



# Compte rendu

de conversation téléphonique

de rendez-vous

de visite

de réunion

Pôle Planification  
 Direction de l'Urbanisme Durable  
 Harmony Park – 11 boulevard de la Solidarité  
 BP 55025 – 57071 Metz Cedex 3  
 Tel : 03 87 50 15 90

**Affaire :** PLU MECLEUVES

**Date :** 25 avril 2019

**Objet :** Réunion publique

**Rédacteur** J.BRUGNOT

## ORDRE DU JOUR :

La réunion a pour objet d'échanger sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Mécleuves après une présentation réalisée par l'Agence d'Urbanisme d'Agglomérations de Moselle (AGURAM) qui assiste la Commune et la Métropole dans l'élaboration du document d'urbanisme.

Cette réunion a lieu au foyer socio-culturel de Frontigny, à 20h00. Elle est animée par Le Maire, Monsieur Michel TOURNAIRE, Madame Josée BRUGNOT, Chargée de mission planification à Metz Métropole et Madame Laëtitia LALIGANT, Chargée d'étude Planification-Projet urbain à l'AGURAM.

## PRESENTATION

Monsieur le Maire remercie l'ensemble des participants de leur présence, et rappelle le contexte de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme :

- Reprise de la procédure par Metz Métropole depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 (transfert de compétences) ;
- Implication de la commission d'urbanisme communale dans la rédaction du projet de PLU (une vingtaine de réunions) ;
- Concertation tout au long de la procédure
- L'objectif d'approuver le document d'ici février 2020
- Monsieur le Maire fait ensuite une brève présentation des trois secteurs de projet au sein desquels des opérations d'habitat devraient être réalisées : deux sont situés à Mécleuves en entrée de bourg, et une autre au centre de Frontigny à proximité immédiate de la place qui vient de faire l'objet d'un réaménagement. L'urbanisation des trois sites réunis portera sur la réalisation d'environ 28 logements. Une quatrième OAP, celle-ci thématique, concerne la protection et la mise en valeur des cours d'eau et en particulier du ruisseau Saint-Pierre. Elle est associée à la Trame Verte et Bleue (TVB) présente sur le territoire.

- La représentante de l'AGURAM, Mme Lalignant, explique ensuite ce qu'est un Plan Local d'Urbanisme, quelle est sa vocation et quelles pièces le composent, tout en rappelant le contexte législatif et réglementaire de son élaboration (Lois Grenelles, Loi ALUR...)
- La représentante de la Métropole, Mme Brugnot, expose de manière détaillée la méthodologie inhérente à l'élaboration du PLU, dans sa phase technique qui doit s'achever en juin prochain, et dans la phase plus administrative qui suivra. Elle rappelle les étapes majeures de la procédure qui ont nécessité des validations et des décisions au sein des conseils municipal et métropolitain, à savoir la prescription de l'élaboration par le conseil municipal (datant du 30 juin 2017) et le débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) organisé respectivement en conseil municipal et en conseil métropolitain les 5 octobre et 22 octobre 2018. Ces orientations ont ensuite été traduites dans le projet, qui fait l'objet de la présentation, de manière réglementaire et graphique. A l'issue de l'arrêt du projet prévu en conseil métropolitain fin juin, celui-ci sera transmis aux Personnes Publiques Associées (PPA) qui auront 3 mois pour faire part de leurs observations. Puis le projet et les avis recueillis seront soumis à enquête publique, ceci en octobre/novembre prochains. Ainsi, après toute la phase de concertation qui se déroule depuis juillet 2017, l'enquête publique offrira à nouveau l'occasion au public de s'exprimer.
- Madame LALIGANT, en s'appuyant sur le support de présentation (mis en ligne sur les sites internet de Metz Métropole et de la commune de Mécleuves), expose de manière complète le projet, et en particulier l'ensemble des orientations du PADD et leurs déclinaisons réglementaires, notamment au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Elle détaille le projet démographique de la commune (☛ + 0,7% de croissance annuelle d'ici 2032, à mettre en regard des +1 % /an entre 1999 et 2014), et démontre que la mise en œuvre de ce projet maîtrisé respecte les objectifs de limitation de la consommation foncière. Il s'inscrit dans une démarche globale d'économie des espaces agricole et naturel, de préservation des continuités écologiques et d'une certaine densification des secteurs déjà urbanisés ou en accroche du tissu urbain existant. Un bilan de l'évolution des surfaces dédiées aux zones urbaines et à urbaniser, aux activités agricoles et aux espaces naturels, est fait. Puis sont détaillés les objectifs de création d'une offre de logements au travers des trois OAP sectorielles figurant au projet. Est ensuite exposée la façon dont il intègre les équipements et les services de proximité en vue de les conforter. Figurent parmi les équipements, les chemins dont certains sont à créer afin de permettre de relier les trois entités villageoises entre elles. Les secteurs d'activités y compris les activités agricoles, font l'objet de zonages particuliers.  
Mme Lalignant montre également comment le projet assure la protection des espaces naturels remplissant des fonctions écologiques, et quel est le rôle des jardins dans le patrimoine paysager de la commune. Sont également présentés les éléments du patrimoine bâti spécifiques à protéger, tout comme les éléments paysagers remarquables.

## **OBSERVATIONS DU PUBLIC**

- Les propriétaires d'une partie des terrains compris dans l'OAP n°1 située au cœur de Frontigny, regrettent l'aménagement prévu dans le projet de PLU. Celui-ci ne tient pas compte du découpage et bornage déjà réalisés, ni des frais inhérents aux travaux de viabilisation engagés ; ceci suite au dépôt d'un certificat d'urbanisme et d'une déclaration préalable de division qui n'ont fait l'objet d'aucune opposition. En outre, elles estiment que la concertation a été insuffisante. Enfin, elles redoutent que leur bien soit exproprié.

Réponse :

Il est rappelé la vocation de l'OAP sectorielle qui vient encadrer la densification d'un secteur, en zone urbaine, en définissant des grands principes d'aménagement. Les terrains concernés sont considérés comme une dent creuse, mais ne deviennent en aucun cas inconstructibles. Monsieur le Maire rappelle aux personnes présentes qu'il les a reçues plusieurs fois en mairie et informées par courrier de l'élaboration du PLU et des orientations d'aménagement envisagées sur leurs terrains. Il confirme par ailleurs que les propriétaires ont toujours la possibilité de déposer une demande de permis de construire, et précise que l'accès au site existe toujours. Il ajoute que l'aménagement de la rue prévue ne se fera, logiquement, qu'à l'issue des travaux de renaturation du ruisseau. Une précision importante est ensuite apportée, à savoir que le PLU et l'OAP en particulier, ne constituent en rien des outils fonciers destinés par exemple, à mener à terme des expropriations. Les travaux d'aménagement se feront en concertation avec les propriétaires concernés, comme c'est le cas pour les opérations d'urbanisme prévues à Mécleuves. Enfin, il est confirmé qu'à l'issue de l'arrêt du projet et de la consultation des PPA, une enquête publique sera organisée (en octobre/novembre 2019), et permettra au public de s'exprimer à nouveau pour faire connaître ses attentes ou observations.

➤ Plusieurs questions concernent les droits à construire :

1. Les arrières de jardins sont-ils constructibles ?

Réponse : de manière générale, ces espaces n'ont pas vocation à être bâtis. En ce sens, les constructions en 2<sup>ème</sup> ligne ne sont pas autorisées, et les cœurs d'ilots sont protégés. Seuls les abris de jardin peuvent s'y implanter.

Les constructions dites "annexes" comme les garages doivent venir s'implanter à proximité de l'habitation principale, et rester de taille mesurée (inférieure à celle des constructions principales).

2. Le propriétaire d'un grand terrain situé au sud du lotissement du Lavoir, classé dans sa majeure partie en zone naturelle, confirme sa volonté de construire un pavillon sur une emprise limitée de cet espace ayant un accès direct sur la voirie.

Réponse : l'emprise concernée, assimilée à une dent creuse, a été intégrée à la zone UB (zonage correspondant aux lotissements) et pourra donc dans ce contexte, accueillir une construction individuelle. L'accès ne pourra pas en revanche se faire sur le chemin piéton, celui-ci permet aux écoliers d'aller prendre le bus au bout de la rue.

3. Une question porte sur l'obligation de conserver le mur bordant la place et identifié dans l'OAP de Frontigny comme un élément à conserver.

Réponse : effectivement l'OAP pose un principe de protection de cet élément patrimonial de qualité qui se traduit dans le règlement de la zone par la règle stipulant que « les murs traditionnels existant seront préservés ». Dans le même esprit, un arbre identifié comme remarquable bénéficie d'une protection spécifique apparaissant au zonage

4. Une participante demande s'il y a une obligation de construire sur une parcelle classée en zone constructible, et s'il y a un minimum de surface à réaliser.

Réponse : non un propriétaire ne sera jamais contraint de réaliser une construction sur sa propriété. S'il souhaite le faire, le bâtiment devra respecter les dispositions réglementaires contenues dans le PLU. Ces règles fixent un maximum de densité (surfaces, hauteur,..) et non pas un minimum. Il est vrai que certains PLU en particulier en milieu très urbanisé, fixent des règles de minima à réaliser, ce n'est pas le cas ici.

5. Existe-t-il une limite d'emprise des constructions en zone UB ?

Réponse : oui c'est le coefficient d'emprise au sol qui fixe à 40 % maximum du terrain, l'emprise des bâtiments (50% pour les parcelles de moins de 400 m<sup>2</sup>).

6. L'instruction d'une demande de construire se fait-elle à la parcelle dans le cas où la propriété est constituée de plusieurs parcelles ?

Réponse : dans le cadre de l'instruction d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire, c'est l'ensemble des parcelles appartenant à un même propriétaire, à savoir l'unité foncière, qui est prise en compte.

7. Quelles sont les règles de surface en matière d'abris de jardin ?

Réponse : leur surface est limitée en zones urbaines (UA et UB) à 9 m<sup>2</sup>, et à 6m<sup>2</sup> en zone naturelle de jardins (NJ) où l'impact des constructions sur l'environnement doit être limité au maximum.

8. Pourquoi voit-on à Metz des clôtures sur rue à 2 m alors que le projet de PLU fixe une hauteur maximum de 1,20m ?

Réponse : Chaque commune a son propre règlement ; ce qui s'applique à Mécleuves ne s'applique pas à Metz, et réciproquement. Le projet de PLU prévoit effectivement une hauteur maximum de 1,20m (avec un mur bahut de 0,60m) pour les clôtures en limite du domaine public, et une hauteur maximale de 2m sur les limites séparatives. Ces dispositions dans le cadre du PLU intercommunal (PLUi), devraient être harmonisées mais pas uniformisées. Les PLU en cours d'élaboration s'efforcent d'anticiper le PLUi.

9. Quand le règlement sera-t-il applicable ?

Réponse : le PLU dans sa dernière version, après enquête publique, sera applicable en 2020, l'objectif étant d'approuver le document fin février 2020. Il sera consultable dès l'enquête publique.

Monsieur Le Maire remercie l'ensemble des personnes présentes pour leur participation et pour l'intérêt qu'il porte à leur territoire, et rappelle les prochaines échéances de la procédure. Des échanges individuels clôturent la réunion.

**Pièce accompagnant le CR :**      ▪ *support de présentation Powerpoint*