



METZ METROPOLE
Commune de SAULNY
Modification Simplifiée n°4 du PLU

Approbation du PLU : 28/06/2007

Procédure de modification engagée par arrêté du
Président de Metz Métropole PT n°05/2022 en date
du 6 mai 2022

Projet notifié aux Personnes Publiques Associées en
date du XX mai 2022

Le vice-président délégué Henri HASSER

PLAN
LOCAL
D'URBANISME

Modification simplifiée n°4

NOTICE DE PRESENTATION

Table des matières

1. Introduction	3
1.1. Présentation de la commune	3
1.2. Historique du PLU	7
1.3. Objectifs de la modification simplifiée n°4	7
1.4. Etapes de la procédure	7
2. Justification de la procédure de modification simplifiée	8
3. Synthèse de la modification simplifiée	9
4. Les évolutions apportées au PLU	10
4.1. Evolutions règlementaires relatives aux implantations des constructions	10
4.1.1. Evolution de la règle relative aux implantations des constructions par rapport aux limites séparatives en zone 1AU	10
4.1.2. Ajustement des règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux autres constructions sur une même propriété en zone UB.....	12
4.2. Ajustements règlementaires relatifs à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	14
4.2.1. Evolution de la règle relative aux affouillements et exhaussements de sol en zone 1AU	14
4.2.2. Evolution de la règle relative à l'aspect des façades en zones UB, UC et 1AU	16
4.2.3. Ajustement de la règle relative à l'aspect des clôtures en limites séparatives dans les zones UA, UB, UC et 1AU	18
4.2.4. Ajustement de la règle relative à l'aspect extérieur des constructions en zone A	19

1. Introduction

1.1. Présentation de la commune

La commune de SAULNY se localise à quelques kilomètres au Nord-Ouest de Metz, chef-lieu du département de la Moselle. Elle compte environ 1500 habitants en 2018.

La commune est membre de Metz Métropole/Eurométropole de Metz, qui se compose de 45 communes et compte près de 223 000 habitants sur un territoire de 313 km². Metz Métropole est compétente en matière de "Plan Local d'Urbanisme, document en tenant lieu ou carte communale" depuis le 1^{er} janvier 2018.

La commune de SAULNY est concernée par le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine (SCoTAM), dont la révision a été approuvée le 1^{er} juin 2021.

Les limites communales de SAULNY sont partagées avec trois communes de l'Eurométropole de Metz (Amanvillers, Lorry-lès-Metz et Woippy) et deux communes appartenant à la Communauté de communes Rives de Moselle (Plesnois et Norroy-le-Veneur).

Sur les 20 dernières années, la population de SAULNY a connu successivement une croissance (+26 %), une faible baisse (-2,6 %) et une reprise de la croissance (+2,5 %) de la population.

En parallèle, la taille moyenne des ménages a bien diminué. C'est pourquoi le nombre de logements n'a cessé de progresser (+52% en 20 ans), et le village s'est largement développé malgré les contraintes du site. De plus, le taux de vacance est peu élevé et suffisant pour permettre le renouvellement des ménages (4,1% en 2018), ce qui signifie que la commune est attractive pour l'accueil de nouveaux habitants.

Implanté dans la partie Est du territoire où il s'est largement étendu, le village de SAULNY est relié à Metz par la R.D.7, en passant par la commune de Lorry-lès-Metz. La R.D.50A, connectée à la R.D.7 à l'entrée du village, fait le lien avec Woippy et les autres communes du nord de la métropole.

Le village est desservi par le réseau de transports en commun urbains de Metz Métropole.

D'une superficie de 980 hectares, le territoire communal de SAULNY s'étend entre le Plateau Lorrain (partie ouest) et la Vallée de la Moselle. Son relief est caractérisé par un vallon formé autour du ruisseau de Saulny. Encadrée par des coteaux typiques des Côtes de Moselle (au centre), l'espace urbanisé s'est développé à flanc de coteaux et au sein du replat qui s'étire en pentes douces vers l'Est, où se trouve la plaine alluviale de la Moselle.

La commune se situe à cheval sur plusieurs entités paysagères, ce qui lui offre une grande variété de perceptions visuelles. Le territoire est majoritairement occupé par d'importants massifs boisés (front de côte et une partie de son revers), et par des terres agricoles et des prairies (plateau, vallon).

SAULNY est traversée par le ruisseau de Saulny (affluent de la Moselle), ainsi que par les ruisseaux de l'Etang de Patis et de la Côte Sainte-Agathe.

Du fait du relief et de la nature des sols, le territoire est exposé à des aléas mouvements de terrain, à des aléas liés au retrait-gonflement des argiles (aléa moyen sur une grande partie du territoire, village inclus), et/ou à des aléas liés au phénomène de ruissellement.

La commune de SAULNY possède des milieux naturels et semi-naturels diversifiés. Les espaces boisés sont localisés en grande majorité à l'ouest, où s'écoule le ruisseau de Saulny. Le fond de vallon abrite quelques prairies. Au Nord de la commune, on retrouve des prairies thermophiles, localisées sur le

coteau. Des vergers, entretenus ou abandonnés, sont situés sur les versants de coteau du Chênois, de La Cote, ainsi qu'au Nord, en limite communale. Les jardins privés et parcs au sein de la commune participent également du cadre de vie des habitants de SAULNY tout en permettant le développement de la biodiversité.

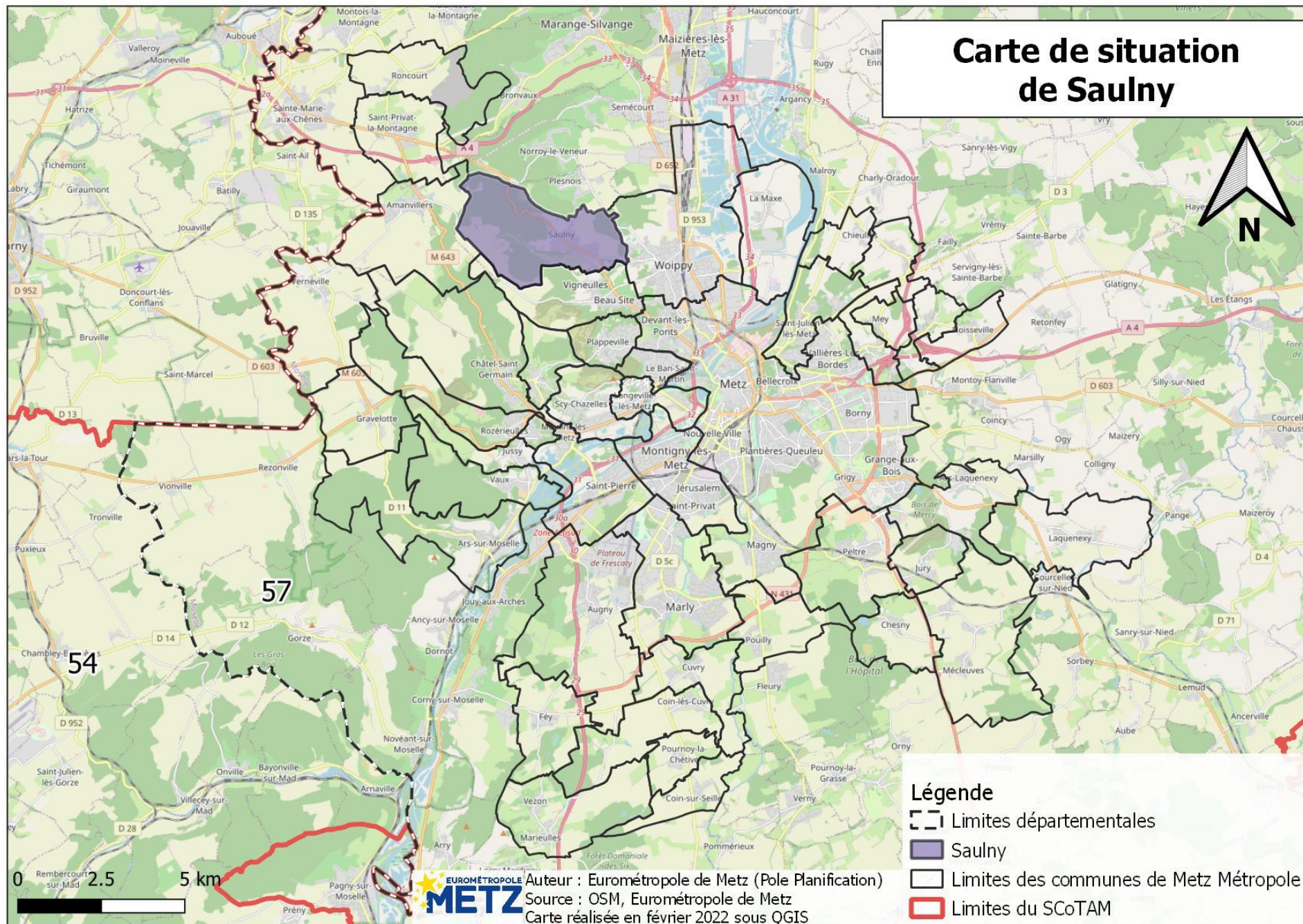
La commune possède des milieux naturels riches : plusieurs continuités écologiques sont identifiées, à l'échelle régionale, à l'échelle intercommunale (SCoTAM, TVB Metz Métropole), et à l'échelle communale. On trouve notamment deux réservoirs de biodiversité (thermophile, aquatique et humide) sur le ban communal, ainsi que plusieurs réservoirs de biodiversité à proximité (forestier et mixte), ou encore des gîtes pour les chauves-souris.

Ainsi, le territoire de SAULNY est concerné par plusieurs périmètres d'inventaires ou de protection des milieux naturels. Il existe sur le ban communal :

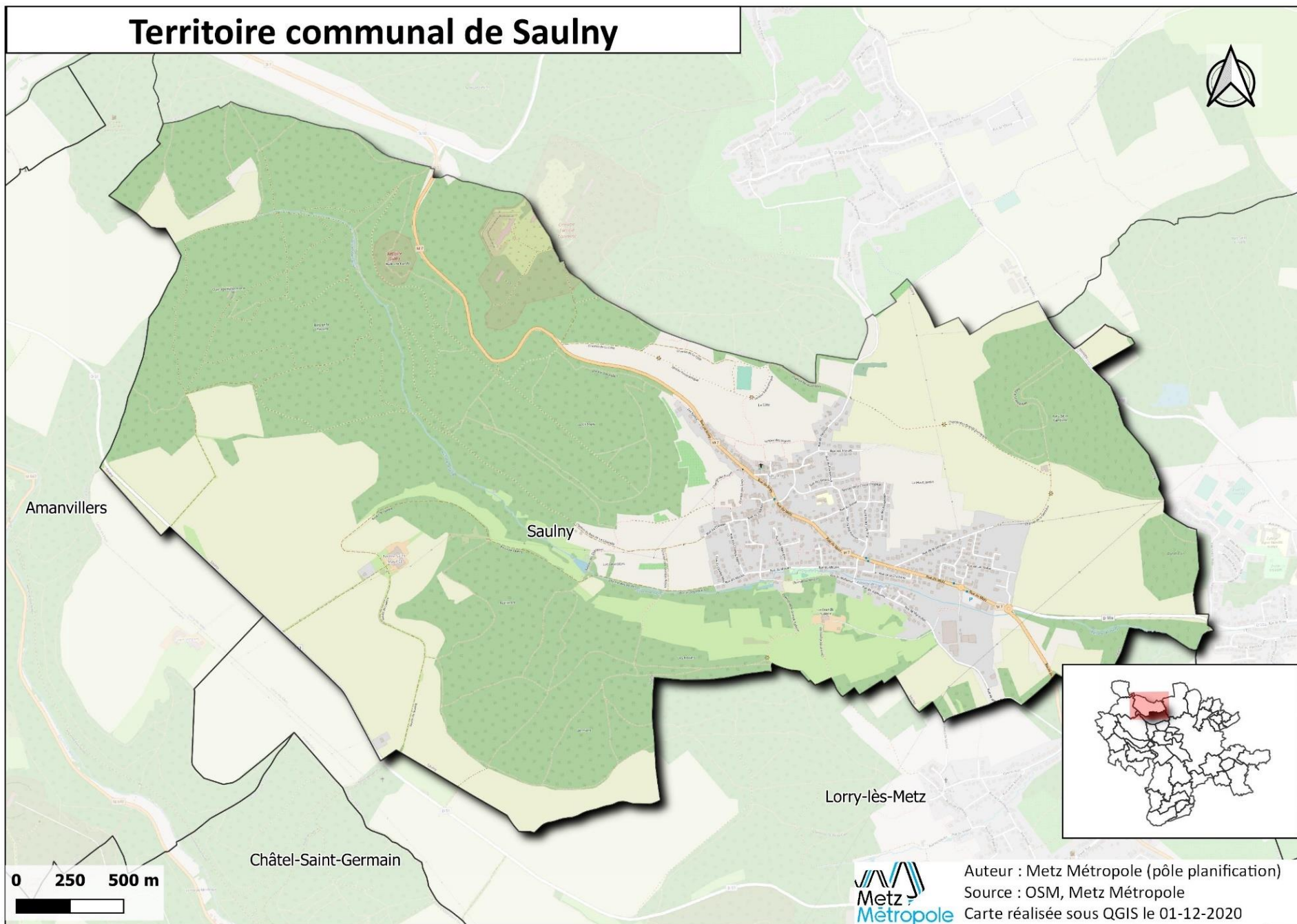
- deux Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 : « Ruisseau de Saulny » et « Pelouses calcaires sur la côte de Saulny » ;
- une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2 : « Coteaux calcaires du Rupt de Mad au Pays Messin » ;
- deux Espaces Naturels Sensibles (ENS) ;
- un Arrêté de Protection de Biotope : « Ruisseau de Saulny », créé en 2020.

Et dans le cadre de l'inventaire des zones humides de Metz Métropole, plusieurs zones humides ont été identifiées dans le vallon du ruisseau de Saulny et dans les vallons des ruisseaux secondaires.

Enfin, la commune de SAULNY n'est pas concernée par un périmètre de protection de monument historique, mais possède quelques édifices identifiés comme des éléments patrimoniaux remarquables, notamment le Groupe Fortifié de Lorraine (ouvrage militaire), la ferme de la Grande Tuilerie, la Mairie ou encore l'Eglise Saint-Brice.



Territoire communal de Saulny



Auteur : Metz Métropole (pôle planification)
Source : OSM, Metz Métropole
Carte réalisée sous QGIS le 01-12-2020

1.2. Historique du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de SAULNY a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 28 juin 2007.

Il a fait l'objet d'une modification n°1, approuvée le 15 septembre 2011, de trois modifications simplifiées (approuvées le 17 juin 2011, le 1^{er} octobre 2015, et le 29 novembre 2016), et de trois mises à jour (2010, 2014).

La révision du PLU a été prescrite le 15 juin 2017. Engagée par la commune, la procédure relève de la compétence de la métropole depuis 2018.

1.3. Objectifs de la modification simplifiée n°4

La modification simplifiée n°4 du PLU vise à modifier certaines dispositions du règlement écrit du PLU, à savoir :

- Evolution de la règle relative aux implantations des constructions par rapport aux limites séparatives en zone 1AU
- Ajustement des règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux autres constructions sur une même propriété en zone UB
- Evolution de la règle relative aux affouillements et exhaussements de sol en zone 1AU
- Evolution de la règle relative à l'aspect des façades en zones UB, UC et 1AU
- Ajustement de la règle relative à l'aspect des clôtures en limites séparatives dans les zones UA, UB, UC et 1AU
- Ajustement de la règle relative à l'aspect extérieur des constructions en zone A

1.4. Etapes de la procédure

En application des articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme, les étapes de la présente procédure de modification sont les suivantes :

- Arrêté PT n°05/2022 du Président de Metz Métropole en date du 6 mai 2022, engageant la procédure de modification simplifiée n°4 du PLU de SAULNY ;
- Saisine de la MRAe au titre de l'article R.104-28 et suivants (examen au cas par cas) ;
- Notification du projet de modification simplifiée n°4 du PLU de SAULNY aux Personnes Publiques Associées (PPA) prévues par le Code de l'Urbanisme (L.132-7 et L.132-9) avant mise à disposition du public ;
- Délibération du bureau de Metz Métropole du 20 juin 2022 définissant les modalités de mise à disposition du public ;
- Recueil des avis exprimés par les PPA qui sont annexés au dossier de mise à disposition du public ;
- Publication de l'avis de mise à disposition du public au minimum 8 jours avant son démarrage dans un journal diffusé dans le Département et affichage de l'avis 8 jours avant la mise à disposition en mairie de SAULNY et au siège de Metz Métropole. L'avis précise l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures de consultation du dossier ;
- Mise à disposition du public de projet de modification pendant 1 mois ;
- Bilan de la mise à disposition du public avec prise en compte et modification éventuelle du projet pour tenir compte des avis du public et/ou des personnes publiques associées (PPA) ;

- Approbation de la modification simplifiée n°4 du PLU de SAULNY par délibération du Bureau de Metz Métropole ;
- Mesures de publicité de la délibération approuvant la modification simplifiée n°4 du PLU : affichage en mairie de SAULNY et à la Maison de la Métropole pendant un mois, publication d'un avis dans un journal local.

2. Justification de la procédure de modification simplifiée

En vertu de l'article L.153-41 du Code l'urbanisme, la procédure de modification dite de droit commun (avec enquête publique) est utilisée lorsque la modification a pour objet :

- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code (*pour un plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat*).

La procédure doit également répondre aux conditions de la procédure de modification, ne relevant pas de celles de la révision, définies à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme. Elle ne doit pas :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La procédure de modification simplifiée, conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, est quant à elle requise dans le cadre :

- des cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- des cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Les changements apportés à travers ce projet de modification simplifiée du PLU (évolution du règlement écrit) entrent dans les champs d'application précédemment cités.

De ce fait, le PLU de la commune de SAULNY peut faire l'objet d'une procédure de modification simplifiée telle que définie par le Code de l'Urbanisme.

3. Synthèse de la modification simplifiée

Modification simplifiée n°4	
Objets	Pièces modifiées dans le PLU opposable
<ul style="list-style-type: none"> • Evolution de la règle relative aux implantations des constructions par rapport aux limites séparatives en zone 1AU 	Règlement écrit (zone 1AU)
<ul style="list-style-type: none"> • Ajustement des règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux autres constructions sur une même propriété en zone UB 	Règlement écrit (zone UB)
<ul style="list-style-type: none"> • Evolution de la règle relative aux affouillements et exhaussements de sol en zone 1AU 	Règlement écrit (zone 1AU)
<ul style="list-style-type: none"> • Evolution de la règle relative à l'aspect des façades en zones UB, UC et 1AU 	Règlement écrit (zones UB, UC, 1AU)
<ul style="list-style-type: none"> • Ajustement de la règle relative à l'aspect des clôtures en limites séparatives dans les zones UA, UB, UC et 1AU 	Règlement écrit (zones UA, UB, UC, 1AU)
<ul style="list-style-type: none"> • Ajustement de la règle relative à l'aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords en zone A 	Règlement écrit (zone A)

4. Les évolutions apportées au PLU

4.1. Evolutions réglementaires relatives aux implantations des constructions

4.1.1. Evolution de la règle relative aux implantations des constructions par rapport aux limites séparatives en zone 1AU

Objectif

Ce point de modification a pour objectif de faire évoluer le règlement écrit de la zone 1AU concernant les modalités d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (recul minimum, etc.).

Justification

En zone 1AU, la marge de retrait des bâtiments par rapport aux limites séparatives est obligatoire (sauf annexes). Elle est limitée à 4 mètres minimum dans le PLU en vigueur. La commune souhaite la modifier afin de réduire le minimum à 3 mètres.

En effet, il a été constaté que la marge de retrait minimum de 4 mètres est inadaptée car trop importante pour permettre l'implantation de bâtiments sur certaines parcelles dotées de caractéristiques particulières (forme asymétrique, dimensions réduites, relief marqué, etc.). Il est donc proposé de réduire la marge de retrait à 3 mètres minimum, ce qui permettra d'offrir plus de possibilités d'implantation, notamment sur des parcelles atypiques, tout en favorisant une densification du village et un meilleur aménagement de la zone.

De plus, il est proposé de compléter la règle afin d'autoriser l'implantation des bâtiments sur une limite séparative latérale, y compris pour les constructions principales. L'objectif est de favoriser la diversification des types de bâti en zone 1AU, en permettant notamment un bâti jumelé plus écologique, mais aussi de densifier le village et de favoriser des constructions qui artificialisent moins les sols.

Néanmoins, il sera précisé que cette règle, déjà en vigueur pour les annexes, ne s'applique pas aux piscines, qui auront l'interdiction de s'implanter en limite séparative.

Modifications apportées au PLU

La présente procédure apporte au règlement écrit les modifications suivantes :

PLU en vigueur : extrait du règlement écrit	PLU modifié : extrait du règlement écrit
ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 1 - La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier, au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans jamais être inférieure à 4 mètres. Les annexes peuvent être implantées en limite séparative. 2 - Nonobstant le paragraphe 1AU7.1 et exceptionnellement, la construction en limite de propriété pourra être autorisée, si la condition suivante est remplie :	ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 1 - La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier, au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans jamais être inférieure à 3 mètres. Néanmoins, l'implantation du bâtiment à édifier sur une seule limite séparative latérale est autorisée. Les annexes peuvent être implantées en limite séparative à l'exception des piscines qui devront respecter un retrait d'au moins 3 mètres. 2 — Nonobstant le paragraphe 1AU7.1 et exceptionnellement, la construction en limite de propriété

PLU en vigueur : extrait du règlement écrit	PLU modifié : extrait du règlement écrit
- que les constructions soient jumelées sur un seul côté.	pourra être autorisée, si la condition suivante est remplie : - que les constructions soient jumelées sur un seul côté.

Incidences sur l'environnement et mesures à mettre en œuvre

Ce point de modification présente un impact très limité sur le paysage urbain, car il favorise une densification du bâti tout en respectant la protection de la qualité paysagère du village.

Il ne présente pas d'impact significatif sur les grandes composantes environnementales, c'est-à-dire la consommation de l'espace, la protection de l'activité agricole et forestière, la préservation de la biodiversité, la préservation des ressources en eau et la gestion des eaux, l'exposition aux risques naturels ou aux nuisances, la lutte contre l'émission de gaz à effet de serre, et le développement de la production des énergies renouvelables.

Aucune mesure particulière n'est donc à mettre en œuvre dans le cadre de ce point de modification.

4.1.2. Ajustement des règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux autres constructions sur une même propriété en zone UB

Objectif

Ce point de modification a pour objectif d'apporter des compléments aux différentes règles relatives aux distances d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, et par rapport aux autres constructions sur une même propriété en zone UB.

Justification

En zone UB, la règle définit la limite d'implantation des façades des constructions à 10 mètres maximum de l'alignement de la voie publique existante, à modifier ou à créer, ou de la voie privée répondant aux mêmes conditions et destinée à rentrer dans le domaine public. Cette disposition réglementaire présente des inconvénients dans la mesure où elle fige l'évolution possible des constructions dans cette zone.

La commune souhaite compléter cette règle de manière à préciser que cette prescription ne s'applique qu'aux façades principales, tel qu'en zone UA. Ceci afin d'optimiser les conditions d'évolution des constructions préexistantes au-delà de la limite maximum de 10 mètres de l'alignement de la voie publique (extensions latérales par exemple, créant des décrochés de façade).

D'autre part, la disposition réglementant les distances entre les constructions sur une même propriété est précisée pour ne s'appliquer qu'aux constructions principales, afin de favoriser une aération entre les constructions les plus imposantes et préserver l'intimité entre voisins sur un même terrain, mais sans contraindre l'implantation d'annexes, dont le volume (hauteur, emprise au sol) est réduit.

Modification apportée au PLU

Ce point de modification apporte, au règlement écrit les modifications suivantes :

PLU en vigueur : extrait du règlement écrit	PLU modifié : extrait du règlement écrit
<p>ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>(...)</p> <p>2- La construction projetée ne doit pas être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none">- à moins de 4 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.- à plus de 30 mètres de l'alignement de la voie publique existante, à modifier ou à créer ou de la voie privée répondant aux mêmes conditions et destinée à rentrer dans le domaine public. Au-delà, seules les constructions annexes, les piscines et les garages de faible emprise sont autorisés. <p>3- La façade sur rue de la construction projetée ne doit pas être implantée à plus de 10 mètres de l'alignement de la voie publique existante, à modifier ou à créer ou de la voie privée répondant aux mêmes conditions et destinée à rentrer dans le domaine public. Au-delà, seule l'implantation de constructions annexes, de piscines et de garages isolés de faible emprise est autorisée.</p>	<p>ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>(...)</p> <p>2- La construction projetée ne doit pas être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none">- à moins de 4 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.- à plus de 30 mètres de l'alignement de la voie publique existante, à modifier ou à créer ou de la voie privée répondant aux mêmes conditions et destinée à rentrer dans le domaine public. Au-delà, seules les constructions annexes, les piscines et les garages de faible emprise sont autorisés. <p>3- La façade principale (avec porte d'entrée) sur rue de la construction projetée ne doit pas être implantée à plus de 10 mètres de l'alignement de la voie publique existante, à modifier ou à créer ou de la voie privée répondant aux mêmes conditions et destinée à rentrer dans le domaine public. Au-delà, seule l'implantation de</p>

PLU en vigueur : extrait du règlement écrit	PLU modifié : extrait du règlement écrit
(...)	constructions annexes, de piscines et de garages isolés de faible emprise est autorisée. (...)
<p>ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</p> <p>Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être séparées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de toiture des deux constructions avec un minimum permettant le passage des véhicules de secours.</p> <p>1- Les constructions annexes non contiguës à la construction principale doivent être édifiées de telle manière qu'elles observent par rapport aux baies des pièces principales d'habitation, une distance minimale de 4 mètres.</p> <p>(...)</p>	<p>ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</p> <p>Sur une même propriété, les constructions principales non contiguës doivent être séparées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de toiture des deux constructions avec un minimum permettant le passage des véhicules de secours.</p> <p>1- Les constructions annexes non contiguës à la construction principale doivent être édifiées de telle manière qu'elles observent par rapport aux baies des pièces principales d'habitation, une distance minimale de 4 mètres.</p> <p>(...)</p>

Incidences sur l'environnement et mesures à mettre en œuvre

Ce point de modification présente un impact très limité sur le paysage urbain de la commune dans la mesure il permet principalement l'évolution des constructions préexistantes (extension, ...) dans une zone déjà urbanisée.

Il ne présente pas d'impact significatif sur les grandes composantes environnementales que sont la consommation de l'espace, la protection de l'activité agricole et forestière, la protection des paysages, la préservation de la biodiversité, la préservation des ressources en eau et la gestion des eaux, l'exposition aux risques naturels ou aux nuisances, la lutte contre l'émission de gaz à effet de serre, et le développement de la production des énergies renouvelables.

Aucune mesure particulière n'est donc à mettre en œuvre dans le cadre de ce point de modification.

4.2. Ajustements réglementaires relatifs à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

4.2.1. Evolution de la règle relative aux affouillements et exhaussements de sol en zone 1AU

Objectif

Ce point de modification a pour objectif de faire évoluer le règlement écrit, afin d'ajuster les dispositions relatives aux affouillements et exhaussements de sol en zone 1AU.

Justification

En zone 1AU, les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à hauteur de 0,70 mètre (article 1AU2). Or, le relief est marqué dans une grande partie du village, et la pente constatée sur certains terrains impacte considérablement l'implantation des constructions. C'est pourquoi, les élus souhaitent modifier la règle afin de passer la hauteur maximale autorisée des affouillements et exhaussements de sol à 1 mètre.

Par ailleurs, afin d'assurer une meilleure intégration paysagère de ces affouillements et exhaussements de sol, il est proposé de compléter l'article 1AU11 (aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords) en définissant les modalités de réalisation des remblais (zone tampon ou, à défaut, mur de soutènement sous conditions) et des déblais (talutage sous conditions, ou mur de soutènement).

Modifications apportées dans le PLU

La présente procédure apporte, au règlement écrit, les modifications suivantes :

PLU en vigueur : extrait du règlement écrit	PLU modifié : extrait du règlement écrit
ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES (...) 4 - Les affouillements et exhaussements de sol à condition : - qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone. Les déblais et remblais sont autorisés sur une hauteur maximale de 0,70 mètre (en +, ou en -), cette hauteur sera mesurée entre le terrain naturel et le terrain fini.	ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES (...) 4 - Les affouillements et exhaussements de sol à condition : - qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone. Les déblais et remblais sont autorisés sur une hauteur maximale de 1 mètre (en +, ou en -), cette hauteur sera mesurée entre le terrain naturel et le terrain fini.
ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS (...) 3- Les clôtures (...)	ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS (...) 3- Les clôtures (...) 4- Aménagement de remblais/déblais a) En cas de remblais : une zone tampon d'au moins 1 mètre comptée depuis la limite séparative, doit être préservée au niveau du terrain naturel. A défaut de respecter cette zone tampon, un mur de soutènement est autorisé. La hauteur des remblais ne peut dépasser la hauteur des murs de soutènement qui les soutiennent, et doit

PLU en vigueur : extrait du règlement écrit	PLU modifié : extrait du règlement écrit
	<p>ensuite respecter un replat d'au moins 1 mètre depuis le mur de soutènement.</p> <p>b) En cas de déblais : la stabilité des terres situées en amont devra être assurée par un talutage (maximum 50% de pente) ou un mur de soutènement.</p>

Incidences sur l'environnement et mesures à mettre en œuvre

Ce point de modification présente un impact limité sur les grandes composantes de l'environnement. Il a un effet essentiellement sur le paysage urbain du village. Celui-ci est d'ailleurs pris en compte dans la nouvelle règle, avec l'obligation de réaliser un talutage ou de respecter des zones tampons afin d'améliorer l'intégration paysagère des nouvelles constructions sur les terrains en pente.

Ce point ne présente pas d'impact significatif sur les grandes composantes environnementales que sont la consommation de l'espace, la protection de l'activité agricole et forestière, la protection des paysages, la préservation de la biodiversité, la préservation des ressources en eau et la gestion des eaux, l'exposition aux risques naturels ou aux nuisances, la lutte contre l'émission de gaz à effet de serre, et le développement de la production des énergies renouvelables.

En effet, les règles modifiées s'inscrivent au sein des zones 1AU qui sont des zones déjà destinées à l'urbanisation.

Aucune autre mesure particulière n'est donc à mettre en œuvre dans le cadre de ce point de modification.

4.2.2. Evolution de la règle relative à l'aspect des façades en zones UB, UC et 1AU

Objectif

Ce point de modification a pour objectif d'apporter des compléments à la règle relative à l'aspect des façades en zones, plus précisément sur les couleurs autorisées et non-autorisées.

Justification

Dans un souci du respect de l'identité du village et de la qualité de son bâti, les couleurs autorisées pour les enduits ou parements des constructions nouvelles, principales ou annexes relèvent strictement de tons variés de beiges, inspirés de la couleur de la pierre locale, au sein de la « zone d'extension récente à dominante d'habitat » (zone UB), de la « zone d'urbanisation récente destinée principalement à l'habitat » (zone UC) et de la « zone d'urbanisation future non équipée, destinée principalement à l'habitat » (zone 1AU). La commune souhaite compléter cette règle par l'ajout de teintes gris clair, celles-ci se rapprochant des couleurs déjà autorisées, et l'interdiction des teintes foncées et/ou vives, dans la continuité de cette volonté de respecter et préserver l'identité et la qualité du bâti du village.

Modification apportée au PLU

Ce point de modification apporte, au règlement écrit les modifications suivantes :

PLU en vigueur : extrait du règlement écrit	PLU modifié : extrait du règlement écrit
Zone UB	
ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS (...) 1- Les constructions nouvelles, principales ou annexes : Elles devront présenter un parti architectural s'assimilant à celui des constructions avoisinantes tant par leurs proportions, leurs ouvertures, leur orientation, la couleur de leur enduit ou parement (tons variés de beiges, inspirés de la couleur de la pierre locale), que par la nature et la couleur des matériaux de couverture, ou présenter par leur opposition une valorisation esthétique du paysage. Les coloris blanc et blanc cassé pour les enduits sont interdits. (...)	ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS (...) 1 - Les constructions nouvelles, principales ou annexes : Elles devront présenter un parti architectural s'assimilant à celui des constructions avoisinantes tant par leurs proportions, leurs ouvertures, leur orientation, la couleur de leur enduit ou parement (tons variés de beiges, inspirés de la couleur de la pierre locale, teintes gris clair), que par la nature et la couleur des matériaux de couverture, ou présenter par leur opposition une valorisation esthétique du paysage. Les coloris blanc et blanc cassé, les teintes foncées et/ou vives sont interdits pour les enduits . (...)
Zones UC et 1AU	
ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS (...) 1- Architecture a- Les constructions nouvelles, principales ou annexes, devront présenter un parti architectural s'assimilant à celui des constructions avoisinantes tant par leurs proportions, leurs ouvertures, leur orientation, la couleur de leur enduit ou parement (tons variés de beiges, inspirés de la couleur de la pierre locale), que	ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS (...) 1- Architecture a- Les constructions nouvelles, principales ou annexes, devront présenter un parti architectural s'assimilant à celui des constructions avoisinantes tant par leurs proportions, leurs ouvertures, leur orientation, la couleur de leur enduit ou parement (tons variés de beiges, inspirés de la couleur de la pierre locale,

PLU en vigueur : extrait du règlement écrit	PLU modifié : extrait du règlement écrit
<p>par la nature et la couleur des matériaux de couverture, ou présenter par leur opposition une valorisation esthétique du paysage. Les coloris blanc et blanc cassé pour les enduits sont interdits. (...)</p>	<p>teintes gris clair), que par la nature et la couleur des matériaux de couverture, ou présenter par leur opposition une valorisation esthétique du paysage. Les coloris blanc et blanc cassé, les teintes foncées et/ou vives sont interdits pour les enduits. (...)</p>

Incidences sur l'environnement et mesures à mettre en œuvre

Ce point de modification ne présente pas d'impact significatif sur les grandes composantes environnementales que sont la consommation de l'espace, la protection de l'activité agricole et forestière, la protection des paysages, la préservation de la biodiversité, la préservation des ressources en eau et la gestion des eaux, l'exposition aux risques naturels ou aux nuisances, la lutte contre l'émission de gaz à effet de serre, et le développement de la production des énergies renouvelables.

Il s'agit, au contraire, d'un complément de règle écrite en faveur de la protection du bâti et du paysage urbain de SAULNY.

Aucune mesure particulière n'est donc à mettre en œuvre dans le cadre de ce point de modification.

4.2.3. Ajustement de la règle relative à l'aspect des clôtures en limites séparatives dans les zones UA, UB, UC et 1AU

Objectif

Ce point de modification a pour objectif de compléter la règle relative à l'aspect des clôtures en limites séparatives des terrains dans les zones UA, UB, UC et 1AU.

Justification

Dans les zones à vocation principale d'habitat, à savoir les zones UA, UB, UC et 1AU, sont autorisés, pour les clôtures en limites séparatives, les dispositifs à claire-voie, grilles ou grillages. La commune souhaite, de manière à favoriser le respect et la préservation de l'intimité, notamment entre voisins, compléter la règle en permettant d'autres types de dispositifs pour les clôtures en limites séparatives, et notamment les panneaux pleins.

Modification apportée au PLU

Ce point de modification apporte, au règlement écrit les modifications suivantes :

PLU en vigueur : extrait du règlement écrit	PLU modifié : extrait du règlement écrit
Zones UA, UB, UC et 1AU	
ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS (...) 3- Les clôtures (...) b) Les clôtures en limites séparatives, lorsqu'il en sera établi, seront constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages doublés ou non de haies vives, soit par des murets ne dépassant pas 0,40 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie, grilles ou grillages, la hauteur totale n'excédant pas 2 mètres. (...)	ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS (...) 3- Les clôtures (...) b) Les clôtures en limites séparatives, lorsqu'il en sera établi, seront constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages doublés de haies vives, soit par des murets ne dépassant pas 0,40 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel, surmontés ou non d'un dispositif (à claire-voie, panneaux pleins , grilles ou grillages, etc.), la hauteur totale n'excédant pas 2 mètres. (...)

Incidences sur l'environnement et mesures à mettre en œuvre

Ce point de modification présente un impact très limité sur le paysage urbain de la commune car cette règle ne s'applique qu'aux clôtures aménagées sur les limites séparatives des parcelles et non en front de rue.

Ce point de modification ne présente pas d'impact significatif sur les grandes composantes de l'environnement que sont la consommation de l'espace, la protection de l'activité agricole et forestière, la protection des paysages, la préservation de la biodiversité, la préservation des ressources en eau et la gestion des eaux, l'exposition aux risques naturels ou aux nuisances, la lutte contre l'émission de gaz à effet de serre, et le développement de la production des énergies renouvelables.

Aucune mesure particulière n'est donc à mettre en œuvre dans le cadre de ce point de modification.

4.2.4. Ajustement de la règle relative à l'aspect extérieur des constructions en zone A

Objectif

Ce point de modification a pour objectif d'apporter des compléments à la règle relative à l'aspect extérieur des constructions, notamment aux toitures, en zone A.

Justification

En zone A, l'article 11 définit les règles régissant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, c'est-à-dire toutes les prescriptions relatives au bâti, aux toitures et aux clôtures des constructions.

Ces règles s'appliquent généralement aux constructions ayant une vocation autre que strictement agricole, telles que les constructions à usage d'habitation ou à usage hôtelier et de restauration autorisées en zone A, les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou encore les constructions pour des activités d'artisanat, de bureau ou de services liés aux activités agricoles ou au fonctionnement des services publics, autorisées en zone A.

Le but de ces dispositions est d'assurer la continuité et la qualité du paysage bâti aux abords du village.

En général, notamment dans les PLU communaux de Metz Métropole, les bâtiments destinés à l'usage agricole ne sont pas concernés par les mêmes dispositions (notamment pour les toitures et les clôtures) du fait de leur localisation souvent à l'écart du village, de leurs dimensions importantes nécessaires au stockage de récoltes ou de machines, et de leurs aménagements requérant parfois des matériaux précis.

Cependant, cette précision se trouve absente des prescriptions relatives aux toitures en zone A du Plu de SAULNY, faisant ainsi s'appliquer ces dernières à tout type de construction.

La commune souhaite donc modifier l'article A11 de manière à y préciser que tous les alinéas du point « 2- Toitures » ne s'appliquent pas aux bâtiments à usage agricole, tel que déjà écrit à l'alinéa 2-d du même article.

Modification apportée au PLU

Ce point de modification apporte, au règlement écrit les modifications suivantes :

PLU en vigueur : extrait du règlement écrit	PLU modifié : extrait du règlement écrit
ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS (...) 2- Toiture a- Afin de garantir une meilleure inertie thermique aux bâtiments, les toitures terrasses sur la totalité de la surface des constructions sont autorisées si elles sont végétalisées. Seuls les capteurs solaires ECS (Eau Chaude Sanitaire) et photovoltaïques pourront être visibles depuis le sol, toute autre superstructure (groupe de climatisation, VMC, etc...) devra être masquée. Les toitures terrasses accessibles pourront ne pas être végétalisées. En dehors de ce cas, la pente de toiture doit être comprise entre 25° et 35°.	ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS (...) 2- Toiture a- Afin de garantir une meilleure inertie thermique aux bâtiments, les toitures terrasses sur la totalité de la surface des constructions sont autorisées si elles sont végétalisées. Seuls les capteurs solaires ECS (Eau Chaude Sanitaire) et photovoltaïques pourront être visibles depuis le sol, toute autre superstructure (groupe de climatisation, VMC, etc...) devra être masquée. Les toitures terrasses accessibles pourront ne pas être végétalisées. En dehors de ce cas, la pente de toiture doit être comprise entre 25° et 35°.

PLU en vigueur : extrait du règlement écrit	PLU modifié : extrait du règlement écrit
<p>Dans le cas d'extension d'un bâtiment existant, de vérandas, de pergolas, etc..., il pourra être dérogé à la règle afin de respecter les pentes de l'existant.</p> <p>Pour les annexes, les vérandas, les pergolas et les auvents, il n'y a pas d'exigence de pente minimale.</p> <p>b- Les toitures seront recouvertes de tuiles avec leur teinte naturelle dans les tons rouges unis. Néanmoins, dans le cas de remplacement, de surélévation, d'agrandissement ou de transformations, la couverture pourra être identique en ce qui concerne la teinte et le matériau, à la couverture principale existante. Tout matériau de couverture imitant la tuile rouge pourra être autorisé.</p> <p>c- De même, dans le cas d'une implantation au sein d'un groupe d'habitations dont les couvertures ne seraient pas conformes aux prescriptions du présent règlement, les matériaux et la teinte de la couverture pourront être choisis en harmonie avec les couvertures immédiatement voisines.</p> <p>d- Dans cette zone est formellement interdite toute couverture en tôle ondulée ou fibrociment et similaire. Les bâtiments à usage agricole ne sont pas concernés par cette disposition.</p> <p>e- Les matériaux transparents ou translucides peuvent être autorisés en couverture de vérandas..</p> <p>(...)</p>	<p>Dans le cas d'extension d'un bâtiment existant, de vérandas, de pergolas, etc..., il pourra être dérogé à la règle afin de respecter les pentes de l'existant.</p> <p>Pour les annexes, les vérandas, les pergolas et les auvents, il n'y a pas d'exigence de pente minimale.</p> <p>b- Les toitures seront recouvertes de tuiles avec leur teinte naturelle dans les tons rouges unis. Néanmoins, dans le cas de remplacement, de surélévation, d'agrandissement ou de transformations, la couverture pourra être identique en ce qui concerne la teinte et le matériau, à la couverture principale existante. Tout matériau de couverture imitant la tuile rouge pourra être autorisé.</p> <p>c- De même, dans le cas d'une implantation au sein d'un groupe d'habitations dont les couvertures ne seraient pas conformes aux prescriptions du présent règlement, les matériaux et la teinte de la couverture pourront être choisis en harmonie avec les couvertures immédiatement voisines.</p> <p>d- Dans cette zone est formellement interdite toute couverture en tôle ondulée ou fibrociment et similaire. Les bâtiments à usage agricole ne sont pas concernés par cette disposition.</p> <p>e- Les matériaux transparents ou translucides peuvent être autorisés en couverture de vérandas.</p> <p>Toutes les prescriptions ci-dessus (a, b, c, d, e) ne s'appliquent pas aux bâtiments à usage agricole.</p> <p>(...)</p>

Incidences sur l'environnement et mesures à mettre en œuvre

Ce point de modification ne présente pas d'impact significatif sur les grandes composantes environnementales que sont la consommation de l'espace, la protection de l'activité agricole et forestière, la protection des paysages, la préservation de la biodiversité, la préservation des ressources en eau et la gestion des eaux, l'exposition aux risques naturels ou aux nuisances, la lutte contre l'émission de gaz à effet de serre, et le développement de la production des énergies renouvelables.

Aucune mesure particulière n'est donc à mettre en œuvre dans le cadre de ce point de modification.

En conclusion, le projet de modification n'entraîne aucun impact significatif sur l'environnement. Aucune mesure corrective ou compensatoire n'est donc proposée dans le cadre de la présente modification du PLU de SAULNY.