



Agence d'Urbanisme d'Agglomérations de Moselle

Immeuble Ecotech / 3 rue Marconi / 57070 METZ
mail : contact@aguram.org / tél. : 03 87 21 99 00

www.aguram.org

PLU

Plan Local d'Urbanisme /

Date de référence du dossier / 17 novembre 2021

Approbation initiale du POS : 23 juin 2000

Approbation initiale du PLU : 27 juin 2006

Approbation de la révision générale du PLU : 30 septembre
2019

PROCÉDURE EN COURS

Modification n°1 du PLU

Prescription	AM	06 mai 2021
Approbation	DBM	29 novembre 2021

RAPPORT DE

PRÉSENTATION / TOME 2 :

JUSTIFICATIONS DU PLU





/ Tableau récapitulatif des procédures d'urbanisme de la commune de Nouilly

- **Approbation initiale du POS** DCM 23/06/2000
- Modification n°1 du POS DCM 26/09/2003
- **Approbation du PLU** DCM 27/06/2006
- Modification n°1 du PLU DCM 29/04/2009
- Mise à jour du PLU AM 17/06/2014
- Révision du PLU DCM 30/09/2019

Modification n°1 du PLU DBM 29/11/2021

Avant le 01/01/2018 la mention « DCM » signifie : Délibération du Conseil Municipal
À partir du 01/01/2018 la mention « DCM » signifie : Délibération du Conseil Métropolitain



SOMMAIRE

I – JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU	5
1. L'ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES	5
1.1 Rappel de la réglementation.....	5
1.2 Documents d'urbanisme, plans et programmes avec lesquels le PLU de Nouilly doit être compatible	6
1.3 Documents dont l'élaboration ou la révision a été approuvée après l'approbation du SCoTAM et avec lesquels le PLU de Nouilly doit être compatible	10
1.4 Documents d'urbanisme, plans et programmes que le PLU de Nouilly doit prendre en compte	11
1.5 Documents dont l'élaboration a été approuvée après l'approbation du SCoTAM et que le PLU de Nouilly doit prendre en compte	12
2. LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PARTI D'AMÉNAGEMENT DU PADD	13
2.1 La compatibilité avec le SCoTAM et le contexte intercommunal	13
2.2 Le positionnement de Nouilly dans l'armature urbaine	14
2.3 La limitation de la consommation de l'espace.....	15
2.4 Les objectifs de production de logements	17
2.5 La prise en compte de l'armature écologique du SCoTAM.....	21
2.6 Le dynamisme communal et le respect des équilibres économiques	22
2.7 Les politiques de transports et déplacements	23
2.8 Les justifications des orientations du PADD	24
3. LES CHOIX RÉALISÉS POUR ÉTABLIR LES OAP	29
3.1 Les principes généraux applicables aux nouvelles opérations.....	29
3.2 Les secteurs retenus et leur programmation.....	30
3.3 Les justifications de l'OAP n°1 : Secteur Centre.....	34
3.4 Les justifications de l'OAP n°2 : secteur Ouest - Triangle	36
3.5 Les justifications de l'OAP n°3 : secteur Nord – Derrière le cimetière.....	38
4. LES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE.....	41
4.1 La délimitation des zones urbaines.....	41
4.2 La délimitation des zones à urbaniser	42
4.3 La délimitation de la zone agricole	43
4.4 La délimitation de la zone naturelle	44
4.5 Principales évolutions entre le PLU de 2009 et le PLU de 2018.....	45
4.6 Plan de zonage du PLU de 2006 (suite à la modification n°1 de 2009).....	46
4.7 Plan de zonage du PLU de 2018.....	48
4.8 Les espaces particuliers	49
4.9 Les emplacements réservés.....	54
4.10 Le bilan des surfaces entre PLU modifié de 2009 et le PLU révisé de 2018.....	57
5. LES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT	59
5.1 Les dispositions générales du règlement	59
5.2 Le règlement des zones urbaines	67
5.3 Le règlement des zones à urbaniser	71
5.4 Le règlement de la zone agricole	74
5.5 Le règlement de la zone naturelle	76
II – INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	79
1. LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	79
1.1 La consommation d'espaces naturel et agricole.....	79
1.2 L'environnement naturel et paysager.....	80
1.3 Les activités économiques	82
1.4 Les risques et les nuisances	82
1.5 Les déchets et l'énergie	85
1.6 Les transports et les équipements.....	86
1.7 Les réseaux et servitudes.....	87
1.8 Le patrimoine.....	88
2. LA PRÉSERVATION ET VALORISATION DE L'ENVIRONNEMENT	89
2.1 Dans le projet d'aménagement et de développement durables.....	89
2.2 Dans les orientations d'aménagement et de programmation.....	90
2.3 Dans les règlements graphiques et écrits	90
III – MISE EN OEUVRE ET EVALUATION DU PLAN	91



1.	LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN LOCAL D'URBANISME	91
1.1	Valoriser l'environnement de la commune	91
1.2	Conforter la qualité de vie de la commune, soutenir les services et valoriser le patrimoine.....	92
1.3	Poursuivre la valorisation des espaces publics et conforter les liaisons piétonnes.....	92
1.4	Recentrer le développement de la commune et diversifier l'offre d'habitat	93
2.	LES ÉVALUATIONS POUR L'HABITAT ET LES TRANSPORTS	94
2.1	Le Programme Local de l'Habitat	94
2.2	Le Plan de Déplacements Urbains	95
ANNEXES.....		96
1	Glossaire	96
2	Tableau de correspondance des articles du Code de l'urbanisme	96



I – JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU

1. L'ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES

1.1 Rappel de la réglementation

Ce chapitre propose une présentation de l'articulation du document avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte. La description de l'articulation consiste en la définition du lien existant entre le PLU et les plans, schémas et programmes, et l'exposé des orientations importantes pour le territoire.

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et la loi d'Accès au logement et la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ont affirmé le rôle intégrateur du SCoT, en supprimant le lien juridique des PLU avec certains documents de rang supérieur au SCoT lorsque le PLU est couvert par un SCoT. **Concernant le PLU de Nouilly, le SCoTAM joue un rôle intégrateur.**

Le PLU n'a donc plus de lien juridique direct avec les autres documents de rang supérieur déjà intégrés dans le SCoTAM. Cependant, certains schémas et plans non existants à la date d'approbation du SCoTAM (20 novembre 2014) ou ayant été révisés depuis, seront présentés dans les paragraphes qui suivent.

Concernant le SCoTAM, l'article L131-1 du code de l'urbanisme indique que les schémas de cohérence territoriale (SCoT) sont compatibles notamment avec :

- Les chartes des parcs naturels régionaux prévues à l'article L. 333-1 du code de l'environnement (Nouilly fait pas partie du périmètre du PNR Lorraine),
- Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) prévus à l'article L. 212-1 du code de l'environnement (Nouilly fait partie du périmètre du SDAGE Rhin-Meuse) ;
- Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) prévus à l'article L. 212-3 du code de l'environnement (Nouilly ne fait pas partie du périmètre d'un SAGE) ;
- Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation (PGRI) pris en application de l'article L. 566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article L. 566-7 (Nouilly appartient au périmètre du PGRI du district Rhin) ;
- Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes prévues à l'article L. 112-4.

Par ailleurs, l'article L131-21 du code de l'urbanisme précise que les SCoT prennent en compte :

- Les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales (le SRADDET de la région Grand Est, à laquelle Nouilly appartient, n'est pas encore établi) ;
- Les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE) prévus à l'article L. 371-3 du code de l'environnement (Nouilly fait partie du périmètre de SRCE de Lorraine);
- Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L. 515-3 du code de l'environnement.

Concernant les PLU, l'article L131-4 du code de l'urbanisme indique qu'ils sont compatibles avec :

- Les SCoT ;
- Les plans de déplacements urbains (PDU) et les programmes locaux de l'habitat (PLH) (Nouilly fait partie du périmètre du PDU et du PLH de Metz Métropole) ;
- Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4.



Par ailleurs, les PLU doivent également prendre en compte (article L131-5 du code de l'urbanisme) le plan climat-air-énergie territorial (**PCAET**) prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement (Nouilly fait partie du périmètre du PCAET de Metz Métropole).

1.2 Documents d'urbanisme, plans et programmes avec lesquels le PLU de Nouilly doit être compatible

◆ Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine

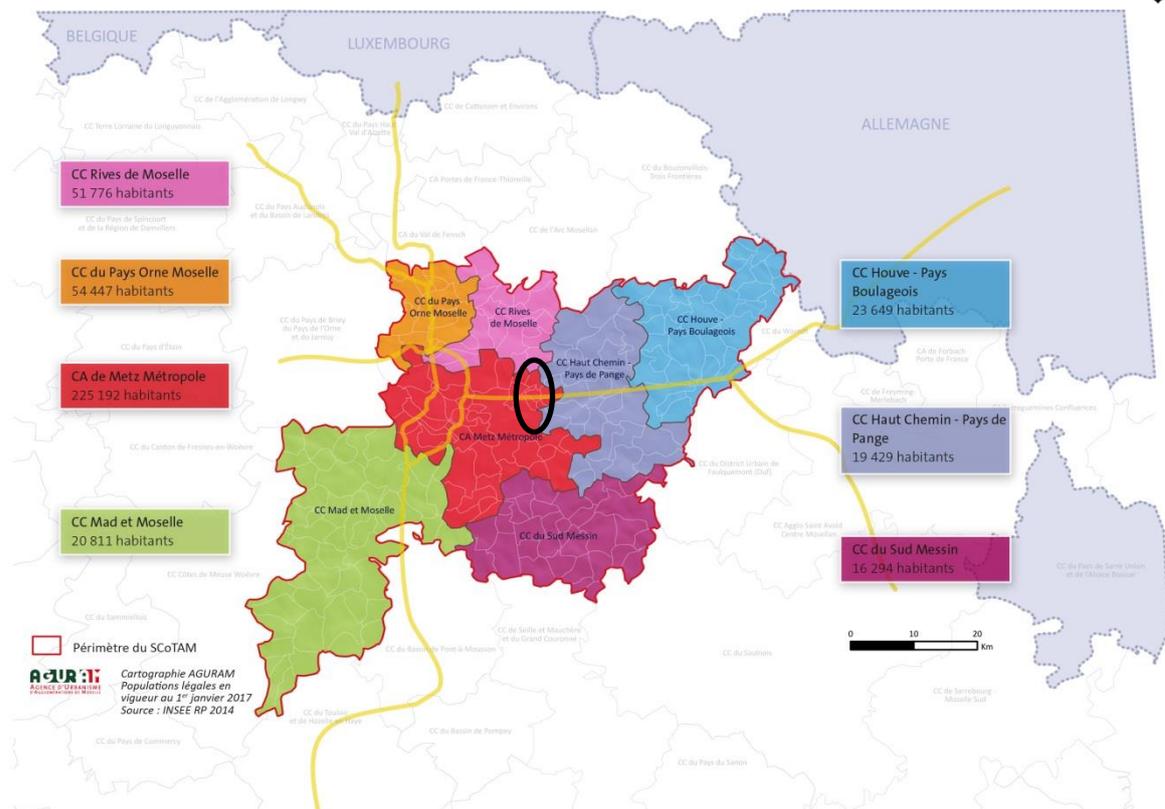
Le SCoTAM, approuvé le 20 novembre 2014, couvre un périmètre de 225 communes qui englobe la totalité de Metz Métropole, dont Nouilly fait partie.

Le SCoTAM est un document de planification qui fixe les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire. C'est un document d'aide à la décision, un projet pour les vingt prochaines années. Il détermine les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels, agricoles et forestiers. D'autre part, il doit permettre de satisfaire les besoins en logements, les activités économiques, les équipements publics, en veillant à la desserte en moyens de transports, à la préservation des ressources naturelles et à l'utilisation économe et équilibrée des sols. Enfin, il assure la cohérence des politiques d'habitat, de déplacements, d'équipement, d'environnement ou commerciales des différentes collectivités.

Le SCoTAM porte comme ambition d'inscrire son projet territorial au sein de l'aire métropolitaine lorraine et de la Grande Région. Le territoire du SCoTAM ambitionne de s'inscrire pleinement dans les dynamiques métropolitaines et d'accroître sa visibilité et son développement aux échelles nationale, européenne et internationale, en valorisant ses atouts et en déployant ses fonctions métropolitaines.

Le SCoTAM se fixe donc trois grands objectifs :

- « Développer l'attractivité du territoire en affirmant son identité » pour modifier en profondeur l'image que renvoie le territoire de l'agglomération messine sur l'extérieur, en s'appuyant sur les clés de l'attractivité territoriale et les éléments différenciateurs dont peut jouer le territoire du SCoTAM, à travers l'économie et l'emploi, la recherche et l'enseignement, les équipements structurants.
- « Faciliter l'accueil, la mobilité et la vie quotidienne des habitants » pour asseoir un projet de développement territorial qui soit au plus près des attentes et besoins de la diversité des habitants du SCoTAM, dans un souci de cohésion d'ensemble et de solidarité territoriale. Le concept de « vie de proximité » est au cœur du processus de développement territorial.
- « Promouvoir un urbanisme et un aménagement durables » pour assurer une transition durable de notre modèle de développement. Cet axe met en œuvre les leviers du développement durable, garant d'une gestion noble de notre patrimoine.



Carte de localisation des EPCI et communes du SCoTAM – 1^{er} Janvier 2018

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est accompagné par le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO). Le DOO a pour objectifs de mettre en œuvre la stratégie du PADD par des objectifs d'aménagement et d'urbanisme juridiquement opposables aux documents et autorisations hiérarchiquement subordonnés (PLU, PDU, PLH, ZAC...).

Le DOO est décliné en une centaine d'orientations, regroupées en grandes sections :

1/ Objectifs et principes généraux relatifs aux politiques de l'habitat, à l'urbanisme et à l'aménagement :

- Organisation du territoire et de la vie locale ;
- Objectifs généraux de développement ;
- Principes de prévention des risques ;
- Principes de renouvellement urbain et d'aménagement ;
- Les outils au service des politiques d'aménagement.

2/ Orientations relatives à la trame verte et bleue, à la valorisation des ressources, du patrimoine et des paysages :

- Orientations relatives à l'armature écologique ;
- Orientations relatives à la valorisation des ressources ;
- Orientations relatives à la préservation et à la mise en valeur du patrimoine et des paysages.

3/ Orientations relatives à la politique des transports et des déplacements :

- Schéma intermodal de déplacements ;
- Schéma des infrastructures de transport.



La compatibilité du PLU de Nouilly avec les orientations et objectifs du SCoTAM s'apprécie de manière globale. Il n'est pas pertinent de chercher à démontrer que le document est compatible avec toutes les orientations et objectifs, notamment parce qu'un grand nombre d'entre eux ne concernent pas la commune.

La partie numéro 2 : « Les choix retenus pour établir le parti d'aménagement du PADD » des présentes justifications du PLU s'attache à **démontrer la compatibilité globale de tous les objectifs du projet communal avec ceux du SCoTAM sur toutes les grandes thématiques**. Les pièces opposables en droit venant traduire le PADD communal, cela signifie que sa bonne compatibilité avec le DOO du SCoTAM assure la compatibilité de l'ensemble des pièces opposables en droit du PLU.

Le SCoTAM a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

◆ Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de Metz Métropole

La commune de Nouilly appartient au périmètre de Metz Métropole.

Le **Plan de Déplacement Urbains** (PDU) de la Métropole Messine a été initialement approuvé en 2006. Ce document aujourd'hui ancien et qui ne possède pas de date d'échéance **est actuellement en cours de révision depuis le 14 octobre 2013**. L'approbation du nouveau PDU **devrait intervenir d'ici fin 2019**.

Le PDU actuellement en vigueur a **pour ambitions d'atténuer les coupures physiques et de permettre l'identification d'un véritable centre-ville « élargi »**, d'améliorer les liaisons avec les zones urbaines implantées dans le nord de la vallée de la Moselle et sur le plateau lorrain et de restaurer l'attractivité du réseau de transports collectifs en améliorant la qualité de l'offre et en développant l'intermodalité.

Les grands objectifs du PDU sont les suivants :

- Mettre en cohérence les stratégies développées dans les documents de planification déjà approuvés ;
- Affirmer la position de l'agglomération dans l'espace Régional et Européen ;
- Mise en valeur et affirmation des centralités urbaines à toutes les échelles ;
- Améliorer l'accessibilité au centre-ville ainsi que la qualité des liaisons dans le pôle urbain continu et entre les bourgs ;
- Améliorer la qualité de vie ;
- Améliorer la sécurité des déplacements ;
- Définir la place et le rôle de chaque mode de transports ;
- Promouvoir le développement de l'intermodalité à plusieurs échelles et pour l'ensemble des modes de transports ;
- Développer une politique de stationnement ;
- Accompagner les politiques d'agglomération ;
- Définir un programme d'actions échelonné dans le temps ;
- Informer, communiquer et sensibiliser ;
- Observer, évaluer.

La révision du PDU de Metz Métropole a fait l'objet d'une évaluation environnementale.



[Brochure sur la révision actuellement en cours du PDU de Metz Métropole](#)



◆ **Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Metz Métropole**

Nouilly appartient au périmètre de compétence de Metz Métropole. Le Programme Local de l'Habitat de Metz Métropole a été approuvé en juillet 2011 et est actuellement en cours de révision.

Le **Programme Local de l'Habitat (PLH) de Metz Métropole** a été approuvé en Juillet 2011 pour la période **2011-2017** et prorogé en Juin 2017 **jusqu'en 2019** sans modifier ses objectifs en matière de production de logements.



Enfin, **des travaux sont aujourd'hui en cours** avec le démarrage du diagnostic pour **le futur PLH qui couvrira la période 2019-2024.**

En parallèle, **un projet de modification simplifiée du PLH est toujours en cours début 2018.** Il vise en particulier, à modifier la répartition de l'enveloppe logements entre les communes. La récente modification du PLH ne change rien pour la commune puisque son enveloppe logements est toujours fixée à 36 unités d'ici 2032.

Le PLH fixe 4 orientations prioritaires pour la période 2011-2017 au service d'un principe général, un logement pour tous :

1 / Fixer et attirer les jeunes ménages et les familles sur le territoire ;

- Atteindre un rythme de production de logements satisfaisant ;
- Diversifier la typologie des logements ;
- Favoriser l'accès social à la propriété ;
- Instaurer une politique foncière en faveur du logement aidé.

2 / Répartir l'offre sociale et garantir la mixité

- Répartir l'offre sociale sur tout le territoire ;
- Favoriser l'accès au logement des populations les plus fragiles ;
- Adapter les logements des personnes âgées et/ou confrontées à un handicap ;
- Améliorer les conditions d'accueil résidentiel des jeunes et des étudiants ;
- Favoriser l'intégration des gens du voyage.

3 / Promouvoir l'habitat durable

- Promouvoir l'aménagement durable et les nouvelles formes urbaines ;
- Améliorer la qualité du parc existant (privé et public) et lutter contre la précarité énergétique ;
- Soutenir la production de logements neufs de qualité ;
- Encourager l'habitat innovant alliant densité et qualité architecturale.

4 / Partager la politique de l'habitat

- Renforcer la politique communautaire et la place de Metz Métropole ;
- Promouvoir et animer la mise en œuvre du PLH ;
- Favoriser les partenariats avec les différents acteurs de l'Habitat ;
- Mettre en cohérence le PLH avec les autres documents de planification (PLU et SCOT).

◆ **Les Plans d'Exposition au Bruit (PEB)**

L'aéroport de Metz-Frescaty possède un plan d'exposition au bruit approuvé le 29 octobre 1976. Cet aéroport ne reçoit plus d'activités civiles de transport de personnes ou de marchandises depuis la construction de l'aéroport de Metz-Nancy-Lorraine à Goin en 1991. Bien que son PEB reste en vigueur malgré la fermeture de la base aérienne, Nouilly n'est pas concernée par le périmètre correspondant.



1.3 Documents dont l'élaboration ou la révision a été approuvée après l'approbation du SCoTAM et avec lesquels le PLU de Nouilly doit être compatible

◆ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhin-Meuse 2016-2021

La commune de Nouilly appartient au bassin hydrographique du Rhin. La révision du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhin et Meuse ayant été approuvée le 30 novembre 2015, après l'approbation du SCoTAM, les orientations fondamentales sont rappelées ci-dessous. Elles fixent les grandes lignes directrices d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et définissent des règles du jeu. Elles sont organisées en 6 thèmes, eux-mêmes déclinés en orientations.

Le thème 5 (Eau et aménagement) concerne plus particulièrement les documents d'urbanisme et est détaillé dans le paragraphe suivant.

Thème 1. Eau et santé

Thème 2. Eau et pollution

Thème 3. Eau nature et biodiversité

Thème 4. Eau et rareté

Thème 5. Eau et aménagement du territoire

- Orientation T5B - O1 : Dans des situations de déséquilibre quantitatif sur les ressources ou les rejets en eau, limiter l'impact des urbanisations nouvelles et des projets nouveaux.
- Orientation T5B - O2 : Préserver de toute urbanisation les parties de territoire à fort intérêt naturel.
- Orientation T5C - O1 : L'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur ne peut pas être envisagée si la collecte et le traitement des eaux usées (assainissement collectif ou non collectif) qui en seraient issues ne peuvent pas être effectués dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et si l'urbanisation n'est pas accompagnée par la programmation des travaux et actions nécessaires à la réalisation ou à la mise en conformité des équipements de collecte et de traitement.
- Orientation T5C - O2 : L'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur ne peut pas être envisagée si l'alimentation en eau potable de ce secteur ne peut pas être effectuée dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et si l'urbanisation n'est pas accompagnée par la programmation des travaux et actions nécessaires à la réalisation ou à la mise en conformité des équipements de distribution et de traitement.
- Certaines orientations sont intégrées dans le PGRI (voir paragraphe suivant).

Thème 6. Eau et gouvernance

Les objectifs de qualité et de quantité des masses d'eau sont synthétisés dans le tableau suivant:

Masse d'eau		Objectifs globaux				
		Non dégradation	Bon état écologique	Bon potentiel écologique	Bon état chimique	Bon état quantitatif
de surface	Naturelle	X	X	-	X	-
	Artificielle (MEA)	X	-	X	X	-
	Fortement modifiée (MEFM)	X	-	X	X	-
souterraine	-	X	-	-	X	X

Répartition des objectifs par nature de masses d'eau (Extrait du SDAGE Rhin-Meuse 2016-2021).



◆ **Le Plan de Gestion du Risque d'inondation (PGRI) du district Rhin 2016-2021**

Les Plans de Gestion du Risque Inondation ont pour origine la directive européenne 2007/60/CE relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation, dite « directive inondation ».

Nouilly appartient au périmètre du PGRI du district Rhin, approuvé par arrêté du Préfet coordonnateur de bassin le 30 novembre 2015, après l'approbation du SCoTAM. Les objectifs de gestion des risques d'inondations du PGRI du district Rhin sont donc présentés dans le paragraphe suivant.

Les sous-objectifs qui concernent plus particulièrement les documents d'urbanisme et donc, le PLU de Nouilly, sont contenus dans les objectifs 3 et 4 détaillés ci-dessous :

Objectif 1 : favoriser la coopération entre les acteurs

Objectif 2 : améliorer la connaissance et développer la culture du risque

Objectif 3 : aménager durablement les territoires

- Objectif 3.1 : Partager avec l'ensemble des acteurs une sémantique commune
- Objectif 3.2 : Préserver les zones d'expansion des crues en milieu non urbanisé et ne pas augmenter les enjeux en zone inondable
- Objectif 3.3 : Limiter le recours aux aménagements de protection et prendre en compte les ouvrages existants dans les règles d'aménagement
- Objectif 3.4 : Réduire la vulnérabilité des enjeux par des opérations sur le bâti existant et par la prise en compte du risque inondation dans les constructions nouvelles

Objectif 4 : prévenir le risque par une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau

- Objectif 4.1 (orientation T5A – O4 du SDAGE 2016-2021) : Identifier et reconquérir les zones d'expansion des crues
- Objectif 4.2 (orientation T5A – O5 du SDAGE 2016-2021) : Limiter le rejet des eaux pluviales dans les cours d'eau, encourager l'infiltration
- Objectif 4.3 (orientation T5A – O6 du SDAGE 2016-2021) : Limiter l'accélération et l'augmentation du ruissellement sur les bassins versants ruraux et périurbains, par la préservation des zones humides et le développement d'infrastructures agro écologiques
- Objectif 4.4 (orientation T5A – O7 du SDAGE 2016-2021) : Prévenir le risque de coulées d'eau boueuse

Objectif 5 : se préparer à la crise et favoriser le retour à une situation normale

1.4 Documents d'urbanisme, plans et programmes que le PLU de Nouilly doit prendre en compte

◆ **Le Plan Climat Air Énergie Territorial de Metz Métropole**

Le Plan Climat-Energie Territorial est un plan mis en place par chaque territoire pour lutter contre le changement climatique.

Il comporte deux principaux volets : la réduction des émissions de gaz à effet de serre et l'adaptation du territoire aux effets du changement climatique. Il a été rendu obligatoire par la loi Grenelle 2 pour les régions, les départements, les communautés urbaines, les communautés d'agglomération ainsi que les communes et communautés de communes de plus de 50 000 habitants. Les territoires doivent mettre en place une politique générale, concernant aussi bien le transport, le bâtiment, les énergies renouvelables, leur permettant de diviser par 4 les émissions de gaz à effet de serre à l'horizon 2050.



Il s'agit de mettre en place des politiques locales assurant d'ici cette date la réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre, la réalisation de 20 % d'économie d'énergie et l'intégration de 20 % d'énergie renouvelable dans la consommation d'énergie finale.

Le deuxième volet consiste à prévoir sur le long terme l'adaptation aux conséquences, variées selon les territoires, du changement climatique. À partir d'un diagnostic des risques et des opportunités de chaque localité, une stratégie d'adaptation doit donc être mise en place et intégrée à chaque programme d'aménagement urbain (SCoT, PLU, POS).

Le PCAET Metz Métropole comporte un plan d'action de 43 fiches s'inscrivant dans 5 axes stratégiques :

- Sensibiliser et mobiliser l'ensemble des acteurs du PCAET
- Améliorer la performance énergétique des bâtiments publics et des logements
- Agir sur les déplacements de personnes et l'offre de modes alternatifs à la voiture
- Organiser le territoire pour la transition énergétique et l'adaptation au changement climatique
- Accompagner les entreprises locales vers une économie éco-exemplaire

1.5 Documents dont l'élaboration a été approuvée après l'approbation du SCoTAM et que le PLU de Nouilly doit prendre en compte

◆ SRCE de Lorraine

Le SRCE de Lorraine a été adopté par arrêté préfectoral le 20 novembre 2015, après l'approbation du SCoTAM. C'est pour cette raison que les objectifs de SRCE sont présentés ci-dessous.

La notion de « prise en compte » est une forme de l'opposabilité qui signifie que les documents de rang inférieur (PLUs, SCoTs, ...) ne doivent pas remettre en cause les orientations générales définies par la norme supérieure (le SRCE).

Le Plan d'action stratégique du SRCE est composé de 3 grands axes. L'axe A, détaillé ci-dessous, concerne notamment les documents d'urbanisme.

Axe A : Intégrer les continuités écologiques dans les plans et projets

- Enjeu n°1 : identifier les continuités écologiques dans les documents d'urbanisme
- Enjeu n°2 : préserver les continuités écologiques
- Enjeu n°3 : restaurer les continuités écologiques

Axe B : Mettre en œuvre des actions en faveur de la TVB dans les territoires, et favoriser les initiatives locales

Axe C : Accompagner la mise en œuvre du SRCE



2. LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PARTI D'AMÉNAGEMENT DU PADD

2.1 La compatibilité avec le SCoTAM et le contexte intercommunal

A. Cadre réglementaire

La loi du **2 Juillet 2010** portant **Engagement National pour l'Environnement (ENE)** dite « Grenelle II » a défini le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) comme l'instrument privilégié de **l'approche supra-communale des politiques d'aménagement** et de développement durables.

Cela se traduit par la mise en œuvre de **plusieurs grands objectifs** :

- **Limitier la consommation de l'espace**, stopper l'étalement urbain, lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles ;
- Créer un lien entre **la densité de logements** et la desserte opérée via **les transports en commun** de manière à réduire les besoins de déplacements ;
- Assurer **une répartition géographiquement équilibrée** et économe en espace de l'emploi, l'habitat, des commerces et services ;
- **Préserver la biodiversité** ; conservation, restauration, remise en bon état des continuités écologiques ;
- Intégration des enjeux liés aux effets de serre, **la maîtrise de l'énergie** et de la production énergétique propre et sûre à partir de sources renouvelables.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) doivent être compatibles avec les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT). Pour **Nouilly**, le **Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine (SCoTAM)** a été approuvé le **20 Novembre 2014**.

Le **SCoTAM** a pour ambition majeure **d'inscrire son projet territorial au sein de l'aire métropolitaine lorraine et de la Grande Région**. Pour cela, il définit **trois axes** : développer l'attractivité du territoire en affirmant son identité, promouvoir un urbanisme et un aménagement durables et faciliter l'accueil, la mobilité et la vie quotidienne des habitants tout en renforçant la cohésion sociale. Les dispositions du Code de l'Urbanisme précisent également que les **PLU sont compatibles** avec les dispositions du **Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)** des SCoT.

B. Compatibilité générale avec le SCoTAM

Les orientations du **PLU** de Nouilly sont compatibles avec les dispositions du **SCoTAM** notamment sur les points suivants :

- Le respect de l'armature urbaine du SCoTAM ;
- La limitation de la consommation de l'espace et le renouvellement urbain ;
- La mise en adéquation de la production de logements avec les objectifs du PLH et du SCoTAM ;
- Le respect des équilibres économiques ;
- La politique des transports et des déplacements ;
- La prise en compte de l'armature écologique et des paysages du territoire.

Le **PLU de Nouilly** assure également **une cohérence** avec la mise en œuvre des politiques de Metz Métropole en matière **d'habitat et de déplacements**.



2.2 Le positionnement de Nouilly dans l'armature urbaine

Le **SCoTAM** définit une **armature urbaine** qui vise à proposer une organisation du territoire permettant de limiter les besoins de déplacements des populations. Pour cela, il comprend une hiérarchisation des communes, notamment selon leur niveau d'équipements, l'existence de commerces ou encore la qualité de leur desserte via les transports en commun. **À ce titre, la commune de Nouilly est définie comme « communes périurbaines et rurales, sous l'aire d'influence du pôle relais de Noisseville et plus largement sous l'aire d'influence du cœur d'agglomération de Metz ».**

Située sur la frange Est de l'agglomération messine, à proximité du Technopôle et possédant sur son territoire une partie de l'Hôpital Schuman, Nouilly est une commune quasi limitrophe de Metz, ville-centre de l'agglomération. Sa vocation principale est résidentielle bien qu'il existe quelques activités ou professions libérales.

Cette proximité de Metz, qui est pour beaucoup à l'origine de l'attractivité communale, se traduit dans l'Orientation n°4 du PADD, qui s'intitule : « recentrer le développement de la commune et diversifier l'offre d'habitat ».

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Nouilly <i>Compatibilité entre le projet communal et l'armature urbaine du SCoTAM</i>		
Orientation et Objectif du PADD	Actions visées	Compatibilité cibles SCoTAM
<i>Orientation 1 – Objectif n°4</i> Assurer le maintien de l'activité agricole	Maintien de l'activité agricole en particulier à l'Est du village.	<i>Section 1 - Cible 1.5</i> <i>Mise en place de conditions favorables au maintien d'espaces périurbains et ruraux vivants et animés</i>
<i>Orientation 2 – Objectif n°1</i> Pérenniser les équipements communaux et intercommunaux	Maintien des différents équipements de la commune dont l'école intercommunale partagée avec la commune voisine de Vantoux.	<i>Section 2 - Cible 2.3</i> <i>Couverture du territoire en équipements de niveau intermédiaire (localisation préférentielle)</i> <i>Document graphique A1 : L'armature urbaine guide l'organisation du territoire</i>
<i>Orientation 2 – Objectif n°5</i> Valoriser le patrimoine communal et les qualités architecturales du cœur de village	Conserver les différents éléments qui témoignent de l'histoire de la commune et en font sa singularité.	<i>Section 8 – Cible 8.2</i> <i>Mise en valeur du patrimoine bâti</i>
<i>Orientation 3 – Objectif n°1</i> Maintenir les services aux habitants et professions libérales au sein des quartiers	Adapter le règlement d'urbanisme aux besoins des petites activités dans les quartiers, services et professions libérales. Maintenir les emplois qui existent, la multifonctionnalité des quartiers, les commerces, les services et des stationnements	<i>Section 1 – Cible 1.12</i> <i>Stimuler l'emploi dans les communes</i>
<i>Orientation 4 – Objectif n°1</i> Encourager un parc immobilier accessible à tous	Estimation à minimum 30 nouveaux logements à l'horizon 2032, pour atteindre une population d'environ 750 habitants.	<i>Section 1 - Cible 1.7</i> <i>Accueil de nouveaux habitants en fonction du niveau de services qui peuvent leur être fournis</i>



2.3 La limitation de la consommation de l'espace

À travers son PADD, la commune s'inscrit dans une démarche de développement durable de son territoire. Pour cela, elle a défini plusieurs orientations et objectifs de développement qui viennent s'inscrire en cohérence avec les objectifs du SCoTAM en matière de consommation de l'espace.

Les différents objectifs liés à la limitation de la consommation de l'espace ressortent principalement dans l'Orientation n°4 du PADD qui s'intitule : « recentrer le développement de la commune et diversifier l'offre d'habitat ». Cependant, des objectifs transversaux et liés à cette thématique se trouvent dans d'autres orientations.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Nouilly		
Compatibilité entre le projet communal et la limitation de la consommation de l'espace		
Orientation et Objectif du PADD	Actions visées	Compatibilité cibles SCoTAM
<p><i>Orientation 4 – Objectif n°1</i></p> <p>Encourager un parc immobilier accessible à tous</p>	<p>Diversifier l'offre en logements dans le parc immobilier communal de manière à favoriser le parcours résidentiel.</p> <p>Répondre aux besoins de toute la population et respecter les obligations communales vis-à-vis du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Metz Métropole.</p>	<p><i>Section 2 - Cible 2.6</i></p> <p><i>Promotion de la qualité et de la densité urbaine dans les secteurs d'extension de l'urbanisation</i></p> <p><i>Section 2 - Cible 2.4</i></p> <p><i>Détermination au plus juste des besoins fonciers nécessaires au développement du territoire</i></p> <p><i>section 2 cibles 2.12</i></p> <p><i>Diversification de l'offre pour couvrir les besoins liés aux différents parcours de vie</i></p>
<p><i>Orientation 4 – Objectif n°2</i></p> <p>Accompagner les possibilités de nouvelles constructions au sein des quartiers</p>	<p>Donner la priorité au renouvellement urbain.</p> <p>Conserver la qualité naturelle des cœurs d'îlots (jardins à l'arrière des parcelles).</p>	<p><i>Section 2 - Cible 2.4</i></p> <p><i>Détermination au plus juste des besoins fonciers nécessaires au développement du territoire</i></p> <p><i>Section 2 - Cible 2.5</i></p> <p><i>Optimisation des possibilités de construire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine</i></p> <p><i>Section 6 - Cibles 6.11</i></p> <p><i>Pénétration de la biodiversité en milieu urbain</i></p>
<p><i>Orientation 4 – Objectif n°3</i></p> <p>Organiser les compléments d'urbanisation, au plus proche des quartiers existants</p>	<p>Insérer les nouvelles opérations en lien avec les volumes bâtis voisins et en cohérence avec les caractéristiques du site</p>	<p><i>Section 4 - Cible 4.1</i></p> <p><i>Insertion des projets dans leur site et leur environnement</i></p>
<p><i>Orientation 4 – Objectif n°4</i></p> <p>Contenir le développement des hameaux</p>	<p>Déterminer les sites les plus adaptés à accueillir une urbanisation nouvelle</p>	<p><i>Section 2 - Cible 2.6</i></p> <p><i>Promotion de la qualité et de la densité urbaine dans les secteurs d'extension de l'urbanisation</i></p>
<p><i>Orientation 2 – Objectif n°4</i></p> <p>Accompagner le développement des activités autour du fort de Lauvallières</p>	<p>Poursuivre l'urbanisation des espaces économiques dédiés au rayonnement et à l'équilibre du territoire</p>	<p><i>Section 1 - Cible 1.11</i></p> <p><i>Activités de consommation : développement d'une économie à fort ancrage local</i></p>



Les élus s'inscrivent pleinement dans l'esprit du cadre réglementaire en vigueur avec **des objectifs qui favorisent prioritairement le renouvellement urbain et la densification** de l'enveloppe urbaine de la commune de Nouilly.

Les secteurs d'habitat :

N°	Nom de l'OAP	constructible	déjà construit	Superficie totale en Ha
1	secteur Centre - village	1,9	0,2	2,1
2	secteur Est - triangle	0,3		0,3
3	secteur Nord - derrière le cimetière	0,2	0,3	0,5
TOTAL		2,40	0,50	2,90

Surfaces des secteurs soumis à OAP

Tableau ci-joint : surfaces des zones dans le PLU de 2009, suite à la modification n°1 du PLU de 2006. (Avant = 2006, Après = 2009)

Pour information, les surfaces du nouveau PLU se trouvent à la page 56, au chapitre « 4.10 Le bilan des surfaces entre PLU modifié de 2009 et le PLU révisé de 2018 ».

Le PLU approuvé en 2006 et modifié en 2009 indique une surface de zone ouverte à l'urbanisation à destination de logements de 11,5 ha, toutes comprises en zone 1AU. (Tableau ci-contre)
 Pour mémoire, la superficie du lotissement du Fercieux, construit entre 2010 et 2015 est de 6 ha pour 72 lots environ.

	Superficies en ha	
	Avant	Après
UA	5,0	5,0
UB	12,2	12,2
Total zones U	17,3	17,3
1AU	11,5	11,5
1AUYh	0,0	6,4
Total zones 1AU	11,5	18,0
2AU	23,4	0,0
2AUY	0,0	17,0
Total zones 2AU	23,4	17,0
A	179,7	179,7
Total zones A	179,7	179,7
N / Ncs	16,4	16,4
Total zones N	16,4	16,4
	248,4	248,4

En passant à une surface entre 2,9 ha constructibles, l'objectif de diminution par 2 de la consommation foncière est bien atteint. (Réduction par 4 des surfaces entre 2006 et 2018)

La surface totale des zones ouvertes à l'urbanisation ou faisant l'objet d'une OAP est de 20 hectares.

Cette surface se répartit entre :

- 17 ha en Zone 2AUX (ZAC de Lauvallières)
- 3 ha dans l'enveloppe urbaine (que ce soit en renouvellement urbain ou en densification de secteurs naturels)

La commune a anticipé ses besoins futurs en matière de logements d'ici 2032 en ciblant 3 zones pour le développement de l'habitat.

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.

- OAP n°1 : Secteur Centre – zoné en U pour 0,5 hectares, zoné en 1AU pour 0,2 hectare et en 2AU pour 1,4 hectare, pour un total de 2,1 hectares (dont 0,3 déjà construits)
- OAP n°2 : Secteur Ouest - Triangle – zoné en 1AU pour 0,3 hectare
- OAP n°3 : Nord - Derrière le cimetière - zoné en 1AU pour 0,5 hectare (dont 0,3 déjà construits)

Les secteurs d'activité : Zone 2AU (ZAC de Lauvallières) 17 hectares

Pour renvoi, les surfaces sont explicitées aussi dans le chapitre « La consommation d'espaces naturel et agricole ». Nous y faisons référence ici en échos aux éléments du SCoT :

<p>Extrait de la page 22 du DOO</p> <ul style="list-style-type: none"> - Espaces dédiés au rayonnement et à l'équilibre du territoire : Lauvallières - Communes : Metz, Vantoux, Nouilly - Superficie existante (brute) : - - Projets inscrits au SCoT : 30-35 ha - Espace d'influence : SCoTAM - Vocation dominante : Consommation / Créatif



2.4 Les objectifs de production de logements

A. Compatibilité avec le SCoTAM en matière de production de logements

En vue de couvrir les besoins démographiques du territoire, le **SCoTAM définit un objectif de production d'environ 30 000 logements neufs à l'horizon 2032**. Ce volume global est réparti sur les territoires des 7 intercommunalités composant le SCoTAM, mais également selon les différentes polarités définies dans l'armature urbaine. Cette production doit être répartie de manière à assurer **un développement maîtrisé de l'urbanisation** et à maintenir, le mieux possible, **les équilibres existants** sur le territoire du SCoTAM.

Ces objectifs sont destinés à être traduits au niveau **des stratégies intercommunales de l'habitat** : Programmes Locaux de l'Habitat, PLU communaux et intercommunaux. Dans le cadre de ces réflexions stratégiques, les intercommunalités bénéficient de certaines latitudes pour décliner, voire adapter les objectifs proposés par le SCoTAM, **dans la mesure où les principes suivants sont respectés** :

- la répartition de la production de logements doit permettre à chaque commune qui le souhaite et qui en a la possibilité de maintenir, au minimum, sa population ;
- la répartition de la production de logements se fait, en priorité, à l'intérieur des strates ou groupes de strates de l'armature urbaine. Elle ne peut pas avoir pour conséquence d'affaiblir les pôles les mieux dotés en équipements et services ;
- la répartition de la production de logements tient compte de la qualité de desserte des communes par les transports en commun et doit être en cohérence avec les investissements programmés en la matière, dans les années à venir ;
- la répartition de la production de logements tient compte des objectifs assignés aux communes déficitaires en logements aidés, au sens légal du terme ;
- des adaptations peuvent être étudiées, au cas par cas, lorsque des contraintes particulières compromettent la mise en œuvre des objectifs du SCoT sur certaines parties du territoire : communes soumises à des aléas ou à des risques forts, existence d'enjeux exceptionnels de préservation du patrimoine naturel ou culturel, absence de foncier.

Sur la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole, le volume de production de logements neufs défini par le SCoTAM s'élève à **19 180 unités**. La commune de Nouilly, positionnée dans l'armature urbaine comme **«communes périurbaines et rurales** », dispose **avec les autres communes de cette catégorie au sein de Metz-Métropole**, d'un volume de logements neufs compris entre **1080 et 1730 unités à l'horizon 2032**. Par conséquent, **la commune de Nouilly** a choisi de déterminer ses objectifs de développement démographique et de production de logements dans un souci de cohérence avec les orientations définies par le SCoTAM et son positionnement dans l'armature urbaine. Une **enveloppe logements prévisionnelle de l'ordre de 36 unités environ** est affectée à la commune d'ici 2032 dans le rapport de présentation du SCoTAM.

Le PLU de Nouilly intègre **les orientations du Programme Local de l'Habitat de Metz Métropole** établi pour **2011-2017**, principalement à travers **la quatrième orientation du PADD** qui s'intitule : **« recentrer le développement de la commune et diversifier l'offre d'habitat »**. Le PLH de Metz Métropole se traduit, au niveau de la commune de Nouilly, par un objectif de production globale de 12 logements (dont 4 logements aidés souhaités) sur une période de 6 ans (2011-2017), correspondant à **une moyenne de 2 logements par an en offre nouvelle**.

L'approbation du projet de modification simplifiée, engagement de la procédure d'élaboration du nouveau PLH et sollicitation de la prorogation du PLH pour deux ans, ne vient pas remettre en cause ces chiffres pour la commune de Nouilly.

En prorogeant ce chiffre sur une projection PLU de 2014 à 2032, la production atteindrait environ :

- 18 logements à l'horizon 2023 (sur 9 ans) ;
- 36 logements à l'horizon 2032 (sur 18 ans).

Le PLH précise que les chiffres de production de logements sont à considérer comme des minimums et que les communes restent libres d'en produire plus. Néanmoins, l'objectif fixé par les élus est similaire à celui du PLH.



B. Objectifs de production de logements du PLU de Nouilly

Données de cadrage :

On peut observer une certaine variété de logements, avec plus de 10% d'appartements, dont certains construits encore récemment.

Le rythme de construction passé est d'environ 3 à 4 logements par an depuis les années 70'.

Le taux de vacance réel s'avère être faible (3 à 5% selon les connaissances de la mairie, les données FILOCOM ou INSEE) et n'implique pas de déduire des logements à réoccuper des besoins futurs en logements de la commune.

Aujourd'hui les prescriptions du PLH 2011-2017 (prorogé jusqu'en 2019), ainsi que celles du SCoT, nous amènent à envisager une estimation à 30 nouveaux logements à l'horizon 2032. **Le rythme de construction serait porté à 2 logements produits par an pour les 15 prochaines années. La commune pourrait alors compter 270 à 290 logements pour 725 à 785 habitants en 2032.** Cette estimation devra intégrer les projets en cours ou les constructions récentes, ainsi que les potentiels internes de l'enveloppe urbaine.

Il est rappelé que **la commune ne maîtrise pas le foncier** des terrains ciblés pour l'urbanisation. **Ainsi, la croissance visée** représente bien un maximum potentiel.

Projet communal :

La production de logements à Nouilly poursuivra un objectif tant **quantitatif** que **qualitatif**. Pour atteindre **un taux de croissance annuel d'environ 0.8%** de la population de Nouilly **d'ici 2032** conformément aux objectifs de l'Orientation 4 du PADD, **il serait nécessaire de produire environ 36 logements.**

Selon l'orientation 4.1 du PADD, « 4.1 ENCOURAGER UN PARC IMMOBILIER ACCESSIBLE À TOUS » :

La population communale est estimée entre 650 et 700 habitants en 2016, avec 240 à 260 logements.

Au contraire d'un desserrement des ménages, la commune passe de 2.5 à 2.7 habitants par logements entre 2008 et 2013, avec la construction des derniers lotissements pavillonnaires. **(Le desserrement des ménages ne nécessite donc pas de production de logement pour maintenir le poids de population. L'hypothèse est faite d'une stabilisation du taux pour les prochaines années.)**

Répartition entre densification et secteurs de projet :

La globalité des 36 logements prévus se situent dans l'enveloppe urbaine :

Le potentiel de densification des tissus urbains est estimé à 15 logements et réparti de la manière suivante :

- 2 dents creuses
- 2 possibilités de densification en arrière de parcelle
- 4 potentiels de réhabilitation de bâtis agricoles
- Pas de potentiel retenu par remaniements parcellaires
- 2 maisons en projet
- L'ancienne école pouvant accueillir un projet futur (2 logements supplémentaires estimés)

Cela représente un total de **12 logements qui pourraient être réalisés dans le futur en densification.**

Par ailleurs, le nombre de logements « à construire » étant comptabilisé à partir de fin 2014, nous référençons bien les **3 habitations construites entre 2015 et le diagnostic du PLU.** (D'après le recensement des permis PC et PA : 4 et 6 rue des Mirabelliers, rue de la gare)

Le PLU projette 21 logements supplémentaires de 2018 à 2032, complétant dans le moyen et long termes, les opérations réalisées ou en cours dans la commune (prévues pour le court terme).

Ce chiffre renforce la compatibilité des estimations du PLU avec l'enveloppe mentionnée dans le PLH et préconisée par le SCoTAM (36 logements).

En bref : 3 + 12 + 21 = 36



C. Justifications du foncier à mobiliser pour répondre au projet et des densités attendues

L'analyse qui précède permet de comprendre comment le foncier est mobilisé pour atteindre l'objectif de 36 logements supplémentaires dans le cadre d'une démarche globale de réduction de la consommation foncière.

La globalité des logements sont potentiellement réalisables à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, d'ici l'échéance du PLU. Il est à noter que **tous les terrains recensés ne seront pas construits d'ici 2032**. Certaines disponibilités foncières nécessitent des remaniements parcellaires, tels que des accords entre deux propriétaires différents pour créer un terrain constructible.

Le foncier à mobiliser pour réaliser les 21 logements non compris dans les dents creuses repérées (potentiels de densification ponctuels), représenterait 2,9ha. Néanmoins, une partie des secteurs concernés est déjà urbanisée (0,6ha), ramenant la surface de terre naturelle consommée à 2,3ha.

Les densités sont réparties entre les différentes zones, au regard de leur potentiels réels, la forme des terrains, les pentes et le contexte de chaque site.

Densité théorique prévue pour les secteurs à destination d'habitat :

N°	Nom de l'OAP	constructible	Logements prévus	Densité logements/ha
1	secteur Centre village	2,1	16	8
2	secteur Est - Triangle	0,3	3	10
3	secteur Nord derrière le cimetière	0,3	2	7
TOTAL		2,7	21	7,8

Le projet communal prévoit donc une densité de constructions attendue à moins de 10 logements/hectare si on considère l'ensemble des secteurs soumis à une OAP. Bien que la densité minimale applicable aux secteurs ouverts à l'urbanisation soit de 20 lgt/ha uniquement pour les secteurs en extension de l'enveloppe urbaine (selon les préconisations du SCOTAM), les secteurs soumis à OAP sont tous considérés comme faisant partie de l'enveloppe urbaine (voirie présentes, constructions à moins de 30 m des bâtis existants, secteurs enclavés entre plusieurs quartiers, urbanisation contigüe, ...). **La densité minimale prescrite par le SCOTAM n'y est donc pas applicable.**

D. Mixité sociale et diversification du parc

Au titre de l'Objectif 1 de la quatrième orientation du PADD, (4.1 : encourager un parc immobilier accessible à tous) les élus s'engagent à **respecter le Programme Local de l'Habitat (PLH)** de Metz Métropole en matière de production de **logements aidés**. L'objectif a pour but de **faciliter le parcours résidentiel**, via une future offre en logement mixte tant du point de vue type (collectif, intermédiaire, individuel), que du statut (social, locatif, accession).

E. Réserves foncières prospectives (secteurs 2AU)

Les élus ont souhaité créer une ou plusieurs réserves foncières dans la continuité immédiate des tissus urbains :

- La zone 2 AU secteur Centre, entre la rue du Chenois, la rue des Acacias et la rue de l'Isle Jourdain

Nous pouvons considérer ces zones comme des réserves foncières car elles ne sont pas immédiatement urbanisables. Un bouclage est souhaité entre les rues adjacentes pour la zone « centre-village ». Cette réserve foncière se situe **sur un parcellaire complexe**, composé de nombreuses parcelles et parfois de fonds de jardins. Par ailleurs, des accès sont à créer pour mieux desservir cette future zone. Ils sont matérialisés par des emplacements réservés.

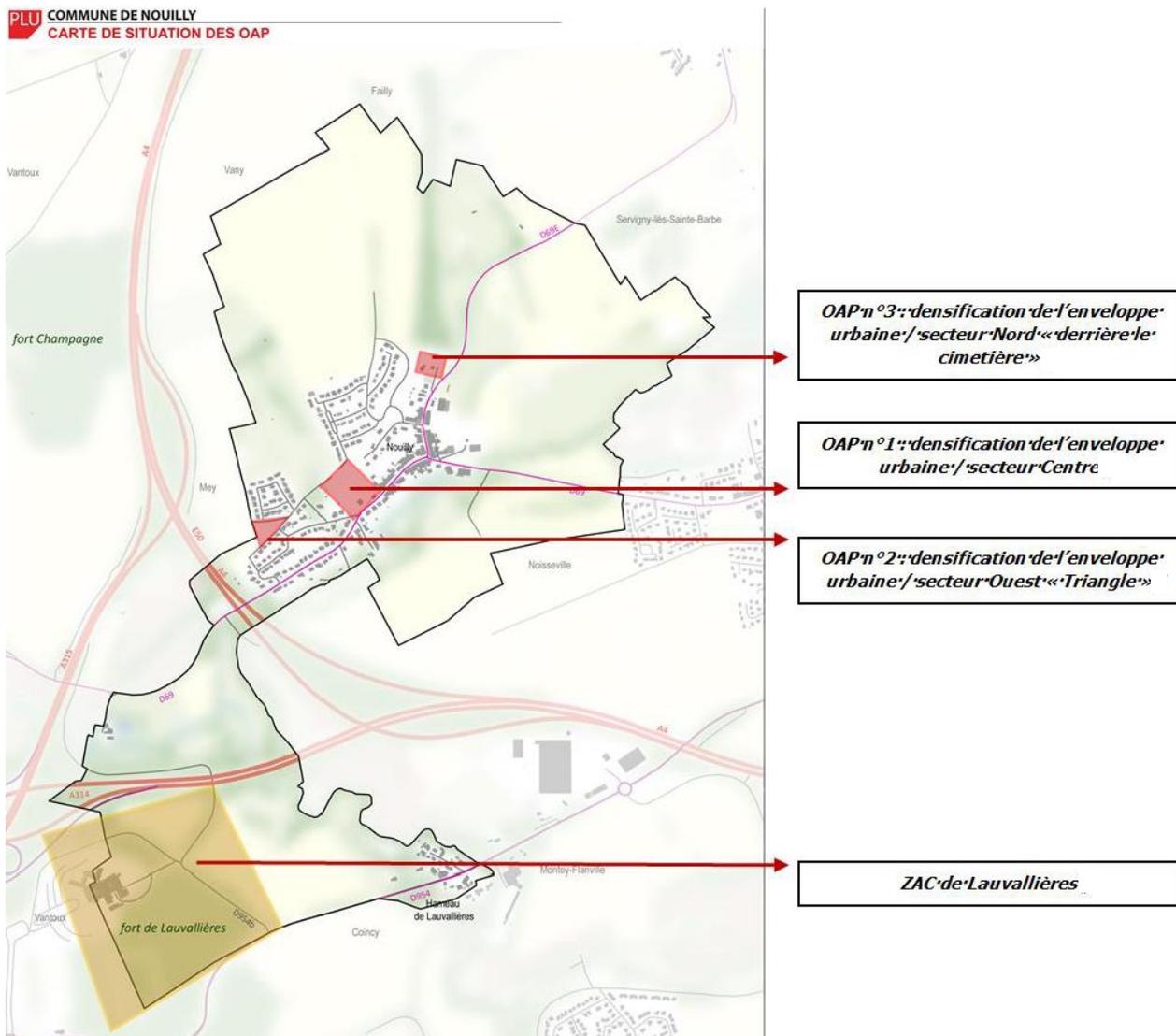
Ces réserves foncières sont prises en compte dans les calculs de l'évolution démographique, ainsi que dans les potentiels de développement urbain en matière de production de logements.



En application de la loi ALUR, une révision générale du PLU est nécessaire pour l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU de plus de 9 années en l'absence d'acquisitions significatives en vue de la réalisation d'une opération.

Au global, cette réserve foncière démontre la volonté communale de voir l'urbanisation mieux répartie dans le temps, de manière cohérente et complétée logiquement, en projetant à long termes les potentiels d'urbanisation de ce secteur complexe (parcellaire morcelé, pente, ruissellement des eaux à gérer en accord avec le site, ...) et précieux (site d'anciens vergers, dernière pièce du village à compléter soigneusement, ...).

Par ailleurs, une autre zone 2AU est située en prévision d'un agrandissement de la ZAC de Lauvallières. Il s'agit d'une zone 2AUX, à destinations d'activités. Ce secteur sera ouvert à l'urbanisation quand les projets seront plus avancés. Un recul de 100m est à anticiper par rapport à l'autoroute (voie classée à grande circulation). La modification de zonage (de 2AU en 1AU) pourra intégrer une étude dite « d'entrée de ville », pour argumenter l'urbanisation au-delà de cette bande de recul. Notons que la modification du PLU de 2009 intégrait cette étude et des préconisations pour urbaniser la zone UX (secteur de l'hôpital).





2.5 La prise en compte de l'armature écologique du SCoTAM

La commune de Nouilly a pleinement intégré la **préservation des milieux naturels et agricoles**, participant ou non à des continuités écologiques supra-communales dans son projet en lien avec l'armature écologique définie par le SCoTAM. Ceci se traduit principalement dans l'Orientation n°1 PADD, intitulée : « **Valoriser l'environnement de la commune** ».

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Nouilly <i>Compatibilité entre le projet communal et l'armature urbaine du SCoTAM</i>		
Orientation et Objectif du PADD	Actions visées	Compatibilité cibles SCoTAM
<i>Orientation 1 – Objectif n°1.1</i> Protéger les milieux humides et anticiper les risques d'inondation	Prise en compte dans le zonage de tous les secteurs dont l'inondabilité est connue et/ou potentielle Zonage naturel sur tous les milieux naturels humides connus pour éviter toute urbanisation	<i>Section 3 - Cible 3.2</i> <i>Prévention des risques d'inondations</i> <i>section 6 cible 6.9</i> <i>préservation des zones humides et de leur pourtour</i> <i>Section 6 – Cible 6.17</i> <i>Renforcement du maillage de zones humides et constitution de réseaux aquatiques</i>
<i>Orientation 1 – Objectif n°1.2</i> Maintenir les continuités écologiques	Conserver les éléments majeurs de la trame verte et bleue Maintenir un lien de paysage avec les communes voisines	<i>section 6</i> carte de l'armature écologique du SCOTAM <i>Section 6 - Cible 6.7 et 6.8</i> Préservation et gestion des milieux ouverts de manière à maintenir leurs intérêts écologiques Conservation des continuités aquatiques et de la qualité des lits des cours d'eau <i>Section 8 - Cible 8.1</i> Révélation de l'héritage culturel de la région dans ses différentes composantes
<i>Orientation 1 – Objectif n°1.3</i> Préserver et compléter les lisières et les éléments marquants du paysage	Protéger les éléments importants dans la lecture paysagère de la commune	<i>Section 8 - Cible 8.3</i> <i>Promotion de l'originalité et de la qualité des paysages</i>
<i>Orientation 1 – Objectif n°1.4</i> Assurer le maintien de l'activité agricole	Maintien de l'activité agricole en particulier sur le coteau Nord qui comporte des champs ouverts de grandes cultures.	<i>Section 1 - Cible 1.5</i> <i>Mise en place de conditions favorables au maintien d'espaces périurbains et ruraux vivants et animés</i>
<i>Orientation 1 – Objectif n°1.5</i> Maintenir des ouvertures visuelles depuis les points hauts	Protéger les points de vue les plus emblématiques	<i>Section 8 - Cible 8.3</i> <i>Promotion de l'originalité et de la qualité des paysages</i>

Via ses objectifs, le **PADD de Nouilly vise à maintenir l'équilibre entre les espaces urbanisés et les espaces naturels**. Pour cela, la priorité sera donnée aux opérations de renouvellement urbain. La consommation des espaces naturels, dans le cadre du développement futur de la commune, sera limitée et justifiée au regard des enjeux environnementaux. Les extensions du village sont programmées dans l'enveloppe urbaine, **principalement dans le secteur dit « au centre »**.



2.6 Le dynamisme communal et le respect des équilibres économiques

Dans le SCoTAM, le soutien du dynamisme local est régi par plusieurs principes dont :

- Proposer une offre variée et qualitative de logements pour tous ;
- Favoriser l'accessibilité de la commune par divers moyens de transport et par des voies apaisées ;
- Privilégier le redéploiement qualitatif de l'offre plutôt que le développement de nouveaux espaces de commerce ;
- Adapter qualitativement l'armature commerciale du SCoTAM, afin d'anticiper les besoins en lien avec les évolutions sociétales ;
- Maintenir la cohérence existante dans la localisation des équipements commerciaux.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Nouilly		
Compatibilité entre le projet communal et les orientations en matière de qualité urbaine du SCoTAM		
Orientation et Objectif du PADD	Actions visées	Compatibilité cibles SCoTAM
<p><i>Orientation 3 – Objectif n°1</i></p> <p>Conforter le cœur du village et ses espaces publics</p>	<p>Améliorer la lisibilité et la fonctionnalité des espaces publics</p>	<p><i>Section 4 - Cible 4.2</i></p> <p>Optimisation du fonctionnement urbain des villes, des villages et des quartiers</p>
<p><i>Orientation 3 – Objectif n°1</i></p> <p>Maintenir les services aux habitants et professions libérales au sein des quartiers</p>	<p>Adapter le règlement d'urbanisme aux besoins des petites activités dans les quartiers, services et professions libérales.</p> <p>Maintenir les emplois qui existent, la multifonctionnalité des quartiers, les commerces, les services et des stationnements</p>	<p><i>Section 1 – Cible 1.12</i></p> <p><i>Stimuler l'emploi dans les communes</i></p>
<p><i>Orientation 2 – Objectif n°4</i></p> <p>Accompagner le développement des activités autour du fort de Lauvallières</p>	<p>Accompagner le secteur de la ZAC de Lauvallières, qui fait partie de la porte Est du SCoT (développement prioritaire de l'agglomération messine depuis les trente dernières années.)</p>	<p><i>Section 4 – Cible 4.4</i></p> <p>Orientations relatives aux principales portes d'agglomération</p>

Dans le SCoTAM, l'accueil des activités économiques est régi par trois grands principes :

- Privilégier le redéploiement qualitatif de l'offre plutôt que le développement de nouveaux espaces de commerces ;
- Adapter qualitativement l'armature commerciale du SCoTAM, afin d'anticiper les besoins en lien avec les évolutions sociétales ;
- Maintenir la cohérence existante dans la localisation des équipements commerciaux.

Les orientations n°2 et 3 du PADD intitulée **vont** pleinement dans ce sens, car les objectifs sont :

- **Maintenir les services aux habitants et professions libérales au sein des quartiers** : cet objectif s'insère dans la section 2, cible 2.8 du SCoTAM sur l'implantation du commerce à vocation locale. L'objectif communal est bien de maintenir ces activités à l'intérieur des tissus urbains existants, prioritairement dans le cœur de village ancien.
- **Accompagner le développement des activités autour du fort de Lauvallières** : la commune est concernée par la ZAC de Lauvallières qui correspond à une réserve foncière stratégique pour le développement économique de Metz Métropole (document graphique A4 du SCoTAM). De plus, l'hôpital privé Robert Schuman, équipement au fort rayonnement, est la seule construction de la ZAC de Lauvallières aujourd'hui. Un projet



d'extension de l'hôpital est actuellement en projet et la commune souhaite pouvoir l'accompagner dans l'intérêt général des populations.

Le projet communal, au niveau économique, **respecte la position de commune rurale et périurbaine de Nouilly au sein de l'armature urbaine du SCoTAM**, tout en tenant compte de l'existence d'une zone stratégique pour le développement économique de l'agglomération messine.

2.7 Les politiques de transports et déplacements

A. Compatibilité du PADD avec le SCoTAM

Le PADD s'inscrit en **cohérence avec les orientations du SCoTAM** en matière de politique de transports et déplacements via **l'orientation 3** :

- 3.1 Conforter le cœur du village et ses espaces publics ;
- 3.2 Maintenir et consolider les liaisons entre les quartiers ;
- 3.3 Améliorer l'offre de transport en commun ;
- 3.4 Réfléchir à la faisabilité de cheminements piétons complémentaires.

Le PADD s'inscrit en **cohérence avec les orientations du SCoTAM** en matière de politiques de transports et déplacements via **les objectifs du DOO suivants** :

- 4.7 : Principes de mise en valeur des entrées de ville
- 9.8 : Encouragement du recours aux modes doux pour la mobilité quotidienne
- 10.3 : Développement du caractère multimodal de certaines voies

B. Compatibilité avec les orientations du PDU de Metz Métropole

Le Plan de Déplacement Urbains (PDU) de la Métropole Messine a été initialement approuvé en 2006. Ce document aujourd'hui ancien et qui ne possède pas de date d'échéance est actuellement en cours de révision depuis le 14 octobre 2013. L'approbation du nouveau PDU devrait intervenir d'ici fin 2019. Il définit notamment :

- les principes de la hiérarchie du réseau viaire ;
- les infrastructures de voirie en projet ;
- les orientations relatives au réseau ferré ;
- la création d'axes de transports collectifs en site propre ;
- le principe de restructuration du réseau urbain ;
- le principe d'un accompagnement du développement urbain ;
- l'organisation de l'intermodalité : identification et conditions de fonctionnement des pôles d'échanges de l'agglomération ;
- des objectifs en matière de stationnement ;
- un schéma directeur vélos et un schéma directeur piétons.

Le PLU de Nouilly intègre ces orientations pour ce qui relève de la compétence de la commune. Les objectifs en matière de déplacements et de mobilité sont traités dans l'orientation 3. **La question du stationnement** - qu'il s'agisse du stationnement des véhicules motorisés ou du stationnement vélo - est abordée plus particulièrement au niveau du règlement du PLU (article 12).



2.8 Les justifications des orientations du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Nouilly est composé de quatre orientations :

- orientation 1 : valoriser l'environnement de la commune ;
- orientation 2 : conforter la qualité de vie de la commune, soutenir les services et valoriser le patrimoine ;
- orientation 3 : poursuivre la valorisation des espaces publics et conforter les liaisons piétonnes ;
- orientation 4 : recentrer le développement de la commune et diversifier l'offre d'habitat.

Chaque orientation du PADD se décline en plusieurs objectifs pour répondre aux différents enjeux de développement identifiés sur la commune (cf. : Rapport de Présentation Tome 1, synthèse du diagnostic territorial).

A. orientation 1 : Valoriser l'environnement de la commune

Cette orientation regroupe l'ensemble des enjeux environnementaux identifiés sur la commune qui sont à prendre en compte dans le développement futur du village.

L'objectif communal à travers cette orientation est de préserver les continuités écologiques à l'échelle du grand territoire. Cela passe en particulier par la valorisation des éléments de nature tels que les ruisseaux et les entités du paysage.

ORIENTATION 1 : Valoriser l'environnement de la commune

- 1.1 Protéger les milieux humides et anticiper les risques d'inondation ;
- 1.2 Maintenir les continuités écologiques ;
- 1.3 Préserver et compléter les lisières et les éléments marquants du paysage ;
- 1.4 Assurer le maintien de l'activité agricole ;
- 1.5 Maintenir des ouvertures visuelles depuis les points hauts ;
- 1.6 Garantir les ressources en eau.

Dispositions retenues :

Le village est installé dans un relief marqué, sur une faille, marquant pour le paysage. Cette situation particulière a bien été intégrée dans la définition du projet communal en préservant certains espaces de l'urbanisation, en particulier les abords du ruisseau de Quarante (limite physique importante, quoi que parfois grignotée, elle est symbolisée par la végétation ripisylve, mais aussi par les coteaux à vocation naturelle sur la carte du PADD). La préservation des paysages passe aussi par le maintien des points de vue. Notons que depuis les hauteurs de la commune (depuis le plateau agricole en particulier), le village n'est que peu perceptible aujourd'hui. Seuls les lotissements récents installés au-delà de l'ancienne voie ferrée, se distinguent à l'horizon. De plus, les espaces agricoles majeurs ainsi que les ensembles de bâtis agricoles sont bien délimités. Cela permet aux projets de développement du village de ne pas empiéter sur ces espaces importants pour le maintien de l'activité agricole à Nouilly.

Il existe un risque d'inondation par débordement du ruisseau de Quarante. En l'absence d'Atlas des Zones Inondables (AZI) ou de Plan de Prévention des Risques d'inondations (PPRI) qui concerne son territoire, seule la connaissance des habitants permet de connaître approximativement les zones inondables. Le projet communal tient compte du risque d'inondation par débordement et préserve les zones d'expansion des crues. Le PLU protège les milieux humides associés au fond de vallée, car il s'agit d'espaces riches en biodiversité aussi bien végétale qu'animale. Cela vient répondre à l'un des objectifs du SCoTAM en matière d'armature écologique. Tous les boisements importants sont également protégés pour cette même raison.

Si cette orientation s'attache à préserver tout un ensemble de milieux naturels, différents, mais complémentaires, c'est parce qu'ils s'insèrent dans des continuités écologiques qui dépassent les limites communales. Les continuités terrestres et aquatiques identifiées dans le diagnostic territorial sont protégées dans le PLU. Les alignements d'arbres sont notés sur la carte de synthèse du PADD pour souligner leur intérêt que ce soit dans la perception du paysage ou dans l'accompagnement végétale des voiries. L'ancienne voie ferrée apparaît comme un élément important dans la silhouette du village, malgré le fait que plusieurs constructions y aient pris place aujourd'hui. Quelques haies champêtres sont aussi pointées de manière indicative pour montrer l'enjeu d'une préservation.



Cette orientation s'intègre également dans les ambitions du SRCE dans le cadre des trames vertes et bleues pour des motivations tant écologiques que sociales grâce aux services rendus par la biodiversité (cadre de vie, îlots de fraîcheur).

Concernant la préservation des lisières urbaines, il s'agit de créer ou de renforcer la transition entre espaces bâtis et espaces de nature (dont agricoles) pour une meilleure cohabitation des usages. Certains chemins ruraux font déjà office de limite épaisse favorable à la qualité de cette frange du village bâti.

Enfin, un objectif concerne la ressource en eau à travers le maintien de l'ancien captage situé à proximité du hameau de Lauvallières.

B. Orientation 2 : Conforter la qualité de vie de la commune, soutenir les services et valoriser le patrimoine

L'objectif communal à travers cette orientation est de maintenir les efforts pour le dynamisme de la commune. Pour cela, les élus souhaitent conserver les atouts qui permettent à la commune de disposer d'une qualité de vie satisfaisante. L'objectif à travers cette orientation est de maintenir les équipements, les espaces de loisirs et quelques activités ou professions libérales qui existent, tout en prenant en compte le fait que la commune dispose d'un hôpital au rayonnement important. Il est implanté sur une zone d'activités communautaire dont le développement est encore à venir.

Orientation 2 : Conforter la qualité de vie de la commune, soutenir les services et valoriser le patrimoine

- 2.1 Pérenniser les équipements communaux et intercommunaux ;
- 2.2 Conserver une bonne répartition des espaces de loisirs ;
- 2.3 Maintenir les services aux habitants et professions libérales au sein des quartiers ;
- 2.4 Accompagner le développement des activités autour du fort de Lauvallières ;
- 2.5 Valoriser le patrimoine communal et les qualités architecturales du cœur de village.

Dispositions retenues :

Pour cette orientation, le projet communal repose principalement sur les équipements, les activités, les services et les patrimoines du village.

Les services scolaires ont été complétés ces dernières années, apportant un confort de vie aux habitants. L'ensemble des équipements communaux sont référencés et maintenus en fonction de leurs besoins éventuels. La qualité de vie du village passe aussi par une bonne répartition des espaces de loisirs. Le plus important est le « champs de la Commune » comprenant en particulier un City-stade, vecteur de liens sociaux pour les jeunes générations.

Nouilly est quasi limitrophe de Metz et appartient à la première couronne de l'agglomération messine. Comme de nombreux villages situés en seconde ou troisième couronne, la commune ne comporte pas de commerces, et peu de services et professions libérales. Malgré cette part réduite, il s'agit de maintenir la possibilité d'implantation de nouvelles activités compatibles avec le caractère résidentiel dominant.

La frange Sud de la commune est concernée par une zone stratégique de Metz Métropole pour son développement économique à long terme. Il s'agit de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Lauvallières. Si le programme de son développement n'est pas encore connu, cet espace sera dédié à des activités économiques et de services qui viendront s'ajouter en plus de l'hôpital privé Robert Schuman, seul édifice construit sur la zone aujourd'hui. L'existence de cette ZAC représente un atout pour Nouilly (et Vantoux) qui accueillera, à long terme, de nouvelles activités économiques et de services sur son territoire. Le projet communal entend d'ailleurs répondre aux besoins d'extension de cet équipement hospitalier pour lequel un projet est actuellement en cours.

Le patrimoine bâti du village ancien ou le petit patrimoine apporte un cadre de vie de qualité, marqué par l'histoire de la commune. Les potentiels d'attractivité touristiques ne demandent qu'à être valorisés, en particulier en lien avec le Pressoir (Monument Historique)

Enfin, le dernier objectif de l'orientation montre que la collectivité entend, à travers ses règlements écrits et graphiques, préserver les principales caractéristiques du village-rue lorrain ancien, composantes de la qualité urbaine dans le cœur du village.



C. Orientation 3 : Poursuivre la valorisation des espaces publics et conforter les liaisons piétonnes

Cette orientation regroupe les enjeux pour une valorisation des espaces publics, tant pour le village ancien que pour les autres quartiers, du chemin rural aux axes routiers structurant.

Les conditions de vie de tous les usagers doivent y être prises en compte pour une meilleure cohabitation des piétons avec les véhicules.

Orientation 3 : Poursuivre la valorisation des espaces publics et conforter les liaisons piétonnes

- 3.1 Conforter le cœur du village et ses espaces publics
- 3.2 Maintenir et consolider les liaisons entre les quartiers
- 3.3 Améliorer l'offre de transport en commun
- 3.4 Réfléchir à la faisabilité de cheminements piétons complémentaires

Dispositions retenues :

Le caractère patrimonial du village ancien est présent tant dans les bâtis anciens que dans la structure même du village-rue. Les anciens usoirs sont des espaces caractéristiques à ne pas dénaturer. Les projets de restructuration de la rue pourront « magnifier » le village-rue à partir de ces espaces parfois larges, parfois en différence de niveau (promontoire de l'église) tout en intégrant les stationnements aux aménagements urbains. L'enjeu est ici de poursuivre la réflexion dans la requalification des espaces publics, comme le projet d'aménagement de la rue de l'Isle Jourdain le fait actuellement.

Bien que non compétente en matière de transport en commun, la commune affiche néanmoins l'objectif d'accompagner les projets, la valorisation des infrastructures et l'encouragement à l'utilisation des bus.

Le long des routes départementales, permettant l'accès au village et les liens entre les hameaux, l'enjeu est de poursuivre la réflexion quant aux mobilités douces, à l'image de la voie cyclable entre Nouilly et Vantoux déjà réalisée et forte d'un réel succès dans les usages.

Le développement des liaisons douces insiste sur les nombreux chemins existants, dont certains pourrait être aménagés ou reconfigurés, pour une facilité d'usage, tant pour le loisir que pour les liaisons entre les quartiers et vers les équipements.

D. Orientation 4 : Recentrer le développement de la commune et diversifier l'offre d'habitat

Cette orientation regroupe les enjeux pour organiser une croissance cohérente et modérée, en phase avec les potentiels de la commune. Elle comprend aussi les ambitions communales en matière d'apport de population et la bonne prise en compte des risques et les nuisances qui limitent les possibilités de construire.

Orientation 4 : Recentrer le développement de la commune et diversifier l'offre d'habitat

- 4.1 Encourager un parc immobilier accessible à tous ;
- 4.2 Accompagner les possibilités de nouvelles constructions au sein des quartiers ;
- 4.3 Organiser les compléments d'urbanisation, au plus proche des quartiers existants ;
- 4.4 Contenir le développement des hameaux ;
- 4.5 Intégrer les risques et les nuisances pour valoriser le cadre de vie ;
- 4.6 Réserver des possibilités d'extensions urbaines cohérentes pour le futur.

Dispositions retenues :

Pour pouvoir accueillir tout type de populations et disposer d'une offre de logements large, le parc immobilier doit tendre à se diversifier. La structure de la population est en mutation (les ménages évoluent et le nombre de personnes âgées augmente), ce qui implique de repenser le parc immobilier. Ainsi, la variété des logements sera un objectif important dans la production future.

La commune pourrait compter 270 à 290 logements pour 725 à 785 habitants en 2032, en phase avec les prescriptions des documents supra-communaux que sont le PLH et le SCOTAM.

Dans un objectif de préservation des espaces naturels, et de lutte contre la consommation de terres agricoles, le projet communal insiste sur l'utilisation des dents creuses, (bien que rares dans la commune), des parcelles déjà urbanisées



(présentant plusieurs potentiels si des découpages sont réalisés), des possibilités de réhabilitation d'anciens bâtis (comme les fermes ou l'ancienne école).

Si la densification est un objectif admis, la commune souhaite néanmoins préserver les espaces de respiration au cœur des îlots que sont les jardins à l'arrière des parcelles en lanière. Ces jardins contribuent au bon état des continuités écologiques et à l'amélioration du cadre de vie urbain.

Les compléments d'urbanisation se feront au plus proche des quartiers existants, en comblant des espaces compris dans l'enveloppe urbaine, en attente d'urbanisation depuis de nombreuses années. Parmi ces secteurs ils étaient tous déjà envisagés dans les documents d'urbanisme précédents. La logique de leur urbanisation vient en cohérence de la structure du village.

L'ancien PLU prévoyait 11.5ha de zones 1AU dont un lotissement de 6ha environ. Avec une ouverture à l'urbanisation de 3ha comprenant déjà certains secteurs bâtis, le nouveau PLU diminue drastiquement les surfaces naturelles consommées.

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 paraît pas pertinent de développer ces quartiers, en particulier le hameau de Lauvallières, traversé par la RD 954.

Le renouvellement urbain, moteur de densification et de requalification du tissu urbain existant, répond à la moitié des besoins en nouveaux logements. Il concerne des espaces actuellement délaissés ou présentant des possibilités de densification du tissu urbain.

La commune est soumise à des risques et des nuisances (en particulier des canalisations de matière dangereuses et des nuisances sonores) à prendre en compte dans ses projets. Les secteurs humides ne sont pas touchés par des zones d'extension urbaine.

Par ailleurs, des flèches roses indiquent des secteurs dans lesquels des extensions urbaines « pourraient » voir le jour dans un futur lointain. Il s'agit d'intégrer ces réflexions dès aujourd'hui pour réserver des ouvertures. En effet, ces secteurs ne sont pas comptabilisés dans les projets d'ici 2032, mais devront « pouvoir voir le jour » après, si les conditions réunies sont favorables.

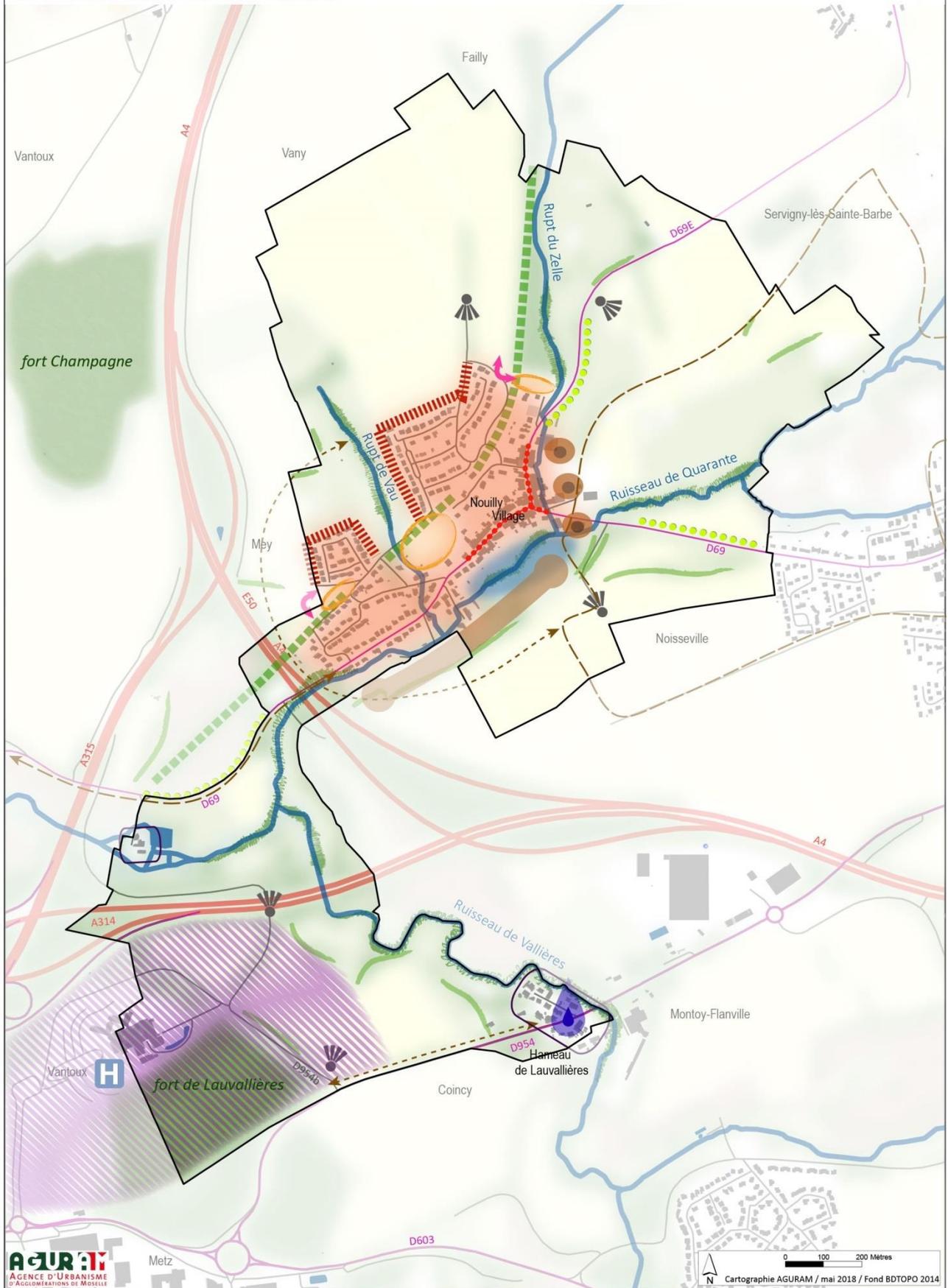
E. Schéma de synthèse

Schéma page suivante, légende ci-contre :

LEGENDE	
	Préserver les cours d'eau et leurs rives
	Protéger les milieux humides
	Maintenir la lisibilité de l'ancienne voie ferrée
	Conserver et compléter les alignements d'arbres
	Favoriser le maintien des haies champêtres
	Apporter une attention à la végétation ripisylve
	Péréniser les exploitations agricoles
	Assurer le maintien des exploitations agricoles et leurs espaces agricoles majeurs
	Maintenir les continuités prairiales en pas japonais
	Affirmer la vocation naturelle des coteaux
	Maintenir les ouvertures visuelles majeures
	Aménager les lisières du village bâti
	Préserver la ressource en eau potable
	Accompagner le développement du secteur du fort
	Maintenir les qualités architecturales du village ancien
	Poursuivre l'aménagement de la traversée du village
	Maintenir le tracé des itinéraires piétons
	Réfléchir aux potentiels itinéraires complémentaires
	Permettre la densification progressive à l'intérieur de l'enveloppe urbaine
	Proposer des compléments mesurés à l'urbanisation
	Limiter le développement des hameaux
	Améliorer la sécurité des axes structurants
	Tenir compte des nuisances des autoroutes
	Préserver les possibilités d'extensions à longs termes



PLU COMMUNE DE NOUILLY / PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE
CARTE DE SYNTHÈSE DU PADD





3. LES CHOIX RÉALISÉS POUR ÉTABLIR LES OAP

3.1 Les principes généraux applicables aux nouvelles opérations

Les principes généraux applicables aux nouvelles opérations réalisées en zones urbaines et à urbaniser visent à assurer un **développement qualitatif des nouveaux quartiers dans le cadre du PLU**. Ces principes déclinent différents objectifs définis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune en matière de limitation de la consommation d'espace, de densité et de diversité des formes bâties, mais également de mixité sociale et urbaine, d'accessibilité et de desserte interne ou encore de qualité environnementale et paysagère des opérations.

Les principaux critères applicables à l'ensemble des nouvelles opérations d'aménagement ont pour objectif **de guider la conception et l'aménagement urbain, mais n'apportent pas de réponse systématique**. Il appartient aux aménageurs intervenant sur les sites de déterminer la manière de décliner au mieux les principes exposés.

Les OAP correspondent à la **traduction opérationnelle des objectifs énoncés par le PADD** :

	Orientation 1 : Valoriser l'environnement de la commune	Orientation 2 : Conforter la qualité de vie de la commune, soutenir les services et valoriser le patrimoine	Orientation 3 : Poursuivre la valorisation des espaces publics et conforter les liaisons piétonnes	Orientation 4 : Recentrer le développement de la commune et diversifier l'offre d'habitat
OAP n°1 : Secteur Centre	1.3 Préserver et compléter les lisières et les éléments marquants du paysage	2.5 Valoriser le patrimoine communal et les qualités architecturales du cœur de village	3.1 Conforter le cœur du village et ses espaces publics 3.2 Maintenir et consolider les liaisons entre les quartiers	4.5 Intégrer les risques et les nuisances pour valoriser le cadre de vie
OAP n°2 : Secteur Ouest - Triangle				4.6 Réserver des possibilités d'extensions urbaines cohérentes pour le futur
OAP n°3 : Nord - Derrière le cimetière			3.4 Réfléchir à la faisabilité de cheminements piétons complémentaires	4.6 Réserver des possibilités d'extensions urbaines cohérentes pour le futur

Toutes les OAP correspondent également aux objectifs suivants de **l'orientation n°4** du PADD :

- 4.1 Encourager un parc immobilier accessible à tous ;
- 4.3 Organiser les compléments d'urbanisation, au plus proche des quartiers existants.

A. Objectifs de densité et de diversité des formes urbaines

Ils visent à assurer **une diversification de l'offre d'habitat** qui permettra de répondre qualitativement aux besoins en logements des habitants et à l'évolution de la structure des ménages (célibat, concubinage, monoparentalité, personnes âgées isolées, ...). Les objectifs de densité ne sont pas affichés pour ces secteurs de développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine. Ils sont revus par rapport aux orientations du SCoTAM sur les zones en extension (20 logements/hectare). Néanmoins, la densité attendue (de l'ordre de 10 à 12 logements à l'hectare) permet une meilleure insertion dans le site au vu des difficultés foncières (parcellaire morcelé pour le secteur centre par exemple ou secteur difficilement urbanisable car de forme triangulaire pour le secteur Ouest) ou considérant le contexte bâti (déjà partiellement construit et ne laissant des surfaces urbanisables réduites, pour le secteur Nord). Ces densités attendues permettent en outre de répondre tout de même à la nécessité de **lutter contre la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers**.

L'objectif de diversité des formes urbaines est assorti de dispositions visant à **assurer une bonne insertion urbaine et paysagère des nouveaux secteurs urbanisés** dans leur environnement. La réalisation de nouvelles opérations a des



conséquences directes sur les paysages et le cadre de vie des habitants riverains. Il est indispensable de tenir compte **des incidences prévisibles** en recherchant un **maximum de cohérence** dans l'insertion de nouvelles opérations urbaines.

B. Accessibilité et desserte des zones

Les principes relatifs à l'accessibilité et à la desserte interne répondent également à **un souci de cohérence de l'insertion des nouvelles opérations dans les tissus urbains existants**.

Le **maillage des quartiers par des cheminements doux** (piétons-vélos) vise principalement à promouvoir des mobilités alternatives et à participer à la mise en valeur du cadre de vie des habitants. Pour cette raison, la zone de développement de l'urbanisation « centre » se situe à **proximité d'un des arrêts de bus de Nouilly**. Les aménagements réalisés devront rechercher un maximum de perméabilité avec les tissus urbains environnants de manière à compléter le maillage d'ensemble du territoire communal. Ces aménagements devront également prendre en compte l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

C. Environnement et paysage

La prise en compte de la **qualité environnementale et paysagère** dans les aménagements vise à valoriser les potentialités offertes par l'environnement dans une perspective de développement durable du territoire communal. Une attention particulière sera portée **pour éviter d'introduire des espèces invasives**. Les concepteurs sont amenés à privilégier, dans les plans de composition d'ensemble des opérations, **l'orientation bioclimatique des constructions**, qui auront le plus à en bénéficier.

Les opérations doivent tenir compte **des sensibilités paysagères** des secteurs voués à l'urbanisation, en particulier concernant les perspectives lointaines qu'ils sont susceptibles d'offrir.

D. Aménagement des espaces libres de constructions

Ces espaces concourent à **une mise en valeur de l'environnement**, que ce soit sur le plan de la biodiversité ou de la prévention des nuisances. Les aménagements effectués doivent favoriser le maintien, voire la restauration de la diversité biologique des espaces concernés.

Les plantations réalisées devront privilégier **des essences locales et diversifiées**. Par ailleurs, l'imperméabilisation des sols doit être limitée au strict nécessaire et **la gestion des ruissellements de surface prise en compte dans les aménagements**.

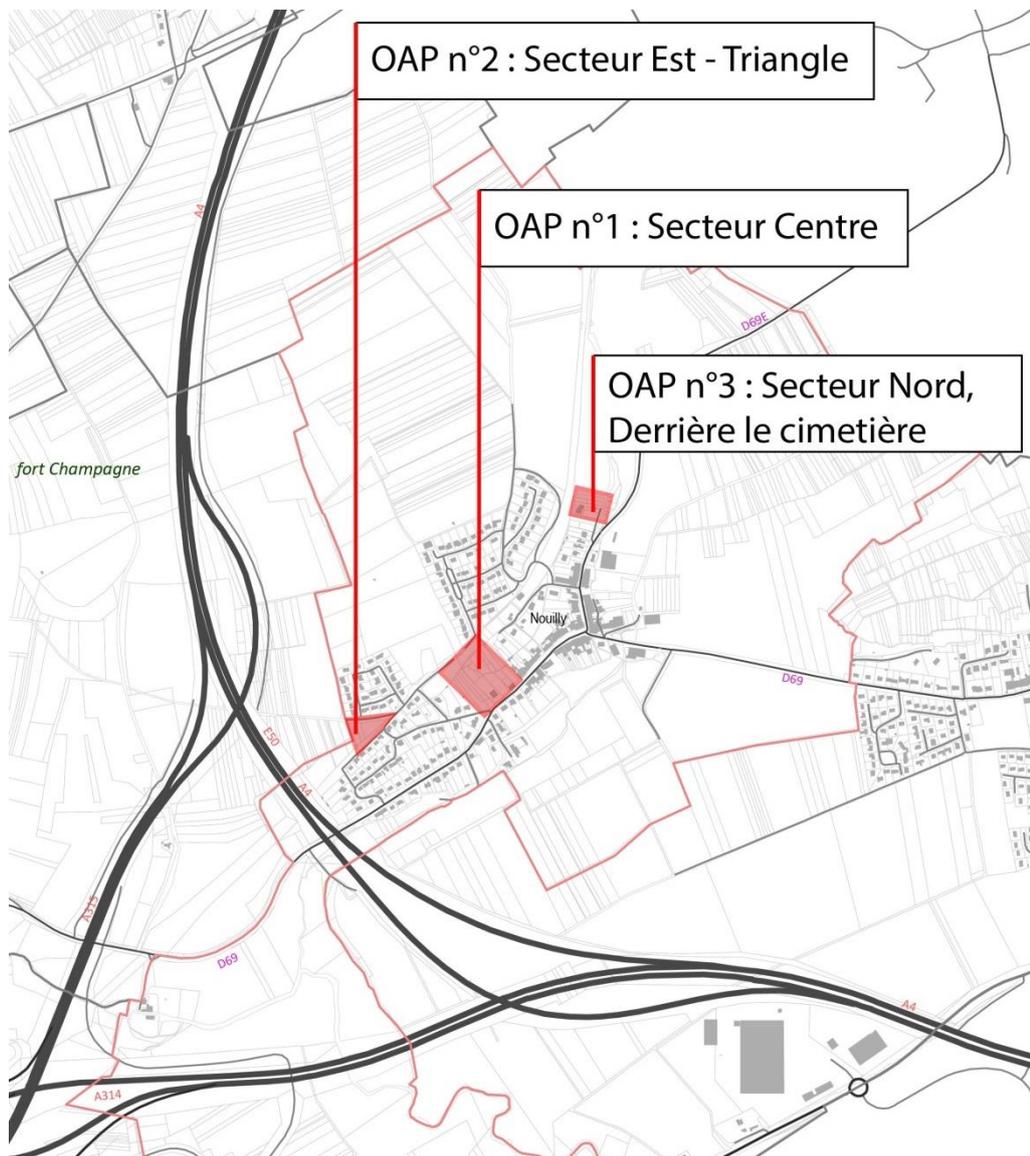
3.2 Les secteurs retenus et leur programmation

A. Localisation des extensions urbaines

Le PLU comprend, au total, **trois Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**.

Ces sites se trouvent tous dans la Partie Actuellement Urbanisée de la commune, autrement appelé enveloppe urbaine dans le diagnostic du PLU. De manière générale, le schéma présenté, ci-dessous, montre bien que **les différentes zones d'extensions des tissus urbains** se situent dans **la continuité de celles qui existent**.

L'OAP n°1 concerne un site dans le centre du village bâti, entouré d'autres quartiers (villages anciens, et lotissements récents). **L'OAP n°2** se trouve entre le lotissement de la Falée et celui du Chêne. Sa partie Ouest est bordée par des terres agricoles en limite de la commune de Mey. **L'OAP n°3** répond au besoin d'encadrement d'une partie du village déjà urbanisée, mais laissant encore quelques potentiels de constructions complémentaires. Ainsi, les aménagements font l'objet de préconisation, en particulier sur la desserte du site, condition de sa construction.



Situation des secteurs d'urbanisation soumis à des OAP

B. Superficie des secteurs concernés par des OAP

Les **trois Orientations d'Aménagement et de Programmation** concernent respectivement les superficies foncières suivantes :

- **OAP n°1 : Secteur Centre** – zonée en U pour 0,5 hectares, zonée en 1AU pour 0,2 hectare et en 2AU pour 1,4 hectare ;
- **OAP n°2 : Secteur Ouest - Triangle** – zonée en 1AU pour 0,3 hectare ;
- **OAP n°3 : Nord - Derrière le cimetière** - zonée en 1AU pour 0,25 hectares et en U pour 0.25 hectares.

Au total, les OAP concernent une superficie de 2,9 hectares dont :

- **0,75 ha** en urbanisation des secteurs libres dans l'enveloppe urbaine (1AU) ;
- **1.4 ha** pour en réserve foncière non constructible sans modification du PLU (2AU) ;
- **0,75 ha** en mutation des tissus urbains existants (U).

Ces différentes zones, cumulées au potentiel de densification et opérations accordées, **permettent de répondre au projet démographique communal** défini dans le PADD : une croissance annuelle moyenne de la population de **0,8 à 1,1% annuel** d'ici 2032 (cf. : chapitre 2.4 – l'objectif de production de logements).



C. Principes de programmation

La commune de Nouilly ne possède pas la maîtrise foncière des terrains ciblés pour une urbanisation future. Seuls quelques terrains disséminés appartiennent à la collectivité dans le secteur « Centre », permettant de participer comme les autres propriétaires à la réflexion d'ensemble.

Quelques principes généraux peuvent être dégagés des intentions communales dans la définition des OAP :

- Une volonté de varier l'offre en logements sur les secteurs. Pour cette raison, les OAP n'indiquent pas les formes de logements attendues (entre individuel, intermédiaire ou collectif). L'intérêt est de ne pas limiter les possibilités de mixité de construction dans les secteurs.
- Une nécessité d'opter pour des formes d'aménagements qui permettront de ne pas aggraver le fonctionnement viaire de la commune :
 - en évitant (à long termes) la création de nouvelles impasses par la conservation ou la mise en place de liaison piétonne ;
 - en ciblant les placettes de retournement, ou les nouvelles voiries à aménager dans le cadre des futurs projets ;
 - en pointant des possibilités de répartition de poches de stationnements.

Le phasage indicatif des opérations :

N°	Nom de l'OAP	Vocation(s) dominante(s)	Logements	Phasage	
1	Secteur Centre	Habitat	16	2025 à 2030	MT / LT
2	Secteur Ouest - Triangle	Habitat	3	2030	CT
3	Secteur Nord – Derrière le cimetière	Habitat	2	2025	MT
TOTAL			21		

L'OAP n°1 fait l'objet d'un phasage interne, car il s'agit d'une opération découpée entre une zone 1AU, une zone U et une zone 2AU, nécessitant une modification du PLU pour l'ouverture à l'urbanisation.

D. Schéma des OAP et légende justifiée

Une légende reprenant une liste d'items similaires est composée pour l'ensemble des schémas d'OAP, chaque schéma indique les items le concernant, dans cette légende commune.

La légende reprend le périmètre de l'OAP et les grands principes d'urbanisation (vocation de la zone, organisation des voiries et des constructions, insertion urbaine et paysagère, ...)

Les vocations sont affirmées au regard des projets en cours et du contexte de l'opération. Les secteurs, principalement à vocation d'habitat, proposent une composition urbaine laissant une libre part aux différentes formes de logements, même si ces dernières seront orientées par les contraintes du règlement.

Certains espaces sont réservés aux aménagements naturels ou paysagers. Il s'agit de noter dans les OAP (ou à proximité immédiate) les espaces attenants aux

LÉGENDE	
	Périmètre de l'OAP
	Vocation principale habitat
	Espaces verts préservés
	Tracé approximatif des canalisations de matière dangereuse
	Principe de voirie de desserte
	Principe de placette de retournement
	Liaison douce existante à maintenir
	Intégration paysagère à réaliser et gestion des ruisselements
	Situation approximative du ruisseau
	Répartition possible des stationnements
	Liaison douce à créer
	Murs à conserver
	Éléments de patrimoine à valoriser



opérations mais faisant l'objet de protection (OAP 1 avec une partie de la voie ferrée comme espace vert protégé, bien que hors du périmètre de l'OAP).

La localisation des espaces de stationnement permet aussi d'insister sur la bonne intégration paysagère demandée. Les secteurs de stationnement existants seront privilégiés pour ne pas augmenter les surfaces imperméabilisées à cet effet (OAP 3, en face du cimetière par exemple).

La structure des nouveaux quartiers est cadrée par les principes de voirie. Il s'agit de « grands principes », pour une desserte interne des sites de projet (principalement pour l'OAP n°1 avec la création d'une nouvelle voirie), sans contraintes de suivi exacte du tracé des flèches sur le schéma.

Les cheminements existants sont à préserver et à intégrer dans les liaisons de la nouvelle opération, tandis que certains chemins nouveaux sont à créer, dans le but d'une bonne desserte avec les quartiers voisins ou avec les espaces de nature à proximité.

Une attention particulière sera portée pour éviter d'introduire des espèces invasives dans les aménagements paysagers. Cette prescription reprend des indications du SCoT, pour la lutte contre les espèces invasives.

Enfin, la prise en compte des risques, des servitudes concernées et des protections est rappelée pour une bonne information. Il s'agit surtout des canalisations de matières dangereuses et des connaissances du ruissellement pour l'OAP n°1.

Dans les paragraphes suivants, le texte descriptif de l'OAP est repris et complété par des annotations, en vue d'apporter les justifications nécessaires (texte en rouge).
Les justifications s'appliquant à l'ensemble des OAP ne sont écrites qu'une seule fois, dans les descriptifs des OAP précédentes.

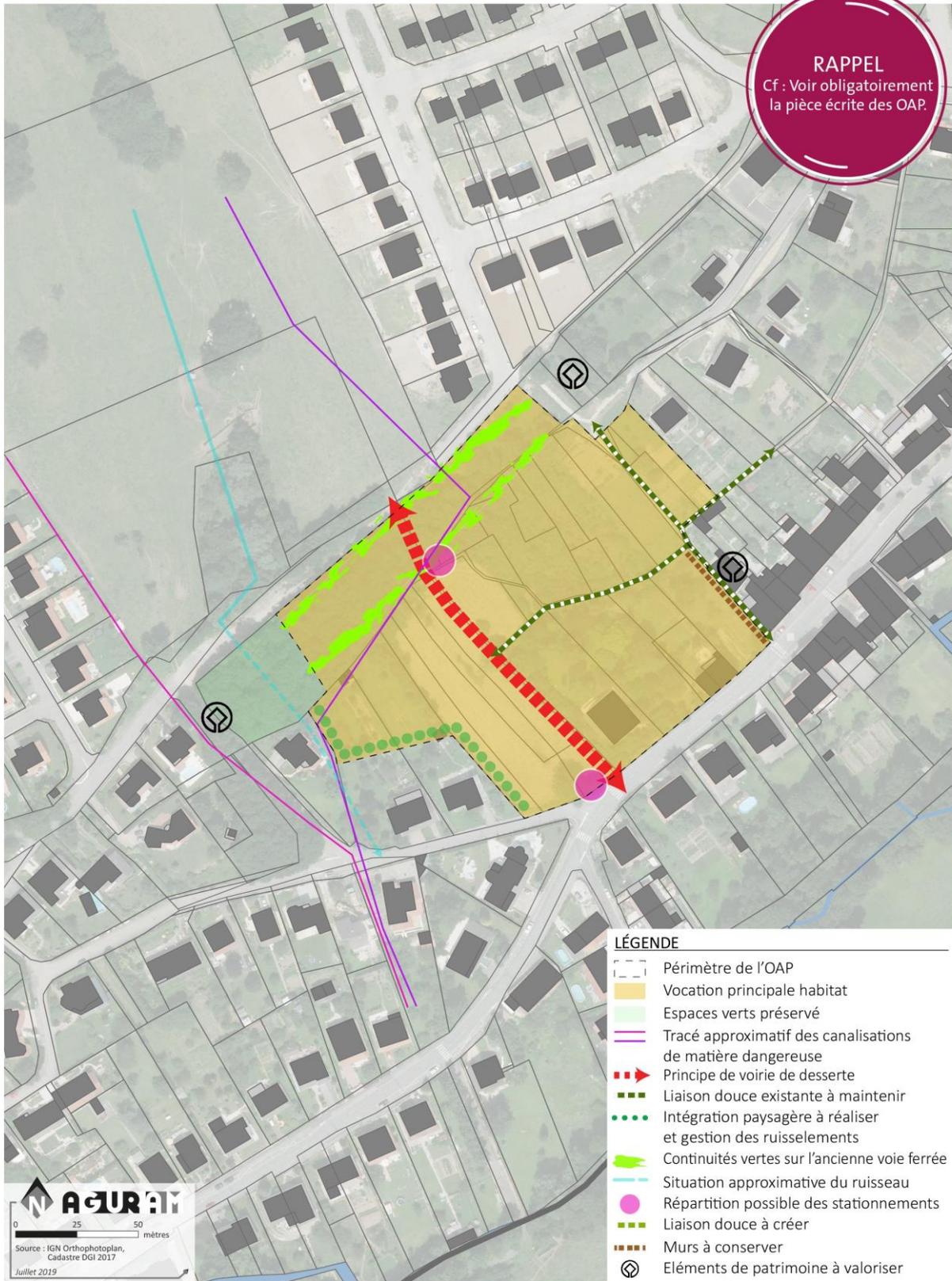




3.3 Les justifications de l'OAP n°1 : Secteur Centre



COMMUNE DE NOUILLY / ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) OAP N°1 : SECTEUR CENTRE





Localisation et contexte de la zone

Cette zone d'une superficie de **2,1 hectares**, se trouve au centre du village, entre la partie ancienne et les lotissements. **Le site est donc considéré comme enclavé dans des secteurs urbains.** Il s'agit d'un secteur majoritairement occupé de jardins ou de vergers, parfois à l'arrière de parcelles déjà urbanisées, **et parfois enfrichés.** Le site comprend aussi une partie de l'ancienne voie ferrée **(une partie est laissée « verte » car trop pentu pour des constructions).** Le découpage parcellaire y est morcelé et ne permet pas une urbanisation cohérente du site en l'état. **Un remembrement paraît nécessaire pour avoir une délimitation de parcelles constructibles permettant une utilisation rationnelle du site.** Plusieurs habitations sont présentes le long de la rue de l'Isle Jourdain. **Elles sont comprises dans l'OAP par soucis de cohérence d'ensemble, et seront éventuellement complétés de construction en dents creuses. En effet, 3 potentiels de construction ont été diagnostiqués.**

Le secteur est traversé par une canalisation de matière dangereuse, impliquant un recul des constructions. **Une autre canalisation de trouve à proximité, à l'ouest du site.**

Objectifs de développement de la zone

L'objectif de l'urbanisation de ce secteur est de profiter des espaces encore libres au sein du village, enclavés entre des quartiers déjà urbanisés. À vocation principalement résidentielle, ce secteur apporte un complément logique à la morphologie du village et pourra proposer des liaisons supplémentaires entre quartiers **(vers le lotissement du Fercieux, doublant l'accès existant sous l'ancienne voie ferrée).** Le développement de la zone veillera aussi à 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.

Accessibilité, desserte et stationnement

Le développement de la zone devra obligatoirement **s'intégrer avec le réseau routier existant.** Au-delà des parties directement desservies par un voie existante, il s'appuiera sur une desserte interne du site depuis la rue de l'Isle Jourdain et reliant la rue du Chenois. **Il s'agit d'une voie unique, support de l'urbanisation.**

Cette nouvelle voirie pourra permettre de mieux répartir les flux de véhicules dans la commune, surtout au niveau des points contraints sous les ponts de l'ancienne voie ferrée.

En matière d'offre de stationnement, des poches pourront être prévues en parties haute et basse de cette voie traversante. **(Pour absorber les besoins qui ne seraient pas compris à proximité des bâtiments).** La position de stationnements en lien avec la rue de l'Isle Jourdain serait bénéfique pour les riverains de ce nouveau quartier, mais aussi pour ceux du village ancien, dans les stationnements publics viennent parfois à manquer. **Un emplacement réservé est noté sur le plan de zonage (règlement graphique du PLU) et pourra aussi être l'occasion de réfléchir à la requalification du carrefour avec la rue des Acacias.**

Les cheminements doux existants seront conservés pour maintenir ces « raccourcis » à l'arrière des jardins du village. **Ils sont une des caractéristiques du village, bien fournis en chemin à l'arrière des parcelles.**

En partie Nord, en lien avec l'ancienne voie ferrée, les parcelles pourront être desservies par des espaces publics élargis aux abords des canalisations de matière dangereuses pour maintenir les bandes non propices à la construction. **(Bandes de recul selon les prescriptions du gestionnaire).** Ces bandes seront à reporter dans le domaine public lorsque cela est possible, et pourront servir de support pour des cheminements ou tout autre usage public.

Aménagements et environnement

Le secteur est connu comme comportant des eaux souterraines peu profondes, **selon les dire des riverains.** Pour gérer au mieux cette contrainte, les veines d'eau devront être repérées précisément et faire l'objet de mesure d'accompagnement des ruissellements (fossés ou noues en parallèle des cheminements, pour éviter les ruissellements intempestifs, rétention en amont de la zone avec un espace « tampon » au nord, ...).

L'OAP mentionne aussi cette donnée de connaissance du sous-sol pour une meilleure prise en compte de l'impact des constructions. **L'implantation devra se faire de manière à ne pas dévier les veines d'eau, pour conserver les tracés connus et mieux gérer les écoulements.**

Par ailleurs, les concepteurs sont amenés à privilégier, dans les plans de composition d'ensemble des opérations, l'orientation bioclimatique des constructions **(en plus des obligations de la réglementation thermique en vigueur).** Les aménagements chercheront à minimiser l'imperméabilisation des sols pour limiter les risques de ruissellement **supplémentaire** et favoriser l'infiltration sur place **(le règlement écrit précise aussi des contraintes à ce sujet pour les nouvelles constructions).**

Les rapports de voisinage devront être traités pour limiter les vis-à-vis. Les limites avec des parcelles déjà urbanisées seront « épaissies » par un aménagement paysager adéquat **(haies vives, épaisses et mêlant plusieurs niveaux de végétation).** Ces limites pourront aussi permettre une meilleure gestion des eaux de ruissellement **(effet éponge de la végétation en particulier via les racines qui retiennent les terres).** Par ailleurs, afin de maintenir la lisibilité de l'ancienne



voie ferrée il est proposé un maintien d'une frange boisée à la périphérie des secteurs à urbaniser. 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. Cette mention vient décliner dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur Centre, l'objectif du PADD. La partie ouest de l'OAP, comporte des éléments paysagers participant aux corridors écologiques du grand territoire, ils seront donc à maintenir.

Une attention particulière sera portée pour éviter d'introduire des espèces invasives dans les aménagements paysagers. (Selon les préconisations du SCOTAM, une liste de végétaux autorisés est présente en annexe du règlement écrit)

Les murs et murets existants en pierre seront conservés, comme éléments marquant du patrimoine local (mur de clôture, ou mur de soutènement, pour les aménagements du site en terrasse). De plus, les nouveaux aménagements pourront reprendre ce vocabulaire « de murs en pierre sèches », pour une intégration dans le site et l'histoire de la commune.

D'autres éléments de patrimoine sont notés sur le schéma d'OAP à titre indicatif, se situant en dehors du périmètre.

Indications programmatiques

Logements : un minimum de 16 logements supplémentaires est demandé sur la zone. Ce chiffre intègre 3 potentiels de construction en dent creuse (en U donnant sur la rue de l'Isle Jourdain et rue des Acacias) et 13 logements en zone AU. 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 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).

Phasage : moyen terme le long de la rue du Chenois et long terme pour le reste.



Hypothèses d'aménagement du site, permettant de mieux vérifier la faisabilité des prescriptions de l'OAP

Ces croquis sont ici à titre indicatif et ne constituent pas de « modèles » à suivre ou de règlement complémentaire à l'OAP. Les aménageurs seront libres de dessiner une opération, dans le respect des principes de l'OAP.

3.4 Les justifications de l'OAP n°2 : secteur Ouest - Triangle

Localisation et contexte de la zone

Cette zone d'une superficie de 0.3 hectares, se trouve à l'ouest du village, entre la rue du Chenois et un chemin d'accès à l'espace agricole. Il s'agit d'un triangle comprenant plusieurs parcelles, entre le lotissement du Chêne et celui de la Falée. Ces parcelles n'ont pas été intégrées à ces lotissements, pourtant leur urbanisation était déjà rendue possibles par les documents d'urbanisme antérieur. La rue du Chenois comporte donc des habitations sur un seul des deux côtés. La rue du Chenois est à cet endroit sur les « traces » de l'ancienne voie ferrée. Le talus en partie Nord de la rue est sûrement une réminiscence de cette époque.

Objectifs de développement de la zone

L'objectif de l'urbanisation de ce secteur est de profiter des espaces encore libres au sein du village, enclavés entre des quartiers déjà urbanisés. À vocation principalement résidentielle, ce secteur apporte un complément logique à la morphologie du village. Sa limite « logique » est formée par les terres agricoles ouvertes à l'ouest (sur le ban communal de Mey).



**COMMUNE DE NOUILLY / ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)
OAP N°2 : SECTEUR OUEST "TRIANGLE"**





Accessibilité, desserte et stationnement

Le développement de la zone se fera par des accès privilégiés depuis la rue existante du Chenois, permettant de maintenir le chemin d'accès vers l'espace agricole au nord du secteur. Néanmoins, d'autres possibilités d'accès par les différents réseaux viaires présents aux abords de ce site, pourront être proposées en fonction de la faisabilité du projet (solutions techniques réalisables selon la topographie mais également les réseaux à proximité). Si les accès se font dans la partie du talus la plus marquée, les constructions pourront profiter des différences de hauteurs du terrain pour une implantation en fonction du dénivelé (demi-niveaux, terrasses, décalages de volumes, ...). **C'est aussi propice à la construction d'un sous-sol semi-enterré permettant un garage ouvert sur rue.** Le stationnement sera géré principalement au sein des parcelles urbanisées, **selon les contraintes applicables du règlement écrit.**

Aménagements et environnement

Les concepteurs sont amenés à privilégier, dans les plans de composition d'ensemble des opérations, l'orientation bioclimatique des constructions. Les aménagements chercheront à minimiser l'imperméabilisation des sols pour limiter les risques de ruissellement et favoriser l'infiltration sur place. Les rapports de voisinage devront être traités pour limiter les vis-à-vis. Les limites avec le chemin au nord feront l'objet d'aménagements paysagers (haies, noues, ...) pour une bonne intégration des fonds de parcelles. Ces limites pourront aussi permettre une meilleure gestion des eaux de ruissellement. Une attention particulière sera portée pour éviter d'introduire des espèces invasives dans les aménagements paysagers.

Indications programmatiques

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

L'OAP 2 prévoit du logement majoritairement individuel.

Phasage : court terme.

3.5 Les justifications de l'OAP n°3 : secteur Nord – Derrière le cimetière

Localisation et contexte de la zone

Cette zone d'une superficie de 0.5 hectares, se trouve au nord du village, accessible depuis la rue de Servigny. Il s'agit d'un secteur déjà urbanisé en partie, dont plusieurs parcelles restent encore libres. **L'urbanisation du secteur est conditionnée par une meilleure desserte (largeur de voirie adéquate et place de retournement pour les parcelles en fond d'impasse)**

Objectifs de développement de la zone

L'objectif de l'urbanisation de ce secteur est de profiter des espaces encore libres au sein du village. À vocation principalement résidentielle, ce secteur apporte un complément logique à la morphologie du village et pourra proposer des liaisons supplémentaires entre quartiers, **principalement piétonnes. Il s'agit de poursuivre la voirie existante, à aménager pour des conditions de circulation satisfaisantes, puis de proposer des liaisons douces, telles qu'elles ont pu exister par le passé.**

Accessibilité, desserte et stationnement

Le développement de la zone devra obligatoirement **s'intégrer avec le réseau routier existant.** Il s'appuiera sur une desserte interne du site depuis la rue de Servigny. Une placette de retournement devra être aménagée en bout d'impasse et sera connectée aux cheminements (existant ou prévu). En effet, un chemin existant longe le ruisseau, tandis qu'un autre chemin à créer pourra traverser l'ancienne voie ferrée pour relier les quartiers voisins.

Nous pouvons mentionner quelques préconisations qualitatives pour cette articulation, tel que l'implantation de bancs, mise en valeur des arbres existants, la mise en place de signalétique pour les chemins de randonnée, ou même des matériaux de sol compatibles avec la forêt voisine (sol perméable). De plus, le ruisseau n'est pas loin et la mairie ambitionne par l'intermédiaire d'un emplacement réservé, de se rendre acquéreur des terrains jusqu'au ruisseau, pour aménager l'ensemble de manière plus cohérente et mieux intégrée avec cet élément de nature.

En matière d'offre de stationnement public, les quelques places existantes en face du cimetière sont rappelées sur le schéma de l'OAP. Les besoins des nouvelles constructions seront gérés au sein des parcelles.

Aménagements et environnement

Les concepteurs sont amenés à privilégier, dans les plans de composition d'ensemble des opérations, l'orientation bioclimatique des constructions. Les aménagements chercheront à minimiser l'imperméabilisation des sols pour limiter



les risques de ruissellement et favoriser l'infiltration sur place. La forêt et la voie ferrée étant plus haute que le site, les aménagements devront étudier les écoulements potentiels depuis ces terrains voisins. Les rapports de voisinage devront être traités pour limiter les vis-à-vis. Les limites avec des parcelles déjà urbanisées seront « épaissies » par un aménagement paysager adéquat. Ces limites pourront aussi permettre une meilleure gestion des eaux de ruissellement. Elles ne sont pas spécifiées graphiquement sur le schéma d'OAP, étant une conséquence de l'implantation libre des futures constructions. Une attention particulière sera portée pour éviter d'introduire des espèces invasives dans les aménagements paysagers.

Indications programmatiques

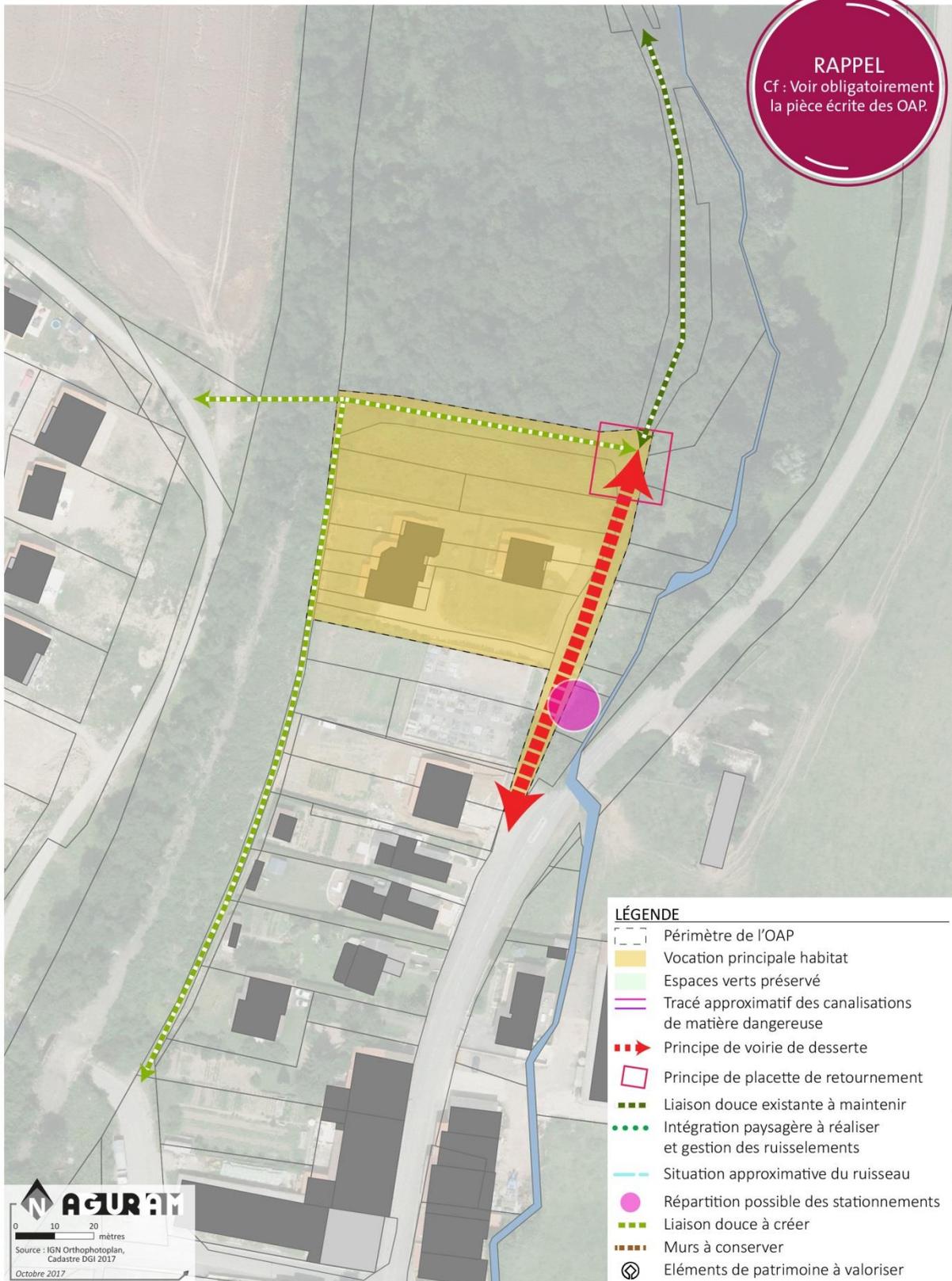
Logements : un minimum de 2 logements supplémentaires est demandé sur la zone.

L'OAP 3 prévoit du logement majoritairement individuel.

Phasage : court terme.



**COMMUNE DE NOUILLY / ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)
OAP N°3 : SECTEUR NORD "DERRIÈRE LE CIMETIÈRE"**





4 LES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Le règlement du nouveau PLU est basé sur les articles R123.1 à R123.14 du Code de l'Urbanisme (dans sa version antérieure à décembre 2015) conformément aux dispositions de l'article 12 du décret n°2015-1783. Le PLU a été prescrit le 19/11/2015 avant la recodification du Code de l'Urbanisme, et le Conseil Municipal n'a pas délibéré de manière à opter pour la nouvelle trame réglementaire de règlement écrit.

Le règlement, tel que défini dans le Code de l'Urbanisme est constitué de deux documents distincts :

- le document graphique (plan de zonage), identifiant les différentes zones et outils mis en place sur le territoire ; il peut s'accompagner de documents annexes exprimant des règles particulières.
- le document écrit, qui précise pour chaque zone ou outil, les règles d'urbanisme qui s'y appliquent. Il traduit réglementairement et spatialement le projet de développement de territoire exprimé par la collectivité dans le PADD et s'applique sur l'ensemble du territoire.

Le règlement graphique découpe le territoire communal de **Nouilly en différentes zones**, dont les modes d'occupations et d'utilisations des sols diffèrent. Le Code de l'Urbanisme dispose que le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

4.1 La délimitation des zones urbaines

Sont classés en **zones « U »**, au titre de l'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme (rédaction du code avant décembre 2015), « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Zone U du PLU

Le **PLU de Nouilly** fixe une zone urbaine dite générale, correspondant à la majeure partie des secteurs déjà urbanisés (hors secteurs de projets). Cette zone est complétée d'un sous-secteur Ua. La zone U principale correspond au final aux constructions les plus récentes (hors Ua du centre ancien), en extension du village historique, ou au hameau de Lauvallières.

Le secteur Ua correspond à la zone urbanisée ancienne du village. Les caractéristiques architecturales, la morphologie du village-rue, la logique d'implantation plus dense des habitations, marque une différenciation des règles urbaines pour ce secteur. Une attention particulière est mise pour préserver les éléments de patrimoine, ou intégrer les nouvelles constructions à l'ambiance urbaine du village ancien.

Principales évolutions entre le PLU de 2006 et le PLU de 2018

- Disparition de la zone UB au profit d'une zone U générale.
- Transformation de la zone UA en sous-secteur de la zone U, pour intégrer en Ua les caractéristiques du village ancien. La partie noté « 1 » sur le plan ci-joint est intégrée à la zone 2AU pour une cohérence de l'aménagement de ce site de projet.
- 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.
- Réduction d'une partie de la zone UA ou UB (au PLU 2006) pour préserver les abords du ruisseau et instaurer une Trame Verte et Bleue limitant les constructions à proximité du ruisseau. (noté « 2 » sur le plan ci-joint).





Zone UX du PLU

La zone UX comprend une partie de la ZAC de Lauvallières, principalement occupé par l'hôpital privé Robert SCHUMAN.

Principales évolutions entre le PLU de 2006 et le PLU de 2018

- Changement de nom de la zone, passant de 1AUyh à UX.
- Ajustements de la délimitation aux limites parcellaires, en cohérence avec le découpage de ladite ZAC.

4.2 La délimitation des zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont dites « AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser, **les secteurs à caractère naturel** de la commune **destinés à être ouverts à l'urbanisation** comme le prescrit l'article R123-6 du Code de l'Urbanisme (rédaction du code avant décembre 2015).

Il existe **deux types de zones** à urbaniser :

- **1AU** : lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, l'orientation particulière d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées, soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- **2AU** : lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Le **PLU de Nouilly** distingue ainsi **2 zones 1AU, 2 zones 2AU et une zone 2AUX**.

Zone 1AU du PLU

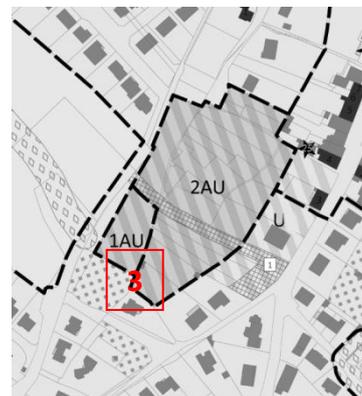
Deux des zones conservent la même vocation que dans le PLU de 2006. Elles correspondent à des secteurs ouverts à l'urbanisation, encadré par des OAP. Ces zones sont à destination principale d'habitat.

La zone 1AU de l'OAP n°1 comprend les quartiers en projet, principalement occupés par des habitations.

La zone 1AU de l'OAP n°2 est à la jonction entre deux lotissements et permet de clore l'urbanisation de la commune sur cette partie de son ban.

Principales évolutions entre le PLU de 2006 et le PLU de 2018

- Disparition des anciennes zones 1AU maintenant construites en majorité (Lotissement du Chêne et du Fercieux).
- La zone 1AU3 (au PLU 2006) devient 1AU, avec la même délimitation.
- Secteur Centre (OAP 1) une partie du secteur est classé en 1AU, en limite de la rue du Chenois, sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée. (noté « 3 » sur la carte ci-jointe). Il s'agissait d'une ancienne zone N, non desservie avant que la rue d'accès au lotissement du Fercieux ne soit réalisée.



Zone 2AU du PLU

La zone 2AU comprend les futurs secteurs d'urbanisation en réflexion ou en cours de projet.

Il s'agit de la zone située au centre du village, entre la rue de l'Isle Jourdain et l'ancienne voie ferrée.

Principales évolutions entre le PLU de 2006 et le PLU de 2018

- Intégration d'une petite partie de la zone UA (déjà mentionnée plus haut)



4.4 La délimitation de la zone naturelle

En application de l'article **R.123-8 du Code de l'Urbanisme** (version du code de l'urbanisme antérieure à décembre 2015) : « Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ».

Ces espaces présentent des risques importants de dégradations et doivent être préservés de l'urbanisation pour maintenir leurs caractéristiques. Toutefois, certains aménagements ou certaines constructions peuvent être autorisés, pour permettre leur valorisation et leur ouverture au public, dans le respect de leur vocation naturelle ou forestière et dans un souci de développement durable. **La zone N regroupe ainsi les ensembles naturels de la commune, ainsi que les espaces remarquables des abords de cours d'eau.**

Principales évolutions entre le PLU de 2006 et le PLU de 2018

- Passage de certains sites initialement classés A au PLU 2006, en N au PLU 2018 pour intégrer la préservation de sites aux caractéristiques naturelles remarquables (sites mentionnés dans les évolutions de la zone A).
- Les abords de la RD 69 vers Noisseville noté « 7 », le talweg du Rupt de Vau noté « 8 », les terrains en pente des coteaux au Sud du village noté « 9 », ainsi que les espaces entre le ruisseau et l'ancienne voie ferrée notée « 10 » sont autant de sites qui par leurs caractéristiques naturelles remarquables, leurs potentiels pour la biodiversité, et leur impact positif pour le paysage villageois, sont classé N au PLU 2018.
- Le secteur noté « 11 » est soustrait de la zone N pour être intégré à une OAP dans la cohérence des aménagements du centre du village, composé d'anciens vergers en limites avec l'ancienne voie ferrée.

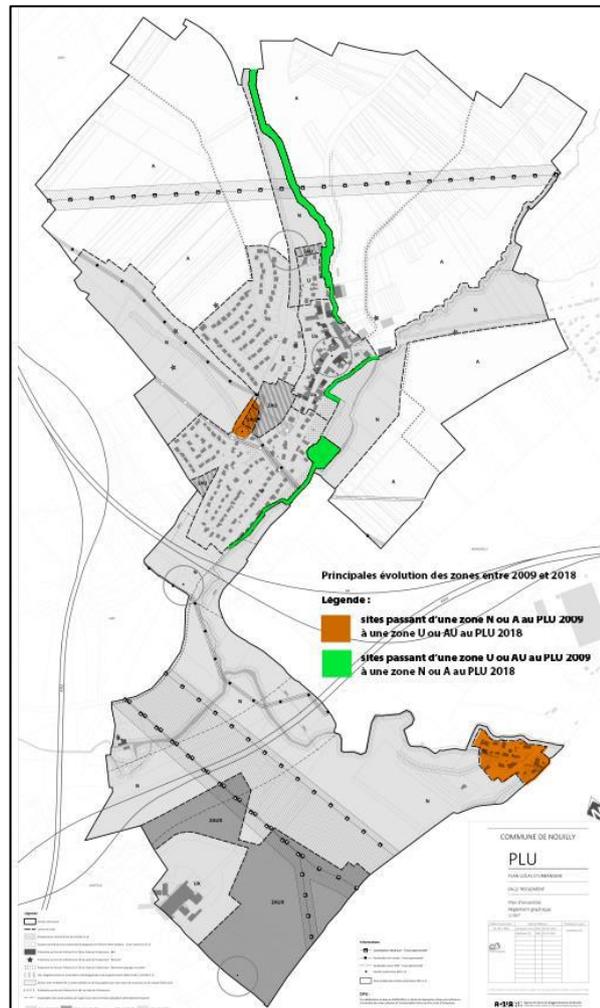




4.5 Principales évolutions entre le PLU de 2009 et le PLU de 2018

Les principales évolutions du plan de zonage (règlement graphique) concernent :

- Zone U : quelques ajustements des limites de zones pour mieux correspondre aux particularités du village ancien (classé en zone Ua). Par ailleurs, les anciennes zones 1AU ont été reversées dans la zone U générale, car elles sont maintenant construites en globalité.
- Zone 1AU et 2AU : les secteurs Nord et Ouest ont été reclassés ou re-délimités pour mieux convenir au projet communal. La zone 1AU secteur Ouest devient 2AU. Le secteur Nord est revu à la marge dans ses limites. Concernant le secteur Centre, il intègre maintenant une partie de terrain initialement classé en zone N (les abords de l'ancienne voie ferrée). Cette intégration dans le périmètre de projet a été rendue logique par la création de la voie d'accès au lotissement, qui n'était pas réalisée en 2006.
- Certaines zones U (ou A) en 2006 ont été « rognées » en 2018, en particulier le long du ruisseau, pour incorporer des marges de recul des constructions du fait de ses potentiels secteurs inondables et/ou humides. D'autres zones A, par exemple autour du hameau de Lauvallières, se sont vues classées en N pour maintenir leur caractère naturel.
- 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.



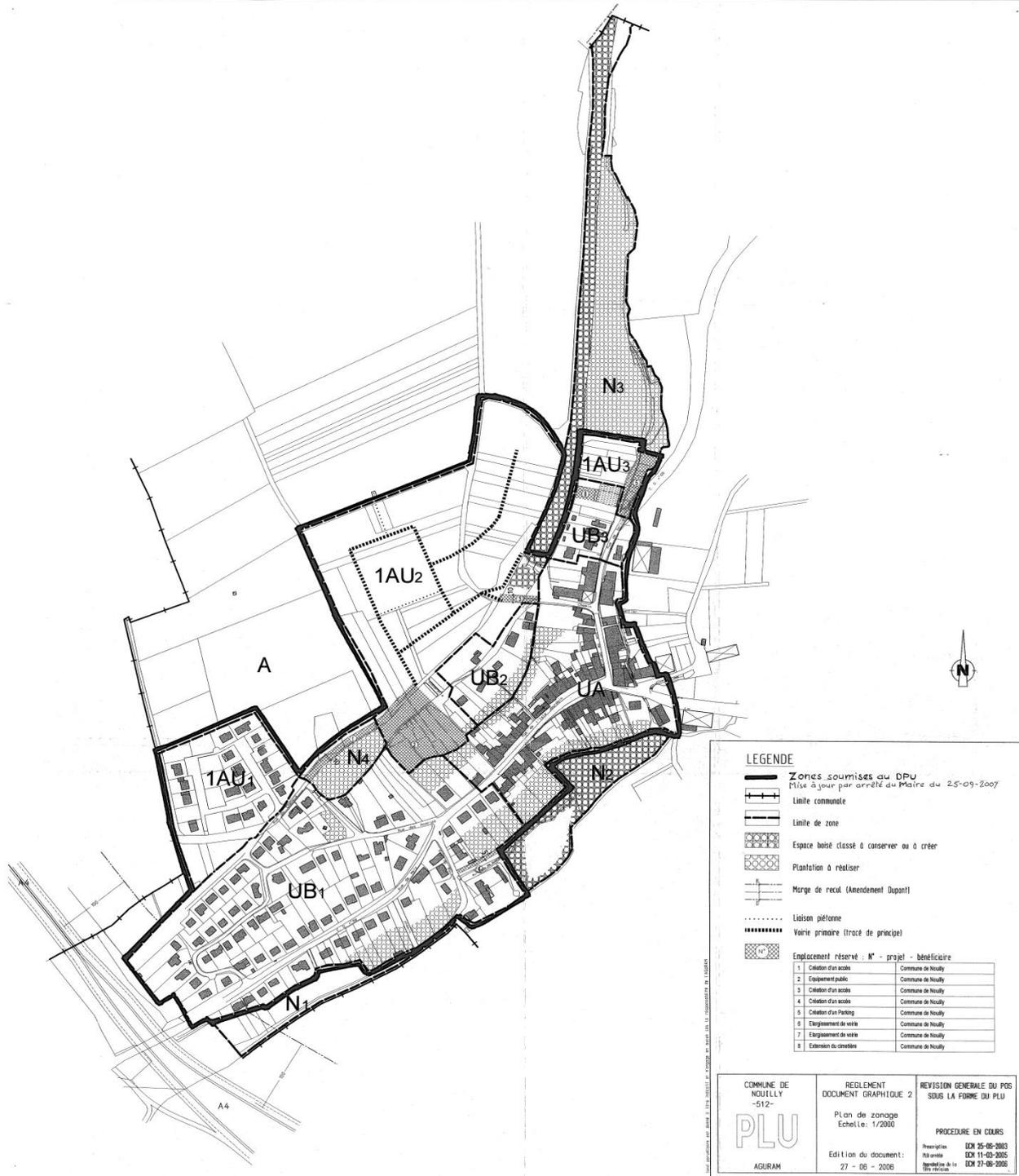
Evolution des zones entre le PLU 2009 et le PLU 2018

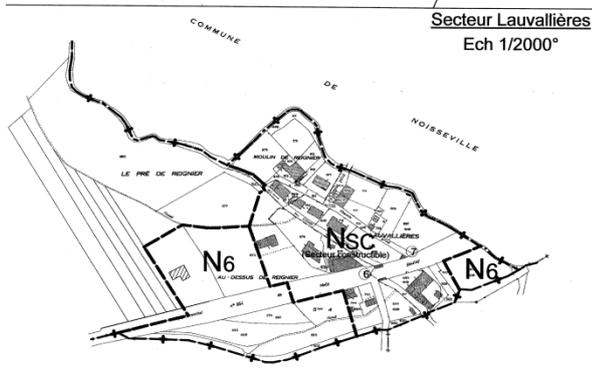
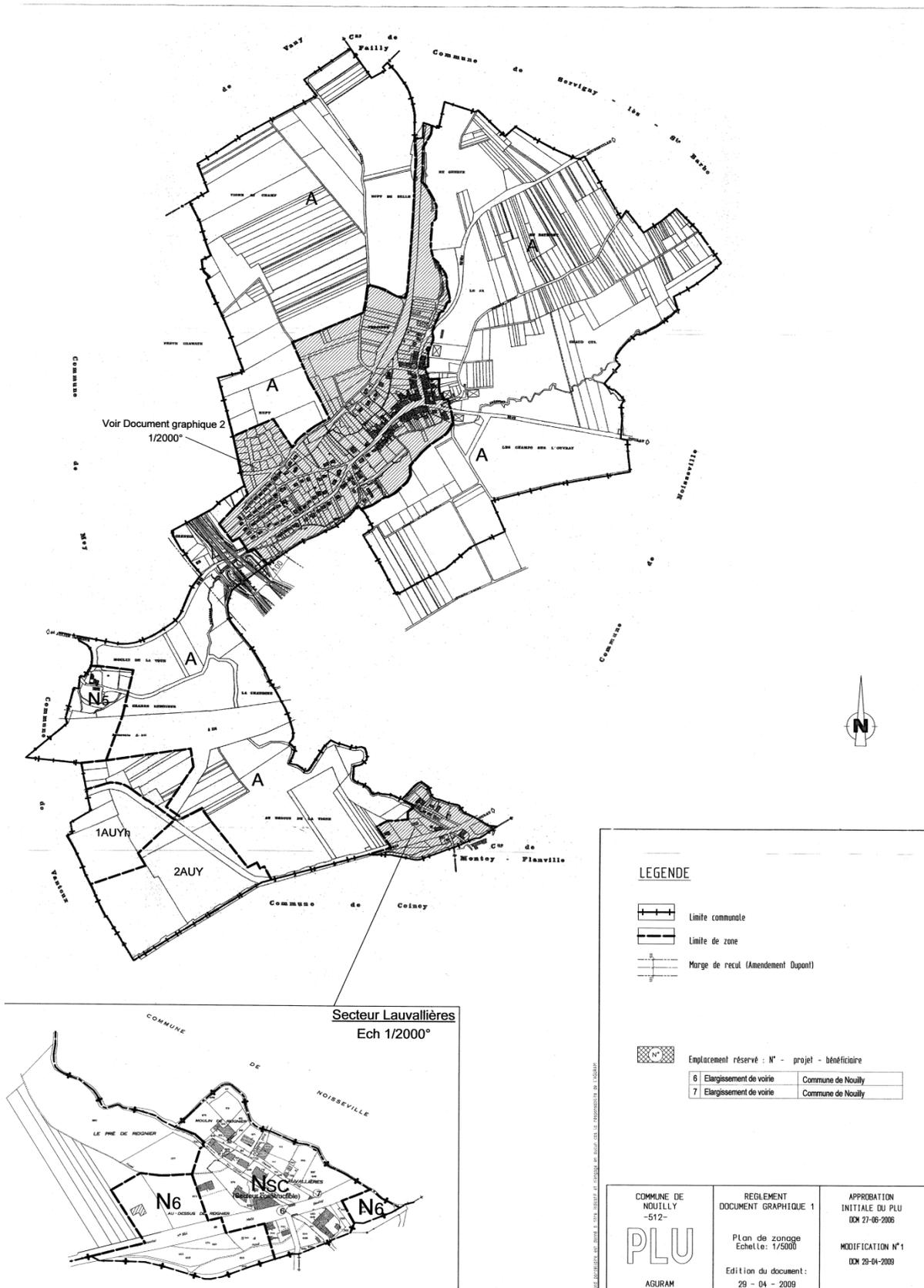
En orange : sites passant d'une zone Naturelle ou Agricole à une zone Urbaine ou à Urbaniser

En Vert : sites passant d'une zone Urbaine ou A Urbaniser à une zone Naturelle ou Agricole



4.6 Plan de zonage du PLU de 2006 (suite à la modification n°1 de 2009)





LEGENDE

- Limite communale
- Limite de zone
- Marge de recul (Amendement Dupont)

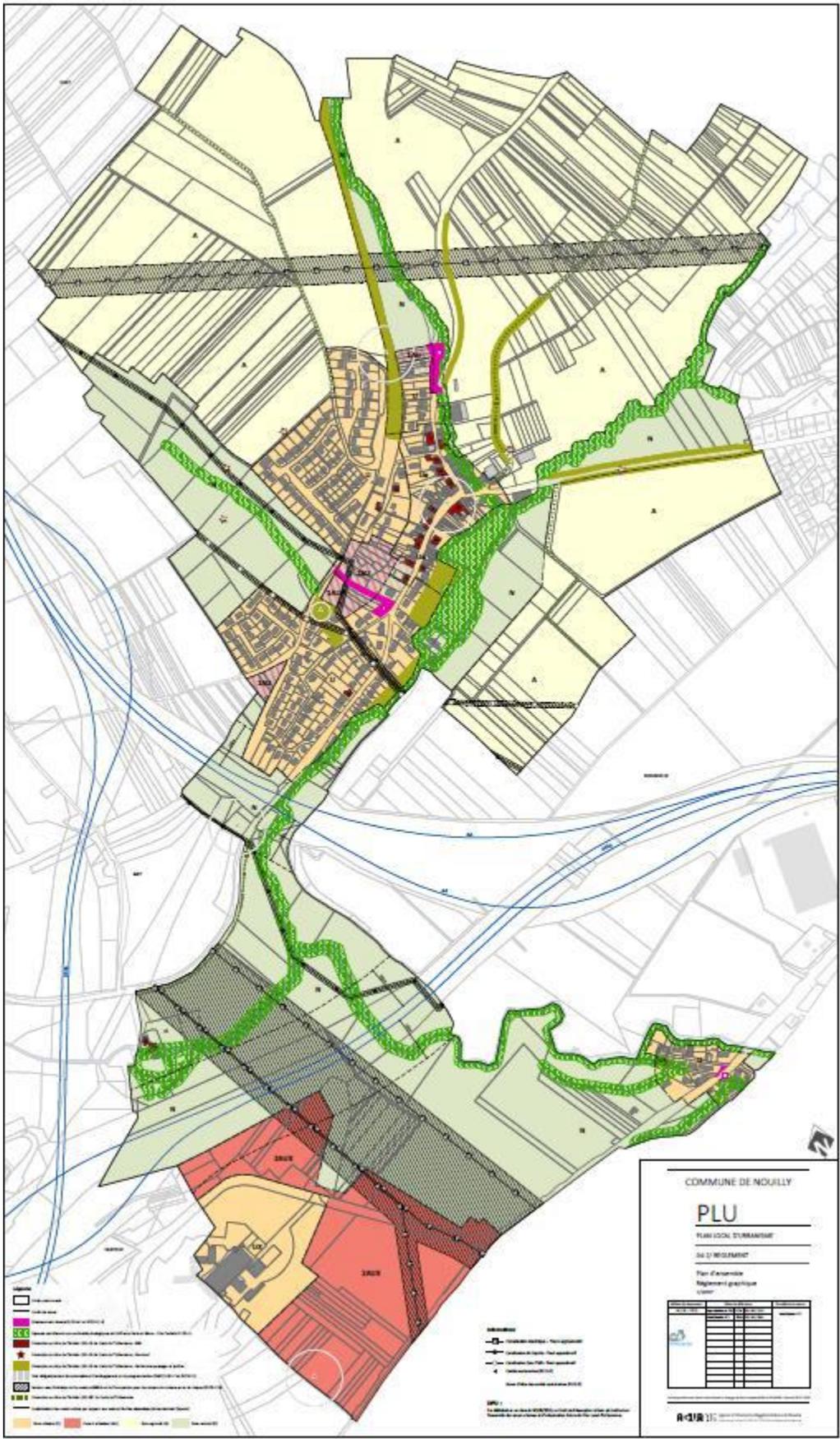
Emplacement réservé : N° - projet - bénéficiaire

6	Elargissement de voirie	Commune de Nouilly
7	Elargissement de voirie	Commune de Nouilly

COMMUNE DE NOUILLY -512- PLU AGURAM	REGLEMENT DOCUMENT GRAPHIQUE 1 Plan de zonage Echelle: 1/5000 Edition du document: 29 - 04 - 2009	APPROBATION INITIALE DU PLU D0K 27-06-2006 MODIFICATION N°1 D0K 26-04-2009
---	---	---



4.7 Plan de zonage du PLU de 2018





4.8 Les espaces particuliers

Les **espaces particuliers** désignent les **éléments, qui font l'objet d'une protection** matérialisée sur le règlement graphique, qui est précisée dans le règlement écrit **au titre du Code de l'Urbanisme**.

A. Préservation du patrimoine local

Le **règlement graphique** recense **des éléments et ensembles bâtis** repérés par le symbole ★ ou par un aplat de couleur, qui font l'objet d'une **protection** au titre de l'article L151-19 du **Code de l'Urbanisme** qui stipule : « *Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique : 2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1* ».

Outre le Pressoir, qui bénéficie déjà d'un classement au titre des Monuments Historiques (M.H.), plusieurs bâtiments ou constructions ont été protégés dans le document d'urbanisme. Ces éléments ont été sélectionnés comme les plus intéressants du patrimoine local ou les plus représentatifs des caractéristiques de la commune.

L'objectif de la protection est d'éviter toute altération de leur nature, de leur forme et la qualité. À ce titre, les pierres de taille et les inscriptions doivent absolument être conservées. Ces éléments font partie de l'histoire de la commune.

Extrait du règlement écrit :

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions identifiées au règlement graphique du PLU :

- Conservation du volume et des modénatures (esprit du volume principal, composition et ordonnancement des façades, forme de toiture, ...).
- Les éléments en pierre de taille ne pourront être ni dénaturés ni peints (en particulier lors de la présence éventuelle de socle de soubassement, de chaînage d'angle ou d'encadrements de baies).
- La démolition totale, des parties d'origine de cet édifice, est interdite.
- Les ajouts ultérieurs à la construction initiale pourront être revus.
- Les éléments d'accompagnement (tels que les murs de clôture, murets, escaliers extérieurs, marquises ou auvents, etc.), seront conservés lorsqu'ils font partie de composition générale de la construction et qu'ils participent à la bonne intégration des bâtis sur le terrain.

Ces dispositions sont applicables aux constructions identifiées au règlement graphique du PLU :

- 1 - 3 rue de la gare
- 2 - 12 rue de l'Isle Jourdain
- 3 - 5 rue de l'Isle Jourdain
- 4 - 9 rue de l'Isle Jourdain
- 5 - 17 rue de l'Isle Jourdain
- 6 - 21 rue de l'Isle Jourdain
- 7 - 23 rue de l'Isle Jourdain
- 8 - 29 rue de l'Isle Jourdain
- 9 - Église, rue de l'Isle Jourdain
- 10 - 20 et 22 rue de l'Isle Jourdain
- 11 - 32 et 34 rue de l'Isle Jourdain
- 12 - 1 rue de Servigny
- 13 - 5 rue de Servigny
- 14 - 7 rue de Servigny
- 15 - 11 rue de Servigny
- 16 - 20 rue de Servigny
- 17 - 13 rue de Servigny
- 18 - 8 rue de la gare
- 19 - 14 rue de Metz
- 20 - Moulin de la tour
- 21 - Moulin Reignier, hameau de Lauvallières

Les dispositions suivantes sont applicables aux éléments patrimoniaux identifiées par le symbole ★ au règlement graphique du PLU :

- Les éléments en pierre de taille ne pourront pas être mis en peinture.
- La démolition, partielle ou totale des éléments patrimoniaux est strictement interdite.
- Les éléments d'accompagnement (tels que les murs de clôture, murets, escaliers extérieurs, marquises ou auvents, etc.), seront conservés pour valoriser la composition générale de la construction et la bonne intégration des bâtis sur le terrain.



De plus, tous les calvaires ne peuvent pas être détournés de leur fonction originelle pour un nouvel usage. Ils ne sont pas spécifiquement notés sur le règlement graphique.

Ces dispositions sont applicables aux éléments patrimoniaux identifiées par le symbole ★ au règlement graphique du PLU :

- 22★ - le cimetière, jouxtant l'église
- 23★ - le lavoir
- 24★ - le cimetière allemand, bataille de Nouilly-Colombey du 14 août 1870
- 25★ - le pressoir, classé monument historique
- 26★ - trois calvaires (près du lotissement le "Chêne", le long de la route de Noisseville et près du cimetière allemand)

Les travaux, ayant pour effet de modifier un élément identifié sur règlement graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à l'obtention d'une déclaration préalable. La démolition d'un élément identifié sur règlement graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme est interdite.

B. Espaces contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Le règlement graphique identifie des espaces contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue. L'article R.123-11 i) du Code de l'Urbanisme indique : « Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu : i) Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ». L'article L 151-23 de la version en vigueur au 01/06/2017 reprend ces possibilités.

Extrait du règlement écrit :

Les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques sont identifiés au règlement graphique par des trames spécifiques.

Espaces contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

- Sont interdits tous changements d'occupation ou d'utilisation du sol, de nature à porter atteinte à la protection, à la mise en valeur ou à la restauration des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ;
- Toute nouvelle construction est interdite à l'intérieur des espaces délimités au règlement graphique qui constituent les continuités écologiques ;
- Les clôtures ne peuvent y être autorisées que dans la mesure où elles ne constituent pas une entrave au déplacement de la petite faune ;
- Les travaux, de quelque nature qu'ils soient, ne peuvent y être autorisés que sur des surfaces limitées, sauf s'ils ont pour objet la préservation ou la restauration de la Trame Verte et Bleue ;
- Les travaux, coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.



Ces espaces sont identifiés par le symbole suivant sur le règlement graphique :

Les **cours d'eau** sont indiqués par un **aplats de couleur** bleue au règlement graphique.

Les règles, qui figurent dans les dispositions générales du règlement, ont pour objet de limiter strictement l'artificialisation des sols dans les espaces relevés comme contribuant à la Trame Verte et Bleue et aux continuités écologiques. Les installations et travaux, qui y sont réalisés, ne doivent pas avoir pour conséquence, ni d'entraver la circulation de la faune, ni d'altérer durablement la qualité biologique du site.

Ces sites peuvent donc être le support d'activités humaines dans la mesure, où celles-ci ne contribuent pas à les dégrader. L'aménagement de cheminements piétons non imperméabilisés, par exemple, est tout à fait compatible avec le maintien des fonctionnalités de la trame, tout comme le passage de réseaux enterrés. Des travaux (notamment de génie civil) n'y sont pas formellement proscrits, s'ils sont étudiés de manière à ce que leurs impacts sur la trame soient limités en surface ; cet effort doit être apprécié au regard de leur nature, et non pas de manière absolue ; le fait de



limiter l'emprise de circulation des engins de chantier, par exemple, est une manière efficace de préserver le milieu naturel et de faciliter par la suite sa restauration.

Dans tous les cas, la remise en état du site après travaux doit permettre à la végétation initiale de se réinstaller. Les opérations ayant pour effet de restaurer ou d'améliorer la trame verte et bleue (exemple : renaturation de cours d'eau) ne sont pas concernées par cette exigence de limitation de la surface de travaux, puisqu'ils sont réalisés précisément avec un objectif d'amélioration du fonctionnement écologique.

Les espaces protégés ont été sélectionnés au regard des résultats du diagnostic territorial (cf. : Tome 1 du rapport de présentation). Au niveau environnemental, le diagnostic comporte deux parties distinctes :

- **Milieus naturels et de la biodiversité** : il s'agit d'une analyse fine des différents milieux qui existent. L'analyse porte sur les milieux aquatiques et humides, sur les milieux terrestres et la biodiversité remarquable.
- **Continuités écologiques** : cette partie identifie les continuités écologiques, qui existent à l'échelle communale, puis à l'échelon supra-communal.

Les orientations du SCoTAM relatives à l'armature écologique sont contenues dans la section 6 du document d'orientations et d'objectifs (DOO). Le SCoTAM fixe plusieurs objectifs relatifs à la **trame bleue**, qui concerne les milieux aquatiques et humides. En premier lieu, il convient **d'éviter la création de nouvelles ruptures** dans le lit mineur des cours d'eau, et d'entretenir et développer les bandes enherbées le long de ceux-ci. Dans un deuxième temps, il s'agit d'étudier la possibilité de **restaurer des continuités écologiques aquatiques**.

Les **ripisylves** des cours d'eau, qui remplissent de nombreuses fonctions comme l'épuration de l'eau ou le déplacement des espèces, doivent être préservés. Il convient aussi de veiller la **préservation des zones humides**, notamment les lits majeurs des cours d'eau ainsi que les mares et étangs.

Cette trame dite TVB, est donc identifiée sur le règlement graphique pour en conserver tous les potentiels et toutes les composantes. Seule la trame bleue a été traduite règlementairement par un indice graphique, car les autres espaces importants de biodiversité (coteaux thermophiles, milieux forestiers, ...) sont protégés par l'intermédiaire d'autres outils règlementaires (Zone N par exemple).

C. Préservation des berges des cours d'eau

En zone A et N, toute construction nouvelle et toute extension de construction doit être implantée **avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite des cours d'eau**. En vue de permettre le passage et l'entretien des cours d'eau, l'édification de tout mur de clôture est interdit à une distance inférieure à 10 mètres de la berge des ruisseaux.

Cette protection vient répondre aux objectifs du SCoTAM en matière de conservation des continuités aquatiques et de la qualité des cours d'eau. Cette règle permet d'éviter la création de nouvelles ruptures dans le lit mineur des cours d'eau, et favorise le maintien d'une zone tampon entre les espaces agricoles ou urbanisés et le milieu aquatique.

Cette règle s'applique au cours d'eau à l'exclusion des fossés.

Les **cours d'eau** sont indiqués par un **aplat de couleur bleue** au règlement graphique.

Dans les zones U et AU, la Trame Verte et Bleue joue ce rôle de limitation des emprises construites à proximité du ruisseau.

Situation de la TVB, le long des cours d'eau. Ici le ruisseau de Quarante et ses affluents.





D. Préservation du patrimoine paysager - jardins (L151-19 – Code de l'urbanisme)

Extrait du règlement écrit :

Patrimoine paysager et jardins

Nonobstant les dispositions particulières applicables à chacune des zones, toute construction est interdite à l'intérieur des secteurs de préservation du patrimoine paysager – jardins, constitués d'espaces verts, de jardins, de vergers ou de cœurs d'îlots protégés, indiqués aux documents graphiques, à l'exception :

- des abris de jardin, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, par unité foncière,
- des extensions ou des annexes accolées des constructions existantes à condition que leur emprise au sol et leur surface de plancher soit limitée à 30% de l'emprise au sol existante.



Ces espaces sont identifiés par le symbole suivant sur le règlement graphique :

Par cette indication graphique, les espaces naturels en cœur d'îlots sont préservés d'une urbanisation trop importante au regard des constructions voisines et des éléments existants. Le PLU 2006 intégrait déjà une prescription de ce genre (Parfois des Espaces Boisés Classés). Le PLU de 2018 propose d'affiner la règle avec des espaces de jardin ou de patrimoine paysager à préserver largement étendu (cœur d'îlots et bandes de jardins continus) pour marquer la préservation des secteurs naturels anthropisés. En lien avec la limitation de l'emprise au sol, ces contraintes ont pour effet d'éviter une densification excessive dans les secteurs à dominante résidentielle ou impactant le paysage communal. C'est en particulier le cas pour les abords de l'ancienne voie ferrée, qui sont aussi protégés par ce biais. L'indication « éléments de paysage à préserver » apparaît pour cette ligne boisée afin d'assouplir l'outil de l'EBC jugé trop contraignant (coupes soumises à autorisation), tout en affirmant son caractère végétal important mais évolutif, soulignant le tracé de cette ancienne ligne de transport ferroviaire locale. D'autres espaces verts « isolés » dans la commune, sont préservés via cet outil du PLU, comme des talus boisés (rue des Acacias) ou des secteurs trop pentus pour être urbanisés (comme le haut de l'ancienne voie ferrée à proximité de la rue du Chenois). Ces espaces étaient en partie protégés dans le PLU de 2006.

Par ailleurs, des alignements d'arbres le long des routes départementales sont aussi protégés via cet outil, tout comme des haies importantes pour la silhouette du village ou la qualité paysagère des abords du village bâti.



Situation des espaces identifiés comme participant au patrimoine paysager de la commune, à protéger



E. Cheminements doux à conserver

Extrait du règlement :

Cheminements doux à conserver, à modifier, à créer ou à restaurer :

Le Plan Local d'Urbanisme peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, **y compris les rues ou sentiers piétonniers** et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Ces espaces sont identifiés par le symbole suivant sur le règlement graphique :



La suppression des cheminements identifiés comme à conserver, à modifier ou à créer au document graphique est interdite.

Par ailleurs, à l'exception des clôtures, toute construction doit être implantée à une distance de 1,50 mètre minimum par rapport à la limite d'emprise des cheminements doux identifiés au règlement graphique du PLU. Il en est de même par rapport aux voies ouvertes à la circulation des piétons ou des cycles, ou destinées à l'être, et qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile.

Le règlement graphique identifie les chemins, qui contribuent aux déplacements doux, au titre du IV-1° de l'article L151-38 du **Code de l'Urbanisme** qui stipule : « 1° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ».

Sont protégés plusieurs cheminements, qui sont favorables aux déplacements doux. Les itinéraires de randonnée doivent aussi être conservés tout comme les chemins traversant les quartiers et créant des liens raccourcis.

Le tracé identifié pour ces différents cheminements est à conserver au titre du Code de l'Urbanisme.



Chemin agricole vers le Nord de la commune, depuis le lotissement du Fercieux.



Piste « modes doux » vers Vantoux, bordant le RD 69



4.9 Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont définis à l'article **R123-11 du Code de l'Urbanisme** (version antérieure à décembre 2015).

A. Evolutions des emplacements réservés et justifications

Le tableau, ci-dessous, montre que **le PLU conserve des emplacements réservés qui figuraient dans le PLU en 2006**. Certains emplacements réservés sont supprimés, car ils ont été mis en œuvre ou car ils ne correspondent plus au projet communal de 2018.

LÉGENDE :

ER conservé / ER supprimé / ER ajouté / modification de la numérotation

N°	DESTINATION	JUSTIFICATION
1	Création d'un accès	ER supprimé car la rue du Chenois a été prolongé depuis 2006
2	Équipement public	ER supprimé car l'emplacement était pensé initialement pour l'implantation d'une école
3	Création d'un accès	ER dans le prolongement de la rue de la gare. Il s'agissait d'une hypothèse de liaison vers le lotissement du Fercieux qui finalement s'est réalisée par le tunnel sous la voie ferrée.
4	Création d'un accès	ER initialement instauré pour une liaison le long du ruisseau de Quarante depuis la rue du Moulin. Cette volonté de liaison n'est pas reprise dans le nouveau PLU.
5 3	Création d'un parking	Rue de Servigny, l'ER est maintenu pour prévoir un élargissement de la voirie et une éventuelle placette de retournement. L'ER est maintenu au PLU 2018, ER n°3 : élargissement de la rue pour une desserte des terrains en bout de chemin actuel, placette en bout d'impasse, liaison vers le chemin existant traversant les bois, aménagement des bas-côté vers le ruisseau.
6 2	Élargissement de voirie	Le long de la RD954, ER pensé pour un réaménagement des carrefours du hameau de Lauvallières. L'ER est maintenu au PLU 2018, ER n°2 : amélioration de la visibilité au niveau des carrefours, aménagement de la voirie, de la traversée ou des trottoirs.
7 2	Élargissement de voirie	Le long de la RD954, ER pensé pour un réaménagement des carrefours du hameau de Lauvallières. L'ER est maintenu au PLU 2018, ER n°2 : amélioration de la visibilité au niveau des carrefours, aménagement de la voirie, de la traversée ou des trottoirs.
8	Extension du cimetière	ER supprimé car le terrain est maintenant de propriété communale
1	Création d'une rue et de stationnements	ER instauré pour permettre la liaison entre la rue de l'Isle Jourdain et la rue du Chenois, dans le cadre de l'OAP N°1. La partie basse (Rue de l'Isle Jourdain/Rue des Acacias) est pensée pour accueillir des stationnements. Le tracé de l'ER reprend une ligne directe entre les deux rues à relier, de manière cohérente avec l'implantation prévue pour de futures constructions (urbanisation optimale des deux côté de la voirie, déclivité respectée pour minimiser l'impact des déblais et remblais, ...).



Situation de l'emplacement réservé n°1



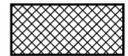
Situation de l'emplacement réservé n°3



Situation de l'emplacement réservé n°2

B. Liste des emplacements réservés du PLU

Les emplacements réservés visés ci-dessus sont identifiés par le symbole suivant :



N°	DESTINATION	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE
	1. Voies et ouvrages publics		
1	Création d'une rue et de stationnements	Commune de Nouilly	2130 m ²
2	Élargissement de la voirie pour l'aménagement des carrefours	Commune de Nouilly	133 m ²
3	Création d'un accès	Commune de Nouilly	2270 m ²
	2. Installation d'intérêt général		
	NÉANT		
	3. Espaces verts		
	NÉANT		
SURFACE TOTALE DES EMPLACEMENTS RÉSERVES			4 533 m²



4.10 Le bilan des surfaces entre PLU modifié de 2009 et le PLU révisé de 2018

Le règlement graphique du PLU apporte des évolutions de surfaces entre les différents types de zones vis-à-vis du PLU modifié en 2009 (modification n°1). Cette partie traite de ces évolutions de manière chiffrée en hectares concernant les différents types de zones du PLU.

De manière générale, la zone A et N s'équilibrent dans leurs surfaces cumulées (+ ou - 67 ha).

La zone AUyh se transforme en UX et la zone 2AUy en 2AUX, avec des surfaces évoluant à la marge des parcelles de la ZAC. Les zones AU diminuent au profit des zones U qui intègrent maintenant les secteurs construits durant les dernières années.

	PLU 2009		PLU 2018		Evolutions	
	ha	%	ha	%	ha	%
U	17,20	6,9%	34,28	13,6%	17,08	98%
AU	34,90	14,1%	19,24	7,8%	-15,66	-45%
A	179,70	72,4%	112,54	45,1%	-67,16	-37%
N	16,40	6,6%	83,68	33,5%	67,28	410%
Total	248,2	93%	249,7	66%		

	PLU 2009			PLU 2018		Evolutions	
	ha	%		ha	%	ha	%
UA et UB	17,20	6,9%	U (dont Ua)	27,92	11,1%	10,72	62%
1AUyh	6,40	2,6%	UX	6,36	2,5%	-0,04	-1%
1AU	11,50	4,6%	1AU	0,75	0,4%	-10,75	-92%
2AU	0,00	0,0%	2AU	1,40	0,6%	1,40	
2AUy	17,00	6,8%	2AUX	17,08	6,8%	0,08	0%
A	179,70	72,4%	A	112,54	45,1%	-67,16	-37%
N (Dont Ncs)	16,40	6,6%	N	83,68	33,5%	67,28	410%
Total	248,2	100%	Total	249,7	100%		

La surface communale est arrondie à 249,7ha. Les unités sont parfois arrondies (à l'unité supérieure ou inférieure). La surface en 2009 est sensiblement inférieure, pour des raisons de numérisation ajustées durant les dernières années.

A. Zones urbaines

Les chiffres présentés dans le tableau, ci-dessus, montre **une augmentation de la surface classée au sein des zones urbaines** entre le PLU modifié de 2009 et le PLU de 2018, en raison de l'intégration des secteurs construits entre 2009 et 2018. La **zone Ua** correspondant au village ancien, passe de 5ha à 4,72 ha.

Le reste des zones U correspondent à la somme des zones UB du PLU 2009 et des zones 1AU aujourd'hui complètes.

B. Zones à urbaniser

Les efforts réalisés par la commune pour réduire sa consommation foncière se matérialisent clairement dans cette partie qui traite de la surface des zones à urbaniser. Les zones 1AU ou 2AU à destination de logements ou d'activités étaient toutes ciblées comme à urbaniser dans le PLU de 2006. Seules les appellations 1AU ou 2AU ont été ajustées



pour une cohérence de la desserte en équipements de ces secteurs de projet. Les autres zones 1AU du PLU 2006 étant aujourd'hui construites les surfaces diminuent de près de 44%.

C. Zone Agricole

La surface de la **zone agricole** diminue logiquement en raison d'une répartition plus en adéquation avec la préservation de l'environnement de la commune. En effet, la zone naturelle vient absorber plusieurs sites qui étaient classés comme Agricole au PLU 2006. Ces sites correspondent à des terres à proximité des cours d'eau, à des corridors écologiques ou à des sites d'intérêt pour leur caractère environnemental ou paysager.

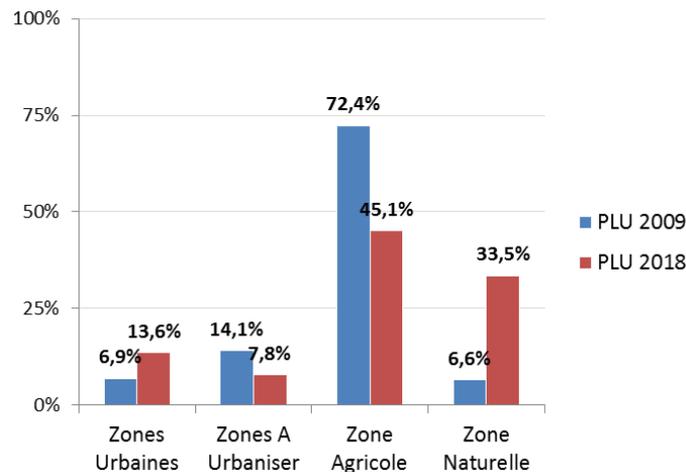
D. Zone Naturelle

La surface de la **zone naturelle** est complétée des zones d'intérêt, telles que décrites dans le paragraphe précédent, concernant l'évolution de la zone agricole. Par ailleurs, la zone Ncs a disparu au profit d'une zone U au PLU 2018. L'urbanisation y est encadrée, plus en cohérence avec la distinction apportée aux zones naturelles dans le code de l'urbanisme et en continuité des classements en U des secteurs similaires dans les communes voisines.

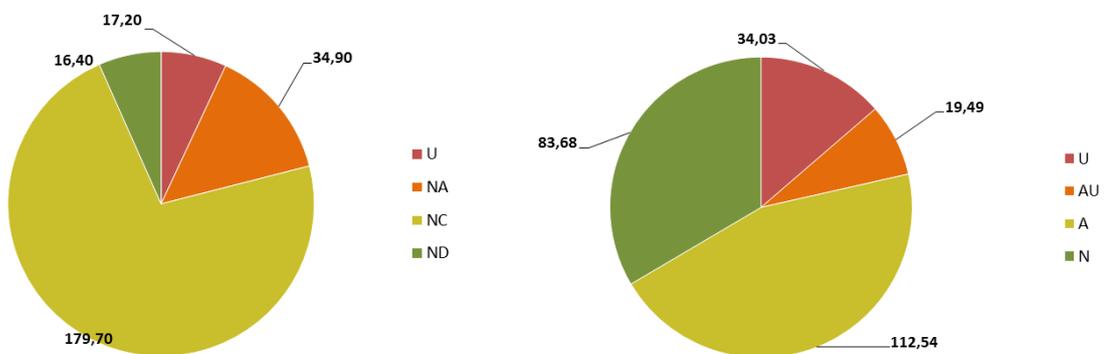
La zone naturelle représente près de 33,5% de la superficie de la commune, contre 6,6% au précédent PLU.

E. Bilan entre PLU 2006 et PLU 2018

Comme expliqué précédemment, la zone A et N s'équilibrent dans leurs surfaces cumulées (+ ou - 67 ha). La zone AUYh se transforme en UX et la zone 2AUY en 2AUX, avec des surfaces évoluant à la marge des parcelles de la ZAC. Les zones AU diminuent au profit des zones U qui intègrent maintenant les secteurs construits durant les dernières années ou des secteurs anciennement classé en Ncs (hameau de Lauvallières).



Évolutions entre PLU 2009 et PLU 2018 – Typologie de zone par pourcentage de la superficie communale



Surfaces des zones en 2009 puis 2018



5. LES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Le **règlement du PLU de 2018** a été élaboré en s'appuyant sur une analyse fine de celui qui était en vigueur dans le PLU de 2006 (modifié en 2009). Cet examen préalable avait pour objectif de recenser **les principales difficultés rencontrées, lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme**. Des solutions ont ensuite été recherchées, notamment en consultant le service instructeur, de manière à lever les problèmes connus et en adaptant le règlement aux différentes évolutions réglementaires.



Les pages qui suivent permettent **de justifier les différentes parties du règlement écrit** en reprenant sa nomenclature. Il existe un lien étroit avec le **règlement graphique** qui fait figurer les emplacements réservés, les espaces contribuant aux continuités écologiques ou encore les édifices à valeur patrimoniale **indiqués dans les dispositions générales** du règlement écrit.

5.1 Les dispositions générales du règlement

Les **dispositions générales**, qui constituent le titre 1 du règlement écrit, rassemblent les différentes **prescriptions applicables à l'ensemble du territoire communal**, quelle que soit la zone concernée. Elles se situent dans le premier titre pour éviter autant que possible des redondances à l'intérieur des règlements des différentes zones. Pour cette raison, des règles comme le mode de calcul de la hauteur ne sont pas rappelées dans les différents articles 10.

A. Portée du règlement à l'égard d'autres législations

Les **règles du PLU se substituent au Règlement National de l'Urbanisme (RNU)** à l'exception de certains articles du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU. **Dans le cadre des présentes justifications**, voici de manière non exhaustive, les principaux articles du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables au titre du RNU :

- **Article R.111-2** : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations* ».
- **Article R.111-4** : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques* ».
- **Article R.111-25** : « *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux* ».
- **Article R.111-26** : « *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement* ».
- **Article R.111-27** : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».



Les dispositions des articles du Code de l'Urbanisme L. 111-6 et suivants issus de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement s'appliquent sur les parties non urbanisées du territoire de la commune couvertes par le PLU :

- Article L.111-6 : « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation* ».
- Article L.111-7 : Cette interdiction ne s'applique pas :
 - « *Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
 - *aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
 - *aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
 - *aux réseaux d'intérêt public* ».

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ».

Si certaines dispositions du RNU restent en vigueur pour les communes couvertes par un PLU, **ce n'est en revanche pas le cas pour les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 qui ne sont pas applicables.**

Les servitudes d'utilité publique sont annexées au dossier de PLU en application de l'article **L.151-43** du Code de l'Urbanisme : « *Les plans locaux d'urbanisme comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'État* ». Conformément à l'article R.151-51, **font également l'objet d'un plan annexé au PLU**, les éléments énumérés aux articles R.151-52 et R.151-53 du Code de l'Urbanisme.

La ville de Nouilly est concernée par les points suivants :

- Article R151-52 : « *Figurent en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants, prévus par le présent code :*
 - *7° Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé* ».

Les prescriptions concernant les marges de recul par rapport aux voies à grande circulation sont édictées en application **des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme**. Les marges de recul correspondantes sont reportées au règlement graphique du PLU.

B. Réglementation en matière de vestiges archéologiques

La ville de Nouilly est concernée par l'arrêté préfectoral n°2003-256 du 07 juillet 2003 **relatif au zonage archéologique**.

À ce titre, **tous les dossiers** de demande de permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installation et de travaux divers d'une emprise au sol terrassée supérieure à 3000 m² (y compris parkings et voiries) situés sur la commune devront être **transmis au Préfet** de région. La même règle est applicable pour **tous les travaux** d'une emprise au sol terrassée supérieure à 3000 m² conformément à l'article R.442-3-1 du Code de l'Urbanisme.

La carte archéologique nationale rassemble et ordonne les données archéologiques disponibles sur la commune. Elle peut être consultée à la DRAC – Service Régional de l'Archéologie à Metz. Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique, ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

L'article **R.111-4** du Code de l'Urbanisme dispose que : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre*



la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ». Par ailleurs l'article **L.425-11** du Code de l'Urbanisme précise que : « Lorsque la réalisation d'opérations d'archéologie préventive a été prescrite, les travaux ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces opérations ».

En application des articles **R.523-9 à R.523-14 du Code du Patrimoine**, l'autorité compétente a défini des zones où les projets d'aménagement sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation (art. L.522-5 du code du patrimoine). Ce zonage est consultable sur l'atlas des patrimoines (www.atlas.patrimoines.culture.fr dans la rubrique rechercher : région Lorraine, thème Archéologie). En application de cette réglementation, les projets soumis aux autorisations ou déclarations suivantes doivent être transmis au Service Régional d'Archéologie.

C. Division du territoire en zone

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **quatre grands types de zones** dont les délimitations sont reportées sur le règlement graphique avec une couleur spécifique pour chacune :

	Zone urbaine
	Zone à urbaniser
	Zone agricole
	Zone naturelle

- Les zones urbaines (sigle U) :
Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- Les zones à urbaniser (sigle AU) :
Sont classés en zone à urbaniser les secteurs non bâtis ou insuffisamment viabilisés destinés à être ouverts à l'urbanisation.
La *zone 1AU* est une zone où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.
- Les zones agricoles (sigle A) :
Sont classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.
- Les zones naturelles et forestières (sigle N) :
Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espaces naturels.

Pour simplifier la lecture du règlement graphique, quatre couleurs ont été retenues soit une par type de zone.

D. Champs d'application et répartition des règles en articles

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Nouilly. Il est établi conformément à l'article **R.123-9** (version antérieure à 12/2015) du Code de l'Urbanisme. Cet article dispose **qu'il est possible de renseigner 16 articles** pour les zones délimitées en application de l'article R.123-4 du Code de l'Urbanisme (cf. : justifications du règlement graphique).

Ainsi, le règlement peut comprendre toutes ou partie des règles suivantes :

- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;



- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- 5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques, relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée - **Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.**
- 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9° L'emprise au sol des constructions ;
- 10° La hauteur maximale des constructions ;
- 11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R.* 123-11 ;
- 12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles, lorsque le plan local d'urbanisme ne tient pas lieu de plan de déplacements urbains, avec les obligations définies par le schéma de cohérence territoriale en application des deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 122-1-8 ;
- 13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- 14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.* 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot - **Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.**
- 15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- 16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

En réalité, **ce sont 14 articles qu'il est possible de renseigner dans le présent PLU**, car les articles 5 (superficie minimale des terrains) et 14 (coefficient d'occupation des sols) **ont été abrogés par la loi ALUR** (loi n°2014-366). Comparativement au PLU de 2006, qui était anciennement en vigueur, **le règlement du PLU 2018 de Nouilly comprend deux nouveaux articles (15 et 16)**, institués par le Grenelle II de l'Environnement (loi n°2010-788). Ils offrent la possibilité d'instituer des règles en matière de **performances énergétiques et environnementales et d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**.

L'unité foncière est définie de la manière suivante : « *Il s'agit non pas de la parcelle numérotée au cadastre, mais du « terrain », aussi appelé « unité foncière », c'est-à-dire à « l'ensemble des parcelles contiguës appartenant au même propriétaire* ». Toutefois, **lorsque qu'une unité foncière est concernée par plusieurs zones différentes**, le règlement de chaque zone s'applique pleinement pour la partie de terrain ou de construction comprise à l'intérieur de la zone en question. En outre, l'application des dispositions des articles peut s'appliquer zone par zone à partir de l'article 3.

Dans le **cas d'un lotissement** ou dans celui de la construction, sur un même terrain, **de plusieurs bâtiments** dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, **les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées lot par lot**.



E. Modalités d'applications du règlement

Le règlement écrit est découpé en quatre titres. Le titre I intitulé « *Dispositions générales* » explique les différentes dispositions applicables à l'ensemble des zones.

Les titres II-III et IV précisent les dispositions particulières applicables à chaque type de zone. Ainsi :

- Le titre II précise les « *Dispositions applicables aux zones urbaines* » ;
- Le titre III précise les « *Dispositions applicables aux zones à urbaniser* » ;
- Le titre IV précise les « *Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles* ».

L'articulation des dispositions générales du règlement **avec les règles écrites** particulières édictées pour chaque zone **et avec les prescriptions graphiques** du règlement est, en général, précisée au niveau de chaque article. Toutefois, dans le cas où des contradictions apparaîtraient à la lecture de ces différentes règles, **la hiérarchie des normes** sera la suivante :



Le **lexique** se situe dans les dispositions générales, puisque sa vocation est d'éclairer le lecteur sur les différents termes utilisés de manière à **faciliter la compréhension des règles édictées**.

Le **liseré**, qui signale l'existence **d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** sur le règlement graphique a pour objet de simplifier la lecture des instructeurs et pétitionnaires. Sa présence permet de comprendre immédiatement l'existence d'une OAP, en particulier, si elle concerne une zone urbaine. Ainsi, l'instructeur sait qu'outre le règlement écrit et son rapport de conformité, l'opération devra présenter **un rapport de compatibilité avec l'OAP concernée figurant dans le dossier de PLU**.

Concernant le paragraphe sur **les éléments admis à l'intérieur des marges de recul des constructions** (articles 6, 7 et 8), la gestion des demandes d'autorisation concernant des constructions nouvelles ou la modification de constructions existantes, a montré **l'intérêt de ne pas refuser un projet pour les motifs listés dans ce paragraphe**, dès lors que tous les autres articles du règlement du PLU sont respectés.

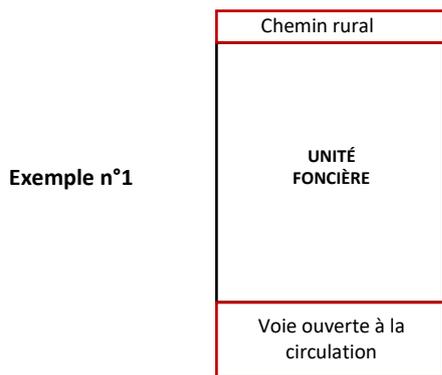
Les définitions de limites à l'alignement et de fond de parcelle figurent dans le lexique des termes employés dans le règlement.

La **définition du fond de parcelle dans le lexique reste simple** : « *limite opposée à la voie du terrain d'assiette du projet* ».

Pour les limites séparatives et limites du domaine public, il est bien précisé que : « *Dès lors qu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les limites séparatives aboutissant sur ces voies sont considérées comme des limites à l'alignement* ». Cela signifie qu'une parcelle desservie par deux voies ouvertes à la circulation possède deux limites à l'alignement.

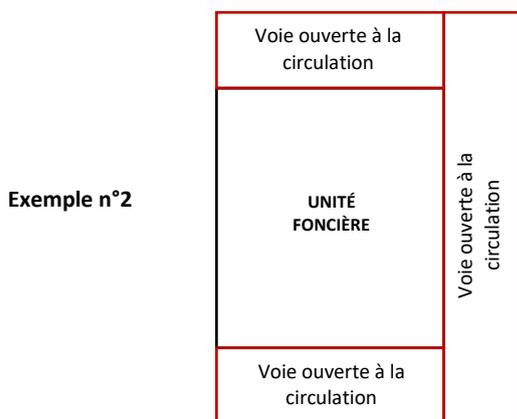


Illustration de la règle concernant les fonds de parcelles qui s'applique aussi aux limites séparatives.



L'unité foncière est bordée par deux autres unités foncières. Elles possèdent par conséquent **deux limites séparatives**. Le chemin situé en fond de parcelle n'étant pas ouvert à la circulation automobile, elle possède **une limite de fond de parcelle**. Enfin, en front à rue, la voie est ouverte à la circulation. Il s'agit **d'une limite à l'alignement**

(cf. : lexique dans le règlement écrit).



L'unité foncière est bordée par une autre sur sa gauche. Elle possède donc **une limite séparative**. Comme il existe **des voies ouvertes à la circulation automobile** en front à rue, sur la droite et au fond de l'unité de foncière, **toutes ces limites** sont considérées **comme des limites à l'alignement**.

L'unité foncière possède une limite séparative à gauche et trois limites à l'alignement.

(cf. : lexique dans le règlement écrit).

Concernant l'alignement dont la définition figure dans le lexique, il est, par exemple, cité pour l'implantation des clôtures sous la dénomination « **en front de rue** ». Cette rédaction fait bien référence à l'alignement et a pour objet de **simplifier la compréhension de la règle pour le pétitionnaire**.

Les abris de jardins possèdent une définition claire dans le lexique et sont limités à **20 m² d'emprise au sol**. L'encadrement de ce type de construction a pour objet **d'éviter le développement d'un habitat « de fortune »**.

Le mode de calcul de la hauteur figurant dans les modalités d'application du règlement n'est pas rappelé dans les différentes zones du PLU. L'objectif est d'obliger les pétitionnaires à s'interroger sur le mode de calcul pour qu'ils consultent **les dispositions générales du règlement**.

Le mode de calcul de la hauteur figure dans les modalités d'application du règlement :

Extrait du règlement écrit :

Sauf indication contraire, dans les règlements particuliers des chapitres suivants, la hauteur maximale fait référence à la hauteur comptée :

- entre **le niveau le plus haut du terrain naturel** au droit de l'emprise au sol de la construction avant tout remaniement ;
- et l'égout de la toiture ou, le cas échéant l'acrotère de la construction en cas de toiture terrasse, à l'aplomb de ce dernier.

En cas de comble en attique, il s'agira de l'acrotère surmontant directement **la dalle haute de l'avant dernier niveau**. Lorsque le comble est traité en attique, la hauteur est mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, une marge de 100 cm supplémentaire est applicable à la hauteur maximale indiquée dans le règlement de la zone pour une hauteur à l'égout.

Le calcul de la hauteur maximale ne prend pas en compte les éléments ponctuels de faible emprise, tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées.



Pour simplifier le travail des instructeurs et faciliter la compréhension du règlement par les pétitionnaires, des compléments de définition des combles en attique sont rappelés dans les articles 11 de chaque zone du PLU.

Il s'agit d'ici **d'une réécriture comparativement à l'ancien PLU** puisque c'est désormais **le point le plus haut du terrain naturel** au droit de l'emprise au sol **qui est utilisé comme référence (il était parfois mentionné le point « amont » dans le PLU 2006, ou simplement une absence d'indications pour ce calcul)**. Cela permet de **s'affranchir de tous les problèmes liés à la déclivité du terrain**. C'est pour cette raison que le mode de calcul de la hauteur a été détaillé. Cette évolution ne change rien pour les projets mais **permet de clarifier le mode de calcul**.

Concernant les autorisations d'urbanisme, il est rappelé qu'en application d'une délibération du Conseil Communautaire de Metz Métropole en date du 11 décembre 2017, l'édification de clôtures et le ravalement de façade sont soumis à une déclaration préalable.

Conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée **dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire**, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. Dans le présent cas, **le PLU n'en dispose pas autrement**.

Enfin, le paragraphe sur **la gestion des constructions existantes non conformes** indique que le règlement du PLU s'applique aussi bien aux constructions existantes qu'aux futures constructions.

F. Prévention des risques naturels et technologiques

Les différents risques répertoriés ci-dessous sont indiqués, aux pétitionnaires, à titre d'information, parfois indiqués sur le règlement graphique ou sur son annexe.

Extrait du règlement écrit :

A. Prévention des risques naturels

- Risque sismique : Nouilly est classée en zone 1 sur 5 au sein de la réglementation parasismique Française. Il s'agit de la zone « *sismicité très faible* » à l'intérieur de laquelle il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal. Mais une prise en compte de l'aléa sismique dans les installations à risque spécial (installations classées) est demandée.
- Retrait gonflement des argiles : À Nouilly, l'ensemble de la commune est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles. Cet aléa est moyen pour l'ensemble de la commune, à l'exception de l'extrémité est, en bordure de Servigny-lès-Sainte-Barbe, où l'aléa est fort. Un guide de recommandations composé d'un fascicule explicatif du phénomène comprenant dix fiches pratiques est disponible sur prim.net.
- Cavités souterraines hors mines : Les cavités souterraines hors mines et leurs zones d'aléa sont représentées sur le règlement graphique. L'ensemble des informations relatives sont mises à jour par le BRGM. Dans les zones d'aléa des cavités hors mine, l'article R111-2 du code de l'urbanisme à savoir « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations » pourra s'appliquer.

B. Prévention des risques technologiques

- Transports de matières dangereuses – Air Liquide : le ban communal est traversé par des canalisations génératrices de risques technologiques. Elles sont gérées par Air Liquide.

L'effet principal de ces différentes servitudes correspond à une « *clause de non aedificandi* » (cf. : servitudes d'utilité publique).

Toute personne ou entreprise qui se propose d'effectuer ou de faire effectuer des travaux sur le territoire d'une commune qui doit se conformer aux dispositions du décret n°2011-1241 du 5 Octobre relatif à l'exécution des travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution.

Ce texte prévoit notamment qu'elle devra adresser une demande de renseignement au représentant d'Air



Liquide, dès lors que les travaux envisagés se situent dans la zone définie par les plans établis à cet effet par Air Liquide et consultables en mairie.

La commune est concernée par des bandes d'effets de 5,00 mètres de part et d'autre des canalisations suivantes : ID2796 : Mondelange – Pompey partie 2 (canalisation d'azote DN225) / ID3194 : Richemont – Lauvallières partie 1 (canalisation d'oxygène DN300).

- Transports de matières dangereuses – GRT Gaz : la liste des servitudes mentionne une ligne « CanaTMD » : servitudes prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de matière dangereuses : Arrêté préfectoral du 21 octobre 2016 instituant des servitudes d'utilité publique, GRT Gaz. Il s'agit de la canalisation DN300-1953-MONTOY-FLANVILLE MARANGE-SILVANGE (MONTOY-MARANGE).

La commune est concernée par des bandes d'effets de 5,00 mètres de part et d'autre des canalisations.

- Canalisations électriques : le ban communal est traversé par des canalisations électriques appartenant à RTE (GMR Lorraine, 12 rue des Feivres – 57000 Metz). **La commune est concernée par des bandes dangers de 30 et de 40 mètres.** Elles correspondent respectivement aux canalisations de 63 kv et de 225KV qui traversent la commune : Ligne 63kv n°1 ANCERVILLE-ST-JULIEN / Ligne 63kv n°10 ST-JULIEN-FAULQUEMONT / Ligne 63kv n°04 ST-JULIEN-BORNY / Ligne 225kv n°1 et 2 ST-JULIEN-PELTRE.

Toute personne qui envisage de réaliser une construction au voisinage des ouvrages doit, après consultation du guichet unique (www.reseaux-et-canalizations.gouv.fr), se conformer aux procédures de déclaration de projet de travaux (DT) et de déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) fixées par les articles R.554-I et suivants du Code de l'Environnement.

Cf. : Voir la liste et le plan des servitudes d'utilité publique.

Prise en compte des risques dans l'élaboration du PLU :

Les canalisations de matières dangereuses ont été prises en considération pour l'implantation des secteurs ouverts à l'urbanisation, en particulier le secteur « centre » qui est traversé par une canalisation. Les bandes impactantes pour les constructions (à proximité de la canalisation) n'empêche pas la constructibilité du site. Ainsi il a été choisi de penser le projet avec ces canalisations (comme c'est le cas pour les lotissements du Chêne ou du Fercieux, qui sont aussi en limite de canalisation). Les bandes de recul mentionnées par les servitudes relatives à ces canalisations sont indiquées au règlement et l'OAP rappelle leur existence.

Concernant les cavités souterraines hors mines, les services de la DDT qui s'occupent des risques, seront consultés par le service instructeur si besoin. L'existence de cavité n'empêche pas les constructions. Certaines cavités sont d'ailleurs en plein centre du village bâti. Il s'agit d'un risque affiché car connu, qui s'étudiera au cas par cas, lors de l'instruction, en fonction de l'ampleur et de l'impact du projet.

Les autres risques référencés ont permis de mieux appréhender les possibilités de nouvelles constructions, au regard du degré de chaque risque. D'autres contraintes physiques, telles que les inondations, qui ne font pas l'objet de référencements officiels, ont néanmoins été prise en compte dans les réflexions relatives au classement des parcelles à proximité des cours d'eau par exemple.



5.2 Le règlement des zones urbaines

Les zones urbaines correspondent aux parties de la commune déjà urbanisées, ainsi qu'aux secteurs déjà desservis par les réseaux, où la création de nouvelles constructions est possible sans avoir recours à une opération d'aménagement.

Le PLU 2018 reprend et ajuste les zones UA, UB du PLU 2006 dont les éventuels changements de délimitations ont été expliqués dans les justifications du règlement graphique. Ces zones du PLU 2006 sont fusionnées sous la zone U générale, mais gardant une sous-zone Ua. Il s'agit de faciliter la lecture du règlement tout en proposant une rédaction allégée entre ces deux zones, dont seulement quelques contraintes permettent de compléter la zone Ua.

La zone urbaine UX (partie aménagée de la ZAC de Lauvallières) constitue une évolution du PLU comparativement au PLU antérieurement en vigueur au sein duquel elles existaient sous la forme de la zone 1AUJ.

Les règles édictées concernent les 9 destinations prévues par l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme. Cependant, des précisions sont souvent apportées dans l'article 1 concernant les interdictions, sachant que tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé à des conditions particulières est potentiellement autorisé (sauf dispositions applicables à d'autres législations).

A. Caractérisation des zones U

La zone U regroupe tous les quartiers urbanisés de la commune, qui ont pour destination principale le logement.

Elle correspond aux différentes extensions des tissus urbains, qui ont été réalisées principalement sous forme de lotissements dans la continuité du cœur du village ancien. Ici, les logements sont généralement implantés en retrait vis-à-vis de l'alignement. L'espace public se restreint aux seules voies de circulation automobile et aux quelques connexions douces qui existent. La zone U est très largement dédiée à l'habitat pavillonnaire mais elle permet tout de même une mixité fonctionnelle.

La sous-zone Ua appartient à la zone U générale mais concerne uniquement le centre ancien de Nouilly, où les constructions correspondent généralement aux plus anciennes de la commune (noyau villageois). Certains bâtiments, présentent une valeur patrimoniale intéressante (voir diagnostic). Les constructions sont largement mitoyennes et implantées en front de rue. La densité de logements est logiquement plus haute que dans les lotissements récents. Cette zone comprend une mixité fonctionnelle « ancienne » assez caractéristique des tissus anciens, puisqu'elle mêle habitat, services et équipements (Mairie, Église, ...) et d'ancien corps de ferme. Le PLU propose donc des règles « sur-mesure » applicables à ce secteur ancien, pour en préserver les caractéristiques architecturales et la morphologie du village initial (mitoyenneté des constructions, alignement sur rue, ...).

La zone UX est dédiée aux activités économiques et de services. Pour l'heure, son emprise correspond à la partie aménagée de la ZAC de Lauvallières qui accueille l'hôpital Robert Schuman (en zone 1AUJ). L'évolution du règlement n'est pas détaillée pour cette zone nouvellement créée.

B. Evolution du règlement

Relevé des principaux ajustements dans le règlement écrit de PLU entre celui approuvé en 2009 toujours en vigueur en 2018) et la proposition de 2018 du nouveau PLU.

Si les zones concernées ne sont pas mentionnées expressément, les évolutions s'appliquent à toutes les zones. Les évolutions mentionnées ne se donc pas répétées à chaque paragraphe.

ARTICLE 1 Occupations et utilisations du sol interdites

ARTICLE 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

La fonction d'entrepôt n'est plus interdite, mais autorisées à conditions.

La notion de « préjudice à l'utilisation des locaux voisins » est supprimée.

Les fonctions d'hébergement hôtelier, de bureaux et de commerce, sont maintenant encadrées au regard du contexte de la zone.

Les éléments de patrimoine bâti sont maintenant identifiés par un symbole sur le plan de zonage (règlement écrit).

Les prescriptions liées aux nuisances sonores sont mentionnées dans les dispositions générales.

ARTICLE 3 Accès et voirie

Les gabarits de chaussé ont été pris en compte avec une réduction des largeurs et obligation de bande piétonne uniquement pour les voiries principales.

Les cheminements en bout d'impasse sont gérés sur les OAP pour une meilleure adéquation avec les sites en développement.



La contrainte d'un seul accès par unité foncière est supprimée au regard de la dérogation possible accolée.

ARTICLE 4 Desserte par les réseaux

La rédaction est revue de manière globale pour mieux convenir aux prescriptions des services compétents, en particulier concernant les eaux usées.

ARTICLE 5 Caractéristiques des terrains

Sans changement.

ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La bande d'implantation des constructions passe de 25 à 30m.

L'implantation des façades sur rue en sous-zone Ua est réécrite par souci de simplification.

Le recul des constructions est passé de 5 à 3m en zone générale U.

Des dispositions particulières viennent déroger pour les équipements publics.

ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les contraintes appliquées dans le cas de mur pignon sont supprimées car jugées trop restrictives pour les futurs projets.

La règle est simplifiée en évitant les doubles calculs et en proposant une distance minimum de 3m afin de permettre une meilleure évolution des tissus bâtis et de faciliter les possibilités d'accès (3.5m préconisé par le SDIS).

ARTICLE 8 Implantation des constructions sur une même unité foncière

Réécriture de la règle pour simplifier sa compréhension et pour mieux cibler son but d'espacer les bâtis à étage.

ARTICLE 9 Emprise au sol

Il ne semble plus opportun de limiter la surface totale des annexes. Les bandes d'implantation pour les constructions principales répondent à l'objectif de limitation de constructions avec étage sur la profondeur des parcelles.

L'emprise au sol maximum passe de 30 à 50% pour une augmentation des droits à construire et favoriser ainsi des projets d'extension ou de densification.

ARTICLE 10 Hauteur des constructions

Les règles de hauteur sont légèrement majorées (de 7 à 8m) pour mieux correspondre à la diversité des constructions (parfois sur un socle ou soubassement de cave), tout en gardant une échelle d'un rez-de-chaussée plus un étage comme référence.

La hauteur est règlementée d'une part pour les toitures en pente et d'autre part pour les toitures plates avec acrotère. La différence de 1m entre les deux hauteurs maximales s'explique par une majoration utile à l'acrotère et aux dispositifs techniques de la toiture-terrasse.

Si la dalle du dernier niveau habitable se situe en dessous de l'égout de toiture, le juge considère que c'est un niveau plein et non plus un comble. La règle de 5m maximum comptés entre l'égout et le faitage prend donc ici tout son sens.

Pour les abris de jardins, la hauteur maximale fixée à 3.5m permet d'homogénéiser et de simplifier les gabarits autorisés au sein de toutes les zones.

Les règles sont ici applicables à l'ensemble de la zone U, sans distinction pour la zone Ua.

ARTICLE 11 Aspect extérieur

Les éléments de patrimoine bâti, dont la démolition est interdite, sont rappelés.

Les contraintes d'aspect extérieur des constructions sont affinées pour une meilleure compréhension des règles applicables et moins d'interprétations possibles entre le pétitionnaire et le service instructeur. Ainsi, les règles de couleurs, d'aspect ou de forme des matériaux et les types de clôtures sont ici détaillés.

Certaines interdictions ont aussi été reformulées, au regard des possibilités lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Plus de souplesse est apportée aux contraintes architecturales, en particulier lorsque les choix du PLU 2006 ne sont plus en cohérence avec les constructions contemporaines, ou que les contraintes ne seraient que trop peu justifiables dans leur cohérence.



ARTICLE 12 Stationnement

Les règles applicables sont mentionnées dans les dispositions générales. La grille de stationnement a peu évolué. La référence au type de logement est néanmoins supprimée au profit de seuils de surfaces de plancher. Les places nécessaires pour les commerces de petites surfaces, sont réduites pour en favoriser la pérennité.

ARTICLE 13 Espaces libres et plantations

Le PLU de 2007 obligeait un traitement en espace verts de 30% au moins des espaces libres. Cette règle est passée à 50%. Pour les jardins des habitations, on privilégiera la plantation d'un arbre fruitier.

Pour éviter une trop grande imperméabilisation des sols, 50% au minimum des aménagements doivent utiliser des revêtements perméables.

Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel.

ARTICLE 14 Coefficient d'occupation du sol (COS)

Cet article est Sans objet, car abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.

ARTICLE 15 Performances énergétiques et environnementales

Article non référencé

ARTICLE 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Des contraintes sont ajoutées pour favoriser la desserte des réseaux de communication, même pour les à desservir dans le futur.

C. Dispositions applicables à la zone U

Les explications qui apparaissent dans des encadrés sont valables pour plusieurs zones.

Les occupations et utilisations du sol interdites visent à maintenir le caractère mixte à dominante d'habitat. Le centre ancien ne doit pas faire l'objet de constructions incompatibles avec le caractère résidentiel dominant. Certaines occupations du sol relèvent d'autres législations, mais le souhait communal est de bien rappeler le souci de garantir la tranquillité résidentielle.

C'est pour cette raison précis que les activités artisanales, la fonction d'entrepôt et les installations classées (entre autres) sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone.

Les prescriptions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux limites séparatives, **veillent à préserver la morphologie urbaine visible depuis l'espace public** (alignement et continuité des constructions). C'est pour cette raison que dans la zone Ua la façade sur rue doit obligatoirement être implantée dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions principales voisines les plus proches. Cette rédaction n'apporte pas d'évolution majeure vis-à-vis de celle du règlement du PLU de 2006.

Contrairement à la zone Ua et en raison de l'implantation des constructions dans la zone U « dite générale », un retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement y est demandé. Une souplesse est tout de même apportée avec une possibilité d'implantation dans l'alignement pour les car-ports. Cette règle doit favoriser **la bonne insertion des nouvelles constructions** dans le contexte urbain.

Les zones U, font toujours référence à **une bande de constructibilité** (passée à 30 mètres). Cette règle vise à promouvoir des zones de jardins à l'arrière des constructions.

Tout comme dans le PLU de 2006, les implantations en limites séparatives (mitoyennes) sont possibles, dans les zones U. Ceci tient compte du fait que de nombreuses constructions sont mitoyennes et témoignent de la volonté communale de permettre une densification des tissus urbains. Si la construction n'est pas implantée sur la limite séparative, le calcul de l'implantation a été simplifié, en proposant une distance minimale de 4 mètres.

La zone Ua **ne contient pas de règle sur l'emprise au sol** étant donné que quelques bâtis occupent plus de 70% voire la totalité de la parcelle. Dans les secteurs résidentiels et pavillonnaires de la zone U « générale », l'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière, apportant une marge de manœuvre



supplémentaire pour la densification des quartiers. L'objectif est de permettre une densification raisonnable des tissus urbains pavillonnaires.

La notion d'emprise au sol renvoie directement **au lexique du règlement**, qui explique clairement ce qui est comptabilisé ou non pour ce calcul dans le présent PLU. Ainsi, les abris de jardin seront considérés comme des constructions annexes, dès lors que leur emprise au sol dépasse 20m².

En matière de hauteur, l'objectif est d'encadrer le volume constructible en tenant compte des formes urbaines existantes. Le nouveau PLU autorise une hauteur maximale de 8 mètres au lieu de 7 mètres, pour favoriser la densification et le renouvellement dans le centre ancien, comme dans les quartiers plus récents, sans dénaturer son caractère au vue des constructions existantes.

Le traitement des aspects extérieurs des constructions s'attache à permettre des évolutions tout en évitant qu'elles ne viennent dénaturer le caractère patrimonial du centre historique ou l'harmonie des quartiers récents. Ainsi, les couleurs vives, le blanc et le noir pur sont interdites. Si cette notion peut sembler sujette à interprétation, il faut comprendre que le ton des façades doit absolument s'harmoniser à l'ensemble des façades des bâtiments du voisinage immédiat. L'objectif communal est bien de travailler à une cohérence et une harmonie globale en matière de coloration des façades, tout en restant souple dans l'acceptation des coloris proposés.

Les règles concernant **l'aspect extérieur des constructions** sont sensiblement similaires sur toutes les zones pour permettre une homogénéité sur l'ensemble de la commune et pour simplifier le règlement (en particulier pour des zones 1AU qui seront vouées à être intégrées dans la zone U une fois construites.

En matière de stationnement, pour respecter le PDU de Metz Métropole, les obligations en matière de stationnement concernent aussi bien les véhicules que les vélos.

Une place par logement est imposée (garage compris) en zone Ua tandis qu'une place par tranche entamée de 60 m² s'applique dans la zone U « générale ».

L'objectif de la collectivité n'est pas de bloquer la densification des tissus urbains anciens, mais elle souhaite que les caractéristiques patrimoniales du bâti soient respectées et que le stationnement ne devienne pas anarchique et dangereux. Pour cette raison, les ouvertures de garages dans des façades existantes sont interdites dès que cela a pour effet de les appauvrir.

D. Dispositions applicables à la zone UX

Les explications qui apparaissent dans des encadrés sont valables pour plusieurs zones.

Cette zone est dédiée **aux activités économiques et de services**. C'est sa vocation principale. Pour cette raison, les constructions à vocation d'habitat ne sont autorisées que sous réserve du respect de conditions particulières. À ce titre, elles sont admises pour assurer la surveillance et le gardiennage des occupations et utilisations du sol admises dans la zone. **Pour préserver le caractère de la zone**, les constructions à usage industriel et les exploitations agricoles ou forestières sont interdites.

La hauteur autorisée pour les bâtiments est particulièrement haute, car elle est de **30 mètres**. Le règlement du PLU de Vantoux (sur laquelle la zone est à cheval) règlemente la hauteur par cette phrase : « Pour éviter tout impact négatif sur les paysages, aucune construction ne pourra dépasser la cote NGG de 255,50 mètres ». Le règlement du PLU de Nouilly lui préfère une règle plus souple et plus facile lors de l'instruction.

Par ailleurs, il doit être garanti **une bonne adaptation au sol**, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle **du caractère de la région** (les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits).

Des règles sont prévues **en matière d'espaces libres et de plantations, de manière assez similaire aux autres zones de la commune**.

Le règlement ou le cahier des charges de la ZAC, ainsi que les conseils du service gestionnaire viendront compléter ces prescriptions pour une harmonie des constructions sur le site, en lien avec les PLU des deux communes concernées.



5.3 Le règlement des zones à urbaniser

Les zones à urbaniser (AU) correspondent **aux parties de la commune** destinées à être **ouvertes à l'urbanisation** à court et moyen terme. Elles sont non équipées ou partiellement équipées. Les zones **1AU** sont les espaces de la commune, qui peuvent être urbanisés immédiatement ou qui sont en cours d'urbanisation. **Les aménagements réalisés sur ces espaces doivent être compatibles avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).** Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, qui existent à la périphérie immédiate des zones 1AU, ont ou auront prochainement une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Le **PLU de Nouilly comprend 2 zones 1AU, 2 zones 2AU et une zone 2AUX.** Les zones **2AU**, ne sont urbanisables qu'à long terme après la mise en œuvre d'une procédure d'évolution du document d'urbanisme et la réalisation des équipements nécessaires.

A. Evolution du règlement

Relevé des principaux ajustements dans le règlement écrit de PLU entre celui approuvé en 2009 toujours en vigueur en 2018) et la proposition de 2018 du nouveau PLU.

Si les zones concernées ne sont pas mentionnées expressément, les évolutions s'appliquent à toutes les zones. Les évolutions mentionnées ne se donc pas répétées à chaque paragraphe.

La volonté globale concernant la réécriture des contraintes est celle d'une homogénéisation de la règle avec la zone U ou d'autres zones quand cela est possible.

ARTICLE 1 Occupations et utilisations du sol interdites

ARTICLE 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

La fonction de commerce n'est plus interdite, mais autorisées à conditions.

La notion de « préjudice à l'utilisation des locaux voisins » est supprimée.

Les fonctions de bureaux et de commerce, sont maintenant encadrées au regard du contexte de la zone.

Les dispositions pour la construction aux abords des infrastructures routières bruyantes, est repris dans les dispositions générales.

Les opérations au coup par coup sont autorisées à condition de permettre la réalisation des grands principes d'urbanisation compris dans l'OAP.

ARTICLE 3 Accès et voirie

Les gabarits de chaussé ont été pris en compte avec une réduction des largeurs et obligation de bande piétonne uniquement pour les voiries principales.

Les cheminements en bout d'impasse sont gérés sur les OAP pour une meilleure adéquation avec les sites en développement.

La contrainte d'un seul accès par unité foncière est supprimée au regard de la dérogation possible accolée.

ARTICLE 4 Desserte par les réseaux

La rédaction est revue de manière globale pour mieux convenir aux prescriptions des services compétents, en particulier concernant les eaux usées.

ARTICLE 5 Caractéristiques des terrains

Sans changement.

ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La bande d'implantation des constructions passe de 21 à 30m. 21 mètres semblaient trop restrictifs au regard des reculs imposés à la construction principale et sous l'expérience du service instructeur.

Le recul des constructions est passé de 5 à 3m.

Des dispositions particulières viennent déroger pour les équipements publics.



ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La règle est simplifiée en évitant les doubles calculs et en proposant une distance minimum de 4m (contre 3m initialement), afin de permettre une meilleure évolution des tissus bâtis (extension d'une habitation plus réalisable dans 4m plutôt que 3m très contraignant) et de faciliter les possibilités d'accès (3.5m préconisé par le SDIS).

ARTICLE 8 Implantation des constructions sur une même unité foncière

Réécriture de la règle pour simplifier sa compréhension et pour mieux cibler son but d'espacer les bâtis à étage.

ARTICLE 9 Emprise au sol

L'emprise au sol maximum passe de 30 à 50% pour une augmentation des droits à construire et favoriser ainsi des projets d'extension ou de densification.

ARTICLE 10 Hauteur des constructions

Les règles de hauteur sont légèrement majorées (de 7 à 8m) pour mieux correspondre à la diversité des constructions (parfois sur un socle ou soubassement de cave), tout en gardant une échelle d'un rez-de-chaussée plus un étage comme référence.

La hauteur est règlementée d'une part pour les toitures en pente et d'autre part pour les toitures plates avec acrotère. La différence de 1m entre les deux hauteurs maximales s'explique par une majoration utile à l'acrotère et aux dispositifs techniques de la toiture-terrasse.

Si la dalle du dernier niveau habitable se situe en dessous de l'égout de toiture, le juge considère que c'est un niveau plein et non plus un comble. La règle de 5m maximum comptés entre l'égout et le faitage prend donc ici tout son sens.

Pour les abris de jardins, la hauteur maximale fixée à 3.5m permet d'homogénéiser et de simplifier les gabarits autorisés au sein de toutes les zones.

ARTICLE 11 Aspect extérieur

Les contraintes d'aspect extérieur des constructions sont reprises des prescriptions de la zone U, en adaptant ces contraintes aux nouvelles constructions permises dans la zone 1AU.

Certaines interdictions ont aussi été reformulées, au regard des possibilités lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Plus de souplesse est apportée aux contraintes architecturales, en particulier lorsque les choix du PLU 2006 ne sont plus en cohérence avec les constructions contemporaines, ou que les contraintes ne seraient que trop peu justifiables dans leur cohérence.

ARTICLE 12 Stationnement

Les règles applicables sont mentionnées dans les dispositions générales. La grille de stationnement a peu évolué.

La référence au type de logement est néanmoins supprimée au profit de seuils de surfaces de plancher. Les places nécessaires pour les commerces de petites surfaces, sont réduites pour en favoriser la pérennité.

ARTICLE 13 Espaces libres et plantations

Le PLU de 2007 obligeait déjà un traitement en espace verts de 50% au moins des espaces libres. Cette règle est reprise. Pour les jardins des habitations, on privilégiera la plantation d'un arbre fruitier.

Pour éviter une trop grande imperméabilisation des sols, 50% au minimum des aménagements doivent utiliser des revêtements perméables.

Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel.

ARTICLE 14 Coefficient d'occupation du sol (COS)

Cet article est Sans objet, car abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.

ARTICLE 15 Performances énergétiques et environnementales

Article non référencé

ARTICLE 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Des contraintes sont ajoutées pour favoriser la desserte des réseaux de communication, même pour les à desservir dans le futur.



B. Dispositions applicables à la zone 1AU et à la zone 2AU

La **vocation** des zones 1AU et 2AU est l'habitat, se situant à proximité des quartiers résidentiels ou anciennement naturels. Une marge d'évolution est toutefois anticipée par le PLU qui permet, sous conditions, l'installation de commerces, bureaux ou installations d'artisans notamment. Une **mixité fonctionnelle** est donc possible dans le même esprit que pour les autres zones urbaines.

Le **respect des OAP** est imposé sur un principe de compatibilité (cf. : pièce écrite et justifications des OAP). Il n'est pas, ici, fait référence, à la notion « *d'opération d'ensemble* » ou « *d'opération d'aménagement d'ensemble* », car **le PLU ne s'oppose pas à l'urbanisation au coup par coup de la zone** au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. Toutefois, cette urbanisation au coup par coup n'est autorisée que dans la mesure où elle est compatible avec le développement ultérieur de la zone et par conséquent, avec les principes indiqués dans l'OAP. Ainsi, toute opération conduisant à la création de délaissés ou de terrains inconstructibles ne pourra être tolérée. Elle serait contraire au principe de densification des extensions urbaines programmées par le biais des OAP.

La **zone 1AU du secteur « derrière le cimetière »** sera particulièrement concernée par **la création de nouvelles voiries** pour desservir les futures constructions. Pour ce faire, le PLU impose **une emprise minimale de 5 mètres pour les voies nouvelles à double sens ouvertes** à la circulation automobile. C'est aussi le cas pour la zone 2AU du secteur « centre-village ».

Concernant les implantations par rapport aux limites séparatives, la mitoyenneté est autorisée tout comme dans les zones U. Le projet communal ayant pour objectif de réduire la consommation foncière, une interdiction d'implanter les nouvelles constructions sur les limites séparatives aurait eu l'effet inverse en favorisant des constructions seules au milieu de leurs parcelles respectives. Dans le cas inverse, un retrait minimal fixé à 4 mètres devra être observé, évitant ainsi les calculs de type H/2 et permettant à la fois une meilleure évolution des tissus existant et une facilité d'accès.

Dans les zones AU, les **hauteurs maximales des constructions autorisées sont adaptées au tissu dans lequel elles se trouvent, par souci d'insertion paysagère**. Les règles de hauteurs sont les mêmes dans les zones AU que dans les zones U.

L'aspect extérieur des constructions en zones à urbaniser est traité avec la même attention que les zones urbanisées pour que les tissus urbains ne soient pas dissonants les uns par rapport aux autres. Ainsi, les mêmes réglementations sont observées, à l'image notamment des teintes des constructions ou des toitures.

Pour le **stationnement des véhicules**, le besoin des constructions futures doit être assuré, en suivant les dispositions générales. Il se chiffre à hauteur de 1 place par tranche entamée de 60 m² pour les logements. Rappelons que la grille est commune à toutes les zones.

Enfin, **les espaces libres de toute construction** doivent être aménagés en espaces verts à hauteur de 50%. Cela signifie que les surfaces libres ne doivent pas rester à nu tout comme les délaissés des aires de stationnement, qui doivent impérativement être végétalisés ou engazonnés.

Les contraintes architecturales sont similaires de la zone 1AU à la zone 2AU. En effet, peu de constructions sont permises en zone 2AU, attendant que les réseaux nécessaires permettent la constructibilité totale du secteur de projet. Ainsi, dans l'attente d'un passage en 1AU, la zone 2AU constitue une zone de « réserve ». La cohérence des règles entre zone 1AU et zone 2AU assure une continuité des prescriptions avant ou après une modification du zonage (nécessaire à l'ouverture à l'urbanisation dans le cas d'une zone 2AU, qui passerait à une zone 1AU).

C. Dispositions applicables à la zone 2AUX

Pour cette zone concernant la ZAC de Lauvallières, les élus ont repris le règlement de la ZAC sans le chambouler dans les grandes lignes. De plus, les prescriptions du règlement s'ajustent sur le règlement de la zone UX.

La réflexion s'est aussi accompagnée d'une comparaison avec les règles applicables dans le PLU de la commune de Vantoux, qui partage le périmètre de la ZAC. Citons comme différence une largeur minimale de plate-forme à 9m à Nouilly, contre 10m à Vantoux pour les voies ouvertes à la circulation.



Peu de constructions sont permises dans cette zone (des équipements, des adaptations des constructions existantes, ...). L'ensemble des prescriptions y sont néanmoins reprises pour assurer une continuité des règles entre la zone 2AUX lors d'une éventuelle modification du PLU, amenant un passage d'une partie ou de la totalité de la zone en 1AUX ou en UX si les réseaux sont suffisamment dimensionnés.

5.4 Le règlement de la zone agricole

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

A. Evolution du règlement

Relevé des principaux ajustements dans le règlement écrit de PLU entre celui approuvé en 2009 toujours en vigueur en 2018) et la proposition de 2018 du nouveau PLU.

Si les zones concernées ne sont pas mentionnées expressément, les évolutions s'appliquent à toutes les zones. Les évolutions mentionnées ne se donc pas répétées à chaque paragraphe.

La volonté globale concernant la réécriture des contraintes est celle d'une homogénéisation de la règle avec la zone N ou d'autres zones quand cela est possible.

ARTICLE 1 Occupations et utilisations du sol interdites

ARTICLE 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

De manière générale, seules sont acceptées dans cette zone les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole, ainsi que d'autres destinations annexe ou nécessaires aux équipements.

Les conditions sont réécrites au regard de la rédaction du code de l'urbanisme : « qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ; qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ni aux espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ». Le PLU de Nouilly ajoute : « qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative tout autour de l'unité foncière à l'aide d'arbres caduques et persistants plantés en mélange ».

ARTICLE 3 Accès et voirie

Les gabarits de chaussé sont ici détaillés, plus qu'ils ne l'étaient au PLU 2006.

ARTICLE 4 Desserte par les réseaux

La rédaction est revue de manière globale pour mieux convenir aux prescriptions des services compétents.

ARTICLE 5 Caractéristiques des terrains

Sans changement.

ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Passage de 20 à 10m de recul pour les constructions, sauf marges conséquente par rapport aux routes départementales et aux autoroutes.

ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La règle est ajustée en reprenant les préconisations des autres zones, puisqu'applicables en zone A de manière similaire. Auparavant, le recul minimum était de 10m.

ARTICLE 8 Implantation des constructions sur une même unité foncière

La règle reprend la rédaction présente pour les autres zones du PLU.

ARTICLE 9 Emprise au sol

La règle reste inchangée, et sans disposition.

ARTICLE 10 Hauteur des constructions

Les règles de hauteur s'ajustent sur la rédaction présente pour les autres zones, en particulier en matière de construction à destination de logement. La hauteur des constructions agricoles est limitée à 12m. Elle n'était pas référencée dans le PLU 2006. Cette contrainte permet de limiter l'impact des constructions sur le paysage.



ARTICLE 11 Aspect extérieur

Les éléments de patrimoine bâti, dont la démolition est interdite, sont rappelés.

Les contraintes d'aspect extérieur des constructions sont affinées pour une meilleure compréhension des règles applicables et moins d'interprétations possibles entre le pétitionnaire et le service instructeur. Ainsi, les règles de couleurs, d'aspect ou de forme des matériaux et les types de clôtures sont ici détaillés (au regard d'une cohérence avec les autres zones du PLU).

Une distinction est faite entre les bâtiments à l'usage d'habitation et les autres, pour pointer les contraintes en fonction du type de construction. Une stabulation n'aura pas les mêmes contraintes qu'une maison.

ARTICLE 12 Stationnement

Concernant les exploitations agricoles ou forestières, le besoin en matière de places de stationnement sera déterminé en fonction du projet.

ARTICLE 13 Espaces libres et plantations

Les prescriptions sont complétées par des règles des autres zones, au regard du contexte de la zone agricole. Les préconisations en matière d'essences locales sont transposables, tout comme le pourcentage d'espace libre aménagées en espaces verts pour les espaces liés à de l'habitat.

ARTICLE 14 Coefficient d'occupation du sol (COS)

Cet article est Sans objet, car abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.

ARTICLE 15 Performances énergétiques et environnementales

Article non référencé

ARTICLE 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non référencé

B. Dispositions applicables à la zone A

L'objectif de la zone agricole est de permettre les constructions et installations qui sont destinées à l'exploitation agricole. C'est pour ces raisons que le règlement autorise les constructions, installations, aménagements et travaux, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exercice des activités d'un exploitant agricole.

La construction à usage d'habitation est strictement limitée. Elle doit être liée et nécessaire au fonctionnement et à la surveillance des exploitations agricoles. Cela peut, par exemple, être le cas d'un important cheptel animal, qui doit disposer d'une surveillance humaine permanente. La simple surveillance de matériel ne saurait être un motif légitime pour construire une habitation au sein de la zone agricole.

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers pour toute nouvelle construction et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. Cela se nomme « règle de réciprocité » en application du Code Rural. À ce titre, le règlement de la zone A précise bien que : « les constructions générant un périmètre de protection doivent être implantées de façon à ne pas compromettre l'urbanisation des zones U et AU ».

Cette disposition a pour objectif de limiter les conflits entre l'habitat et l'activité agricole, sachant que les périmètres d'éloignement, au titre du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ou au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) concernent généralement du cheptel animal et des installations bruyantes ou contenant des produits dangereux.

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques évolue, en lien avec les recommandations du Conseil Départemental et de l'État.

La hauteur maximale des constructions agricole n'était pas limitée dans le PLU de 2006. L'ajout de cette règle dans le PLU paraît opportune, car elle permet de tenir compte des qualités paysagères de la commune.



La hauteur maximale des constructions agricole est ainsi fixée à 12 mètres. Cette règle de hauteur ne s'applique pas pour les constructions d'habitation et leurs annexes qui disposent des seuils inférieurs en cohérence avec les zones urbaines.

Des précisions sont apportées sur **les aspects extérieurs** des constructions, au même titre et selon les mêmes règles que les autres zones.



Situation des exploitations agricoles en continuité ou imbriquées dans le village bâti.

5.5 Le règlement de la zone naturelle

Peuvent être classés **en zone naturelle et forestière**, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels.

A. Evolution du règlement

Relevé des principaux ajustements dans le règlement écrit de PLU entre celui approuvé en 2009 toujours en vigueur en 2018) et la proposition de 2018 du nouveau PLU.

Si les zones concernées ne sont pas mentionnées expressément, les évolutions s'appliquent à toutes les zones. Les évolutions mentionnées ne se donc pas répétées à chaque paragraphe.

La volonté globale concernant la réécriture des contraintes est celle d'une homogénéisation de la règle avec la zone A ou d'autres zones quand cela est possible.

ARTICLE 1 Occupations et utilisations du sol interdites

ARTICLE 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

De manière générale, seules sont acceptées dans cette zone les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole, ainsi que d'autres destinations annexe ou nécessaires aux équipements.

Les conditions sont réécrites au regard de la rédaction du code de l'urbanisme : « Ces types d'occupations et d'utilisations du sol sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole,



pastorale ou forestière et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ni aux espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ».

ARTICLE 3 Accès et voirie

Les gabarits de chaussée sont ici détaillés, plus qu'ils ne l'étaient au PLU 2006.

ARTICLE 4 Desserte par les réseaux

La rédaction est revue de manière globale pour mieux convenir aux prescriptions des services compétents.

ARTICLE 5 Caractéristiques des terrains

Sans changement.

ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Passage de 5 à 10m de recul pour les constructions, sauf marges conséquentes par rapport aux routes départementales et aux autoroutes.

ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La règle est ajustée en reprenant les préconisations des autres zones, puisqu'applicables en zone N de manière similaire. Auparavant, le recul minimum était de 3m.

ARTICLE 8 Implantation des constructions sur une même unité foncière

La règle reprend la rédaction présente pour les autres zones du PLU.

ARTICLE 9 Emprise au sol

La règle reste inchangée, et sans disposition.

ARTICLE 10 Hauteur des constructions

Les règles de hauteur s'ajustent sur la rédaction présente pour les autres zones, en particulier en matière de construction à destination de logement. La hauteur des autres constructions est limitée à 12m. Elle n'était pas référencée dans le PLU 2006. Cette contrainte permet de limiter l'impact des constructions sur le paysage.

ARTICLE 11 Aspect extérieur

Les éléments de patrimoine bâti, dont la démolition est interdite, sont rappelés.

Les contraintes d'aspect extérieur des constructions sont affinées car peu référencées au PLU 2006). Ainsi, les règles de couleurs, d'aspect ou de forme des matériaux et les types de clôtures sont ici détaillés (au regard d'une cohérence avec les autres zones du PLU).

Une distinction est faite entre les bâtiments à l'usage d'habitation et les autres, pour pointer les contraintes en fonction du type de construction.

ARTICLE 12 Stationnement

Concernant les exploitations agricoles ou forestières, le besoin en matière de places de stationnement sera déterminé en fonction du projet.

ARTICLE 13 Espaces libres et plantations

Les prescriptions sont complétées par des règles des autres zones, au regard du contexte de la zone naturelle. Les préconisations en matière d'essences locales sont transposables, tout comme le pourcentage d'espace libre aménagées en espaces verts pour les espaces liés à de l'habitat.

ARTICLE 14 Coefficient d'occupation du sol (COS)

Cet article est Sans objet, car abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.

ARTICLE 15 Performances énergétiques et environnementales

Article non référencé

ARTICLE 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non référencé



B. Dispositions applicables à la zone N

L'objectif de la zone étant de préserver le caractère des milieux naturels, toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la protection, à la mise en valeur ou restauration des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue sont interdites. Cela signifie que **le zonage vient traduire les continuités identifiées** dans le diagnostic (tome 1 du rapport de présentation) aux échelons communaux et supra-communaux.

Sont admises sous conditions dans la zone, **les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif** uniquement à condition qu'elles ne génèrent pas des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone. Enfin, les constructions et installations en lien avec l'exploitation forestière ou l'accueil du public (promeneurs) sont aussi autorisées.

La zone comprend plusieurs constructions à usage d'habitation, dont un groupe qui correspond à un ancien moulin (Moulin de la Tour) et une autre le long de la RD954 (photo ci-dessous).



Les extensions des constructions à vocation d'habitation, sont limitées à la date d'approbation du PLU. Cette disposition vise à assurer le maintien du caractère naturel de la zone en imposant une règle ne permettant pas l'émergence de nouveaux logements par le biais d'extensions successives. Pour les mêmes raisons, les annexes des constructions à vocation d'habitation doivent se situer à moins de 15 mètres de la construction principale pour éviter le mitage.

La voirie est réglementée de la même façon que les autres zones. Il en est de même pour l'implantation **des constructions par rapport aux voies qui se chiffre à 10 mètres minimum en cohérence avec la zone A.**

La hauteur qui n'était pas réglementée a été limitée à 12 mètres dans le PLU pour limiter les impacts d'éventuelles constructions dans les paysages.

Des précisions sont apportées sur **les aspects extérieurs** des constructions, au même titre et selon les mêmes règles que les autres zones.

Pour maintenir le caractère de la zone et la richesse des sols, les arbres et arbustes qui seront plantés doivent être choisis parmi les essences locales figurant en annexe du règlement. Il est bien précisé dans ce document que d'autres essences que celles figurant dans la liste peuvent être autorisées, dès lors qu'il est avéré que ce sont des essences régionales.



Secteur compris entre les autoroutes et traversé par le ruisseau / moulin de la Tour : zone N



II – INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

1. LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

La révision du Plan Local d'Urbanisme de Nouilly a été conduite dans un souci de compatibilité avec les principes généraux édictés par l'article L101-2 du Code de l'urbanisme, en matière de **gestion équilibrée de l'espace dans le respect des objectifs du développement durable**, en tenant compte de la diversité des fonctions urbaines et de la mixité sociale, de l'utilisation économe des espaces agricoles, naturels, urbains, périurbains et ruraux.

L'analyse des incidences du plan sur l'environnement consiste notamment à **évaluer les répercussions** ou les conséquences, directes ou indirectes, temporaires ou permanentes, **du projet retenu** sur les espaces agricoles, les paysages, les continuités écologiques et l'environnement anthropique.

1.1 La consommation d'espaces naturel et agricole

A. Les secteurs ciblés pour l'urbanisation

La commune a anticipé ses besoins futurs en matière de logements d'ici 2032 en ciblant plusieurs zones pour le développement de l'habitat :

- OAP n°1 : Secteur Centre – zonée en U pour 0,5 hectares, zonée en 1AU pour 0,2 hectare et en 2AU pour 1,4 hectare
- OAP n°2 : Secteur Ouest - Triangle – zonée en 1AU pour 0,3 hectare
- OAP n°3 : Nord - Derrière le cimetière - zonée en 1AU pour 0,5 hectare

De ces différentes zones, cumulées au potentiel de densification et de mutation des tissus urbains existants, découle le projet démographique communal. Le besoin en logements a été justifié dans le présent tome dans la partie sur les choix retenus pour établir le parti d'aménagement du PADD (cf. : les objectifs de production en logements).

Une démarche concrète d'économie des espaces agricoles et naturels du ban communal a été mise en place dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme. Cela se traduit par la **déduction du potentiel de densification des tissus urbains** (12 logements), hypothèses de futurs logements. Le taux de vacance réel s'avère être faible (3 à 5% selon les connaissances de la mairie, les données FILOCOM ou INSEE) et n'implique pas de déduire des logements à réoccuper des besoins futurs en logements de la commune.

Tous les secteurs dédiés à des opérations d'habitat se situent dans l'enveloppe urbaine de la commune.

L'OAP n°1 correspond à l'intensification de l'enveloppe urbaine de Nouilly. Elle encadre la construction d'un site en plein cœur de la commune, stratégiquement placé, et déjà partiellement bâti. Il s'agit ici d'un site de jardins, impliquant la consommation foncière d'espaces agricoles et/ou naturels pour 1,8 hectares environ (déduction faite des parcelles déjà urbanisées – 0,3ha).

L'OAP n°2 se situe dans le tissu urbain (secteur en bordure d'une voie desservie par des réseaux) et implique la consommation foncière d'espaces agricoles et/ou naturels pour 0,3 hectares. Elle est constituée aujourd'hui de terres agricoles.

L'OAP n°3 est imbriquée dans des jardins partiellement déjà construits et constitue donc une opération de densification des tissus urbains existants. La surface de jardins (jardins parfois enrichés) consommée reste faible (0,2ha), déduction faite des 0,3ha déjà bâti ou dédiés à la voirie.

La zone 2AUX représente 17 hectares. Elle est comprise dans la ZAC de Lauvallières. Ce site est répertorié comme un espace d'activités d'influence « SCoTAM », un « nouvel espace d'activités » pour le SCoTAM (P20 du DOO), avec une surface totale de 30 à 35ha et une vocation dominante d'activités de consommation, d'activités créatives et d'activités de production.

La zone UX et la Zone 2AUX comptabilisent 23,5 ha sur le ban communal de Nouilly.



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 de foncier (3ha / an depuis 2003) en projetant de construire 20 ha d'ici 2032 (1,2 à 1,5ha / an en moyenne).

C. Incidences sur l'activité agricole

Les OAP n'ont pas d'incidence majeure sur l'activité agricole. Les surfaces concernées par des secteurs de projet à destination d'habitat ne mettent pas en cause la pérennité de l'activité agricole.

D. Prise en compte de la densité

Pour limiter la consommation foncière, le SCoTAM impose une densité minimale de 20 logements à l'hectare pour les nouvelles extensions urbaines en dehors de l'enveloppe urbaine.

Les OAP qui correspondent à de la densification/mutation d'espaces déjà urbanisés, ou qui cadreraient des secteurs compris dans l'enveloppe urbaine, ne sont pas concernées.

De plus, les contraintes parcellaires, le morcellement des sites soumis à OAP et les configurations complexes de ces secteurs en partie déjà bâti, ne permettraient pas une densité de logement plus importante. En effet, l'insertion dans le contexte urbain du village, ainsi que la composition des futurs secteurs ont amené les élus à se positionner sur une densité moyenne, sur les sites soumis à OAP, inférieure à celle préconisée par le SCoTAM pour les sites en extension (n'étant pas soumis à une densité minimale obligatoire). Précisons ici que les secteurs de projet se trouvent tous dans l'enveloppe urbaine et ne sont donc pas soumis à une densité minimale préconisée de la part du SCoTAM.

1.2 L'environnement naturel et paysager

A. Prise en compte de la topographie

La commune de **Nouilly comprend une topographie marquée**, notamment sur les coteaux de part et d'autre du village ancien. Certaines zones AU comprennent des variations de niveaux importantes, qui sont une donnée de base majeure pour les projets à l'échelle du quartier ou des constructions. Les OAP encadrent la bonne intégration des constructions dans la pente.

Dans l'ensemble des zones du règlement, seuls sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux constructions et installations autorisées. **Les modifications de la topographie** rendues possibles par le PLU sont principalement liées au développement de l'urbanisation et aux équipements, qui lui sont corrélés (bassins de rétention des eaux pluviales, mise en place des réseaux...) et à la création d'infrastructures de déplacements.

B. Milieux naturels et continuités écologiques

Les continuités écologiques sont principalement référencées le long des cours d'eau et font l'objet d'une protection de part et d'autre des berges.

Les différents milieux naturels relevés dans le diagnostic territorial font l'objet d'un zonage Naturel dans le PLU pour assurer leur maintien. Les espaces les plus importants et contribuant aux continuités écologiques sont identifiés sur le règlement graphique au titre du Code de l'Urbanisme (cf. : les espaces particuliers).



Le PLU n'a pas mis en place de sous-secteurs de la zone Naturelle, considérant ces espaces comme faisant l'objet d'une protection uniforme. La protection s'applique ainsi à l'ensemble des milieux naturels contribuant ou non à des continuités écologiques communales et/ou supra communales. **Le PLU possède un effet bénéfique pour la préservation de l'environnement, malgré l'absence de sites inventoriés sur le ban communal.**

C. Prise en compte de l'eau

Le développement des espaces urbanisés est de nature à augmenter l'imperméabilisation des sols et intensifier le ruissellement des eaux de surface. Suite à cette procédure de révision générale, les surfaces urbanisables n'ont finalement pas été répartie de manière très différente depuis le PLU de 2006. Les élus ont fait le choix d'accompagner les sites déjà ciblés dans le PLU 2006, au vu de la bonne cohérence de leur positionnement et de leurs dimensions.

Le fait de ne pas avoir ajouté de surfaces urbanisables est bénéfique en matière de gestion des eaux pluviales, car cela évite des flux ou des ruissellements supplémentaires en amont des quartiers existants.

Le traitement des eaux est indiqué pour chaque zone dans l'article 4 du règlement écrit. Dans tous les cas, des dispositifs appropriés et proportionnés, permettant la gestion des eaux pluviales doivent être réalisés sur le site de l'opération en privilégiant l'infiltration, lorsque cela s'avère techniquement possible tout en garantissant leur traitement, si cela s'avère nécessaire. En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées dans le milieu naturel ou le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones A et N, toute construction nouvelle et toute extension de construction doivent être implantées **avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite des cours d'eau**. Cette protection permet de favoriser l'objectif d'atteindre le bon état écologique des masses d'eau appartenant au ruisseau de Quarante, affluent de celui de Vallières d'ici 2027 (objectif du SDAGE Rhin-Meuse 2016-2021). Elle est également bénéfique à toute **la biodiversité animale et végétale liée aux milieux humides**.

D. Paysages

Les zones N, dans leur globalité, témoignent de **la prise en compte des qualités paysagères de la commune dans le cadre du projet**. Le paysage est un élément important de la qualité de vie des populations dans les milieux urbains, les campagnes, dans les territoires dégradés comme dans ceux de grande qualité et dans les espaces remarquables comme dans ceux du quotidien.

Ainsi, sont protégés dans le cadre du PADD, **les perspectives lointaines** qui existent en direction **du noyau villageois**.

L'objectif communal est de permettre un maintien de la qualité des paysages, tout en proposant l'urbanisation des secteurs en limite des quartiers existants. Notons que l'urbanisation prévue ne vient pas bouleverser la silhouette actuelle du village, tant les secteurs de projet sont « emboîtés » dans l'enveloppe urbaine.

À ce titre, les OAP encadrent aussi l'insertion paysagère des nouveaux quartiers. Par ailleurs, le règlement des zones dédiées considère l'impact sur le paysage environnant en limitant les hauteurs ou l'emprise des constructions.

Enfin, le phasage proposé, conséquence du zonage en 1AU puis 2AU (en particulier pour le secteur « centre-village OAP n°1 », permet aux élus de maîtriser l'urbanisation à long terme de ce secteur en devenir. Le projet devra être détaillé et justifié avant une ouverture à l'urbanisation en 1AU.



1.3 Les activités économiques

La commune possède sur son territoire la **zone d'activités de Lauvallières** en bordure de la RD 603 et de la RD 954. Elle est **déconnectée des tissus urbains du village**, mais se trouve au contact direct des autoroutes A314 et A315 (triangle autoroutier de Vantoux).

D'une superficie de **70 hectares**, cette zone d'intérêt communautaire (ou métropolitain) est stratégique pour le développement économique de Metz Métropole à long terme. L'emprise de cette ZAC se situe sur les communes de Metz, Nouilly et Vantoux. Aujourd'hui, un seul équipement a été réalisé sur le site, au contact de l'ancien Fort de Lauvallières. Il s'agit de **l'Hôpital Robert-Schuman (700 emplois) sur 11,4 hectares** (et actuellement en cours de travaux d'extension).



Extrait des espaces commerciaux du SCoTAM

Le PLU ne comprend aucune autre zone dédiée au développement économique conformément à la stratégie de Metz Métropole, autorité compétente en la matière. La ZAC de Lauvallières figure dans le tableau des espaces économiques dédiés au rayonnement et à l'équilibre du territoire dans le SCoTAM (DOO – page 21). **Enfin, les zones U du PLU sont multifonctionnelles** (cf. : justifications du règlement écrit) avec un encadrement des possibilités d'implantation d'ICPE pour éviter toutes nuisances potentielles envers la vocation principale de ces zones qu'est l'habitat. **Les risques de conflits d'usage avec les secteurs résidentiels sont donc limités.**

Cette traduction réglementaire est cohérente au regard de l'existence de peu de commerces, services, entreprises et professions libérales dans les tissus urbains à Nouilly.

1.4 Les risques et les nuisances

A. Pollutions

Les risques de pollution des sols, qui résultent de la mise en œuvre du PLU, peuvent avoir **quatre origines principales** :

- pollutions liées à l'activité artisanale (risques directs, permanents) ;
- pollutions liées à la phase d'urbanisation proprement dite (risques directs, temporaires) ;
- pollutions liées à l'utilisation résidentielle des sols (risques indirects, permanents) ;
- pollutions liées à l'utilisation agricole des sols (risques directs ou indirects et permanents).

Ces pollutions sont ensuite **susceptibles de se propager dans le réseau hydrographique** par ruissellement ou percolation.

Les travaux de terrassement, d'aménagement des terrains et de construction nécessiteront l'utilisation d'engins de chantier, susceptibles d'être une source de pollution diffuse ou accidentelle (déversement d'huiles ou de carburants par exemple...).

Les travaux dans le domaine du bâtiment généreront l'utilisation de différents produits, tels que solvants ou peintures, qui peuvent accidentellement être diffusés vers le sol par projection directe ou par le ruissellement des eaux de pluie le long des surfaces traitées. **Ces risques de pollution perdureront pendant tout le chantier. Ils s'estomperont à l'issue de cette phase.** Une fois la population installée, les travaux de jardinage et d'entretien des parcelles par les habitants pourront générer l'emploi de produits phytosanitaires, désherbants et pesticides. Mal utilisés, ces derniers pourront être à l'origine d'une altération accidentelle de la qualité des sols et des eaux d'infiltration.

Les différentes substances chimiques ou organiques utilisées par l'activité agricole pour fertiliser les sols ou protéger les cultures peuvent être à l'origine de pollutions significatives, si les apports ne sont pas correctement contrôlés. Cependant, il n'est pas possible d'établir un lien direct de cause à effet entre le classement en zone agricole (A) ou en zone naturelle (N) par le PLU et les risques de pollutions liés à ces classements. **Les règles d'urbanisme n'ont pas pour fonction d'organiser la production agricole ou la gestion des espaces naturels.**



Seuls les risques et les nuisances engendrés par les constructions et installations agricoles peuvent être considérés comme une incidence des dispositions du PLU. Elles sont globalement les mêmes que pour les constructions et installations à vocation d'habitat avec l'utilisation d'engins de chantier.

B. Air et climat

En matière d'air et de climat, **le PLU dispose des orientations** (projets ou règles) **favorables** aux modes de circulation doux, particulièrement au niveau de la **protection de cheminements existants et aux développements de nouveaux** dans le cadre de l'aménagement de zones 1AU.

Cette volonté reprend les objectifs de développement durable du PADD. Les zones 1AU concernées par des OAP, intègrent, le cas échéant, l'aménagement de connexions douces en direction des quartiers voisins (OAP 1 du secteur centre par la voirie centrale et OAP 3 derrière le cimetière par de nouveaux tracés possibles). À ce titre, **la mobilité douce a été insérée au cœur du projet, de manière à réduire autant que possible la distance entre l'habitat et les équipements**. Dans tous les cas où l'utilité est avérée, les cheminements doux permettant de rejoindre les équipements ont été protégés au titre du Code de l'Urbanisme (cf. : justifications du règlement graphique, les espaces particuliers).

Ce schéma de développement est propice à un raccourcissement des distances de déplacements et à la réduction des émissions de polluants. Toutefois, il convient de comprendre que cette réduction concerne les déplacements internes à la commune. Le développement des zones à urbaniser va entraîner une hausse du trafic automobile en matière de flux vers l'extérieur du ban communal. Les zones à urbaniser se situent toutes à proximité d'arrêts de transports en commun et permettent aux populations, qui le souhaitent, de limiter leur recours au véhicule individuel.

Différents éléments permettent néanmoins de modérer la hausse de l'émission de substances polluantes :

- La mise en œuvre systématique de la réglementation thermique 2012 dans le bâtiment ;
- Les dispositions du PLU en faveur d'une densification des tissus urbains existants et à venir ;
- La non opposition du règlement du PLU à l'utilisation des énergies renouvelables.

Si l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs s'accompagne de la disparition de végétaux (haies, fourrés, bosquets...), les nouvelles plantations (imposées par les OAP notamment) créeront de nouveaux obstacles aux vents dominants et favoriseront les échanges bénéfiques « atmosphère-végétation » (ou permettront de gérer les écoulements de surface, accompagneront le soutien des sols, ...).

C. Risques liés à la nature des sols

Pour le risque sismique, la commune de Nouilly est classée en zone 1 (sur 5). Il s'agit de la catégorie « *sismicité très faible* ». Il n'y a pas de prescription particulière pour les nouvelles constructions dans la zone 1. La base de données SISFRANCE du BRGM identifie **un séisme qui a été ressenti à Nouilly en 2003**.

À Nouilly, l'ensemble de la commune est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles. Cet aléa est moyen pour l'ensemble de la commune, à l'exception de l'extrémité est, en bordure de Servigny-lès-Sainte-Barbe, où l'aléa est fort. Un guide de recommandations composé d'un fascicule explicatif du phénomène comprenant dix fiches pratiques est disponible sur prim.net.

Un risque de **remontées nappes phréatiques** existe dans tout le fond de la vallée du ruisseau de Vallières bien qu'aucun événement de ce type n'ait été déploré à ce jour.

L'inventaire BASIAS identifie un ancien site d'activités à Nouilly : Atelier de menuiserie.

Ce secteur est en zone U du PLU ce qui implique de potentiels risques de pollutions qui pourraient encore se trouver dans les sols et présenter un risque éventuel.

Il n'existe pas de site BASOL référencé. Il est à noter la présence d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE), formée par l'Hôpital Robert Schumann. Par ailleurs, une des exploitations agricoles présente dans le village est aussi classée ICPE (EARL des Limousines).



D. Risques d'inondations

Il n'existe **pas de Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRi) ou d'Atlas des Zones Inondables (AZI)** qui concerne la commune de Nouilly. Cependant, le ruisseau de Quarante (et ses affluents) est bien susceptible de provoquer des inondations par débordements comme le montrent les dernières inondations de février 2016 ou les arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle (en particulier celle de 1993). (Voir P 73 du rapport de présentation décrivant le risque inondations)

Pour traduire le risque d'inondations dans le PLU, les données de connaissance des élus ont pu mettre en évidence les secteurs en lien avec les cours d'eau susceptible de représenter des sites à risque connu.

Des règles adaptées aux risques ont été mises en place dans le règlement écrit : **indice graphique indiquant la Trame Verte et Bleue à préserver.**

Les zones à urbaniser ne sont pas concernées par ce risque. Elles peuvent néanmoins être en limite de secteur contraint.

E. Imperméabilisation des sols

Le développement des espaces bâtis est de nature à **augmenter l'imperméabilisation des sols** et le ruissellement des eaux de surface, bien que le règlement du PLU prenne des dispositions en la matière.

Les éventuelles résurgences d'eaux de ruissellement en cas de défaillance du système d'évacuation des eaux pluviales, devront être prises en considération. Par exemple, au travers de la mise en place d'un système de noue ou d'une coulée verte structurante qui aura pour but, outre son aspect paysager, d'assurer la gestion des eaux de pluie directement sur le site et d'éviter la saturation des canalisations en cas de forte précipitations. Notons que le secteur « centre », OAP n°1, précise ces préconisations et note bien ce risque connu pour y remédier dans les aménagements proposés. Concernant les secteurs à urbaniser ou déjà urbanisés, **le PLU s'est efforcé de réduire les effets liés à l'augmentation de l'imperméabilisation des sols en ménageant des surfaces perméables au sein de ces secteurs (obligations dans le règlement écrit)**. Dans les zones urbaines ou à urbaniser, l'obligation est faite d'aménager en espaces verts et/ou de pleine terre 50% des surfaces non bâties.

F. Cadre de vie résidentiel

Le développement de nouveaux secteurs à urbaniser au sein de la commune entraînera vraisemblablement un sentiment d'altération du cadre de vie pour certains habitants des quartiers mitoyens : regrets de perdre un environnement « *naturel* », crainte de voir de nouveaux habitants s'installer à proximité de chez eux **et de subir des nuisances en termes de voisinage ou de trafic automobile.**



Les changements les plus perceptibles concernent les riverains des secteurs de projets.

Une attention particulière a été apportée à l'aménagement et au traitement des espaces publics des zones d'urbanisation future, afin de créer les conditions d'un cadre de vie agréable pour les habitants actuels et futurs. **Les dispositions prises dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation** tendent à limiter les inconvénients de l'urbanisation de ces sites (gestion des flux automobiles et du stationnement, préservation d'espaces paysagers, plantations imposées, limites végétales pour maintenir un rapport de voisinage favorable, ...).

G. Impacts des réseaux de transports

Les transports sont à l'origine d'une altération potentielle de la qualité des cours d'eau :

- résidus de combustion des moteurs sur la chaussée, lessivés par les eaux de ruissellement ;
- fuites d'hydrocarbures ou d'huiles des véhicules en stationnement ;
- vidanges réalisées par les particuliers sans précautions suffisantes vis-à-vis de l'environnement.

L'objectif d'accueillir de nouveaux habitants implique nécessairement **une augmentation des transports terrestres et, par conséquent, des pollutions diffuses.** Le caractère incitatif du PLU en faveur des modes de déplacements doux, combiné à la politique générale de Metz Métropole pour le développement des transports en commun, **est destiné à offrir des alternatives à l'usage de l'automobile et ainsi, à limiter l'accroissement des pollutions induites par les véhicules à moteurs.**



Les nuisances liées **aux réseaux de transports terrestres** sont particulièrement avérées pour **les autoroutes et les routes départementales** qui traversent le ban communal.

La loi n°1992-1444 du 31 décembre 1992, relative à **la lutte contre le bruit**, impose dans son article 13 la prise en compte **des prescriptions d'isolement acoustique** à l'intérieur des secteurs concernés par une « *voie bruyante* ». Elles sont reportées sur les annexes graphiques en application du Code de l'Urbanisme.

En application du Code de l'Environnement, les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres qui sont affectés par le bruit doivent en fonction des niveaux de nuisances sonores déterminés, prendre en compte des prescriptions techniques de nature à les réduire lors de la construction de bâtiments. Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport repérées au document graphique annexe du PLU, les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application du Code de l'Environnement.

La voie classée la plus bruyante sur le territoire de la commune est **l'Autoroute A4**, classée en catégorie 1 par l'arrêté préfectoral N°2013-DDT-OBS-2 du 21 mars 2013, avec des largeurs affectées maximales de 300 mètres.

Par ailleurs, **l'Autoroute A314** reliant Metz à l'A4 Noisseyville est classée en catégorie 2, la largeur maximale des secteurs affectés de part et d'autre étant de 250 mètres.

L'Autoroute A315 reliant l'A4 à Mey à l'A314 à Vantoux, est également classée en catégorie 2.

D'après l'Arrêté préfectoral N°2014/DDT-OBS-01 du 27 février 2014, la **route D603** est de classe 2, avec des largeurs affectées maximales de 250 mètres. La **route D954** passant au sud de la commune, est classée en catégorie 4, avec des largeurs affectées maximale de 30 mètres.

L'existence de ces infrastructures de transport a bien des incidences qui ont été intégrées lors de l'élaboration du document d'urbanisme, notamment en éloignant autant que possible les zones d'extension de l'habitat des nuisances sonores.

1.5 Les déchets et l'énergie

A. Déchets

La **collecte des déchets** est assurée en régie directe par **HAGANIS** sur le territoire des 44 communes de de Metz Métropole (cf. : Tome 1 – Diagnostic territorial).

Chiffres Bilan 2014	Metz-Métropole 227 136 habitants	Equivalent 1 habitant Metz Métropole
	tonnes/an	en kg/habitant/an
Collecte sélective	19 655	87
Ordures ménagères	90 502	398
Déchets d'entreprises	4 012	18
Encombrants ménagers	6 091	27
Dépôts en déchèteries	40 855	180
TOTAL	161 115	709

Si l'objectif démographique d'atteindre une population de **725 à 785 habitants** à l'horizon 2032 se réalise, **le PLU entraînera approximativement la collecte de 56 tonnes de déchets supplémentaires (pour 80 habitants de plus)**. Cette projection se base sur l'urbanisation de toutes les zones AU du PLU et l'utilisation de tout le potentiel de densification en corrélation avec une stabilité des tonnages de déchets collectés. **Il s'agit bien ici d'une projection maximale, sachant que la commune ne maîtrise pas le foncier ouvert à l'urbanisation dans le cadre du PLU.**



B. Energie

Pour les constructions neuves, il existe depuis plusieurs années, une réglementation liée à la consommation maximale en énergie primaire, appelée **Réglementation Thermique** (notée RT). Cette dernière évolue tous les cinq ans et devient de plus en plus restrictive en matière de consommations maximales en énergie primaire par rapport à la précédente, au vu des accords de Kyoto et de Rio signés par la France, dans le but de réduire à court et moyen termes les émissions de gaz à effet de serre. L'objectif de ces accords est d'atteindre une réduction de **40% des consommations en énergie primaire des bâtiments neufs à l'horizon 2020** par rapport à ceux construits selon la RT 2000.



L'apport des énergies renouvelables par le biais du bois, du solaire ou du vent, par exemple, permettra, d'une part, de réduire les consommations d'énergies fossiles, d'autre part, les émissions de CO² et, au sens large, de gaz à effet de serre. L'évolution des techniques et des modes de constructions participera aux mêmes objectifs.

Pour permettre aux bâtiments d'évoluer en cohérence avec les réglementations thermiques à venir, le règlement du PLU rend possible le recours à des dispositifs architecturaux et à des matériaux ayant vocation à limiter les consommations énergétiques et l'émission de gaz à effet de serre.

1.6 Les transports et les équipements

A. Equipements publics

Depuis la rentrée scolaire 2014-2015, la commune de Vantoux dispose sur son territoire d'une nouvelle école maternelle et élémentaire intercommunale construite avec Nouilly.

Cet équipement est venu remplacer l'ancienne école, située dans le village, qui n'était plus adaptée aux besoins actuels en matière d'éducation. Le nombre d'élèves au sein des structures du RPI sont en baisse depuis 2006, mais ses effectifs sont stables depuis trois rentrées (cf. : Tome 1 du RP).

Si l'objectif démographique d'atteindre une population de 725 à 785 habitants à l'horizon 2032 se réalise, une augmentation des demandes de scolarisation au sein de l'école commune devrait s'observer. Toutefois, il faut intégrer le fait que les enfants ne sont pas forcément scolarisés sur leur lieu de résidence.



La nouvelle école intercommunale

Il y avait un total de 122 élèves lors de la rentrée 2014-2015 pour 1500 habitants à Vantoux et Nouilly. Cela représente un ratio hypothétique d'un élève scolarisé pour 12 habitants. La hausse de population maximale projetée par le PLU d'environ 80 habitants représente environ 7 élèves supplémentaires sur sa durée d'application. On peut toutefois imaginer que ce ratio sera supérieur en raison de la volonté communale de travailler le parcours résidentiel via une future offre en logements variées. L'équipement scolaire sera en capacité d'absorber les flux scolaires liés à la création de nouveaux logements. Ils permettront même d'assurer son bon fonctionnement sur le long terme.

Les autres équipements publics (aire de jeux, mairie, foyer, ...) ont déjà la capacité de répondre aux besoins de la population.

B. Transports en commun

La commune de Nouilly est desservie par la ligne PROXIS numéro 109 du réseau de transport urbain de Metz Métropole. Ce service propose un bus sur réservation, toutes les 60 minutes du lundi au samedi. Grâce à cette desserte, il est possible de rejoindre le pôle d'échanges multimodal situé derrière la gare de Metz en environ 20 minutes.



Tous les tissus urbains de Nouilly et toutes les zones à urbaniser se situent à moins de 300 mètres d'un arrêt de bus. Cela signifie que tous les arrêts sont accessibles, car situés à moins de la distance au-delà de laquelle on estime qu'un piéton renonce à prendre le bus.

En programmant toutes les zones à urbaniser à moins de 300 mètres d'un arrêt de bus, le PLU aura une incidence positive sur l'usage des transports en commun.

1.7 Les réseaux et servitudes

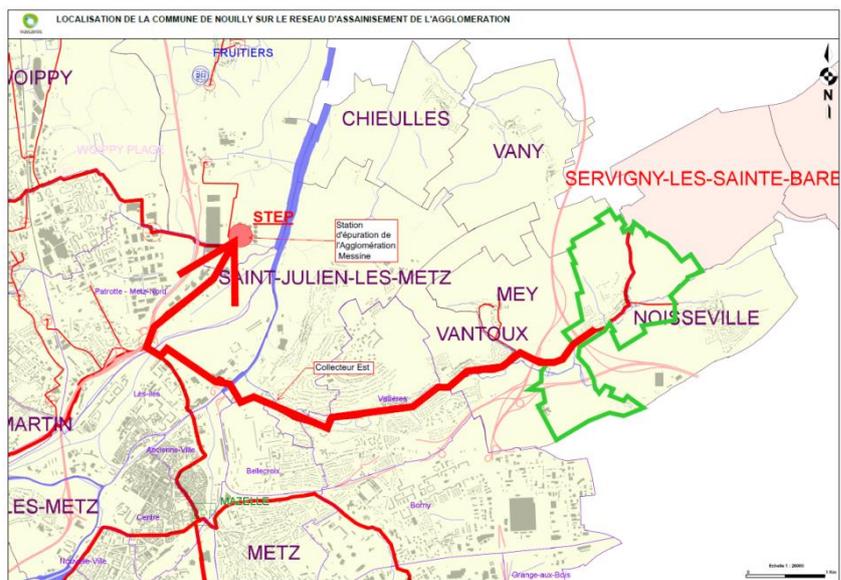
En matière de réseaux, les dispositions du PLU n'ont pas d'incidences sur la gestion des pollutions accidentelles ou périodiques. Ces derniers relèvent de réglementations particulières fixées au niveau national et sont de la responsabilité des entrepreneurs et/ou des concessionnaires réseaux.

A. Réseau d'assainissement

L'ensemble des effluents de la commune de Nouilly est acheminé pour traitement à la station d'épuration de l'agglomération messine gérée par HAGANIS. Sa capacité nominale de 440 000 équivalents habitants permet la prise en compte des eaux domestiques des 230 000 habitants, les eaux produites par les entreprises et les services, ainsi qu'une part importante des effluents unitaires en temps de pluie.

Les réseaux d'assainissement de la commune de Nouilly sont de type unitaire et séparatif. Ils couvrent l'intégralité des tissus urbanisés (cf. : annexes sanitaires du PLU).

Les zones à urbaniser programmées dans le cadre du PLU ne remettent pas en cause le fonctionnement de la station d'épuration de l'agglomération messine en projetant une hausse de la population d'environ 80 habitants d'ici 2032. En effet, sa capacité nominale de traitement correspond à 440 000 équivalents habitants, alors qu'elle n'en traite « que » 230 000 aujourd'hui. Cela signifie que les capacités de la station sont exploitées à hauteur d'un peu plus de 50%. Cela permet une hausse théorique de 50% de la population sur toutes les communes raccordées. Le PLU de Nouilly, pour sa part, projette une croissance démographique de 11,4 %, qui est compatible avec les capacités de traitement disponibles. Des travaux de créations et connexions aux réseaux sont à prévoir pour les zones à urbaniser.



Localisation de la STEP vis-à-vis de la

commune

B. Réseau d'eau potable

La consommation moyenne d'un ménage (abonné) est de 150 litres journaliers. Cela représente environ 54 m³ par an et par habitant.

Sur la base d'une hausse d'environ 80 habitants d'ici 2032 projetée dans le PLU, cela représentera la fourniture de 4320 m³ supplémentaires. Cette projection est maximale. Des travaux de créations et connexions aux réseaux sont à prévoir pour les zones à urbaniser.

(Voir partie Diagnostic du rapport de présentation P55 : détail de la provenance de l'eau potable)



C. Communications numériques

Le **déploiement de la fibre FTTH** sur la commune de Nouilly a **débuté en 2015** pour une durée de 5 ans via un co-investissement d'Orange et SFR.

La qualité de la desserte numérique est bonne et sa pérennité assurée. Les zones d'extensions des tissus urbains seront au fur et à mesure des viabilisations, éligibles à une desserte satisfaisante.

D. Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont motivées par des motifs d'utilité publique tels que le passage d'une ligne électrique ou d'une canalisation de distribution publique (eau, gaz...). Elles établissent, à l'initiative de l'administration pour cause d'utilité publique, **des limites au droit de propriété et d'usage du sol**. Elles sont instituées en vertu des réglementations qui leur sont propres.

Les servitudes d'utilité publique sont en France des servitudes administratives qui doivent être annexées au Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article L126-1 du Code de l'Urbanisme. **La commune de Nouilly est contrainte par les servitudes qui suivent :**

- **AC1 : servitudes de protection des Sites et Monuments Historiques – classés - inscrits :** Pressoir à bascule et bâtiment qui l'abrite (par acte du 21/03/1983)
- **CanaTMD : servitudes prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de matière dangereuses :** Arrêté préfectoral du 21 octobre 2016 instituant des servitudes d'utilité publique, GRT Gaz
- **EL7 : Servitudes d'alignement :** RD69 approuvées le 21/05/1935 (Supprimées selon compte-rendu de l'assemblée départementale du 13/06/2013)
- **I3 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport de gaz :** Gazoduc Montoy Flanville-Marange, DUP le 18/02/1952
- **I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques :**
 - Lignes H.T.A. 17,5 KV, arrêté ministériel du 20.12.1972
 - Lignes H.T.B. 63 KV, arrêtés ministériels du 20.01.1969, du 23.11.1982
 - Ligne 225 KV, arrêté ministériel du 02.05.1989
- **INFO : Servitudes relatives à l'établissement de canalisations air liquide :** pour information
- **PT2 : Servitudes de protection contre les obstacles :** Décret du 14/10/2013 fixant l'étendue des zones et les servitudes de protection contre les obstacles applicables sur le parcours du faisceau hertzien Saulny Fort Lorraine/Laudrefang Karrenstrasse

La liste complète et détaillée par les services de la DDT57 se trouve en annexe du dossier de PLU

Les zones à urbaniser (AU) du PLU se situent à proximité de canalisations de transports de produits dangereux (CANA TMD, I3 Gazoduc et canalisation Air Liquide). Ces canalisations traversent en particulier le site de l'OAP n°1 secteur centre-village. Leurs tracés sont indiqués sur le schéma d'OAP et les prescriptions intègrent le recul par rapport à ces canalisations.

Certaines **zones AU se trouvent aussi à l'intérieur de périmètre de protection des Monuments Historiques.** L'accord de l'architecte des bâtiments de France sera nécessaire sur les projets. Le PLU n'a aucune incidence sur les autres servitudes.

1.8 Le patrimoine

La commune est concernée par un périmètre de protection **des Monuments Historiques (MH) de 500 mètres**, qui ne couvrent pas l'intégralité des tissus urbains. À l'intérieur des périmètres protégés, tous les travaux sont soumis à déclaration préalable. **Le règlement du PLU a un effet bénéfique sur le patrimoine communal**, notamment en raison de la dissociation du quartier historique du village ancien (Ua) de ses extensions plus récentes (le reste de la zone U). Les règles édictées, en particulier, aux articles 6 et 11, permettent le maintien du caractère patrimonial du cœur de village ancien.

Le règlement écrit protège 21 bâtiments et 5 éléments construits (lavoir, calvaires, ...). Ils sont mentionnés dans le chapitre justifiant les indices graphiques du règlement au plan de zonage.



Les travaux sur ces ouvrages sont soumis à déclaration préalable au regard de la valeur patrimoniale. Il s'agit ici d'une incidence positive du PLU sur le patrimoine.

2. LA PRÉSERVATION ET VALORISATION DE L'ENVIRONNEMENT

2.1 Dans le projet d'aménagement et de développement durables

Dans ses **orientations générales**, le PADD énonce les **grands objectifs** suivants, qui visent à la **préservation et à la mise en valeur de l'environnement** dans le cadre du PLU :

ORIENTATION 1 : VALORISER L'ENVIRONNEMENT DE LA COMMUNE

- Protéger les milieux humides et anticiper les risques d'inondation
- Maintenir les continuités écologiques
- Préserver et compléter les lisières et les éléments marquants du paysage
- Assurer le maintien de l'activité agricole
- Maintenir des ouvertures visuelles depuis les points hauts
- Garantir les ressources en eau

Ces 6 objectifs du PADD sont les principaux à traduire les ambitions de la commune en matière de préservation et de mise en valeur de l'environnement. Toutefois, plusieurs autres objectifs, indirectement liés à l'environnement, sont favorables à sa préservation. La première orientation du PADD **vise aussi à reconnaître les caractéristiques fortes de la commune au niveau de son relief, ses paysages et milieux naturels associés**. Le fait de **préserver le relief de coteau au Sud et les perspectives monumentales** en direction du village témoigne de l'intégration des paysages au nouveau document d'urbanisme.

La **prise en compte des risques** (inondation, mouvements de terrain) induit une construction réduite et raisonnée dans les espaces concernés qui sont souvent propices à contenir des écosystèmes riches (Coteaux Sud).

Le fait de **conserver les jardins en cœur d'îlots** permet de créer des continuités vertes (parfois en « pas japonais »), propice au déplacement et à la pérennité de la biodiversité.

La densification du secteur « centre » permet de **renforcer la logique urbaine le long de la rue principale du village (rue de l'Isle Jourdain)**.

La localisation des **réserves foncières 2AU** auront une incidence sur l'environnement en cas d'urbanisation. Toutefois, le choix affirmé de leurs localisations dans **la continuité directe des tissus urbains voisins**, pour favoriser une forme urbaine homogène, limite les effets sur l'environnement. Il s'agit ici d'une extension urbaine maîtrisée et maîtrisable. La **démarche de prospective à long terme pour le développement de l'habitat** envisage donc l'avenir dans la continuité des tissus urbains existants.

La **préservation des cheminements doux** utilisés est également favorable à la mise en valeur de l'environnement, puisque les sentiers comprennent de la végétation à leurs franges et parfois des arbres hauts de tiges. **Leur maintien (encadré par les OAP) évite bien une potentielle dégradation de l'environnement**.

Le maintien de l'activité agricole constitue un atout environnemental pour la commune. **Cette activité économique joue un rôle fondamental dans l'entretien et la gestion des paysages**.



2.2 Dans les orientations d'aménagement et de programmation

Les principes généraux d'aménagement des secteurs visés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) visent à assurer **une bonne prise en compte de la préservation et de la valorisation de l'environnement dans les aménagements à venir.**

Les OAP sont rédigées en tenant compte d'objectifs relatifs à :

- la diversité des formes urbaines ;
- aux densités minimales pour économiser le foncier naturel ;
- l'accessibilité et la desserte interne pour tous modes de transports (motorisés ou non) ;
- l'aménagement des espaces libres de constructions et des continuités écologiques ;
- l'insertion paysagère et la qualité environnementale des constructions.

Tous ces objectifs et les préconisations liées permettent d'assurer la préservation et la mise en valeur de l'environnement.

Les OAP intègrent en plus des dispositions spécifiques :

- **OAP n°1 - « Secteur Centre »** : L'OAP mentionne des données de connaissance du sous-sol pour une meilleure prise en compte de l'impact des constructions. Les rapports de voisinage devront être traités pour limiter les vis-à-vis. Les limites avec des parcelles déjà urbanisées seront « épaissies » par un aménagement paysager adéquat. Ces limites pourront aussi permettre une meilleure gestion des eaux de ruissellement.
- **OAP n°2 - « Secteur Ouest - Triangle »** : Le développement de la zone se fera par des accès disposés depuis le chemin agricole tout en veillant à maintenir un chemin d'accès vers l'espace agricole au nord de ce secteur.
- **OAP n°3 - « Secteur Nord - Derrière le cimetière »** : Une placette de retournement devra être aménagée en bout d'impasse et sera connectée aux cheminements (existant ou prévu). En effet, un chemin existant longe le ruisseau, tandis qu'un autre chemin à créer pourra traverser l'ancienne voie ferrée pour relier les quartiers voisins.

2.3 Dans les règlements graphiques et écrits

La préservation et la mise en valeur de l'environnement est assurée par **les dispositions générales** du règlement écrit et, plus particulièrement, ses parties concernant la prévention des risques et les caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques.

L'article 13 amène à privilégier les espèces locales et demande que 50% des espaces privés soient verts et plantés. Sur les aires de stationnement, la plantation d'un arbre pour 5 places devient nécessaire (dans la majorité des zones).

L'article 9 limite les extensions en étages pour conserver les jardins (au-delà de la bande d'implantation de la construction principale).

Les zones de jardins sont pleinement prises en compte et valorisées par le **règlement écrit par l'intermédiaire de la bande d'implantation des constructions principales.**

La règle générale d'implantation de toute nouvelle construction **avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite des cours d'eau (zone A et N)** assure le maintien des berges et des milieux associés ce qui est bénéfique pour l'environnement. Dans les zones U, la Trame Verte et Bleue joue ce rôle.

Des règles particulières viennent compléter les dispositions en faveur de l'environnement dans **les différentes zones du PLU** (cf. : justifications du règlement écrit).

Enfin, le **règlement graphique** matérialise, outre la zone N naturelle inconstructible, **les secteurs contribuant aux continuités écologiques** (cf. : justifications des espaces particuliers). Il s'agit bien **d'une mise en valeur visuelle et réglementaire de l'importance de ces milieux sur le ban communal.**



III – MISE EN OEUVRE ET EVALUATION DU PLAN

En application du Code de l'Urbanisme, **neuf ans au plus tard après la délibération portant approbation du Plan Local d'Urbanisme (L153-27)**, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, **l'EPCI compétent (Metz Métropole) procède à une analyse des résultats de l'application du plan**, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.



L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de l'EPCI compétent (Metz Métropole) sur l'opportunité de réviser ce plan.

1. LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

L'évaluation des résultats du PLU, neuf années au plus après son approbation, reposera sur une analyse de **l'atteinte ou non des différents objectifs contenus dans les orientations du PADD**. Ainsi, les **indicateurs de suivi**, proposés ci-dessous, permettront d'évaluer, au fil du temps, l'atteinte ou non des objectifs fixés par le projet communal.

1.1 Valoriser l'environnement de la commune

Orientation n°1 du PADD	Indicateur(s) d'évaluation	Fréquence
Objectif n°1.1 Protéger les milieux humides et anticiper les risques d'inondation	Superficie des milieux naturels Observation de l'évolution des milieux protégés Évolution des espaces cultivés et évaluation de la Superficie Agricole Utile	3 ans ou 9 ans
Objectif n°1.2 Maintenir les continuités écologiques	Suivi des espaces naturels référencés Évolution des surfaces de verger (entretenus ou enfrichés)	3 ans
Objectif n°1.3 Préserver et compléter les lisières et les éléments marquants du paysage	Suivi du bon état écologique des milieux Suivi des projets communaux et intercommunaux Évolution des espaces de nature existants et suivi des surfaces créées	9 ans 9 ans
Objectif n°1.4 Assurer le maintien de l'activité agricole	Observation des indices de risques (secteurs humides / terres en mouvement, ...)	3 ans
Objectif n°1.5 Maintenir des ouvertures visuelles depuis les points hauts	Observation des cônes de vue référencés et évolutions éventuelles	9 ans
Objectif n°1.6 Garantir les ressources en eau		



1.2 Conforter la qualité de vie de la commune, soutenir les services et valoriser le patrimoine

Orientation n°2 du PADD	Indicateur(s) d'évaluation	Fréquence
Objectif n°2.1 Pérenniser les équipements communaux et intercommunaux	Calibrage des équipements et évolution des besoins	3 ans
Objectif n°2.2 Conserver une bonne répartition des espaces de loisirs	Nombre d'activités recensées et évolution des besoins des entreprises	3 ans
	Évolution du nombre d'emplois et analyse des causes	
Objectif n°2.3 Maintenir les services aux habitants et professions libérales au sein des quartiers	Évolution des services proposés aux habitants et des points d'attractivité	3 ou 9 ans
	Évolution des flux de circulation / comptage du trafic	Annuelle
Objectif n°2.4 Accompagner le développement des activités autour du fort de Lauvallières	Suivi des projets en cours et cohérence des aménagements (carrefours, accès, espace public)	3 ans
	Suivi des projets de réhabilitation et mise en valeur du patrimoine	Annuelle
Objectif n°2.5 Valoriser le patrimoine communal et les qualités architecturales du cœur de village	Observation des avancées du dossier de ZAC à Lauvallières / prise de contact avec porteurs de projets	Annuelle

1.3 Poursuivre la valorisation des espaces publics et conforter les liaisons piétonnes

Orientation n°3 du PADD	Indicateur(s) d'évaluation	Fréquence
Objectif n°3.1 Conforter le cœur du village et ses espaces publics	Mise en place des projets de requalification des espaces publics	9 ans
	Évolution des flux de circulation / comptage du trafic	Annuelle
Objectif n°3.2 Maintenir et consolider les liaisons entre les quartiers	Suivi des projets en cours et cohérence des aménagements (carrefours, accès, espace public)	3 ans
	Observation de l'accidentologie	Annuelle
Objectif n°3.3 Améliorer l'offre de transport en commun	Observation de l'état des circuits balisés	Annuelle 3 ans
	Maintien des chemins existants et remise en place de tronçons utiles	
Objectif n°3.4 Réfléchir à la faisabilité de cheminements piétons complémentaires	Observation des ambiances urbaines État des lieux des projets et de leur répartition dans le village	Annuelle



1.4 Recentrer le développement de la commune et diversifier l'offre d'habitat

Orientation n°4 du PADD	Indicateur(s) d'évaluation	Fréquence
Objectif n°4.1 Encourager un parc immobilier accessible à tous	Surfaces consommées pour des projets d'habitat / ou d'autres destinations Consommation annuelle moyenne de terrain urbanisé	3 ans 9 ans
Objectif n°4.2 Accompagner les possibilités de nouvelles constructions au sein des quartiers	Suivi des opérations de constructions et satisfaction en termes de qualité urbaine Nombre et type des logements récemment produits Équilibre entre le besoin et la production de logements	3 ans
Objectif n°4.3 Organiser les compléments d'urbanisation, au plus proche des quartiers existants	Observation des constructions en secteur urbain (dents creuses) et des projets de densification des quartiers (démolitions-reconstructions)	3 ans
Objectif n°4.4 Contenir le développement des hameaux	Évolution du nombre de logements vacants ou dégradés	
Objectif n°5 Intégrer les risques et les nuisances pour valoriser le cadre de vie	Nombre de réhabilitation des bâtis protégés et bonne prise en compte des préconisations du PLU sur le patrimoine référencé	9 ans
Objectif n°4.6 Réserver des possibilités d'extensions urbaines cohérentes pour le futur	Observation des risques et des catastrophes	3 ans



2. LES ÉVALUATIONS POUR L'HABITAT ET LES TRANSPORTS

2.1 Le Programme Local de l'Habitat

La commune de Nouilly est concernée par le Programme de l'Habitat de Metz Métropole, établi pour 2011-2017. Il a été prorogé de 2 ans jusqu'en 2019. Ce document cadre comprend quatre grandes orientations prioritaires (Cf. : Tome 1 – Diagnostic territorial, page 71) :

- Fixer et attirer les jeunes ménages et les familles sur le territoire ;
- Répartir l'offre sociale et garantir la mixité ;
- Promouvoir l'habitat durable ;
- Partager la politique de l'habitat.

En application du Code de l'Habitat et de la Construction, Metz Métropole doit réaliser, de manière triennale, un bilan de la réalisation du Programme Local de l'Habitat, soit trois années après son approbation et à son échéance. Pour le Plan Local d'Urbanisme, la même durée est adoptée pour réaliser l'évaluation de la satisfaction des besoins en logements, conformément aux dispositions retenues par le PLH.

Les différents indicateurs retenus font appel à un examen des permis de construire et d'aménager, qui sera assuré par la commune avec l'appui de son service instructeur. Des bases de données pourront également être utilisées (SYTADEL, MAJIC...).

A. Ouverture à l'urbanisation

	Surfaces concernées par des autorisations d'aménagement			Surface de l'unité foncière concernée par des autorisations		
	Réalisé	Tranche en cours	Total	PC individuels	PC groupés	Total
Zones 1AU (ou 2AU suite à une éventuelle modification) OAP n°1, 2 et 3						
Pour information, ne concernant pas de projets de logements : Zone 2AUX suite à une éventuelle modification (ZAC de Lauvallières)						

B. Création de logements

	Nombre de logements		Surface de plancher		Typologie de logements		
	Total	Dont aidé	Total	Dont aidé	Individuel	Groupé	Collectif
Zone U							
Zone 1AU							

C. Densité et consommation foncière

	Perte de surface agricole et/ou naturelle	Logements créés	Densité	Période	Consommation foncière annuelle
Zone U Densification					
Zone 1AU Extension					



Le diagnostic a mis en lumière **une consommation foncière annuelle de 3,5 ha/an en moyenne** sur la période entre 2007 et 2016. Le PADD fixe un objectif d'ouverture à l'urbanisation de 2 à 3 hectares environs (pour la construction de logements), avec une répartition dans 3 secteurs à enjeux. Par ailleurs, la zone 2AUX représente une surface de 17 hectares, compris dans la ZAC de Lauvallières.

2.2 Le Plan de Déplacements Urbains

La commune de **Nouilly** est concernée par le **Plan de Déplacements Urbains** de Metz Métropole, approuvé en **2006**. Ce document cadre est actuellement en cours de révision.

Indicateur(s) d'évaluation	Fréquence
Nombre d'arrêts de transports en commun	8 ans
Nombre d'arrêts de transports en commun accessibles aux personnes à mobilité réduite	3 ans
Nombre de montées/descentes dans les transports en commun sur la commune	9 ans
Nombre d'accidents de la route par catégorie d'usagers (véhicules, cycles, piétons)	9 ans
Évolution de l'émission de CO2 par catégories	9 ans
Évolution de la fréquentation tous véhicules des routes départementales	9 ans
Évolution de l'usage des cycles et de la marche à pied	9 ans
Nombre de places de stationnement pour chaque moyen de transports	9 ans
Nombre d'entreprises possédant un plan de mobilité	9 ans
Nombre d'usagers du covoiturage	3 ans
Évolution des flux de migrations domicile-travail et domicile-étude	3 ans
Évolution du linéaire destiné aux cheminements doux	9 ans



ANNEXES

1 Glossaire

ICPE : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement

Loi SRU : Loi « Solidarité et Renouvellement Urbains »

Loi ALUR : Loi « Accès au Logement et un Urbanisme Rénové »

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

PER : Plan d'Exposition aux Risques

POS : Plan d'Occupation des Sols

PDU : Plan de Déplacements Urbains

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PLH : Programme Local de l'Habitat

PPR : Plan de Prévention des Risques

SAGE : Schéma d'Aménagement et de de Gestion des Eaux

SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SCoTAM : Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine

TVB : Trame Verte et Bleue

ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager

2 Tableau de correspondance des articles du Code de l'urbanisme

(Suite à l'ordonnance du 23/09/2015)

<https://www.legifrance.gouv.fr/Droit-francais/Codification/Tables-de-concordance/Code-de-l-urbanisme>

<https://www.legifrance.gouv.fr/Droit-francais/Codification/Tables-de-concordance/Code-de-l-urbanisme/Partie-legislative-ancienne-nouvelle-reference>

<https://www.legifrance.gouv.fr/Droit-francais/Codification/Tables-de-concordance/Code-de-l-urbanisme/Partie-reglementaire-ancienne-nouvelle-reference>