

Commune de  
**NOUILLY**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

**RÉVISION  
GENERALE**  
Mémoire en réponse au pro-  
cès-verbal de synthèse du  
commissaire enquêteur et  
aux avis recueillis

Metz, 24 mai 2019

Par procès verbal de synthèse en date du 02 mai 2019, vous avez sollicité Metz Métropole pour connaître le positionnement de la collectivité sur vos questions et sur les avis formulés par le public lors de l'enquête publique afférente à la révision générale du PLU de Nouilly qui s'est déroulée du 25 mars au 29 avril 2019.

Vous trouverez ci-après les réponses apportées à vos questions, une synthèse des avis formulés par l'ensemble des Personnes Publiques et Associées ainsi que les réponses apportées aux observations émises. Ce travail a également été réalisé pour les observations du public.

Pour le Président  
Le Vice-Président délégué

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'HENRI HASSLER', written in a stylized, cursive manner.

Henri HASSER

# REPONSES AUX QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

---

**Q1. Le préfet dans son avis en date du 12 mars 2019 (p.4) indique que l'OAP n°3 a fait l'objet d'une analyse complémentaire menée par le BRGM. Serait-il possible d'en avoir un exemplaire?**

---

Une demande a été effectuée auprès des services de la DDT le 17/05/2019 afin de répondre à la requête du Commissaire Enquêteur. Dès retour de leur part les éléments ont été transmis au Commissaire Enquêteur le 21/05/2019.

**Q2. Pages 87 à 102 du rapport de présentation tome 1, quelle est l'évolution de la population et de la structure des ménages de la commune de Nouilly depuis 2012? Quelle est l'évolution du parc de logements depuis 2015? Quelle est l'évolution du nombre de logements vacants depuis 2013?**

---

Le diagnostic tient compte des dernières données disponibles au moment de sa rédaction. Ainsi, il est noté p.87 dans le premier tableau une évolution de la population de 1968 à 2013. Celle-ci est passée de 236 habitants à 588 en 2013.

Il est mentionné en page 10 du PADD que la population communale en 2016 est estimée entre 650 et 700 habitants, avec 240 à 260 logements. La commune a, d'après son suivi, une estimation du nombre d'habitants qui se porte à 780.

Au vu des derniers chiffres INSEE publiés, **la population en 2015 à Nouilly est de 687 habitants** avec une représentation plus importante des 0-14 ans et des 30-44 ans. Ces deux tranches ont respectivement amenées 70 habitants supplémentaires chacune et représentent 49,5% de la population communale.

La tranche des 15-29 ans représente 16,3% de la population de Nouilly en 2015. Les 15-59 ans ont quant à eux perdu plus de 6 points dans leur représentativité au sein de la population communale depuis 2010.

Il est à noter qu'entre 2010 et 2015, il y a une hausse des personnes seules sur les tranches d'âges 20-24 et 25-39 tout comme pour les 55 à 64 ans et les plus de 80 ans.

Sur cette même temporalité, les tranches d'âges 25 à 39 ans, 40 à 54 ans et 65 à 79 ans, montrent quand à elles une hausse des personnes vivant en couple.

Concernant l'évolution du parc de logement et le logement vacant, l'INSEE présente sur la période 2010 -2015 :

### LOG T2 - Catégories et types de logements

	2015	%	2010	%
<b>Ensemble</b>	<b>276</b>	<b>100,0</b>	<b>196</b>	<b>100,0</b>
Résidences principales	255	92,4	191	97,4
Résidences secondaires et logements occasionnels	1	0,4	0	0,0
Logements vacants	20	7,2	5	2,6
<i>Maisons</i>	<i>244</i>	<i>88,4</i>	<i>172</i>	<i>87,8</i>
<i>Appartements</i>	<i>30</i>	<i>10,9</i>	<i>23</i>	<i>11,7</i>

Sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations principales.

Les chiffres de la vacance sont à relativiser en fonction de la méthode de calcul employé. Un travail de terrain pourrait permettre de définir s'il s'agit de vacance conjoncturelle ou structurelle. Le prochain Programme Local de l'Habitat (2020-2025) prévoit de réaliser une étude de la vacance dans le cadre de son troisième PLH afin d'en faire une analyse précise à l'échelle du territoire de Metz Métropole.

### LOG T6 - Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2015

	Nombre de ménages	Part des ménages en %	Population des ménages	Nombre moyen de pièces par	
				logement	personne
<b>Ensemble</b>	<b>255</b>	<b>100,0</b>	<b>679</b>	<b>5,2</b>	<b>2,0</b>
Depuis moins de 2 ans	42	16,5	114	5,0	1,9
De 2 à 4 ans	66	25,9	198	4,9	1,6
De 5 à 9 ans	26	10,2	79	5,2	1,7
10 ans ou plus	121	47,5	288	5,4	2,3

Source : Insee, RP2015 exploitation principale, géographie au 01/01/2017.

### **Q3. Page 99 du RP1 : le PLH de MM 2011-2017 prévoit la construction de 4 logements locatifs aidés sur l'enveloppe totale de 12. Ont-ils été réalisés? Si oui, dans quelle zone? Si non, dans quelle OAP apparaîtraient ces logements?**

Ces logements n'ont pour l'instant pas été réalisés. Le PLH fixe un objectif et non une obligation de réalisation, néanmoins les élus s'engagent à respecter le PLH en matière de logements aidés. Dans le document de justifications à la page 19, il est dit que "l'objectif a pour but de faciliter le parcours résidentiel, via une future offre en logement mixte tant du point de vue du type (collectif, intermédiaire, individuel), que du statut (social, locatif, accession).

Les typologies de logement pour chaque OAP seront précisées dans le document de PLU approuvé suite à l'avis du SCOTAM. Une mixité des typologies est donc bien prévue. Au moment de l'entrée en phase opérationnelle des projets, l'opportunité de réaliser du logement aidé sous des formes

adaptées aux besoins des ménages sera étudiée avec les porteurs de projet et cela en lien avec Direction de la Cohésion Sociale de Metz Métropole qui est en charge du Programme Local de l'Habitat.

De plus, il est mentionné en page 29 des justifications que toutes les OAP correspondent également à l'objectif 4.1 de l'orientation n°4 du PADD qui est d'encourager un parc immobilier accessible à tous. En effet, à la page 10 du PADD il est dit que *"Une offre de logements collectifs, aidés ou adaptés, pourra être une clé d'entrée pour étudier les faisabilités opérationnelles des programmes à construire"*.

Pour information, la commune de Nouilly n'est pas soumise à la loi SRU demandant aux communes une proportion minimale de logements aidés.

**Q4. Dans l'OAP n°1, zone 2AU, quelle est la justification de l'inclusion des parcelles n°985, 986 et n°725 section OB, alors que les parcelles n°1141 et 1061 sont en zone U, ces parcelles étant de part et d'autre de la rue des Vignes?**

---

Les parcelles 1141 et 1061 correspondent à la passerelle et au cheminement piéton traversant l'ancienne voie ferrée. Ces terrains sont communaux et non destinés à l'urbanisation immédiate. Par ailleurs, les réseaux les desservant proviennent du lotissement au nord et non du bout de la rue de la Gare. Les parcelles classées en 2AU le sont pour intégrer ces sites dans la réflexion globale soumise aux orientations de l'OAP, par mesure de cohérence urbaine et de développement harmonieux.

**Q5. Dans l'OAP n°1, zone U, il est précisé en page 6 des OAP, paragraphe 1.5 : "... ..Ce chiffre intègre 2 potentiels de construction en dent creuse (en U donnant sur la rue de l'Ile Jourdain et rue des Acacias)... .." A priori, il s'agirait des parcelles A 10 et A 854? Qu'en est-il des parcelles A 856, A6, A5, A4, A746, A747 et A 748 qui ne sont pas comptabilisées comme telles?**

---

En effet, les 2 potentiels en dent creuse concernent les parcelles A10 et A854. Elles sont situées entre deux habitations. Ces terrains sont parfois des jardins rattachés à la même unité foncière que l'habitation voisine.

Les parcelles A 856 et A 6 sont classées en zone 2AU sur tout ou partie. Elles correspondent à des potentiels de densification ultérieurs.

Les parcelles A5, A4, A746, A747 et A 748 appartiennent toutes à la même unité foncière. En raison de la superficie que génère l'ensemble de ces parcelles, on ne peut pas les désigner en dent creuse stricto sensu. De fait, cela reste une consommation de foncier réalisée au sein de l'enveloppe urbaine de Nouilly. Par ailleurs, elles sont grévées en partie par un emplacement réservé. La surface classée en zone urbaine restante n'est donc pas desservie directement par les réseaux (caractéristique d'une dent creuse). Elle est donc intégrée comme faisant partie des potentiels de constructions au sein de

l'OAP (très approximativement pour une construction à cheval sur la zone 2AU, comprise dans les 14 logements prévus). Nous avons constaté que le nombre de logement indiqué dans l'OAP et dans les justifications du rapport de présentation (p.36) la concernant ne concordent pas. Il y a un écart d'un logement. De fait, cela est corrigé dans le document approuvé.

**Q6. Dans l'OAP n°1, zone U, il est précisé en page 6 des OAP, paragraphe 1.5 : "... .. et 14 logements en zone AU." Combien de logements seraient prévus en zone 1AU à moyen terme?**

---

Le nombre de logement indiqué dans les OAP sont des minimums. Cela permet de d'assurer une compatibilité avec les prescriptions du SCOTAM pour la commune de Nouilly. Le nombre de logement sera affiné lors du passage en phase opérationnelle de ce secteur.

**Q7. La zone 2AU de l'OAP n°2 était classée en 1AU1 dans le PLU 2006 qui a vu la réalisation du lotissement "le chêne". Pourquoi ces 3 parcelles (secteur 2, parcelles n°202, 24 et 25) n'ont-elles pas été incluses dans ce lotissement?**

---

La Commune de Nouilly ne possède pas d'éléments de renseignement, mais suppose que les propriétaires n'étaient pas vendeurs au moment de la réalisation de cette opération. De plus, ces parcelles sont séparées du lotissement "Le Chêne" par un chemin dit rural qui a contribué à leur exclusion de cette première opération d'aménagement.

Enfin, pour précision, le permis du lotissement "Le Chêne" a été déposé le 09/07/2002 alors que le PLU a été approuvé en 2006.

Cependant, il est à noter que l'OAP n°2 a été classée en 2AU par erreur et qu'elle fera à nouveau l'objet d'un zonage 1AU.

**Q8. Le ban communal à hauteur de l'OAP n°1 est traversé par le "Couloir-cordon de l'Est messin" répertorié "I" en section 6 du DOO du SCoTAM (pages 77 et 78). Comment est prise en compte cette continuité (objectif 1.2 du PADD) ? L'"intégration paysagère à réaliser" n'est-elle pas trop réductrice? Est-il prévu des mesures complémentaires?**

---

Dans le rapport de présentation à la page 35, une carte réalisée par l'AGURAM, mentionne une continuité forestière (couloir – cordon de l'est messin) passant sur ce secteur d'OAP. Il est également mentionné qu' "à ce titre, le PLU de Nouilly doit assurer la pérennité et la fonctionnalité des éléments boisés qui composent la continuité forestière" (p.33). A l'ouest du secteur d'OAP, il y a un aplat mentionnant l'espace vert à préserver ainsi qu'un pointillé indiquant "intégration paysagère à réaliser et gestion des ruissellements". Néanmoins, il s'avère que cet aplat n'est pas développé dans la partie écrite de l'OAP.

Il sera écrit la phrase suivante dans les objectifs de développement de la zone : "Il s'agit d'assurer une bonne intégration à l'environnement végétal et bâti des alentours en maintenant des espaces verts de respiration qui contribuent notamment à une trame verte supra-communale". Dans la partie "aménagement et environnement", il sera également rajouté quelques précisions : " La partie ouest de l'OAP, comporte des éléments paysager participant aux corridors écologiques du grand territoire, ils seront donc à maintenir."

Notons ici que les corridors écologiques touchant le secteur centre se déploient en « pas japonais », c'est à dire sans réelle continuité physique proche, mais étant visible dans un ensemble de poches de nature.

**Q9. Les OAP sont un instrument de mise en œuvre du PADD. Elles peuvent notamment définir les actions ou orientations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, donc l'efficacité énergétique. Il y est fait allusion à plusieurs reprises dans les RP1 et 2 mais les OAP définies ne comportent aucun éléments. De même les articles n°15 de chaque zone du règlement du PLU sont "Néant".**

**Est-ce à dire que la municipalité ne souhaite pas édicter des prescriptions environnementales et énergétiques renforcées, plus exigeantes que les normes nationales qui sont déjà exigeantes et évolutives ?**

En matière d'énergie la compétence est partagée entre la commune et Metz Métropole. Au sein de cette dernière, il y a des développements de compétences qui permettront prochainement de définir un point de vue sur cette thématique et donc d'accompagner les élus dans les projets urbains se développant sur leur territoire.

De plus, les réglementations nationales évoluent perpétuellement, amenant les constructions vers toujours plus d'efficacité énergétique. La commune n'a pas souhaité aller plus loin dans les obligations réglementaires de son PLU, laissant le soin au législateur d'encadrer le champ normatif des constructions. Néanmoins, le PLU encourage et accompagne la mise en place des dispositifs techniques permettant d'atteindre des objectifs de constructions durables, en particulier dans le règlement écrit.

**Q10. Dans la mesure où les terrains de l'OAP n°1 sont privés et qu'à moyen terme un programme à vocation d'habitation de type individuelle est possible, dans quelle mesure la municipalité exercera-t-elle éventuellement son droit de préemption urbaine? A quelle échéance est-elle estimée?**

La commune étudie les différentes possibilités de réaliser ce projet qui n'en est qu'à ses prémices. Plusieurs manières permettent de maîtriser le foncier, mais pour l'heure aucune n'est acté par les élus de la commune.

**Q11. Page 9 du RP2 – L'objectif n°1 du PLH "diversifier la typologie des logements" incite les nouvelles formes architecturales réduisant la consommation de l'espace. Le développement de l'habitat individuel groupé, intermédiaire entre le petit collectif et la maison individuelle est à privilégier dans les communes où la maison individuelle est sur-représentée afin de réduire la consommation foncière, mais également d'apporter un cadre de vie adapté aux aspirations de la population. La typologie ci-dessus n'est visible dans aucune OAP alors que le titre de l'orientation n°4 du PADD (en page 10) "diversifier l'offre d'habitat" n'est traduite par aucun objectif (Objectif 4.1?). Quelle typologie de logement est prévisible dans les trois OAP?**

Suite à l'avis du SCOTAM formulé en préalable à l'enquête publique et portant notamment ce questionnement, les typologies de logements seront précisées dans les trois OAP du PLU approuvé.

Ainsi, L'OAP 1 prévoit des logements variés, de type individuels, intermédiaires ou petits collectifs (R+1 et R+2) (éventuellement des logements adaptés pour les personnes âgées).

L'OAP 2 et 3 prévoient du logement individuel.

**Q12. Dans le cadre de la "densification urbaine", combien de logements seraient envisagés en petit collectif d'une part et individuel d'autre part?**

Aucun nombre n'est avancé en raison de la spécificité que représente la densification urbaine. En effet, cela dépend de la morphologie parcellaire mais également du fait que ces parcelles appartiennent à des propriétaires privés et relève donc de leur initiative. Cependant les projets seront étudiés en amont d'un dépôt d'autorisation d'urbanisme.

**Q13. Page 16 du RP2 "l'objectif de diminution par 2 de la consommation foncière est bien atteint (Réduction par 4 des surfaces entre 2006 et 2018)". Dans le même temps la zone U augmente de 98%... Quelle est la consommation totale d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans le PLU 2018?**

Des échanges avec le commissaire enquêteur ont eu lieu sur ce sujet au cours du mois de mars 2018, en amont du commencement de l'enquête publique.

La zone U présente une telle augmentation en raison de l'intégration des secteurs construits (qui étaient en AU dans le PLU de 2006) entre 2009 et 2018. Ces secteurs étant aujourd'hui réalisés, il convenait de les classer en U à travers ce futur PLU.

L'ensemble des secteurs permettant l'urbanisation de Nouilly en vue de répondre aux besoins des ménages et au projet démographique de la commune sont présents dans l'enveloppe urbaine de la commune.

Pour répondre à cette question, nous citerons la page 79 du rapport de présentation (partie 2 – Justifications) :

*"B. Décomposition de la consommation foncière*

*La consommation foncière pour l'habitat est de 2,3 ha en renouvellement urbain (déduction faite des espaces déjà construits pour 0,6ha), principalement sur des espaces naturels, des jardins en friche ou des terres cultivées. La consommation foncière pour des activités représente 17 ha (en zone 2AUX). Elle correspond à une politique communautaire dans le cadre d'un dossier de ZAC.*

- *OAP n°1 : Secteur Centre –2,1 hectares (dont 0,3 déjà construits)*
- *OAP n°2 : Secteur Ouest - Triangle – 0,3 hectare*
- *OAP n°3 : Nord - Derrière le cimetière - 0,5 hectare (dont 0,3 déjà construits)*
- *Zone 2AU (ZAC de Lauvallières) : 17 hectares*

*Conformément, à l'orientation n°4 du PADD, intitulée : « Recentrer le développement de la commune et diversifier l'offre d'habitat », le projet communal poursuit ses efforts d'économie foncière (3ha / an depuis 2003) en projetant de construire 20 ha d'ici 2032 (1,2 à 1,5ha / an en moyenne)."*

# ANALYSES ET REPONSES AUX OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

---

## **1. Avis de Chambre d'Agriculture de la Moselle (CAM) :**

---

L'étude de ce dossier montre que ce projet a été construit en bonne concertation avec la profession agricole. En vertu de l'article L. 123-9 du code de l'urbanisme, (...) notre compagnie émet un avis favorable sur ce dossier.

## **2. Avis du Syndicat Mixte du SCOTAM :**

---

Le Bureau délibérant a émis un avis favorable sous réserve de la prise en compte des demandes formulées dans la délibération.

**1/ S'agissant des continuités écologiques et des paysages :**

- **1.1/** Dans un objectif d'amélioration des connaissances et de pédagogie, d'insérer dans le rapport de présentation quelques exemples de mesures pour prévenir et limiter l'expansion des espèces envahissantes (cible 6.10 du SCOTAM), évoquées dans les OAP,
- **1.2/** De décliner dans le règlement ou l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur Centre, l'objectif du PADD visant à maintenir la lisibilité de l'ancienne voie ferrée (ex : maintien d'une frange boisée à la périphérie des secteurs à urbaniser...),
- **1.3/** De décliner, dans le règlement, l'objectif du PADD visant à favoriser le maintien des haies champêtres,
- **1.4/** Recommande d'étudier les opportunités de plantations de prairies, vergers, haies, bosquets de manière à limiter le ruissellement des eaux et l'ampleur des crues.

**2/ S'agissant de la production nouvelle de logements, de la programmation des équipements et de la consommation foncière afférente, le SCOTAM constate que le projet de PLU de Nouilly affiche une ambition de développement cohérente avec sa position au sein de l'armature urbaine du SCOTAM et demande, afin de décliner les orientations du PADD, que les OAP précisent les typologies de logements attendues (individuel, intermédiaire, collectif, logements aidés, etc.)**

**3/ S'agissant des actualisations et corrections utiles, demande d'actualiser les références au SCOTAM (page 7 du rapport de présentation).**

**1.1/** La commune est sensibilisée à la lutte contre les espèces invasives. Cette demande du SCoTAM présente un intérêt pédagogique qui ne trouve pas sa place dans le PLU de Nouilly.

**1.2/** Un figuré sera rajouté dans le document d'OAP, ainsi qu'une phrase dans la partie aménagement et environnement de cette OAP : " les parcelles traversées par l'ancienne voie ferrée intégreront une continuité de jardins et un fond de parcelle boisé, laissant une trace visible à grande échelle des continuités vertes de cette ancienne infrastructure dans le paysage. "

**1.3/** En effet, à la p.4 du PADD, il est mentionné que "D'autres petits boisements, comme des bosquets ou des haies champêtres participent aux corridors biologiques et occupent souvent d'autres fonctions (absorption des ruissellements, maintien des terres dans les pentes, ...)". Le règlement graphique prévoit déjà une trame nommée "Protection au titre de l'Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme – Patrimoine paysager et jardins" qui permet entre autre la protection des haies champêtres identifiées comme importantes pour le paysage local, sur la commune.

**1.4/** Lors de la mise en œuvre du PLU, Metz Métropole et la Commune étudieront toute opportunité allant dans ce sens.

**2/** Les typologies de logements seront précisées dans les trois OAP du PLU approuvé.

L'OAP 1 prévoit des logements variés, de type individuels, intermédiaires ou petits collectifs (R+1 et R+2) (éventuellement des logements adaptés pour les personnes âgées).

L'OAP 2 et 3 prévoient du logement individuel.

**3/** L'actualisation sera effectuée dans le PLU approuvé.

### **3. Avis de la Chambre des Commerces et de l'Industrie (CCI) :**

---

Une lecture attentive du PLU par les Services a permis de bien prendre note des motivations du projet, s'agissant en particulier de la volonté de maintenir et développer les activités économiques dans la commune (orientations n° 2.3 et 2.4 du PADD), et notamment au sein la ZAC de Lauvallières (emprises classées « UX » et « 2AUX), de compétence communautaire, et où se situe l'hôpital Robert Schuman.

A ce titre, le PLU autorise l'implantation de commerces et d'établissements artisanaux et de services, tout en assurant une cohabitation harmonieuse avec la vocation résidentielle des zones d'habitat.

Compte-tenu de ces éléments, le projet de révision du P L U de la commune de NOUI LLY n'appelle aucun commentaire particulier de la part de la CCI.

#### **4. Avis du Conseil Départemental de la Moselle (CD57) :**

---

Le dossier de PLU recueille un avis réservé en raison du choix de planification fait sur l'annexe de Lauvallières :

**1/** Le passage d'une zone N au PLU actuellement opposable à une zone U au projet arrêté, même resserré sur le bâti, ne permet pas de mieux encadrer les constructions, contrairement à la justification précisée dans le rapport de présentation.

Ce classement permet également d'importants changements de destination (hébergement hôteliers, commerces...), ainsi que la possibilité de nouvelles constructions sur les parcelles les plus grandes, soit un encadrement bien moins maîtrisé que dans le PLU actuellement opposable aux tiers.

Afin que le règlement soit en adéquation avec le PADD, il apparaît nécessaire de reconsidérer les règles sur le secteur de Lauvallières, de façon à encadrer véritablement les conditions d'évolution des constructions, en adéquation avec le passage d'un tronçon hors agglomération de RD qui n'a pas vocation à servir de support à l'urbanisation d'habitat (trafic élevé (notamment en termes de poids lourds), nuisances sonores, convois exceptionnels).

Proposition du CD 57 : Le règlement de la zone Nsc du PLU actuellement opposable aux tiers pourrait utilement être repris, avec entre autres : - l'interdiction des accès nouveaux sur RD ; - Le recul de toute construction (même extension) de 15 mètres, comptés depuis la limite cadastrale du domaine public routier départemental (ce qui permet de limiter les risques de conflit par défaut de visibilité)

**2/** Pour les zones A et N, il est demandé d'admettre les ouvrages techniques ainsi que les affouillements et exhaussements des sols aux infrastructures de transports terrestres.

**3/** Pour les zones totalement ou partiellement hors agglomération par rapport aux RD (U, 2AUx, A, N), il est demandé d'intégrer les prescriptions suivantes :

- La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.
- Concernant les accès admis hors agglomération sur les RD, ils devront être soumis à l'accord préalable du gestionnaire de la voie et pourront faire l'objet des restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public routier. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.
- Hors agglomération, le recul minimal des constructions, compté depuis la limite cadastrale du domaine public routier départemental, est fixé à 10m, sauf pour l'annexe de Lauvallières, où il est fixé à 15 m.

**4/** Des observations ont également été mentionnées dans le courrier d'avis :

**4.1/** en traversée du hameau de Lauvallières, le diagnostic précise au sujet de la RD954 qu'elle supporte un trafic important et la vitesse des véhicules légers comme des poids lourds y est élevée, bien que réglementée à 50km/h.

Le CD57 explique que ce tronçon de RD954 traversant Lauvallières a fait l'objet d'aménagements routiers pour contraindre les véhicules à passer à 50km/h. Toutefois, le passage de convois exceptionnels ne permet pas de configurer la RD954 en voie urbaine en traversée de Lauvallières.

**4.2/** P.156 et 157, il convient de prendre en compte l'implantation des panneaux d'agglomération sur les RD, leur localisation sur les cartes étant partiellement erronée. L'annexe de Lauvallières est une section hors agglomération (lieu-dit uniquement).

**4.3/** Selon les cartes des schémas directeurs piétons et cyclables insérées au diagnostic, il n'apparaît pas de liaison à créer à proximité de la RD954 entre Lauvallières et la ZAC éponyme. Compte tenu du site et du trafic sur la RD954, un tel aménagement nécessitera des mesures d'isolement sécuritaire. Ce projet induit l'acquisition de terrains hors emprises départementales.

**4.4/** L'accès futur au secteur d'OAP n°3 (secteur Nord derrière le cimetière) est prévu au droit d'un accès existant se raccordant en agglomération à la RD69e. Compte tenu de la problématique de visibilité du trafic en provenance de Servigny-les-sainte-Barbe, il conviendrait de prévoir un aménagement de carrefour type tourne à gauche.

**4.5/** Il est demandé d'exclure l'emprise des RD des espaces contribuant aux continuités écologiques à la TVB, de façon à ne pas contrecarrer les travaux d'entretien sur voirie départementale.

**4.6/** L'emplacement réservé n°2 à Lauvallières et l'emplacement réservé n°3 en entrée Nord de l'agglomération impactent une RD, le gestionnaire actuel de ces voies (UTT de Metz-Orne) n'a, pour l'heure, pas été associé aux réflexions. Il apparaît dès lors difficile de juger de la pertinence des réservations envisagées.

#### **Réponse apportée par Metz Métropole**

---

**1/** Le passage d'une zone N et plus précisément Nsc à un zonage U du hameau de Lauvallièrè permet de prendre en compte le caractère urbanisé de ce secteur.

Néanmoins, il est précisé à la page 27 du rapport de présentation comportant les justifications que *"Les élus souhaitent orienter l'aménagement des secteurs à enjeux et ainsi maîtriser le développement urbain de la commune. Les caractéristiques naturelles (relief, risques) et urbaines (intégration des bâtis) demandent une attention particulière dans le cadre des projets. Les hameaux sont identifiés pour limiter leurs extensions urbaines. En effet, distincts du village et encore mal reliés, il ne parait pas pertinent de développer ces quartiers, en particulier le hameau de Lauvallières, traversé par la RD 954."*

Le développement de l'urbanisation sur ce secteur n'est donc pas envisagé comme précisé page 40 : *"Intégration du hameau de Lauvallières (ancienne zone NSC), en U. Un zonage U, resserré sur les bâtis, permet de mieux encadrer les constructions, même si le hameau n'a pas de vocation à s'étendre."*

Il est précisé également page 44 que ce changement de zonage permet une cohérence avec les règles édictées dans les documents de planification des communes voisines à ce hameau :

*" La zone anciennement NSC (hameau de Lauvallières) n'a plus lieu d'être en l'état de la rédaction du code de l'urbanisme. Un zonage U, resserré sur les bâtis, permet de mieux encadrer les constructions, même si le hameau n'a pas de vocation à s'étendre. Ce zonage est cohérent avec les règlements de PLU des communes voisines, qui se partagent le hameau. "*

Les éléments de proposition du CD57 sont d'ores et déjà présent dans le règlement à la page 21 du règlement, dans l'article 6 « *La façade sur rue de la construction doit être implantée au minimum à 3 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existante, à modifier ou à créer. Cette distance est portée à 15,00 mètres en bordure de la RD 954 (hameau de Lauvallières).* »

Il est également mentionné à la page 19 que "les constructions nécessitant un accès individuel nouveau hors agglomération sur les routes départementales sont interdites.

Le règlement sera également complété, pour ce qui concerne les bureaux avec des dispositions réglementaires de l'ancienne zone Nsc :

"(...) Les constructions et installations destinés aux bureaux à condition :

- qu'elles soient intégrées à une habitation principale;
- qu'elles n'excèdent pas en superficie la partie de construction réservée à l'habitat."

**2/** Les zones A et N seront complétées par ces prescriptions dans le PLU approuvé.

**3/** Les zones U, 2Aux, A et N seront complétées par ces prescriptions dans le PLU approuvé.

**4.1/** Nous n'avons pas de réponse à apporter à ce point, cela relève de l'information de la part du Conseil Départemental.

**4.2/** L'implantation des panneaux d'agglomération sera corrigée sur les cartes du PLU approuvé.

**4.3/** Nous prenons bonne note de ces recommandations et nous en tiendrons compte si ce projet passe en phase opérationnelle.

**4.4/** Dans le cadre du futur aménagement de ce secteur, une étude préalable sera menée avec le gestionnaire de la RD69e afin de définir l'aménagement le plus à propos pour tenir cas du caractère routier et du manque de visibilité sur la portion de cet axe.

**4.5/** L'emprise des RD sera exclue des trames indiquant les continuités écologiques dans le zonage du PLU approuvé.

**4.6/** Des réflexions sont en cours sur le devenir de la ZAC Lauvallières et sur les futurs programmes qu'elle accueillera. L'UTT Metz-Orne sera associée à cette occasion.

Ainsi, les emplacements réservés déjà existants restent maintenus dans ce futur PLU.

## **5. Avis de l'Etat :**

---

L'Etat émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des différentes observations.

**1/** Le projet communal prévoit une densité de 10 logements/ha en moyenne, ce qui est bien en deçà des 20 logements par hectare préconisés par le SCOT. Au vu des besoins en logements et de la densité, bien que justifiée (secteur situé dans l'enveloppe urbaine), particulièrement faible, une

surface moindre suffirait. Dans ce sens, le secteur ouest "triangle" de 0,3ha, inclus en totalité dans une bande de bruit, mérite d'être écarté des zones à urbaniser.

**2/** Dans le rapport de présentation, le risque concernant les cavités souterraines devra décrire les cinq cavités (au lieu de l'extrait concernant trois cavités seulement).

Il sera ajouté au rapport de présentation, l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon. La commune est classée en zone 1 ce qui emporte obligations de mesures dans les établissements recevant du public (ERP) conformément aux dispositions du code de la santé publique.

**3/** Dans l'OAP n°1, le recul des constructions lié aux canalisations de matières dangereuses "Air liquide" devra faire l'objet d'un avis du gestionnaire. De même, la création d'une voie de desserte (emplacement réservé n°1) pourra être revue en fonction de son avis.

Cette OAP prendra en compte les corridors écologiques du secteur centre village.

**4/** Les dispositions générales du règlement devront indiquer les dispositions du Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI) afin d'être appliquées à la zone naturelle concernée par les risques d'inondation (constructions interdites, occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la protection des espaces interdites, clôtures non pleines et sans base solide de type muret) ainsi que les contraintes relevant de l'arrêté du 27 juin 2018 pour le radon.

**5/** Le règlement écrit (disposition générales) et le règlement graphique devront être modifiés pour prendre en compte les bandes de danger liées à la canalisation de GRTGaz fixées par l'arrêté préfectoral du 21 octobre 2016.

**6/** Il conviendra de préciser que les constructions et installations autorisées dans le prolongement de l'acte agricole en zone agricole (page 49) devront être nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles.

**7/** Prendre en compte la liste des servitudes rectifiée.

**8/** Le plan des servitudes devra tenir compte des avis de l'URM, de GRT Gaz et l'État-major.

**9/** Rajouter dans les annexes :

- les périmètres des secteurs (100m hors agglomération et 30m en agglomération de part et d'autre de la voie) situés au voisinage de la RD954 dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictés.
- La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Lauvallières.

Le guide relatif au retrait gonflement des argiles pourra être complété par les fascicules de l'institut français des sciences et technologies des transports, de l'aménagement et des réseaux (IFSTTAR) disponibles sur le site de la préfecture.

---

**Réponse apportée par Metz Métropole :**

1/ Comme indiqué dans l'avis de la DDT, les secteurs prévus à l'urbanisation se situent dans leur intégralité dans l'enveloppe urbaine et ne sont donc pas soumis à la règle de densité prescrite par le

SCOT. En effet ce dernier prévoit des règles de densité à respecter dès lors que les terrains se situent en extension.

Ce secteur, qui est compris entre deux quartiers résidentiels existant, est également localisé dans la bande de bruit. La commune de Nouilly confirme le maintien du secteur ouest "triangle" dans son projet de développement communal.

2/ Cette demande sera prise en compte dans le PLU approuvé.

3/ GRTgaz a été sollicité le 04/04/2019 concernant l'OAP n°1 et n°2 pour demande d'avis sur ces deux secteurs qui seront ouverts à l'urbanisation. Metz Métropole a reçu le 06 mai 2019 un courrier en réponse de la part de GRTgaz contenant son avis sur les 3 OAP du futur PLU de Nouilly.

Il y est mentionné :

"Après analyse des propositions d'aménagement :

-L'OAP n°3 ne présente pas d'éléments qui soient de nature à permettre à GRTgaz de s'opposer à votre demande.

-Les OAP n°1 et 2 nécessitent des précautions particulières en matière d'urbanisme de manière à limiter l'exposition des riverains aux risques occasionnés par notre ouvrage."

p.35 du rapport de présentation, une carte réalisée par l'AGURAM, mentionne une continuité forestière (couloir – cordon de l'est messin) passant sur ce secteur d'OAP. Il est également mentionné qu' "à ce titre, le PLU de Nouilly doit assurer la pérennité et la fonctionnalité des éléments boisés qui composent la continuité forestière" (p.33). A l'ouest du secteur d'OAP, il y a un aplat mentionnant l'espace vert à préserver ainsi qu'un pointillé indiquant "intégration paysagère à réaliser et gestion des ruissellements". Néanmoins, il s'avère que cet aplat n'est pas développé dans la partie écrite de l'OAP.

La phrase suivante pourrait être écrite dans les objectifs de développement de la zone : "Il s'agit d'assurer une bonne intégration à l'environnement végétal et bâti des alentours en maintenant des espaces verts de respiration qui contribuent notamment à une trame verte supra-communale". Dans la partie "aménagement et environnement", il conviendrait de rajouter également quelques précisions : " La partie ouest de l'OAP, comporte des éléments paysagers participant aux corridors écologiques du grand territoire, ils seront donc à maintenir."

4/ Les dispositions du Plan de Gestion des Risques seront intégrées dans les dispositions générales du règlement écrit du PLU approuvé.

5/ Le règlement écrit et graphique prendra en compte les bandes de danger liées à la canalisation de GRTGaz fixées par l'arrêté préfectoral du 21 octobre 2016 dans le PLU approuvé.

6/ Cette indication sera ajoutée au règlement écrit.

7/ La liste des SUP sera prise en compte dans le PLU approuvé.

8/ Les avis de l'URM, de GRTgaz et de L'Etat-Major font l'objet de réponses spécifiques dans la suite du mémoire en réponse.

9/ Le document d'annexes sera complété dans le PLU approuvé avec les éléments demandés.

## **6. Avis de l'URM :**

---

1/ L'URM, dans son avis a transmis les implantations des servitudes devant figurer sur le PLU.

2/ Il est demandé d'inscrire au plan de zonage la réservation d'un couloir de lignes THT/HT englobant la ligne aérienne dont la largeur est indiquée sur le plan de la pièce jointe de l'avis.

3/ Un tableau des servitudes est également en pièce jointe, il a été mis à jour et le PLU doit en tenir cas.

4/ URM sollicite l'inscription d'une dérogation dans le PLU de la commune pour la construction des ouvrages de distribution publique, tels que les lignes électriques aériennes et souterraines, pour tous niveaux de tension, les postes de transformation, lui permettant ainsi d'assurer sa mission de service public dans toutes les situations.

La dérogation devrait permettre la suppression des restrictions:

1. D'implantation dans les cas suivants :

- par rapport aux voies et emprises publiques
- par rapport aux limites séparatives
- par rapport aux autres constructions

2. de limitation de l'emprise au sol par rapport à la superficie de l'unité foncière

3. de la limitation de la hauteur des bâtiments et pylônes

Et ceci dans toutes les zones où les constructions de bâtiments ou ouvrages des services publics sont admises.

Proposition de prescriptions applicables à chaque zone de la part de l'URM :

*"Ne sont pas soumis à ces règles les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité qui bénéficient de la dérogation dont le contenu a été défini par ailleurs"*

### **Réponse apportée par Metz Métropole :**

---

L'ensemble de ces demandes seront prises en compte dans le PLU approuvé ainsi que la proposition de rédaction à faire figurer dans le règlement écrit.

## **7. Avis de l'Etat-major de la zone de défense de Metz :**

---

L'État-Major adresse un avis favorable sous réserve de la prise en compte de sa demande.

La commune est grevée par la servitude PT2 relative au faisceau hertzien de Saulny-Fort Lorraine à Laudrefang – décret du 14 octobre 2013.

Cette servitude est bien répertoriée dans le tableau des SUP mais n'apparaît pas sur les plans.

Cette demande sera intégrée dans le PLU approuvé dans la mesure où un plan nous est fourni dès que possible par les services de l'Etat.

## **8. Avis de GRTGaz :**

---

De manière globale, la réglementation associée à la présence des ouvrages de transport de gaz naturel est prise en compte dans le PLU, cependant quelques manquements ont été détectés et qui doivent être pris en compte :

**1/** Dans le rapport de présentation : la présence des ouvrages de GRTgaz doit être signalée, avec le rappel des SUP d'implantation et de passage et des distances des SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation et d'autre part les moyens mis en œuvre pour en tenir compte doivent être exposés (choix de zonage, prescription particulières : choix de développement, prise en compte du risque, ...). Il peut également être ajouté qu'un arrêté préfectoral instaure des SUP d'effets de maîtrise de l'urbanisation. Ces SUP en projet sont dans la fiche d'information sur les SUP d'effets de maîtrise de l'urbanisation.

**2/** Dans les OAP : L'OAP n°1 et n°2 sont impactées par des SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation. Des incompatibilités peuvent exister et un dispositif particulier peut être prescrit pour améliorer la sécurité (après avoir pris l'attache du gestionnaire de la canalisation).

**3/** dans le règlement : la présence des ouvrages GRTgaz doit être signalée avec le rappel des SUP d'implantation et de passage et des SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation.

Il faudra donc indiquer dans les dispositions générales et/ou dans chaque zone concernée (notamment les zones OAP n°1 et 2) :

- les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation et détailler les modalités de l'analyse de compatibilité
- les interdictions et règles d'implantation associées à la servitude d'implantation et de passage (zone non aedificandi et non sylvandi).
- qu'il est fortement recommandé de consulter GRTgaz dès la phase d'émergence de tout projet d'aménagement dans les SUP 1, pour une meilleure intégration et prise en compte de ceux-ci.
- qu'il est obligatoire d'informer GRTgaz de tout permis de construire ou certificat d'urbanisme délivré dans les SUP 1 de leurs ouvrages (R.555-46 du Code de l'Environnement)
- la réglementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

**4/** Annexes graphique du règlement : Les risques technologiques induits par la présence d'un ouvrage de transport de gaz imposent :

- à l'intérieur des SUP1, des conditions spéciales à la construction et l'ouverture d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH,
- à l'intérieur de la SUP1, la consultation de GRTgaz pour toute demande de permis de construire, permis d'aménager ou certificat d'urbanisme opérationnel,

- dans la servitude d'implantation et de passage, l'interdiction de toute construction plantation d'arbre de haute futaie ou modification du profil du terrain.

Les SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation de tous les ouvrages GRTgaz (SUP1, qui englobe la SUP d'implantation et de passage) doivent donc apparaître dans les documents graphiques du règlement des zones, en application de l'article R.151-34.

**5/ Changement de destination des zones :**

il convient d'éviter la création de zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) dans les SUP des ouvrages GRTgaz et la densification des zones déjà ouvertes à l'urbanisation.

**6/** La présence de l'ouvrage GRTgaz et sa bande de servitude d'implantation ne sont pas compatibles avec un Espace Boisé Classé. Pour mémoire, cette bande de servitude est une bande de libre passage. Cette bande est non-aedificandi et non-sylvandi. Dans cette bande, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7m de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6m de profondeur sont interdites.

**7/ Plan des SUP :**

Veiller à ce que la servitude I3 reprenne bien la servitude d'implantation suite à DUP.

La représentation des SUP d'effets (SUP1) de tous les ouvrages doit être matérialisée pour intégrer les SUP de maîtrise de l'urbanisation.

Dès la publication de l'arrêté préfectoral, la représentation de la SUP 1 devra être ajoutée pour intégrer les SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation. Sa distance pourra également mériter d'être précisée.

**8/** Il est également demandé de modifier des éléments dans le tableau des SUP en ce qui les concerne. La DDT a procédé en ce sens et a transmis le tableau à jour le 19/03/2019.

**9/** GRTgaz a, pour étayer son avis transmis plusieurs pièces jointes :

- Une fiche de présentation des ouvrages impactant le territoire et les coordonnées de GRTgaz
- Une fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage
- Une fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation
- Une fiche de rappel de la réglementation anti-endommagement
- Une fiche d'aide à l'intégration des éléments relatifs aux ouvrages GRTgaz dans les différentes pièces du PLU
- Le plan papier sur fond IGN de Nouilly sur lequel sont représentées les SUP des ouvrages de transport de gaz naturel et dans lesquelles tout projet d'urbanisme est à nous adresser le plus en amont possible.

**Réponse apportée par Metz Métropole :**

---

GRTgaz a été sollicité le 04/04/2019 concernant l'OAP n°1 et n°2 pour demande d'avis sur ces deux secteurs qui seront ouverts à l'urbanisation. Metz Métropole a reçu le 06 mai 2019 un courrier en réponse de la part de GRTgaz contenant son avis sur les 3 OAP du futur PLU de Nouilly.

Il y est mentionné :

"Après analyse des propositions d'aménagement :

-L'OAP n°3 ne présente pas d'éléments qui soient de nature à permettre à GRTgaz de s'opposer à votre demande.

-Les OAP n°1 et 2 nécessitent des précautions particulières en matière d'urbanisme de manière à limiter l'exposition des riverains aux risques occasionnés par notre ouvrage."

L'ensemble des autres demandes de GRTgaz seront prises en compte dans le PLU approuvé.

## **9. Avis du Pôle Aménagement et Projets Urbains – gestionnaire de la ZAC Lauvallière (Metz Métropole) :**

---

Avis favorable sous réserve de la prise en compte des points suivants :

1/ dans le rapport de présentation :

-p.128 : Préciser que le plan est issu du dossier de création de la ZAC de Lauvallières.

p.129 : Le schéma directeur n'ayant pas été validé, il y a lieu de substituer par le plan transmis en pièce jointe, extrait du dossier de création. Rappeler dans le texte que le plan n'est pas définitif, le plan d'aménagement de la ZAC n'ayant pas été finalisé.

### *Réponse apportée par Metz Métropole :*

---

Ces deux demandes seront prises en compte dans le PLU approuvé.

## **10. Avis de l'Institut de l'Origine et de la Qualité (INAO):**

---

L'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce projet dans la mesure où celui-ci n'a pas d'impact direct sur les IGP et AOC concernées.

## **11. Avis des Chambres de Métiers et de l'Artisanat de Moselle (CMA):**

---

Accueil positif de la prise en considération de la présence artisanale sur la commune, aussi bien dans le rapport de présentation qui détaille sa composition, que dans le PADD qui prévoit la possibilité d'une mixité fonctionnelle cohérente avec l'occupation résidentielle.

La CMA émet cependant une remarque concernant la problématique du stationnement :

Dans toutes les zones urbanisées, les exigences pour l'artisanat sont de 1 emplacement pour 80m<sup>2</sup> de surface de plancher. Or la zone Ua, correspondant au cœur de bourg, reste très dense, composée d'un bâti ancien et continu, peu adaptable, rendant tout aménagement sur l'espace privatif très compliqué, sinon impossible.

La CMA demande à ce qu'une exception à la règle de stationnement soit faite pour les destinations d'activités, notamment artisanales, inférieures à 150m<sup>2</sup> de surface de plancher.

*Réponse apportée par Metz Métropole :*

---

Cette demande sera prise en compte dans le PLU approuvé.

# ANALYSES ET REPONSES AUX OBSERVATIONS EMISES PAR LE PUBLIC

---

## **1. Observation émise par M. SOL Philippe le 07/04/2019 sur le registre numérique :**

---

*"Bonjour, Monsieur le Commissaire Enquêteur, Je suis surpris de ne pas trouver les documents soumis à l'enquête publique sur ce site dématérialisé.*

*Faut-il que je me déplace ? Dans ces conditions l'enquête publique n'est pas vraiment dématérialisée ? Cordialement,"*

### *Réponses apportées par Metz Métropole*

---

Le registre numérique est accessible via l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/revision-nouilly>.

Une fois sur le site "registre numérique – enquête publique dématérialisée", il y a sur la partie haute de la page trois items dont un est nommé "le dossier". Quand on clique sur celui-ci, les pièces du PLU sont accessibles.

L'ensemble des documents mis à la disposition du public est réparti par dossiers thématiques numérotés de 0 à 14.

## **2. Observation émise par une personne anonyme le 10/04/2019 sur le registre numérique :**

---

*"Bonjour, Au lieu de vouloir urbaniser le centre vert du village (OAP n°1 : secteur Centre), pourquoi ne pas plutôt préserver ce cœur vert ? Nous avons la chance d'avoir cet espace vert et vous voulez y mettre des maisons ? Ne serait-il pas plus judicieux de conserver ce "parc vert" et de le valoriser autrement ? (parc promenade, etc...)"*

### *Réponses apportées par Metz Métropole*

---

Une analyse rendue obligatoire par la loi ALUR a renforcé certaines dispositions réglementaires relatives à la lutte contre l'étalement urbain et favorables à la densification. Les PLU doivent à présent intégrer systématiquement l'analyse de "la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis". L'optimisation des espaces bâtis devient un préalable obligatoire à toute extension urbaine. Pour ouvrir à l'urbanisation des zones non équipées, la commune doit

démontrer que le tissu urbain existant ne permet pas de possibilités d'accueil de construction nouvelle. Néanmoins, cela ne signifie pas de réaliser une densification urbaine au détriment du cadre de vie.

Ainsi, il est prévu dans l'orientation n°4 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Nouilly, un objectif qui vise à "*organiser les compléments d'urbanisation, au plus proche des quartiers existants*" dont l'OAP n°1 fait partie.

Ce secteur d'OAP, qui est déjà en partie urbanisé, permet de développer raisonnablement l'habitat à Nouilly, en lien avec l'existant qui le borde de toute part. De plus, ce site est en proximité des réseaux et équipements (bus) et offre toutes les qualités pour penser une opération respectueuse du site et pertinente dans son insertion urbaine.

L'urbanisation d'un tel site, situé dans l'enveloppe urbaine (tissu bâti constitué), permet de limiter l'étalement urbain et de réduire la consommation d'espace naturel.

Le choix d'une densité minorée a été fait afin que le développement urbain de ce site permette de préserver une cohérence avec le tissu bâti existant alentour comme l'esquisse le PADD mentionné précédemment, mais également le cadre de vie en ayant la possibilité de conserver/créer des espaces verts.

### **3. Observation émise par M. Albin TEDESCHI le 28/04/2019 sur le registre numérique :**

---

*"Dans le cadre de la concertation préalable, j'avais fait parvenir le 28 février 2017 à M le Maire de Nouilly mes remarques sur la zone UB1 contenue dans ce projet. Je n'ai jamais eu de réponse écrite de sa part mais lors de la réunion de concertation il m'a affirmé en avoir tenu compte. Pourquoi cette contribution ne figure pas dans le dossier ?"*

**Les remarques formulées par M TEDESCHI étaient les suivantes :**

Désignation	Modifications souhaitées
Article 11.2 Sont interdits : -Les baguettes d'angle plastique pour enduits -La suppression des volets bois -L'implantation de portes métalliques type tôle ondulée et brillantes	Ces trois interdictions ne sont actuellement pas ou peu respectées. Leurs suppressions permettraient, en laissant le libre choix dans les matériaux utilisés, d'encourager plus de travaux et de faciliter le quotidien de habitants en réduisant voire en supprimant l'entretien notamment pour les volets bois qui peuvent avantageusement être remplacés par de l'aluminium ou du PVC.
Article 11.3 Sont interdits -Les croupes -Les combles à la mansard	L'autorisation de ces aménagements bien réalisés permettrait de rendre des combles habitables sans avoir recours à des fenêtres de toit type Velux et de favoriser au cours de ces travaux l'isolation toitures des habitations.
Article 11.4 Obligation de couverture des abris en tuile couleur terre cuite rouge	Obligation souvent incompatible avec les abris communément commercialisés sans modification importante voire impossible compte tenu du poids des couvertures en tuile.
Article 11.5 Les limites séparative seront de hauteur maxi de 1.50m.	Cette hauteur est trop restrictive et si ces haies sont implantées dans un objectif de cache vue, la hauteur autorisée devrait être portée à 2 m.

*Extrait du tableau présent dans le courrier annexé à l'observation.*

*"D'une manière générale, il conviendrait de retirer du futur PLU ces contraintes constructives ou d'aménagement qui pénalisent ou engendrent des surcoûts pour les habitants de Nouilly. Ainsi, ne faudrait-il pas pour encourager les travaux d'habitation, envisager de s'affranchir de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France lié à la présence d'un monument historique comme le pressoir?"*

*En effet plutôt que confiner ce vestige dans un local fermé à Nouilly, endroit peu visité et à accès restreint, le déplacer dans un endroit plus visité comme le musée de la Cour d'or de Metz par exemple, permettrait en plus de la levée des contraintes d'urbanisme dans notre village à un plus grand nombre de Mosellans de découvrir cet équipement de qualité et de connaître le passé viticole de notre commune."*

### **Réponses apportées par Metz Métropole**

L'ensemble des remarques avaient bien été prises en compte dans le PLU arrêté et soumis à enquête publique à l'exception de l'interdiction des combles mansardés, des remarques portant sur le rôle de l'Architecte des Bâtiments de France et la proposition de déplacement du pressoir.

Au titre de son rôle de "protection, d'entretien et de restauration du patrimoine", l'ABF assure l'application de plusieurs lois codifiées aux codes du patrimoine, code de l'urbanisme et code de l'environnement (Monuments Historiques, Sites, Abords de Monuments, etc).

Il délivre des avis sur les demandes d'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir et déclaration préalable de travaux) ayant pour effet de modifier les espaces protégés, bâtis ou naturels.

Dans le cadre du contrôle de ces espaces protégés, l'ABF émet un avis sur toutes les demandes d'autorisation de travaux. Assorti ou non de prescriptions, son avis s'impose à l'autorité compétente qui délivre ou non l'autorisation.

Néanmoins, une réflexion est en cours avec les services de l'ABF afin de modifier le Périmètre Délimité aux Abords (PDA) du pressoir. Cette modification permettra de revoir et restreindre ce périmètre. Il sera donc mis à jour au travers de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) qui a été prescrit le 18 mars 2019 par Metz Métropole.

#### **4. Observation émise par M. Albin TEDESCHI le 28/04/2019 sur le registre numérique :**

---

*"Pourquoi ne pas envisager de pouvoir déclarer en zone constructible à terme les terrains situés le long de la RD69 entre NOUILLY et NOISSEVILLE plutôt que de favoriser les constructions sur le coteau le long de l'autoroute A4. Les voiries et les réseaux existants sont proches et cela permettrait une urbanisation cohérente et d'instaurer un cheminement pour rejoindre ce village voisin dans lequel existent des commerces."*

#### *Réponses apportées par Metz Métropole*

---

Le PLU doit être compatible avec les documents de planification de rangs supérieurs que sont le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Metz Métropole et le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine (SCOTAM).

Ces documents définissent notamment des enveloppes logements par commune, et plus précisément pour le SCOTAM, des objectifs de réduction de la consommation foncière, mais également une trame verte et bleue qui reprend l'ensemble des enjeux environnementaux et paysagers du territoire qu'il couvre.

Le PLU de Nouilly intègre l'ensemble de ces objectifs au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), document clé du PLU, qui a fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal à l'été 2017.

Ainsi, il n'est pas possible de répondre favorablement à cette demande qui est contraire à deux principes du projet de la collectivité :

- 1- Viser à la maîtrise de l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine puisque le but principal de ce futur PLU est de recentrer l'urbanisation de manière cohérente. Il y est également précisé que les potentiels en extension du village se trouvent dans les terrains de vergers ou de jardins, compris entre les lotissements et le village ancien.

Les terrains le long de la RD69 ne permettraient pas de respecter les objectifs de limitation de l'étalement urbain imposés par les évolutions législatives récentes (ALUR, Grenelles) mais également par les documents de planification de rangs supérieurs avec lesquels le PADD du PLU de Nouilly se doit d'être compatible.

- 2- Maintenir des prairies et des espaces de biodiversité ce que le PADD précise dans l'Orientation n°1 nommée "Valoriser l'environnement de la commune" via les objectifs de

favoriser le maintien des haies champêtres, assurer le maintien des espaces cultivés et maintenir les continuités prairiales en pas japonais.

Une partie des parcelles située sur la droite de la route départementale en direction de Noisseville contribue plus particulièrement à la continuité forestière "couloir-cordon de l'est Messin" identifiée dans le SCOTAM. A ce titre, le PLU de Nouilly doit assurer la pérennité et la fonctionnalité des éléments boisés qui la composent. Il y a notamment 3 haies champêtres (espace boisé), dont deux sont sur le tracé de cette continuité, ainsi qu'un alignement d'arbre de qualité le long de la RD 69 qui fera notamment l'objet d'une protection dans le futur règlement écrit du PLU.

Pour les autres espaces boisés présents sur ces parcelles, bien qu'aucun n'ait été identifié par le SCOTAM, ils jouent un rôle de relais et participent aux continuités forestières.

Les parcelles situées à la gauche de la route départementale en direction de Noisseville accueillent une continuité aquatique et terrestre.

De manière plus générale, les terrains de part et d'autre de la RD 69 sont identifiés dans le SCOTAM comme des cordons prairiaux à maintenir et ne peuvent donc pas être un support au développement de l'urbanisation afin de ne pas créer de nouvelles discontinuités dans la matrice prairiale (espaces à dominante agricole mais dans lesquels les prairies occupent une proportion importante). Cet élément est présent en p.32 et 33 du rapport de présentation du PLU.

## **5. Observations émises par M. et Mme JACOBY sur le registre numérique et par lettre jointe au registre, puis M. Paul PERIN, M. et Mme Gérard FINCK par lettre jointe au registre le 29/04/2019 :**

---

Les personnes ayant fait ces observations ont transmis un courrier le 02 novembre 2018 à la Mairie de Nouilly sur ce même sujet. La commune a répondu par un courrier en date du 15 novembre 2018.

Ces observations émises par ces différentes personnes lors de l'enquête publique, mentionnent les mêmes éléments à quelques éléments près. Elles sont quasi identiques. Elles concernent l'OAP "secteur triangle" située le long de la rue du Chenois :

**1/** Il est demandé pourquoi ce secteur faisant initialement parti du lotissement "Le Chêne" a été abandonné.

Extrait des observations de M. et Mme JACOBY, M. Paul Perin et M. et Mme Gérard FINCK : *"Cette zone faisait partie intégrante du lotissement « Le Chêne » en 2006. Pourquoi a-t-elle été abandonnée ? Construite en même temps, cette zone aurait été desservie naturellement par les voies du lotissement actuel et certainement pas par la rue du Chenois (voir schéma N°1)."*

M. et Mme Gérard FINCK précise en plus : *"la route d'une largeur de seulement 3,70m, d'un trottoir (d'un seul côté) d'1,50m et de la butte végétale qui fait environ 4m de haut soit environ 10m constituant l'espace végétal. En ce qui concerne la rue du Chenois nous sommes dans une impasse et lorsque 2 voitures se croisent l'une d'elle est obligée de monter sur le trottoir. Si la*

*circulation augmente qu'en sera-t-il de la sécurité des personnes car si l'on supprime le trottoir pour agrandir la rue existante, les gens seront obligés de marcher sur la route. Où donc sera la sécurité?"*

**2/** Il est mentionné que la rue du Chenois n'est pas suffisamment dimensionnée pour accueillir un trafic automobile supplémentaire.

Extrait des observations de M. et Mme JACOBY, M. Paul Perin et M. et Mme Gérard FINCK : *"L'accès par la rue du Chenois n'est pas suffisamment dimensionnée pour recevoir un trafic supplémentaire, son emprise totale est en effet de 5 mètres, trottoir inclus. De nouvelles constructions engendreraient un flux de circulation supplémentaire inadaptée à la configuration actuelle et un risque pour la sécurité publique."*

**3/** Il est ensuite demandé à chacun des habitants des précisions sur le projet qu'accueillera ce site et notamment sur la typologie des logements et leur nombre : *" il est stipulé « un minimum de 3 habitations... ». Quel type d'habitation ? Quel hauteur (limité à 8m) ? Du collectif ? Combien de logements ? Imaginons 2 collectifs de 8 logements chacun soit 32 véhicules... on est très loin des 6 véhicules annoncé par Mr le Maire ! Sachant que notre commune n'a aucune obligation légale pour la construction de logements sociaux."*

**4/** La topographie du terrain de ce site est ensuite évoquée par l'ensemble de ces personnes. Il est souligné que la déclivité est importante et que cela accentuera le ruissellement des eaux lors d'épisodes pluvieux. Il est également dit que l'imperméabilisation de ces terrains par la réalisation de constructions contribuera également à cet effet.

**5/** Une autre remarque émise porte sur le fait qu'il est recommandé par la MRAe de prendre en compte les corridors écologiques du secteur centre village. Ce qui est traduit par le PADD dans l'orientation n°1. Ces habitants indique que *"page 26 : « Nouilly est une commune du Plateau lorrain qui bénéficie d'une diversité certaine de milieux naturels. Elle est principalement occupée par des prairies et des cultures. Une attention doit être portée aux espaces de transition entre les zones urbanisées et les espaces agricoles. Un espace tampon, composé d'éléments arborés ou arboricoles, pourrait assurer un rôle pour la biodiversité, mais également une amélioration du cadre de vie et de la qualité paysagère. Les espaces de culture sont peu accompagnés par des éléments relais intéressants pour la faune et pour valoriser le paysage (ilôts boisés, vergers, haies...) ».*

**6/** Pour terminer, il est demandé si le terrain appartenant à la commune situé entre le trottoir et les parcelles soit environ 10 m constituant l'espace végétal sera vendu.

**7/** Il est dit dans le courrier de M. PERIN que *"Le conseil municipal, en 2017 avait voté pour que ces parcelles soit un poumon vert du village!"*

M. PERIN complète plus précisément son courrier en ajoutant : *"Pourquoi pas avoir des jardins communaux sur ce lot à la place de maisons? Si on regarde d'un peu de plus près, en tenant compte des différentes remarques dans les documents de concertation, la logique et la raison nous amène à opter pour un classement du terrain en zone naturelle. Et si la commune souhaite*

*absolument construire sur cette zone (en y prenant les risques afférents), cela ne peut dépasser 3 maisons individuelles avec une obligation d'implantation en retrait par rapport à la limite de séparation et l'accès par le lotissement "Le Chêne. Cela permettra de conserver un espace boisé le long de la rue Chenois".*

M. et Mme Gérard FINCK vont également en ce sens en mentionnant que *"la butte boisée abrite plusieurs espèces d'oiseaux (...) et que le chemin existant est déjà goudronné sur environ 50m et arrive au même niveau que les terrains susceptibles d'être construits. Cela est également valable pour le branchement électrique des futures habitations, le poste de transformation électrique se trouvant pratiquement à l'angle du chemin et que pour les branchements de l'eau et des eaux usées, il en est de même."*

#### **Réponses apportées par Metz Métropole**

---

M. JACOBY, ainsi que d'autres habitants de la rue du Chenois, ont transmis un courrier en date du 31 octobre auquel la Mairie a répondu par un courrier daté du 15 novembre 2018.

1/ La Commune de Nouilly ne possède pas d'éléments de renseignement, mais suppose que les propriétaires n'étaient pas vendeurs au moment de la réalisation de cette opération. De plus, ces parcelles sont séparées du lotissement "Le Chêne" par un chemin dit rural qui a contribué à leur exclusion de cette première opération d'aménagement.

Enfin, pour précision, le permis du lotissement "Le Chêne" a été déposé le 09/07/2002 alors que le PLU a été approuvé en 2006.

L'OAP 2, sera modifiée pour l'approbation du PLU pour étudier toutes les possibilités d'accès qu'offre le site. La faisabilité du projet permettra de définir quelles sont les solutions techniques réalisables au vue de la topographie mais également de la présence plus ou moins proche des réseaux d'assainissement.

2/ Comme cela a été mentionné dans le courrier de réponse de la Mairie datée du 15 novembre 2018, ce secteur est défini pour recevoir, au vue de sa taille, un minimum de trois habitations ce qui ne générerait approximativement que 6 voitures supplémentaires empruntant la rue du Chenois. Cette hausse du trafic reste relativement faible et peu impactante pour les quartiers existants. La voirie actuelle, bien qu'effectivement peu large, resterait donc suffisamment dimensionnée pour les commodités de circulation dans cette impasse.

Néanmoins, l'OAP 2, se verra modifiée en vue de l'approbation du PLU afin de n'évincer aucune possibilité d'accès par les différents réseaux viaires présents aux abords de ce site. La faisabilité du projet permettra de définir quelles sont les solutions techniques réalisables au vue de la topographie mais également des réseaux d'assainissement.

3/ Il sera précisé dans le document d'OAP que ce secteur d'OAP accueillera du logement individuel. En effet, le SCOTAM a demandé à ce que la typologie de logement soit précisée dans les trois OAP de la commune et cela sera fait. Il n'est donc pas prévu du logement collectif. Néanmoins, nous attirons l'attention sur le fait que la réalisation de logements collectifs ne sous-entend pas obligatoirement la réalisation de logement sociaux. En effet, le logement social prend diverses formes et typologies (habitat collectif, intermédiaire, individuel) pour répondre aux caractéristiques et aux besoins des

ménages mais également mais également prendre en compte le caractère du territoire dans lequel il viendra s'inscrire.

La hauteur maximale des constructions sera effectivement de 8 m.

4/ Il est prévu dans les OAP de minorer l'imperméabilisation et notamment de gérer les eaux de ruissellement à la parcelle : "Les aménagements chercheront à minimiser l'imperméabilisation des sols pour limiter les risques de ruissèlement et favoriser l'infiltration sur place. (...) Les limites avec le chemin nord feront l'objet d'aménagement paysagers (haies, noues ...) pour une bonne intégration des fond de parcelles. Ces limites pourront aussi permettre une meilleur gestion des eaux de ruissèlement." (p.8).

Le raccordement au réseau existant peu également être envisagé.

5/ Les corridors écologiques sont pris en compte dans leur globalité, au sein du projet de PLU. La réduction des espaces naturels n'impactant pas un milieu spécifique et restant une minorité d'espaces, les corridors référencés ne subiront pas de profonde remise en cause dans le projet de PLU.

6/ Cette parcelle faisant initialement partie du lotissement de la rue du Chenois a été rétrocédée à la commune. Il n'est à ce jour pas prévu de la vendre de la part de la municipalité.

7/ Des intentions concernant le secteur dit du "triangle" ont été discutées en 2017 mais non votées. Ces éléments avaient été présentés dans le cadre de la révision générale du PLU.

Par ailleurs, au-delà de l'urbanisation prévue par le PLU, les fonds de parcelles pourraient accueillir des jardins favorables au maintien de la biodiversité

L'OAP 2, sera modifiée pour l'approbation du PLU pour étudier toutes les possibilités d'accès qu'offre le site. La faisabilité du projet permettra de définir quelles sont les solutions techniques réalisables au vue de la topographie mais également de la présence plus ou moins proche des réseaux d'assainissement.

## **6. Observation émise par Mme WEBER le 29/04/2019 via courriel joint au registre :**

---

*"Monsieur le Commissaire Enquêteur,*

*Je sollicite par ce mail le classement en zone constructible dans le PLU de Nouilly de tout ou partie de la parcelle dont je suis propriétaire, référencée :*

*« Les Champs de l'Ouvray - Section 3 - numéro 265/16 ».*

*Je vous remercie par avance de l'attention que vous voudrez bien porter à ma demande.*

*Très cordialement."*

Mme Weber a transmis deux courriers à ce sujet le 22 novembre 2018 et le 18 décembre 2018. Metz Métropole a apporté une réponse à cette demande par un courrier en date du 12 décembre 2018 et répond à cette même demande du 29 avril 2019 par les arguments avancés lors de son courrier du 12 décembre 2018 :

*"... Le PLU doit être compatible avec les documents de planification de rangs supérieurs que sont le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Metz Métropole et le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine (SCOTAM).*

*Ces documents définissent notamment des enveloppes logements par commune, et plus précisément pour le SCOTAM, des objectifs de réduction de la consommation foncière, mais également une trame verte et bleue qui reprend l'ensemble des enjeux environnementaux et paysagers du territoire qu'il couvre.*

*Le PLU de Nouilly intègre l'ensemble de ces objectifs au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), document clé du PLU, qui a fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal à l'été 2017.*

*Ainsi, il n'est pas possible de répondre favorablement à votre demande qui est contraire à deux principes du projet de la collectivité :*

- 1- "Viser à la maîtrise de l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine", puisque le but principal de ce futur PLU est de recentrer l'urbanisation de manière cohérente. Il y est également précisé que les potentiels en extension du village se trouvent dans les terrains de vergers ou de jardins, compris entre les lotissements et le village ancien.*

*Ouvrir à l'urbanisation ces terrains ne permettrait pas de respecter les objectifs de limitation de l'étalement urbain imposés par les évolutions législatives récentes (ALUR, Grenelles) mais également par les documents de planification de rangs supérieurs avec lesquels le PADD du PLU de Nouilly se doit d'être compatible.*

- 2- "Maintenir des prairies et des espaces de biodiversité", ce que le PADD précise dans l'Orientation n°1 nommée "Valoriser l'environnement de la commune". Une partie de votre parcelle (nord-ouest) contribue plus particulièrement à la continuité forestière "couloir-cordon de l'est Messin" identifiée dans le SCOTAM. A ce titre, le PLU de Nouilly doit assurer la pérennité et la fonctionnalité des éléments boisés qui la composent. Il y a notamment 3 haies champêtres (espace boisé) sur votre parcelle, dont deux sont sur le tracé de cette continuité, ainsi qu'un alignement d'arbre de qualité le long de la RD69 qui fera notamment l'objet d'une protection dans le futur règlement écrit du PLU. Pour les autres espaces boisés présents sur votre parcelle, bien qu'aucun n'ait été identifié par le SCOTAM, ils jouent un rôle de relais et participent aux continuités forestières. "*

## **7. Observation émise par M. Paul PERIN le 29/04/2019 dans le registre papier de Nouilly :**

---

*"J'ai effectué une demande de déclaration de catastrophe naturelle pour des fissures de mon habitation à la Mairie de Nouilly".*

### *Réponses apportées par Metz Métropole*

---

La commune prend note de cette observation qui ne peut être traitée dans le cadre de la révision générale du PLU de Nouilly.

## **8. Observation émise par M. Jacques BROUDOUX le 29/04/2019 dans le registre papier de Nouilly :**

---

*"Si de nouvelles constructions doivent voir le jour sur la parcelle 2AU (triangle) j'estime que l'accès de ces habitations devraient se faire par le chemin dit "agricole" et non par la rue du Chenois où il serait bon de conserver le talus qui est une protection naturelle."*

### *Réponses apportées par Metz Métropole*

---

Cette observation est complémentaire aux lettres jointes au registre évoqué dans les pages précédentes dont M. et Mme JACOBY, M. Paul PERIN, M. et Mme Gérard FINCK en sont les auteurs. M. BROUDOUX faisait également partie des personnes ayant écrit à la mairie en novembre 2018.

L'OAP 2, sera modifiée pour l'approbation du PLU pour étudier toutes les possibilités d'accès qu'offre le site. La faisabilité du projet permettra de définir quelles sont les solutions techniques réalisables au vue de la topographie mais également de la présence plus ou moins proche des réseaux d'assainissement.

## **9. Observation émise par S. FAIVRE de LOGANE IMMOBILIER le 29/04/2019 dans le registre papier de Nouilly :**

---

*"Concerne la possibilité d'un accès pour d'éventuelles constructions sur les parcelles situées Section 2 – 202/24/25 par l'actuel "Chemin rural" au vu des éléments suivants :*

- Dénivelé de 4 à 5m depuis la rue du Chenois
- A niveau depuis le "chemin rural"

*Réponses apportées par Metz Métropole*

---

*L'OAP 2, se verra modifiée en vue de l'approbation du PLU afin de n'évincer aucune possibilité d'accès par les différents réseaux viaires présents aux abords de ce site. La faisabilité du projet permettra de définir quelles sont les solutions techniques réalisables au vue de la topographie mais également des réseaux d'assainissement.*

**10. Observation émise par M. JORGE FERREIRA CASTRO le 29/04/2019 dans le registre papier de Nouilly :**

---

L'article 9 du règlement du PLU pour la zone U indique que l'emprise au sol ne peut pas excéder 50% de la surface totale. Est-ce susceptible de changer ?

*Réponses apportées par Metz Métropole*

---

Il n'est pas prévu de modifier l'emprise au sol de cette zone.