

Metz Métropole

Harmony Park - 11 boulevard Solidarité

BP 55025 - 57071 METZ CEDEX 3

www.metzmetropole.fr

P.L.

Plan Local d'Urbanisme

PLU de

Mécleuves



Contexte Urbain

Date de référence du dossier :

06/08/2018

PROCÉDURE EN COURS:

Elaboration du PLU

Prescription DCM 30/06/2017

Arrêt DCM -

Approbation DCM -





TABLEAU RECAPITULATIF DES PROCEDURES D'URBANISME DE **MECLEUVES**

Elaboration du PLU DCM En Cours

* DCM : Avant le 1^{er}-01-2018 : Délibération du Conseil Municipal

A partir du 1^{er}-01-2018 : Délibération du Conseil Métropolitain



TABLE DES MATIERES

1. LE CONTEXTE URBAIN	4
1.1. Armature et entités urbaines	4
A. Les noyaux villageois historiques	4
B. Les extensions urbaines des années 1960 à nos jours	8
C. Bâtiments institutionnels et équipements publics	12
D. Tissu artisanal et industriel à Frontigny	14
E. Ensembles bâtis agricoles isolés	15
1.2. Densités	16
1.3. Patrimoine bâti & Espaces publics	20
A. Espaces publics	20
B. Patrimoine bâti	21



DIAGNOSTIC THEMATIQUE

1. LE CONTEXTE URBAIN

1.1. Armature et entites urbaines

Le rapport de présentation analyse les différents tissus bâtis de la commune afin de mettre en exergue leurs diverses caractéristiques urbaines et architecturales ; et ainsi y adosser des objectifs de préservation et/ou d'évolution adaptés.

A. Les noyaux villageois historiques

Les deux noyaux villageois de la commune correspondent à deux anciennes communes ayant fusionné en 1811, Frontigny et Mécleuves. Lanceumont est sortie de terre beaucoup plus récemment dans une dynamique d'évolution de la commune, historiquement rurale et agricole, vers des fonctions et un tissu bâti dits « périurbains ».

A.1. Deux centres anciens d'origine rurale

Les centres villageois de Mécleuves et de Frontigny se composent d'un bâti rural s'organisant, comme pour la plupart des villages lorrains, en « village – rue » avec un bâti étroit, mitoyen et dégageant des usoirs sur la rue. Dans les deux villages ce bâti alterne avec des fermes, en activité ou non, de type « villageoise » ou « château ».

A.2. Bâti rural de type village rue

Le bâti le plus ancien de la commune se caractérise par des constructions jointives, alignées sur rue, étroites, plus profondes que larges et aux toitures peu pentues.

Certaines de ces constructions bénéficient d'un travail de façade remarquable (encadrement en pierre de Jaumont notamment).



Ces maisons et fermes à l'origine dégagent côté rue des usoirs plus ou moins profonds, particulièrement larges et lisibles rue de la croix du Mont à Mécleuves.







A l'arrière, les jardins attenant au bâti dotent ces habitations d'un espace d'agrément et animent les paysages du village.



Ils composent des fronts bâtis continus et semi continus. A Mécleuves, un front bâti continu, caractéristique d'un village-rue, longe sa rue historique principale. L'effet de village-rue est moins marqué à Frontigny, y compris le long de la rue des Jardins. Le bâti rural n'y est pas toujours jointif, il est plus ou moins en recul par rapport à la rue et certains usoirs ont été clôturés. Des habitations plus récentes, et qui ont tendance à s'isoler, sont également venues s'implanter le long de la rue.





Rue de la croix du Mont à Mécleuves et Rue des jardins à Frontigny

Les formes urbaines originelles des centres anciens de Mécleuves et Frontigny sont un peu plus complexes qu'un village-rue, leur bâti s'organise sur plusieurs rues et dégage ainsi des places et îlots bâtis :

A Mécleuves, un îlot bâti existe au croisement des rues de la Fontaine Romaine, des Champs Fleuris et du Saulcy. Le bâti y est plus ramassé, les espaces privatifs y sont resserrés et la rue prend moins d'ampleur, la rue est donc marquée par une plus forte présence de la voiture.







A Frontigny, le bâti d'origine rurale s'organise sur plusieurs rues et dégage des îlots bâtis et un vaste espace non bâti. Aujourd'hui celui-ci constitue un vaste espace vide au sein du village, avec de futurs aménagements ; il se structurera pour créer un véritable espace de centralité pour Frontigny



Bâti d'origine rurale de type ferme villageoise et château

Les centres anciens de Frontigny et Mécleuves se composent également de fermes dites villageoises. Ce bâti occupant historiquement des fonctions agricoles (habitations et granges) est majoritairement implanté en sortie de village au sud, au contact des terres agricoles.

Ces fermes villageoises sont plus volumineuses et sont parfois organisées sur cours. Elles sont implantées de manière parallèle à la rue, accompagnées d'un usoir historiquement non clôturé; elles présentent des portes de grange en façade sur rue et bénéficient, ou souffent, de requalifications disparates.





Fermes villageoises à Mécleuves

Parmi elles, des fermes sont aujourd'hui en activité et sont imbriquées dans le tissu bâti villageois, avec à Mécleuves l'implantation d'hangars plus récents en extension arrière du bâti principal implanté sur rue.

A Mécleuves, un ensemble bâti remarquable se démarque par la qualité de sa façade et des espaces publics qui l'accompagnent







A Frontigny, les fermes villageoises correspondent à d'imposantes bâtisses dotées de jardins et de vergers sur rue (accompagnés d'un mur en pierre ou non), qui laissent aujourd'hui des respirations dans le tissu bâti au sud du village et offre des ouvertures visuelles sur les paysages alentours. Ces volumes bâtis sont aujourd'hui plus ou moins remaniés, ce qui laisse parfois peu de traces des éléments architecturaux constitutifs des fermes lorraines.



Ferme villageoise à Frontigny

La ferme située Place de la Libération du 15 novembre 1944 à Mécleuves est dite de type ferme château ou ferme fortifiée, de par la présence d'une tour et son organisation en carré autour d'une cour





Un tissu bâti d'origine rurale en pleine évolution résidentielle

Dans les tissus bâtis les plus anciens de la commune, la vocation résidentielle du bâti s'affirme. Cela traduit la tension du marché de l'habitat dans ce secteur. Au sein des enveloppes ou emprises du bâti rural se créent des logements de type appartement, ce qui participe à une diversification du parc de logement à l'échelle de la commune.

Cela entraîne de fortes évolutions pour ce bâti :

- évolutions d'usage : aménagement de plusieurs logements dans une habitation, création de logements au sein d'anciennes granges : ces évolutions se traduisent notamment sur l'espace public par une plus forte présence de la voiture, multipliée par le nombre de logements quand aucune solution de stationnement n'existe sur la parcelle.
- évolutions architecturales : quelques opérations de démolition-reconstruction passées ou en cours, et des opérations de rénovation qui entraînent des modifications de façades (création de nouvelles ouvertures notamment, disparition de grandes portes en bois, etc.) avec un respect du bâti d'origine variable d'une opération de réhabilitation à l'autre.

Des évolutions architecturales et d'usage du bâti rural









Ce tissu urbain plus complexe qu'un « simple » village-rue présente un véritable intérêt aujourd'hui (il compose des espaces publics animant le tissu urbain : ruelles, place) mais il entraîne aussi des enjeux en termes d'urbanisme : la gestion de l'espace public et des implantations bâties dans des secteurs urbains contraints, la présence et la qualité d'espaces d'agrément à proximité d'un habitat dense et non doté d'espaces privatifs extérieurs et la gestion des stationnements.

Quelques habitations restent aujourd'hui inoccupées et se dégradent pour certaines d'entre elles. Cette vacance est liée à un prix de vente manifestement inadapté ou encore à une occupation très ponctuelle. Par ailleurs, toutes les habitations de la commune ont fait l'objet d'une réhabilitation et sont, pour la plupart, occupées.





B. Les extensions urbaines des années 1960 à nos jours

Les villages se sont considérablement développés, en termes d'occupation du sol et de présence dans les paysages depuis les années 1960. Un développement, avec des pratiques qui ont évolué au fil des décennies en lien avec nos modes d'habiter qui ont eux-mêmes évolué de manière générale et avec un marché de l'habitat qui s'est progressivement tendu.

B.1. Une forte évolution de la silhouette urbaine des deux villages et l'émergence de Lanceumont

A Mécleuves, le développement urbain s'est globalement fait vers le nord, par l'implantation de « poches de développement » le long de la rue de la Croix du Mont qui s'est fait par époques successives des années 1960 à aujourd'hui, avec un lotissement en cours d'aménagement.

En dehors du lotissement des Chanterelles, le sud de la rue principale et historique du village a laissé place à un développement d'ordre agricole avec l'agrandissement des fermes en activité (hangars, silo) au contact des pâtures et cultures s'adossant à la côte au Sud.

Comme pour le reste de la commune, Frontigny s'est principalement étendu par voie de lotissements, mais aussi de manière linéaire, le long des chemins et voies d'accès au village (chemin du bois de Frontigny, D70E). L'extension du tissu urbain de Frontigny s'est fait par à coup, avec deux vagues de création de lotissements, dans les 1960-1970 puis les années 1990, à l'ouest et au nord du noyau villageois.

Le ruisseau du Champ de Bœuf et la ligne de chemin de fer constituent aujourd'hui les limites est et ouest du village de Frontigny.

Lanceumont possède une existence beaucoup plus récente, avec un développement résidentiel adossé à la création d'un groupement scolaire dans les années 1970, au croisement des routes connectant Frontigny à Mécleuves. Il traduit la politique de développement et de renforcement des équipements (assainissement, lotissements) amorcée à cette époque par la commune. Il est aussi le témoin d'un mode d'extension urbaine qui était alors pratiqué à cette époque, non adossé à une structure urbaine préexistante, dit *ex nihilo*. Il concrétise également « le virage » périurbain et résidentiel pris par la commune depuis les années 1970. Comme pour Frontigny, Lanceumont a connu deux importantes vagues de développement au moment de sa création dans les années 1970 puis avec l'aménagement d'une vingtaine d'habitations dans les années 1990 – 2000.











B.2. Pavillonnaire discontinu

Le tissu pavillonnaire discontinu se distingue du bâti rural et des noyaux villageois par l'isolement des habitations par rapport à la rue et par rapport aux autres habitations, et par une plus faible présence d'espaces publics.

Un mode de développement dominé par l'aménagement de lotissements

Les lotissements et les pavillons constituent, depuis les années 1960, le principal mode de développement de l'habitat des territoires périurbains et participent par ailleurs à nourrir le phénomène d'étalement urbain, à Mécleuves comme dans l'ensemble des territoires français.

Depuis 1955 : évolution vers des paysages périurbains / Source « remonter le temps.ign.fr » / photos aériennes 2015 et 1955



Des années 1960 à aujourd'hui, une douzaine de lotissements a été aménagée sur la commune : des lotissements d'une dizaine à une vingtaine d'habitations et un lotissement de plus grande ampleur à Lanceumont. En 2017, les aménagements d'un nouveau lotissement débutent.

Organisés autour de leurs voies de desserte interne, se connectant aux routes préexistantes, ils se caractérisent en composant des entités urbaines à part, implantées sans recherche de continuité directe viaire ou bâtie avec le village préexistant.

De 1960 aux années 2000, les évolutions urbaines et architecturales les plus notables se caractérisent par :

- Des systèmes d'impasses (aboutissant à des places de retournement) qui ont tendance à disparaître au profit de système de bouclage. Toutefois, les lotissements constituent toujours des espaces urbains tournés sur eux-mêmes avec un même point d'entrée et de sortie. Par endroit, la voirie laisse place à des solutions d'accroche pour d'éventuels développements à connecter; deux lotissements ont laissé des possibilités d'accroche et ont été aménagés sur deux époques distinctes à Frontigny et Mécleuves.
- Des espaces publics aux fonctions limitées, mais un peu plus travaillés avec le temps: dans les lotissements aménagés dans les années 60 70, les impasses constituent les seuls espaces publics dont l'usage est réservé à la voiture et est dévolue à une fonction de desserte des parcelles. Ces espaces publics laissent une place importante à la voirie: emprise de chaussée importante, un seul type de matériau au sol. Ils ont tout de même évolué avec l'organisation de stationnements mutualisés par endroit, et vers une recherche de connexions piétonnes avec le centre villageois, de raccourcis piétons au sein de quartiers à Frontigny et Lanceumont.
- Un traitement de la limite entre l'espace privé et public qui a tendance à ouvrir l'habitat sur la rue : une majorité de murs bahuts surmontés de haies persistantes ont été aménagés, en grande majorité des années 60 aux années 90 ; ils limitent ainsi les ouvertures paysagères depuis les lotissements. Les habitations les plus récentes se singularisent par l'absence de clôtures ; le bâti s'ouvre davantage sur l'espace public
- Des implantations majoritairement parallèles à la rue, hormis pour les tous premiers lotissements des années 1960 1970, où les habitations suivent une orientation générale à l'échelle de leur quartier
- Des typologies architecturales fortement liées à leurs époques de construction : créent une uniformité importante au sein des quartiers, mais pas entre eux ; des contrastes qui auront tendance à s'estomper avec le temps, au grès des opérations de réhabilitation, d'extension de pavillons.





Années 1960 - 1970 :

Une forte ampleur du développement pavillonnaire / un style architectural très marqué (quatre pans, rez-de-chaussée surélevé, murs bahuts surélevés de haies) / un bâti qui disparaît le plus souvent derrière des clôtures ou haies de thuyas



Années 2000 - 2010 :

Lotissement « revers du Mont » : des formes plus hétérogènes / des couleurs très homogènes / apporte une cohérence au sein de cet ensemble mais pas forcément avec le reste du village au sein duquel il vient s'insérer



Le Clos de la Ronce : les habitations viennent chercher des positions dominantes sur le mont qui domine l'église et le village historique de Mécleuves / en conséquence une lisibilité lointaine et une plus forte exposition vis-à-vis de la voie rapide



Le développement de l'habitat, par aménagement de lotissements, permet d'optimiser l'usage de l'espace et d'organiser le développement. Toutefois cela ne se fait pas toujours au profit de l'intimité et du confort des habitations qui viennent s'y implanter. Des réflexions d'aménagement menées projet par projet entraînent un phénomène d'addition dans les tissus bâtis et créent des « effets de masse », comme en témoignent les chiffres d'évolution de la population.

Des constructions au "coup par coup"

Entre et aux abords des pavillons construits sur la base d'un plan d'aménagement d'ensemble, quelques pavillons ont été réalisés au « coup par coup » : il en résulte un aménagement urbain plus "composite", synonyme de plus de diversité dans les typologies bâties et le découpage parcellaire.

Ces constructions pavillonnaires se sont notamment faites **en extension linéaire le long des voies existantes**: de part et d'autres du bâti rural historique, avec un étirement mesuré de chaque côté du village rue de Mécleuves, limité au ruisseau qui embrasse le village historique. Ce mode de développement est plus étiré à Frontigny le long des voies d'accès au village.



Des pavillons sont venus s'implanter dans les interstices laissés entre les opérations d'aménagement de lotissement : cela peut venir bloquer des possibilités pour un développement en profondeur, notamment le long de la rue de la croix du Mont, remontant vers le nord.

Des pavillons se sont implantés à l'emplacement de jardins situés aux abords du bâti historique de la rue de la Fontaine Romaine à Mécleuves



L'aménagement au coup par coup de pavillons entraîne un développement plus mesuré et progressif, mais il en résulte également une optimisation moins importante des investissements publics (notamment lorsque le développement s'égrène le long des rues et chemins existants) ainsi qu'une forme urbaine et une qualité des espaces publics moins maîtrisés.

B.3. Ensemble des maisons jumelées

Parmi les opérations de lotissements, qui dans leur large majorité se composent de pavillons isolés sur leurs parcelles, la rue Elie Fleur se distingue en étant bordée de maisons mitoyennes (six au total). Cette rue, située juste au-dessus de l'église de Mécleuves, se démarque également par des implantations sur des limites séparatives de maisons individuelles sur lot libre. Ces habitations datant de 2006 traduisent une tendance à la densification des opérations les plus récentes.



A Frontigny également, deux ensembles de maisons jumelées ont été bâtis au sein d'un vaste lotissement de pavillons discontinu.

C. Bâtiments institutionnels et équipements publics

Grâce à leur implantation, leur dimension et les fonctions qu'ils abritent, les équipements et les bâtiments publics créent des centralités et animent les paysages bâtis du village. Le PLU pourra apporter des outils réglementaires spécifiques notamment pour anticiper leurs besoins d'évolution.

Le bâti institutionnel et les équipements de la commune, aux époques de constructions et aux fonctions diverses, sont venus s'adosser au relief et à leur environnement immédiat pour affirmer leur rôle dans la vie villageoise.



Les bâtiments religieux et institutionnels se distinguent par leur position dominante (église et ancienne mairie de Mécleuves) ou leur accroche à la rue (mairie de Mécleuves, qui est l'ancien presbytère, et bibliothèque de Frontigny).



L'église possède une position dominante dans les paysages de la commune, installée en promontoire, en surplomb du village historique, sur un replat en contrebas du mont. L'ancienne mairie est venue s'adosser à la position dominante de l'église.





La bibliothèque de Frontigny ne possède pas de dimension particulièrement remarquable mais crée tout de même une centralité et se distingue par son implantation directe sur la rue et les espaces publics qui les accompagnent.



Les aires de jeux et les terrains de sports de la communes s'ouvrent pour certains d'entre eux sur leurs espaces naturels alentour et les dotent ainsi de qualités paysagères particulières.







A Lanceumont, le groupement scolaire ne présente pas de qualité architecturale particulière, il ne fait pas l'objet de travail spécifique en façade sur l'espace public. Le foyer socio-éducatif s'articule peu avec l'espace

public et il est peu lisible dans le paysage





Par ailleurs, à la pointe nord du ban communal, sont venues s'implanter des constructions du CHS (centre hospitalier de Jury) qui, pour l'essentiel, s'organisent sur le territoire de la commune de Jury. Ces constructions étaient inscrites dans le POS de Mécleuves dans une zone NC (non constructible).

PHOTO CHS

Ces constructions devront faire l'objet d'une réflexion particulière en cohérence avec le PLU de la commune de Jury, sachant que le CHS vient de fusionner avec le Centre hospitalier de Lorquin, l'occupation du site est susceptible d'évoluer à l'avenir.

Tissu artisanal et industriel à Frontigny

Des locaux d'activités sont venus se greffer à la voie de grande circulation D955, à la sortie du village de Frontigny. Le site et les bâtiments qui le composent sont lisibles dans le paysage, en vue lointaine depuis la route départementale.





Comme pour de nombreuses zones d'activité, elle présente des aménagements sommaires à portée fonctionnelle.

Ce site d'activités se singularise par la mixité des fonctions qu'il présente, en étant en contact direct avec un habitat pavillonnaire. Des habitations sont ainsi voisines des deux hangars composant principalement le site d'activité, et ce dans un espace contraint, entre la voie de circulation et le ruisseau.

La zone d'activité, ses locaux d'activités, ses espaces de voirie et de stationnement appartiennent à une société de transport qui occupait initialement les locaux et qui ont été reloués par la suite à différentes entreprises, dont récemment une épicerie. Cette situation pourra peut-être à terme causer des difficultés, notamment lors de la revente des habitations desservies par cette voirie privée. En 1997, la commune a fait une demande de rétrocession de cette voirie auprès de la société après remise en état ; cette demande est depuis restée sans suite. La commune a aujourd'hui en charge l'éclairage public du secteur.



E. Ensembles bâtis agricoles isolés

A l'extrémité nord de la commune, de l'autre côté du vallon creusé par le ruisseau de Champel, le corps de ferme du lieu-dit de Champel constitue un ensemble bâti présentant de belles qualités patrimoniales. Implanté sur un coteau, dessinant une limite physique au ban communal, la position en balcon du corps de ferme offre une vue dominante sur la commune et ses entités bâties. Les infrastructures traversant la commune (voie ferrée et ligne à haute tension) « isolent » la ferme du reste de la commune.

Le Lieu-dit du Champel : son corps de ferme et les vues ouvertes sur le territoire communal





Des hangars agricoles se sont implantés récemment à michemin entre Mécleuves et Lanceumont, visibles depuis ces deux lieux dans les paysages ouverts de la commune; ils traduisent la présence d'une activité agricole sur la commune.



Une organisation du bâti et des dynamiques à l'œuvre soulevant diverses enjeux et questions qui pourront trouver des réponses à travers les objectifs que se fixeront les élus au sein du PADD :

- Deux noyaux villageois, qui sont marqués par des alignements bâtis en « village-rue » sur plusieurs rues, par la présence de divers équipements publics et par des aménagements récents et en cours des espaces publics
- Des évolutions résidentielles du bâti rural qui interrogent les possibles évolutions de leurs façades à travers le PLU, les besoins futurs en termes d'espaces publics et notamment de stationnement
- Un tissu bâti à dominante d'habitat pour l'essentiel, en dehors d'un bâti à usage agricole et de quelques locaux artisanaux à Frontigny
- Un fort développement du tissu urbain par voie de lotissements, qui ont fait évoluer le village vers un statut résidentiel et périurbain
- Des premiers lotissements (années 1960) qui constituent un potentiel d'accueil de nouveaux habitants par renouvellement de la population de ces quartiers à prendre en compte dans la stratégie de développement des élus
- Un effet d'addition des opérations de lotissement et un certain manque de porosité entre différents secteurs d'un même village avec toutefois des chemins aménagés à Lanceumont et Frontigny qui pourraient peut-être être confortés par ailleurs
- Des lotissements aux espaces publics disparates qui interrogent la qualité des aménagements des futures opérations (types d'espaces publics, traitement des limites avec l'espace privé, organisation du bâti, chemins, etc.)



1.2. DENSITES

Les densités bâties sont calculées pour les différents types de tissus bâtis décrits ci-dessus. Ce calcul de densité (comprenant ou non les espaces publics et voirie) met en exergue la disparité des densités observées entre les différents types d'habitat et leur époque de construction et entre les différents modes de production urbaine (lotissement, coup par coup).

VILLAGE DE MECLEUVES	Superficie en hectares	Nombre de logements	Densité brute Lgts/ha (avec espaces publics /voirie)	Espaces publics en hectares	Densité nette Lgts/ha (hors espaces publics / voirie)	Taille moyenne des parcelles en m ²
Noyau villageois	5.6	61	10.9	0.9	13.4	590
Pavillonnaire « diffus » le long des voies existantes	3.6	29	8	0.11	8.3	1 200
Pavillonnaire « diffus » au sein des anciens jardins	1.97	17	8.6	0.08	9	1 100
Lotissements pavillonnaires par ordre chronologique:		/	10	/	12.3	910
Les Chenevières (années 60)	2.14	13	6	0.31	7.1	1 400
Les Chanterelles (années 70)	1.99	19	9.5	0.42	12	800
Le Mont (années 70)	1.28	11	8.6	0.17	10	1 000
Le Clos de la Ronce (années 2000 – 2010)	1.76	17	9.7	0.21	11	1 100
Rue Elie Fleur (années 2000 – 2010)	0.56	9	16	0.07	18.3	540
Le Revers du Mont (années 2000 – 2010)	1.83	18	9.8	0.65	15.3	650

VILLAGE DE FRONTIGNY	Superficie en hectares	Nombre de logements	Densité brute Lgts/ha (avec espaces publics /voirie)	Espaces publics en hectare s	Densité nette Lgts/ha (hors espaces publics / voirie)	Taille moyenne des parcelles en m²
Noyau villageois	6.1	60	9.8	1.2	12.2	430
Pavillonnaire « diffus » le long des voies existantes	5.97	44	7.7	/	7.7	1 750
Lotissements pavillonnaires par ordre chronologique :		/	9	1	10.7	930
La Saulaie (années 60 – 70)	2.62	25	9.5	0.33	10.9	900
Colombe (fin années 70)	3.64	36	9.9	0.67	12	820
Impasse des Mages (années 70 à aujourd'hui)	1.2	10	8.3	0.09	9	1 100
Les Vignottes (années 80)	1.66	15	9	0.32	11	890



LIEU DIT DE LANCEUMONT	Superficie en hectares	Nombre de logements	Densité brute Lgts/ha (avec espaces publics /voirie)	Espaces publics en hectare s	Densité nette Lgts/ha (hors espaces publics / voirie)	Taille moyenne des parcelles en m²
Lotissements pavillonnaires par ordre chronologique : Lotissements années	5.4	53	9.6	0.8	11.4	870
Tournailles	4.8	45	9.3	0.8	11.2	880

La densité des maisons pavillonnaires diffuses, c'est-à-dire construites au coup par coup, le long des voies existantes ou dans l'ancien parcellaire jardiné, sont un peu moins fortes qu'au sein des lotissements, notamment à Frontigny. Cela traduit en fait une réalité marquée par de fortes disparités de tailles de parcelles. Il n'y a pas à proprement parler d'espace public à leur échelle, la voirie à un rôle moins local et joue un rôle de circulation à l'échelle du village ; elle n'est donc pas forcément intégrée dans le calcul des espaces publics / voirie.

Les pavillons aménagés au sein d'opérations d'ensemble, sont concernés par des tailles de parcelles de 800 à 1 000 m². La densité au sein des lotissements est donc relativement stable dans le temps, en dehors du premier lotissement de Mécleuves, les Chenevières, aménagé dans les années 1960 (taille moyenne de parcelle de 1 400m²).

Ainsi, à Lanceumont, on observe une densité quasi constante entre les deux périodes de développement de lotissements. Toutefois, il existe une forte évolution des espaces publics entre ces deux périodes : cheminements et espaces verts à l'échelle du quartier, en complément des emprises de chaussée dévolues à la voiture aux Grands Tournailles.

Les voiries sont intégrées au fonctionnement des quartiers, la présence d'espaces publics et leur qualité (matériaux, place du piéton, place du végétal, etc.) sont variables d'un quartier à l'autre. De fait, aux Chanterelles, l'importance des espaces publics correspond à une large emprise de chaussée.

Au lotissement « Revers du Mont », une densité plus forte est observée pour de l'habitat pavillonnaire. Les habitations y sont sensiblement plus volumineuses, sur des parcelles sensiblement plus petites, tout en restant sur des implantations en milieu de parcelles (l'espace libre devient ainsi de plus en plus résiduel). Rue Elie Fleur, la construction d'habitations mitoyennes se traduit dans l'espace par une densité plus forte que pour l'ensemble des autres opérations immobilières aménagées uniquement de pavillons.

Au sein des noyaux villageois de Frontigny et Mécleuves, une plus forte densité est liée à la forme urbaine originelle et aux nombreuses réhabilitations de granges et de maisons de village divisées en plusieurs logements. Les espaces publics et privés sont ici plus poreux (rapport à la rue plus fort, présence d'une vaste place à Frontigny, statut des usoirs). Qui plus est, la densité des noyaux villageois est modulée entre le parcellaire d'un bâti de type ferme et entre celui des « maisons lorraines », globalement moins important (parcelles de 300 m² rues Saulcy et de Champs Fleuris à Mécleuves).

Le SCOTAM et les objectifs de densité des futures opérations d'habitat

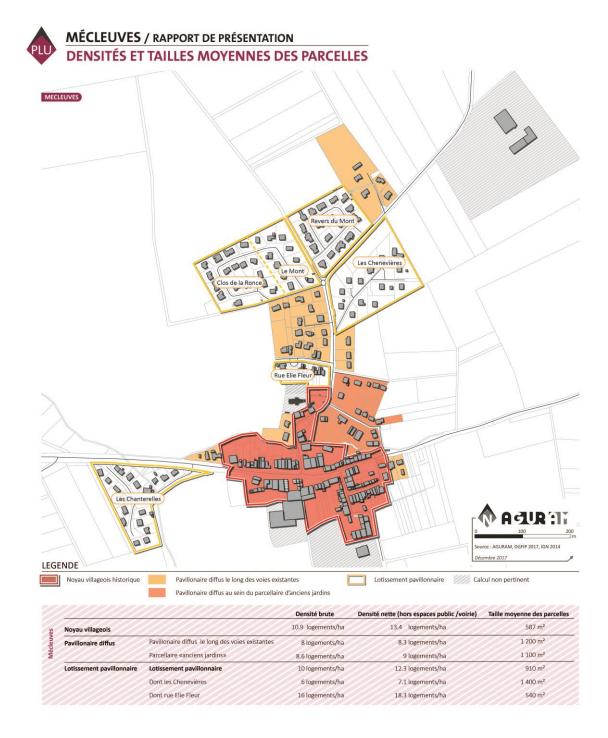
Pour l'habitat, l'ensemble des secteurs d'extension de l'urbanisation de la commune devra permettre le respect d'un objectif de densité brute de 20 logements/ha (objectif à atteindre, au regard du DOO du SCOTAM, pour les « communes rurales et périurbaines » de 500 habitants et plus).

Cet objectif de densité s'applique globalement à l'échelle communale : il pourra être modulé sur plusieurs zones d'extension urbaines.

La densité brute inclut les espaces publics (voiries, aires de stationnement, aires de jeux...) strictement nécessaires à la vie du quartier. En revanche, elle n'intègre pas les autres équipements, infrastructures, parcs et espaces verts urbains.



- Une densité qui se renforce quelque peu dans certaines opérations de lotissement les plus récentes.
- Une densité qui sera amenée à se renforcer dans un objectif de compatibilité avec le SCOTAM.
- Une plus grande diversité de tailles de parcelles dans les autres types de tissus bâtis de la commune, qu'il s'agira de prendre en compte à travers le règlement du PLU.









1.3. PATRIMOINE BATI & ESPACES PUBLICS

Le patrimoine bâti et les espaces publics que l'on rencontre à travers le ban communal de Mécleuves singularisent et animent le village, ils en structurent le tissu bâti et sont le support de lieux de vie.

A. Espaces publics

Au sein des différentes entités urbaines de la commune, le bâti est qualifié par des aménagements d'espaces publics, engazonnement des usoirs, rue de la Croix du Mont à Mécleuves, ou pose de pavés que l'on retrouve en différents points du territoire communal (ci-dessous rue des jardins à Frontigny).



Des aménagements récents et en cours viennent valoriser le centre ancien de Mécleuves, le bâti rural et les bâtiments institutionnels, ainsi que le centre ancien de Frontigny, de la rue des jardins à sa place centrale (projet en cours).



Plan Avant Projet, Place du village de Frontigny, janvier 2017, Stéphane Thalgotte

Les bâtiments institutionnels et les équipements publics, structurent ainsi d'autant plus le tissu bâti villageois en s'accompagnant d'un travail particulier de l'espace public qui remplit aux abords des centres historiques une diversité de fonctions (parvis, accès piéton, parking, aire de jeux, etc.).



A l'échelle des quartiers résidentiels, les espaces publics sont essentiellement utiles à la voiture (emprises de chaussée importantes, espaces de stationnement), toutefois ont également créé des chemins et des espaces publics avec l'usage de matériaux sortant d'une connotation routière (graviers, espaces enherbés, etc.). Ainsi, l'espace public central du lotissement des Grandes Tournailles, aménagé de quelques bancs, n'est plus particulièrement pratiqué aujourd'hui, toutefois il constitue un espace de respiration au cœur du quartier.





Espace public au sein du lotissement Les Vignottes à Frontigny et du lotissement les Grandes Tournailles à Lanceumont





В. Patrimoine bâti

Le territoire communal est doté d'éléments de patrimoine bâti qui ne sont pas protégés au titre des monuments historiques. Le règlement du PLU peut, au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, cibler des éléments de paysage et de patrimoine et définir des prescriptions de préservation ou restauration adaptées

Eglise: historiquement implantée à l'extrémité nord du village et en position dominante, une majorité de l'église a été refaite au XIXème siècle, puis son clocher a été reconstruit après la dernière guerre mondiale



Photo extraite du site internet de la commune de Mécleuves

Ancienne mairie de Mécleuves : qui se distingue par sa position, isolée au-dessus du village historique et par sa façade



Ferme château ou ferme fortifiée, place de la Libération du 15 novembre 1944





Sâti rural doté d'un travail de façade en pierre de Jaumont à Mécleuves, rue de la Fontaine Romaine



Lavoir, doté d'une auge en pierre de Jaumont. Il se distingue également par sa situation et ses abords : à l'interface de village de Mécleuves, de l'aire de jeux arborée et d'un départ de balade suivant les coteaux descendant jusqu'au village.



Calvaires situés en différents points du territoire communal



- Des espaces publics qui animent le tissu bâti des villages, reaménagés récemment dans les centres de Mécleuves et Frontigny
- Un rôle structurant des espaces publics, d'autant plus important dans une dynamique de développement résidentiel des villages de Mécleuves.
- Des espaces publics existants qui questionnent par extension les futurs aménagements à adosser aux futurs logements à créer (qualité, dimension, usage à y adosser, etc.)
- Un patrimoine diversifié (église, mairie, fermes villageoises et fortifiée, façades remarquables d'habitations rurales, calvaires, lavoir) qui mérite une attention particulière à travers le PLU







