



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 CHIEULLES
Date : 20 SEPTEMBRE 2018
Objet : Réunion PPA
Rédacteur : C.CAMBET

Participant	Entité / Société	Mail	Présent	Excusé	Diffusion
Stéphane HISIGER	Chambre d'Agriculture	stephane.hisiger@moselle.chamagri.fr	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
M. WERTENBERG	INAO	y.wertenberg@inao.gouv.fr	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Olivier MULLER	Préfecture	olivier.Muller@moselle.gouv.fr	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Agnès SUZZI – Chargée de mission planification PLU	DDT	agnes.suzzi@moselle.gouv.fr	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Jean-Daniel HEUZE – Chargé de mission Urbanisme	SCoTAM	jdheuze@metzmetropole.fr	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Monsieur le Président	Conseil Régional		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Emmanuelle WILHELM	Conseil Départemental	emmanuelle.wilhelm@moselle.fr	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Julien EHRENFELD	Chambre des Métiers	jehrenfeld@cma-moselle.fr	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Monsieur le Président	Chambre de Commerce		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Mme ISLER BEGUIN – Vice-Présidente	Metz Métropole	marie-anne.isler-beguिन@metzmetropole.fr	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Cyrille DANSA	Metz Métropole	cdensa@metzmetropole.fr	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Mme KAUCIC – Vice-Présidente	Metz Métropole	Isabelle.kaucic@metzmetropole.fr	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Bénédicte MICHEL	Metz Métropole	bmichel@metzmetropole.fr	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
M. le Maire – M. BALLARINI	Mairie Chieulles	chieulles@wanadoo.fr	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
M. ECKENFELDER – Adjoint	Mairie Chieulles		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Mme BOHRER– Conseillère municipale	Mairie Chieulles		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
M. ARTISSON – Conseiller municipal	Mairie Chieulles		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Mme SEVESTRE - Adjoint	Mairie Chieulles	nsevestre@aol.com	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Mme LANG – Maire	Mairie de VANY	Mairie.vany@orange.fr	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
M. HUBERTY - Maire	Mairie de CHARLY- ORADOUR	mairie.charly-oradour@wanadoo.fr	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
M. DUVAL - Maire	Mairie de LA MAXE	lamaxe2@wanadoo.fr	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
M. HERDE - Maire	Mairie de SAINT-JULIEN	mairie.st-julien@wanadoo.fr	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Laëtitia LALIGANT- Urbaniste	AGURAM	llaligant@aguram.org	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Camille CAMBET – Chargée de mission Planification	Metz-Métropole	ccambet@metzmetropole.fr	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Toute remarque ou désaccord portant sur le contenu du présent compte-rendu devra être formulé dans les quinze (15) jours qui suivent sa diffusion. Passé ce délai, le compte rendu est réputé accepté par toutes les parties.

Ordre du jour : Réunion des personnes publiques associées (PPA) dans le cadre de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) – synthèse du diagnostic territorial et présentation du projet de PADD

PRESENTATION

Monsieur le Maire remercie les représentants des PPA pour leur participation à la réunion du jour, en rappelant que la Commune, et depuis le 1^{er} janvier 2018, la Métropole, sont assistées de l'Agence d'Urbanisme (AGURAM) dans l'élaboration du document d'urbanisme.

Monsieur le Maire précise que l'ensemble des membres de la commission urbanisme de Chieulles est présent et a assisté à l'ensemble des réunions de travail qui s'est déroulé depuis le lancement de cette procédure.

Après un tour de table, l'AGURAM rappelle le calendrier et les principales étapes passées de la procédure d'élaboration du PLU, depuis sa prescription le 11 avril 2017.

L'AGURAM présente au préalable, sur la base d'un PowerPoint, une synthèse des enjeux du diagnostic de la commune au travers des thématiques suivantes :

- **L'environnement**
- **Les paysages**
- **La démographie**
- **L'habitat**
- **L'économie**
- **Les équipements**
- **Les déplacements**
- **Le contexte urbain**

Dans un second temps, l'AGURAM en vient au **Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Celui-ci a été construit autour de 3 orientations** suite aux travaux réalisés sur le diagnostic, qui ont mis en évidence un certain nombre d'enjeux et suite aux nombreuses réunions de travail qui se sont déroulées courant 2018 avec les élus de la Commune et Metz Métropole.

L'AGURAM rappelle également que les orientations d'un PADD doivent veiller à trouver une traduction réglementaire dans le PLU.

Les trois orientations sont les suivantes :

- **Orientation n°1 : Préserver les fonctionnalités écologiques des espaces naturels et urbains**
 - **1.1 Protéger les continuités écologiques.** L'AGURAM mentionne sur cet objectif les continuités prairiales, aquatiques et forestières présentes sur le ban de Chieulles à l'instar du ruisseau de Malroy et des prairies attenantes mais également de la Moselle, ses abords et du bois de Châtillon sur Moselle. Ces continuités représentent de véritables enjeux pour Chieulles mais également à l'échelle supra-communale
 - **1.2 Conserver les éléments de paysage ponctuant les espaces agricoles.** Cet objectif doit permettre la préservation des haies, bosquets, arbres remarquables et espaces boisés à l'exemple de La Grande Tulesse et des alignements d'arbres sur la D69C. Une protection plus ciblée pourra ainsi être mise en place pour ces éléments plus ponctuels de type "éléments de paysage, site et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique".
 - **1.3 Maintenir des espaces de respiration et de transition paysagère.** Cet objectif vise à préserver les cœurs d'îlots et les ceintures de jardins, notamment aux abords du village historique. Il s'agit aussi de protéger les vergers entretenus.
- **Orientation n°2 : Préserver la structure villageoise de Chieulles**
 - **2.1 Affirmer l'axe central du village, ses équipements et ses services.** Le but est de conforter la structure urbaine autour de l'axe central de Chieulles (rue de la Chapelle) et des équipements qui s'y organisent et de permettre la création de commerces, services et artisanat (ni risques, ni nuisances) au sein des tissus urbains.

- **2.2 Conforter les qualités urbaines et architecturales.** Il s'agit de prendre en compte le point de vue majeur de Chieulles et de s'adosser aux limites physiques et naturelles (ruisseau de Malroy doublé par la RD 69C). L'AGURAM précise également que cet objectif a pour but d'apporter une cohérence dans l'évolution des habitations et de leurs abords en fonction des rues, afin de conserver une harmonie d'ensemble. Il s'agira aussi d'accompagner l'évolution architecturale du bâti historique et de l'adapter aux besoins de confort actuels et pour terminer de maintenir l'ambiance de village-rue.
- **2.3 Protéger le patrimoine bâti vernaculaire.** Cet objectif a pour vocation de valoriser le petit patrimoine animant les espaces naturels et urbains (chapelle, pigeonniers, calvaires...)
- **2.4 Faire perdurer une économie agricole dynamique.** L'AGURAM précise que les objectifs ici sont de reconnaître la vocation agricole d'une partie importante du ban communal, de pérenniser l'agriculture en permettant les projets liés à cette activité et pour terminer de rendre possible en zone agricole des activités de diversification accessoires aux exploitations agricoles.

➤ **Orientation n°3 : Conforter l'offre d'habitat tout en préservant le cadre de vie**

- **3.1 Conforter la dynamique démographique tout en maîtrisant le développement urbain.** L'AGURAM rappelle qu'en 10 ans, sur la base de données MAJIC, la consommation foncière avoisine les 4,4 ha. L'agence précise que depuis l'élaboration du PLU en fin d'année 2007 : 3,2 ha ont été consommés en surfaces bâties ce qui correspond à une trentaine de maisons. Ces constructions se répartissent sur trois opérations : le lotissement en Fontaine (11 logements, 1,15 ha), le lotissement Le Maix (19 logements, 1,52 ha) et la salle des fêtes (0,53 ha).

L'AGURAM explique ensuite le rapport de ce futur PLU avec le SCOTAM et le PLH. Il est précisé que Metz Métropole peut décliner, à l'échelle des communes, les objectifs de production de logements du SCOTAM à travers son PLH. Ce dernier prévoit une enveloppe de 62 logements pour Chieulles.

Le projet démographique pour les 12 prochaines années (2020-2032) est ensuite présenté. Il prévoit une hausse d'environ 19% de la population à Chieulles ce qui correspond à une population de près de 497 habitants d'ici 2032. L'accueil de cette nouvelle population demande la réalisation de 60 logements. L'AGURAM précise qu'un potentiel de densification dans l'enveloppe urbaine permettrait la réalisation de 7 logements. A cela s'ajoute 14 logements en cours de finalisation ou d'ores et déjà programmés. Les besoins réels se portent donc à près de 40 logements à réaliser en extension ce qui représente 2 à 2,5 ha avec une densité de 15 à 20 logements/ha.

- **3.2 Consolider une offre d'habitat diversifiée.** L'AGURAM explique que le l'objectif communal est de répondre à un besoin d'étoffer le panel de logements proposés à l'échelle de Chieulles (possible création de logements collectifs et implantation d'habitations individuelles (mitoyennes ou isolées)) en accroche avec l'existant.
- **3.3 Apporter un développement urbain renforçant les espaces publics villageois.** Le but de cet objectif est de conforter les liaisons douces, notamment entre Chieulles et Vany, de composer une offre diversifiée de logement en accroche avec l'existant, de réfléchir l'implantation des constructions dans le grand paysage, en s'adossant au relief, et pour finir de contenir les ruissellements.

L'AGURAM mentionne également les objectifs suivants : créer un bouclage viaire et conforter les espaces publics de Chieulles, par l'aménagement d'un espace de type placette ou espace vert.

- **3.4 Maintenir les qualités paysagères de Chieulles.** L'AGURAM explique que cet objectif permettra de renforcer la qualité architecturale, paysagère et environnementale des futures opérations d'aménagement et de construction.
- **3.5 Se prémunir des risques et des nuisances.** Les risques pris en compte dans le projet de PLU de Chieulles sont les suivants : inondation, nuisances sonores, risque anthropique (transport de matières dangereuses).

Monsieur le Maire conclut cette présentation en apportant des précisions au support qui vient d'être présenté.

Il mentionne que 4 maisons sont habitées le long de la Moselle. Aucune nouvelle construction ne sera autorisée conformément au PPRI. Ces maisons existantes pourront simplement être confortées dans la limite de leur volume existant et ce sera prévu au règlement du PLU.

Il précise ensuite que le secteur de développement prévu permettra de régler un aspect sécuritaire au niveau viaire par un bouclage entre la rue de la Chapelle et de La Perche qui sont trop étroites pour permettre une circulation à double sens.

M. le Maire rappelle également que sur le précédent PLU, il y a eu une incitation à ouvrir de nombreuses zones 2AU, d'où le positionnement de la salle des fêtes qui en est une résultante, sans compter l'argument des nuisances sonores évitées en rapport d'un positionnement au sein du village.

M. le Maire indique ensuite que quelques maisons se trouvent dans la servitude de passage de la canalisation de gaz (qui ne dessert pas Chieulles), ceci étant dû à l'évolution de la distance de sécurité induite par la servitude. A cela, la DDT suggère qu'Air Liquide apparaissent également au côté de GRTgaz dans le PADD. L'AGURAM précise que la canalisation Air Liquide ne traverse pas la route départementale, au niveau du ban communal de Chieulles.

M. le Maire souhaite également apporter un retour sur l'évolution des deux lotissements construits. Près de la moitié des maisons a été revendu suite au départ des enfants de ces familles. Ces produits se vendent vite. Il en va de même pour les deux petits collectifs présents sur le ban. Tous les logements sont occupés et ils se revendent vite dès qu'ils sont remis sur le marché. La commune fait face à plusieurs appels par semaines de personnes recherchant un bien ou un terrain à Chieulles.

Pour terminer, il précise que la commune a mis en place une taxe sur les terrains à bâtir pour limiter la rétention foncière.

Il est ensuite proposé aux PPA de prendre la parole pour faire connaître leur avis sur ce qui leur a été transmis et présenté.

OBSERVATIONS DES PPA

Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine (SM SCoTAM)

Le SCOTAM note une bonne analyse du potentiel de densification et des projets de la commune. Même si l'enveloppe logement de Chieulles est plus importante que celle prévue dans le SCOT, il n'y aura pas d'avis contre de la part du SCOTAM puisque le projet respecte les prescriptions du PLH.

Pour Chieulles, l'enjeu réside dans la diversification de l'offre de logements.

A ce titre Mme Lang, précise qu'à Vany, il y a des difficultés pour trouver des porteurs de projets pour de petits collectifs.

Le SCOT et la DDT précise que cela pourrait être du logement en bande qui semble plus adapté à ces villages.

Complément apporté par le SCOTAM suite à la réunion PPA :

"Pour compléter les propos tenus en réunion, le Syndicat Mixte du SCoTAM, tout comme l'Etat, a émis des réserves sur le projet de modification du PLH de Metz Métropole qui n'ont pas toutes été levées avant l'approbation, notamment sur la définition des objectifs communaux et la justification qui en est apportée. Contrairement à ce qui a pu être affirmé en réunion, le Syndicat mixte du SCoTAM souhaite que les communes de Metz Métropole se rapprochent de l'enveloppe logement indicative inscrite au sein du rapport de présentation du SCoTAM, en attendant que la révision du PLH en cours de Metz Métropole affine le travail de recensement des projets pour déterminer la temporalité des opérations et apporte ainsi les compléments de justification sollicités. Le Syndicat mixte du SCoTAM appuie la proposition de la DDT d'apporter un phasage en deux temps des projets de la commune de Chieulles afin d'attendre les objectifs issus de la révision du PLH de Metz Métropole."

Direction Départementale des Territoires (DDT)

La DDT précise être en accord avec la première remarque du SCOTAM : il y a une bonne analyse de la densification et des projets en cours. Par contre elle se dit plus réservée sur la projection démographique et elle précise que l'Etat a mis des réserves sur le projet de modification du PLH.

La DDT souhaite ainsi que l'objectif de création de nouveaux logements décliné au sein du PADD du PLU de Chieulles respecte l'enveloppe indicative inscrite au sein du rapport de présentation du SCOTAM, c'est-à-dire une fourchette de 20 à 30 logements.

La DDT propose donc à ce qu'il n'y ait qu'1 à 1,2 ha d'affiché en ouverture à l'urbanisation soit la moitié de ce qui a été présenté et de mettre un système de flèches prospectives sur la deuxième moitié restante avec un classement en zone agricole. Elle précise que la partie comportant des flèches pourra être ouverte à l'urbanisation par une procédure de révision allégée. Il est donc proposé un phasage de l'opération en deux temps et d'attendre les nouvelles répartitions qui seront issues de la révision du PLH pour ajuster le PADD.

L'AGURAM précise que le projet établi se base sur la modification du PLH approuvée en mars 2018 et opposable aujourd'hui.

Le service planification de Metz Métropole en charge du suivi de la révision du PLU de Chieulles précise également que les plannings des deux documents ne rentrent pas en concordance pour permettre d'intégrer les futures préconisations du nouveau PLH puisque le débat du PADD de Chieulles est prévu en novembre 2018 alors que la révision du PLH ne sera pas encore arrivée à son terme à ce moment-là, selon sa connaissance. La DDT mentionne qu'une phrase dans le PADD pourrait le prévoir.

Pour ce qui est de la projection démographique, la DDT souligne que selon les données INSEE, il est prévu jusqu'en 2032 5% de hausse de la population sur cette commune alors que cette dernière prévoit une hausse de presque 20% dans le projet de PLU. La projection lui apparaît trop ambitieuse.

L'AGURAM précise que le projet de développement de Chieulles est volontariste en termes de densité urbaine. Avec un rapport de 20 logements/ha, il dépasse les préconisations du SCOT, qui correspondent à un objectif de 15 logements/ha pour les communes rurales et périurbaines de moins de 500 habitants telles que Chieulles.

Mme Lang, Maire de Vany, précise qu'il a aussi été demandé à la commune de Vany, lors de

l'élaboration du son PLU, de scinder leur projet situé en extension urbaine en deux, avec une partie réalisable en 1AU (9 logements) et une seconde avec des flèches prospectives (10 logements). Elle souhaite attirer l'attention sur le fait que le projet n'arrive pas à se concrétiser du fait de la charge de la réalisation de la voirie qui se fera intégralement par le porteur de projet sur la zone 1AU.

La DDT mentionne que le PLU ne sert pas la réserve foncière et qu'on ne peut plus mettre de zone 2AU en plusieurs endroits. Elle précise que cela relève d'une question d'équité entre les communes voisines, de Metz Métropoles et hors de cette dernière et que le PLU y trouvera son intérêt.

La DDT poursuit ses remarques en indiquant qu'il y a une bonne prise en compte des risques mais qu'il faudra rajouter la canalisation Air Liquide dans le PADD. D'autres éléments et objectifs seraient à ajouter ou à développer au sein du PADD :

- les transports en commun, en indiquant par exemple la localisation des arrêts de bus existant sur la carte de synthèse du PADD,
- les réseaux d'énergies
- les loisirs, en mettant en avant notamment la salle des fêtes et ses possibles évolutions

L'Etat mentionne qu'une zone humide a été détectée en contre bas du village.

Concernant le bilan du PLU qui est à réaliser, celui-ci expliquera pourquoi la salle des fêtes se retrouve en pleine zone agricole. La DDT précise qu'un STECAL devra être établi pour cet équipement, afin d'adapter le règlement du PLU à cet équipement existant et permettre de possibles évolutions du bâti et de ses abords

Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA)

La CMA note que le rapport de présentation comprend bien un paragraphe concernant l'artisanat, et que celui-ci est complet. Elle précise qu'elle utilise un système de ratio de densité artisanale (nombre d'établissements artisanaux pour 10.000 habitants). Ce ratio est de 96 pour Chieulles, ce qui reste près de deux fois inférieur à la moyenne départementale, à 180 établissements pour 10.000 habitants. Ce chiffre indique donc que la commune a un fort potentiel pour accueillir de nouvelles entreprises artisanales.

Aussi, la CMA souligne positivement que le projet de PADD fait mention de la possibilité aux activités artisanales de s'implanter dans le village, du moment qu'elles sont compatibles avec le caractère résidentiel.

Concernant le travail à venir sur le règlement, la CMA attire l'attention sur les changements appliqués aux destinations et sous-destinations du PLU, par l'arrêté du 26 novembre 2016. Ainsi, une partie de l'artisanat (construction, réparation et production), se retrouve dans la sous destination "industrie". Il faudra donc porter une attention particulière lors de la rédaction du règlement, notamment dans les zones UA et UB : dans le cas où l'industrie serait interdite, il faudra faire attention d'autoriser sous condition l'artisanat de la construction, de la réparation et de la production.

M. le Maire mentionne d'ailleurs qu'un maçon est susceptible de s'installer sur Chieulles.

La DDT indique que cette question de la sous-destination industrie et de la présence d'activités artisanales dans celle-ci pose quelques problèmes réglementaires. La DDT a saisi le ministère afin de clarifier la situation.

Commune de Vany

Mme Lang précise qu'elle n'a pas d'autres commentaires à apporter à ceux mentionnés lors des interventions faites par les autres PPA.

Conseil Départemental

M. le Maire indique que le Conseil Départemental a transmis ses remarques par mail. Elles portent sur le rapport de présentation et le PADD et elles seront prises en compte et intégrées.

Concernant le rapport de présentation :

"- Place de la commune dans la hiérarchie identifiée par le SCoTAM et éléments à prendre en compte : sauf erreur, ces éléments n'apparaissent pas dans la synthèse.

- Capacité en termes de renouvellement urbain (même remarques pour MECLEUVES) : cette capacité n'est pas précisée dans la synthèse, notamment en termes de bâti mutable qui pourrait répondre, le cas échéant, au besoin de diversification de la typologie des logements. Par ailleurs, la façon dont le vieillissement de la population a été appréhendé en termes de logements disponibles dans les années à venir semble être un enjeu.

- Assainissement : le nombre d'EQH raccordés et la capacité restante de la STEP auraient utilement pu être précisés dans la synthèse.

- Stationnement : la capacité en termes de stationnement public n'est pas précisée.

- Equipements scolaires : le porter à connaissance départemental (avril 2018) précise quel est le collège de rattachement.

- Densité des quartiers : une comparaison chiffrée de la densité du bâti en centre ancien et dans les divers lotissements aurait permis de mieux appréhender la question de la densité et de la qualité de vie.

- Pour la partie enjeux - Habitat : parmi les enjeux listés, la problématique de l'adaptation des logements au vieillissement de la population n'apparaît pas (avec la question de la bonne échelle de traitement de cette problématique).

- Si le point 1.1 du PADD précise bien l'importance de préserver la trame boisée sur les coteaux de Moselle, cet élément est absent du tableau des enjeux en fin de synthèse.

- Cartes : la synthèse mériterait d'être agrémentée de cartes pour mieux localiser les éléments à retenir."

Concernant le PADD :

"Le village s'est développé par adjonction de lotissements, dont les plus récents sont en impasses. Ces jeunes quartiers ne s'inscrivent pas dans la logique de la trame urbaine initiale de CHIEULLES et ressemblent plus à des stéréotypes qu'à de nouveaux espaces intégrés. Aussi, l'intégration du secteur d'extension dans la trame urbaine et dans le paysage apparaît comme un fort enjeu."

Pièce accompagnant le CR : ▪ *support de présentation Powerpoint (via we transfer)*
→ déjà transmis

Relevé de décisions

Responsable	Action	Echéance
Metz	→ Diffusion du CR	→ 25 septembre 2018
Métropole	→ Diffusion du CR amendé par observations PPA	→ 09 octobre 2018