanat	Par tranche entamée de 80 m2 de surface de plancher	1
Industrie	Par tranche entamée de 80 m2 de surface de plancher	1
Fonction d'entrepôt	Par tranche entamée de 200 m2 de surface de plancher	1
Exploitation agricole ou forestière	Sans objet	-
Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature, - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	-
Autres modes d'occupation du sol non définis ci-dessus	A définir au cas par cas en fonction des besoins réels	-

12.2 – Localisation des parkings à construire

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

En cas d'impossibilité d'ordre technique urbanistique ou architectural, les solutions de remplacement définies au paragraphe 3 doivent être utilisées.

12.3 – Stationnement vélo

12.3.1. Pour les opérations à usage d'habitation

Pour toute opération d'habitat collectif concernant plus de trois logements, il sera demandé la création d'un garage à vélos (local couvert consacré au stationnement des vélos, fermé, sécurisé et d'accès aisé) et d'une surface d'un mètre carré par logement.

Dans l'impossibilité technique de réaliser ce garage à vélos, un local commun devra être désigné à cet usage. Aucun local ou garage à vélos ne pourra avoir une surface inférieure à 3,00 m².

12.3.2. Pour toutes les autres opérations recevant du public

Pour toute opération destinée à recevoir du public (hébergement hôtelier, bureaux, commerces, établissements d'enseignement, équipements industriels, de santé, sportifs et culturels) d'une surface atteignant 2000 m² de surface de plancher minimale, la réalisation d'une aire stationnement spécifique de 25,00 m² est exigée. Ce local intégré à la construction devra être accessible et sécurisé.

Cette aire sera majorée de 25,00m² par tranche de 2500 m² de surface de plancher supplémentaire.

0545 – 1AU – Article 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.

- . Au moins 20% de la surface de l'unité foncière doivent être maintenus ou aménagés en espace vert de pleine terre.
- . Les plantations de plus de 2,00 mètres de hauteur ne peuvent être implantées à moins de 2,00 mètres de la limite séparative des propriétés.
- . Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et plantées (traitement des surfaces revêtement de sol – engazonnement – plantations d'arbres ou arbustes).
- . Les espaces compris entre les emprises publiques et les façades devront être libres. Il est interdit d'y faire des dépôts, ou d'y installer tout abri ou édifice de quelque nature que ce soit. Ils devront être plantés.
- . Les espaces plantés figurant sur les documents graphiques sont à conserver. Les arbres devant être abattus pour raison de sécurité, devront être remplacés.
- . Les plantations remarquables et intéressantes seront préservées.
- . Espaces boisés classés : le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

0545 – 1AU – Article 14 – Coefficient d'occupation du sol.

- . Néant.

ANNEXES n°2

Nouveau règlement de la zone 1AU3

Chapitre 6 ZONE 1AU3

CARACTERE DE LA ZONE

La zone à urbaniser 1AU3 est située au nord du noyau villageois de Tignomont et à l'ouest de la rue des Paules.

0545 – 1AU3 – Article 1 – Occupation et utilisation du sol interdites.

- . Sont interdites les constructions suivantes :
 - les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt ;
 - les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
 - toute construction qui par sa destination, son caractère ou son importance serait de nature à empêcher le libre écoulement des eaux, à modifier la stabilité des sols et du sous-sol ou à porter atteinte à la qualité du paysage ;
 - la création, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination d'immeubles ou de locaux soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect, seraient de nature à porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier.
- . Sont interdits les installations, travaux et modes d'occupation du sol suivants :
 - les aires de stockage et dépôts à l'air libre ainsi que les carrières et décharges ;
 - le stationnement de longue durée des caravanes isolées ainsi que les campings aménagés ou non ;
 - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;
 - l'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ainsi que l'aménagement de terrains pour la pratique du golf ;
 - les affouillements et exhaussements du sol de nature à empêcher le libre écoulement des eaux, à modifier la stabilité des sols et du sous-sol ou à porter atteinte à la qualité du paysage.
- . Sont interdits les coupes et abattages d'arbres, réalisés en dehors d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire répondant aux conditions fixées à l'article 2.

0545 – 1AU3 – Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

- . Les constructions, installations, aménagements et divers modes d'occupation du sol sont autorisés sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de la zone 1AU3 du Vieux Puits ;
- . Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols admis, qu'ils respectent les conditions fixées par le présent règlement et qu'ils s'inscrivent harmonieusement dans le paysage.

- . Les coupes et abattages d'arbres ne sont autorisés que sous réserve :
 - d'un recensement qualitatif des arbres existants présentant un intérêt floristique, paysager ou écologique qui mériteraient d'être conservés dans le projet d'aménagement de la zone,
 - et qu'ils soient nécessaires à la mise en oeuvre d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager.
- . Les constructions et installations sont autorisées sous réserves des conditions suivantes :
 - qu'elles fassent partie d'une opération à destination principale d'habitation, intéressant la totalité de l'emprise de l'un au moins des périmètres indicatifs des « hameaux » figurant à l'OAP de la zone 1AU3 du Vieux Puits ;
 - que les destinations autres que l'habitation soient compatibles avec la proximité d'habitations, notamment en termes de nuisances, de risques et d'intégration dans le paysage;
 - les constructions ou locaux destinés au commerce sont autorisés à condition que ce commerce réponde à des besoins de proximité et soit nécessaire à la vie courante des habitants et qu'ils soient intégrés dans des volumes bâtis cohérents avec les constructions à usage d'habitation de l'opération ou intégrés aux immeubles d'habitation ;
 - que l'opération ne conduise pas à des délaissés de terrains inconstructibles et qu'elle soit compatible avec le développement ultérieur de la zone tel qu'il est indiqué dans l'OAP de la zone 1AU3 du Vieux Puits.
 - pour les constructions principales nouvelles, qu'elles soient situées en tout point à une distance de **35 mètres** minimum de toute construction principale de la zone UBa1 existant à la date d'entrée en vigueur du PLU.
 - dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, le respect des règles est apprécié au regard de chaque lot.

0545 – 1AU3 – Article 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

3.1 Accès

- . Pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée commune ouverte à la circulation automobile, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et des accès, et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

3.2 Voirie

- . La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :
 - largeur minimale de plate-forme : 7,00 mètres,
 - largeur minimale de chaussée : 5,00 mètres.
- . Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées notamment dans le cas de voiries tertiaires sans déroger aux normes de sécurité en vigueur.
- . Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules publics et privés de faire aisément demi-tour dans le respect des caractéristiques prévues au règlement de collecte des déchets de Metz Métropole. Dans le prolongement des voies en impasse, la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser sera exigée en référence aux dispositions l'OAP de la zone 1AU3 du Vieux Puits.

0545 – 1AU3 – Article 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.

4.1 Eau potable

- . Toute construction ou installation dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.2 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 Eaux usées

- . Le raccordement en mode séparatif sur le réseau public d'eaux usées est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées. Il doit être réalisé dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.4 Autres réseaux

- . Tout nouveau réseau de distribution par câbles (électricité, téléphone, télévision...) doit être réalisé par câble souterrain ou par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles.

545 – 1AU3 – Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles.

Néant.

0545 – 1AU3 – Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (voie, place...).

Nota : Les attributs architecturaux en retrait ou en saillie (bow-windows, balcons, éléments d'architecture, avant-corps, marquises) ne constituent pas la façade principale.

En complément des marges de recul particulières visées à l'article 2, les constructions principales ainsi que leurs extensions doivent respecter les dispositions suivantes :

- . Par rapport aux limites d'emprise des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, les constructions principales ainsi que leurs extensions doivent respecter les dispositions suivantes :
 - par rapport à la voie principale de desserte externe des « hameaux », lorsqu'elle n'est pas implantée en limite, toute construction doit être implantée à une distance minimum par rapport à la limite de l'emprise de cette voie, égale à la demie-hauteur de la construction comptée du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
 - par rapport aux chemins et aux espaces publics ou privés communs de desserte interne des « hameaux », les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 2 mètres minimum par rapport à la limite de ces espaces ; toutefois, les garages intégrés à la construction principale ou qui la jouxtent doivent être implantés en recul de 5 mètres minimum, sauf dans le cas où la topographie ne le permet pas et où des possibilités complémentaires de stationnement sont identifiées ailleurs sur la parcelle ou sur les espaces communs mutualisés pour le stationnement.
- . Des implantations différentes pourront être autorisées ponctuellement, pour la réalisation de projets s'inscrivant dans une composition d'ensemble cohérente prise en compte dès le permis d'aménager
- . Ne sont pas soumis à ces règles les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois, une implantation différente à déterminer au cas par cas pourra être autorisée ou imposée

pour permettre la préservation des arbres existants identifiés en application de l'article 2du présent règlement.

0545 – 1AU – Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

En complément des marges de recul particulières portées au règlement graphique, les constructions principales ainsi que leurs extensions doivent respecter les dispositions suivantes :

. Toute construction principale doit être implantée soit en limite latérale de l'unité foncière, soit à une distance au moins égale à la demie-hauteur de la construction comptée du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère, par rapport aux limites latérales et de fond de parcelle ;

. Constructions annexes :

- lorsqu'elle n'est pas soit accolée à une construction principale ou située dans le prolongement d'une construction principale implantée en limite latérale, soit implantée par ailleurs à l'alignement des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, toute construction annexe est interdite en limite latérale de l'unité foncière. Elle peut toutefois toujours être implantée en limite de fond de parcelle et dans ce cas l'être également en limite latérale aboutissant aux voies.
- lorsqu'elle n'est pas implantée en limite séparative, toute construction annexe doit être implantée en recul de 2 mètres minimum par rapport à ces limites.

Toutefois, une implantation différente à déterminer au cas par cas pourra être autorisée ou imposée pour permettre la préservation des arbres existants identifiés en application de l'article 2du présent règlement.

0545 – 1AU – Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

. Sans objet.

0545 – 1AU – Article 9 – Emprise au sol des constructions.

L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder ~~30%~~ 40% de la surface du terrain en zone 1AU3.

Ne sont pas soumis à ces règles :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

0545 – 1AU – Article 10 – Hauteur maximale des constructions.

. La hauteur de la construction ne doit pas dépasser 1 niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R+1), à concurrence de 7,00 mètres comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout de la toiture. La hauteur de 7,00 mètres constitue la hauteur maximum en tout point de l'égout de la toiture.

. Un seul niveau de combles peut être aménagé.

. La hauteur hors tout des constructions annexes en rez-de-chaussée ne doit pas dépasser 3,50 mètres en tout point de la construction.

. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

0545 – 1AU – Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

11.1 Dispositions générales

. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction à édifier ou à modifier, par sa situation, son architecture, ses dimensions, ou son aspect extérieur, est 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 de perspectives paysagères ou 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, un paysage.
- . Des conditions satisfaisantes doivent être garanties en matière de salubrité, commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect général.
- . Il doit être garanti une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement et celle du caractère de la région. Les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits.
- . Les éléments saillants de type parabole doivent être non visibles depuis la rue.
- . Les éléments saillants de type panneaux solaires ou capteurs photovoltaïques en façade ou en toiture doivent être installés de façon à garantir la meilleure cohérence d'intégration architecturale et paysagère.

11.2 Façades et matériaux de façade

- . Les façades courantes seront rythmées par des ouvertures principalement plus hautes que larges et alignées verticalement.

11.3 Toitures

- . Les toitures des constructions principales seront à deux pans. La pente des toitures doit être comprise entre 35 % et 50% (18 à 23 degrés).
- . Toutefois, pour les volumes secondaires habités en rez-de-chaussée ainsi que pour les constructions annexes, les toitures plates ou à un pan sont obligatoires.

11.4 Les clôtures

- . En limite des espaces publics ou privés communs tels que la voie d'accès principale aux hameaux, les placettes et espaces communs plantés, ainsi que le long des chemins piétons localisés en limite périphérie de chaque hameau, la clôture, si elle est prévue, pourra être constituée par un mur dont la hauteur sera comprise entre 1,50m et 1,80m.
- . En bordure de l'espace public ou privé commun de desserte interne des hameaux, les clôtures ne pourront être constituées que de fines lattes verticales en bois préservant une transparence minimale de une lame pour un espace vide équivalent (de type gavinelle).
- . Sur les autres limites séparatives elles pourront être constituées d'un grillage obligatoirement doublé d'une haie vive sous réserve d'être constituée exclusivement d'essences locales et d'être maintenues à une hauteur n'excédant pas 1,20m, soit de la plantation d'arbres fruitiers en alignements ou palissés.
- . Les coffrets des concessionnaires (UEM, GDF, câble) qui ne sont pas intégrés aux constructions doivent être intégrés aux clôtures sur rue.

0545 – 1AU – Article 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des emprises de la voie principale de desserte externe des « hameaux » et dans tous les cas dans les conditions fixées par la grille de parking suivante.

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

12.1 – 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 devant accompagner les opérations. Pour les opérations non prévues dans cette grille, il sera demandé la création d'un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins effectifs de ces opérations.

Pour les programmes de constructions neuves à usage d'habitation de plus de cinq logements, 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 cinq logements. Ces emplacements pourront être regroupés dans des espaces communs dédiés et notamment sur les espaces de stationnement définis dans l'OAP de la zone 1AU3 du Vieux Puits.

Les surfaces exprimées correspondent à la Surface de plancher.

Dans la zone 1AU3, les obligations créées par la grille ci-dessous sont satisfaites en prenant en compte les places aménagées sur les parcelles privées ainsi que sur les espaces publics ou communs des « hameaux ou de la zone dédiés au stationnement.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	UNITE DE REFERENCE	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
Logement	≤ 50 m2 de surface de plancher	1
	Par tranche entamée de 50 m2 supplémentaire de surface de plancher	1
Hébergement hôtelier	Par chambre	1,2
Bureaux	Par tranche entamée de 20 m2 de surface de plancher	1
Commerce	Commerce ≤ 120 m2 de surface de plancher:	1
	Commerce ≥ 120 m2 de surface de plancher - Par tranche entamée de 25m2 de surface de plancher:	1
Artisanat	Par tranche entamée de 80 m2 de surface de plancher	1
Industrie	Par tranche entamée de 80 m2 de surface de plancher	1
Fonction d'entrepôt	Par tranche entamée de 200 m2 de surface de plancher	1
Exploitation agricole ou forestière	Sans objet	-
Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature, - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	-

Autres modes d'occupation du sol non définis ci-dessus	A définir au cas par cas en fonction des besoins réels	-
---	--	---

12.2 - Localisation des parkings à construire

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

Toutefois, les places banalisées permettant l'accueil des visiteurs pourront être aménagées sur des espaces communs dédiés tels que ceux définis dans l'OAP de la zone 1AU3 du Vieux Puits.

12.3 – Stationnement vélos

12.3.1. Pour les opérations à usage d'habitation

Pour toute opération d'habitat collectif concernant plus de trois logements, il sera demandé la création d'un garage à vélos (local couvert consacré au stationnement des vélos, fermé, sécurisé et d'accès aisé) et d'une surface d'un mètre carré par logement.

Dans l'impossibilité technique de réaliser ce garage à vélos, un local commun devra être désigné à cet usage. Aucun local ou garage à vélos ne pourra avoir une surface inférieure à 3,00 m².

12.3.2. Pour toutes les autres opérations recevant du public

Pour toute opération destinée à recevoir du public (hébergement hôtelier, bureaux, commerces, établissements d'enseignement, équipements industriels, de santé, sportifs et culturels) d'une surface atteignant 2000 m² de surface de plancher minimale, la réalisation d'une aire stationnement spécifique de 25,00 m² est exigée. Ce local intégré à la construction devra être accessible et sécurisé.

Cette aire sera majorée de 25,00m² par tranche de 2500 m² de surface de plancher supplémentaire.

0545 – 1AU – Article 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.

- . Au moins 20% de la surface de l'unité foncière doivent être maintenus ou aménagés en espace vert de pleine terre.
- . Les plantations de plus de 2,00 mètres de hauteur ne peuvent être implantées ou maintenues à moins de 2,00 mètres de la limite séparative des propriétés.
- . Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et plantées (traitement des surfaces revêtement de sol – engazonnement – plantations d'arbres ou arbustes).
- . Hormis les accès, les espaces compris entre les emprises publiques ou privées communes et les façades des constructions devront être libres. Il est interdit d'y faire des dépôts, ou d'y installer tout abri ou édifice de quelque nature que ce soit.
- . La définition du projet tiendra compte du recensement qualitatif des arbres existants qui mériteraient d'être conservés prévu à l'article 2 pour assurer leur maintien dès lors que cela est possible et justifié.

0545 – 1AU – Article 14 – Coefficient d'occupation du sol.

- . Néant.

ANNEXES n°3

Tableau récapitulatif modifié des surfaces des zones du PLU

(Ajustement du dossier avant approbation : surfaces après modification)

TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES DES ZONES DU PLU DE PLAPPEVILLE

	Désignation	Zones	Sous Zones	Avant modification Surfaces ha	Après modification Surfaces ha
U	Village	UA	1	6,64	6,64
	Village (Tignomont)	UA	2	1,74	2,01
	Dominante pavillonnaire en périphérie du village	UB	A1	54,44	54,57
	Dominante pavillonnaire en périphérie de « Tignomont »	UB	A2	0,81	0,81
	Habitat résidentiel pavillonnaire Rue de Tignomont.	UB	B	6,61	6,61
	Quartier dit « Les Hauts de Woicon »	UB	C1	7,42	7,42
	Quartier dit « Les Prés Saint Jacques »	UB	C2	5,32	5,32
	Groupe d'habitations de la Croix d'Orée	UC		0,34	0,34
	Ensemble des constructions religieuses du Carmel	UD	A	1,21	1,21
	Ensemble des constructions liées à l'activité du Centre Alpha	UD	B	2,86	2,86
TOTAL				87,39	87,39
1AU	Zone du Breuil - Zone d'équipements publics.	1AU	1	0,86	0,86
	Zone d'aménagement et d'extension du village à dominante pavillonnaire : « les Quemènes ».	1AU	2	0,56	0,56
	Zone d'aménagement et d'extension du village de Tignomont à dominante pavillonnaire ; « Le vieux puits ».	1AU	3	2,73	2,24
<i>Total 1AU</i>				4,15	4,15
2AU	Zone de développement futur au nord du village (versant sud vers Lorry)	2AU	1	3,81	3,81
	Zone de développement futur à l'est du village (vers le Ban St Martin)	2AU	2 (mt)	1,28	1,28
	Zone de développement futur au sud du village (à l'est de l'église lieu-dit « la Momène »)	2AU	3	1,20	1,20
<i>Total 2AU</i>				6,29	6,29
TOTAL				10,44	10,44
N	Nc : Site Classé du Mont Saint Quentin	Nc	1	79,38	79,38
		Nc	2	2,73	2,73
	Zone naturelle de préservation des jardins, cœurs d'îlots et des paysages.	Nj	1	27,29	27,39
	Zone naturelle de préservation des jardins, cœurs d'îlots et des paysages.	Nj	2	4,85	4,85
	Zone naturelle de préservation des jardins, cœurs d'îlots et des paysages.	Nj	3	0,13	0,13

	Zone naturelle de préservation des jardins, cœurs d'îlots et des paysages (mouvements de terrains)	Nj	4 (mt)	3,63	3,63
	Zone naturelle de préservation des jardins, cœurs d'îlots et des paysages.	Nj	5	0,57	0,57
	Zone naturelle de préservation des jardins, cœurs d'îlots et des paysages.	Nj	6	2,19	2,19
	Zone naturelle de préservation des jardins, cœurs d'îlots et des paysages.	Nj	7	12,48	12,48
	Zone naturelle de préservation des jardins, cœurs d'îlots et des paysages.	Nj	8	0,49	0,49
	Zone naturelle de préservation des jardins, cœurs d'îlots et des paysages.	Nj	9	1,38	1,38
	Zone intégrée au site Classé du Saint Quentin à vocation militaire (et touristique).	Nm	1	9,73	9,73
	Zone intégrée au site Classé du Saint Quentin à vocation militaire (et touristique).	Nm	2	2,82	2,82
	Zone intégrée au site Classé du Saint Quentin à vocation militaire (et touristique).	Nm	3	0,53	0,53
	Zone naturelle à vocation d'équipements publics.	Neq	1	1,84	1,84
	Zone naturelle à vocation d'équipements publics.	Neq	2	1,31	1,31
	Zone naturelle à vocation d'équipements publics.	Neq	3	0,56	0,56
	Zone naturelle à vocation d'équipements publics.	Neq	4	1,60	1,60
	Zone naturelle à vocation d'équipements publics.	Neq	5	0,44	0,44
	Zone naturelle à vocation d'équipements publics.	Neq	6	2,01	2,01
		TOTAL		156	155,96
TOTAL GENERAL				253,79 ha	253,79 ha

ANNEXES n°4

Liste modifiée des emplacements réservés

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Surface
Voiries et infrastructures			
1	Liaison Pré Saint-Jacques	Commune	41 a 00
2	Accès zone 2AUmt	Commune	1 a 85
3	Accès zone 1AU2	Commune	4 a 80
4	Liaison Route de Guerre	Commune	9 a 29
6	Accès zone 2AU3	Commune	4 a 05
7	Accès zone 2AU3	Commune	1 a 46
Equipements publics			
5	Agrandissement du cimetière	commune	17 a 67

