

Metz Métropole
Harmony Park - 11 boulevard Solidarité
BP 55025 - 57071 METZ CEDEX 3
www.metzmetropole.fr



RÉUNION N°21

13/06/2019

CHIEULLES

 P.L.U.

Plan Local
d'Urbanisme

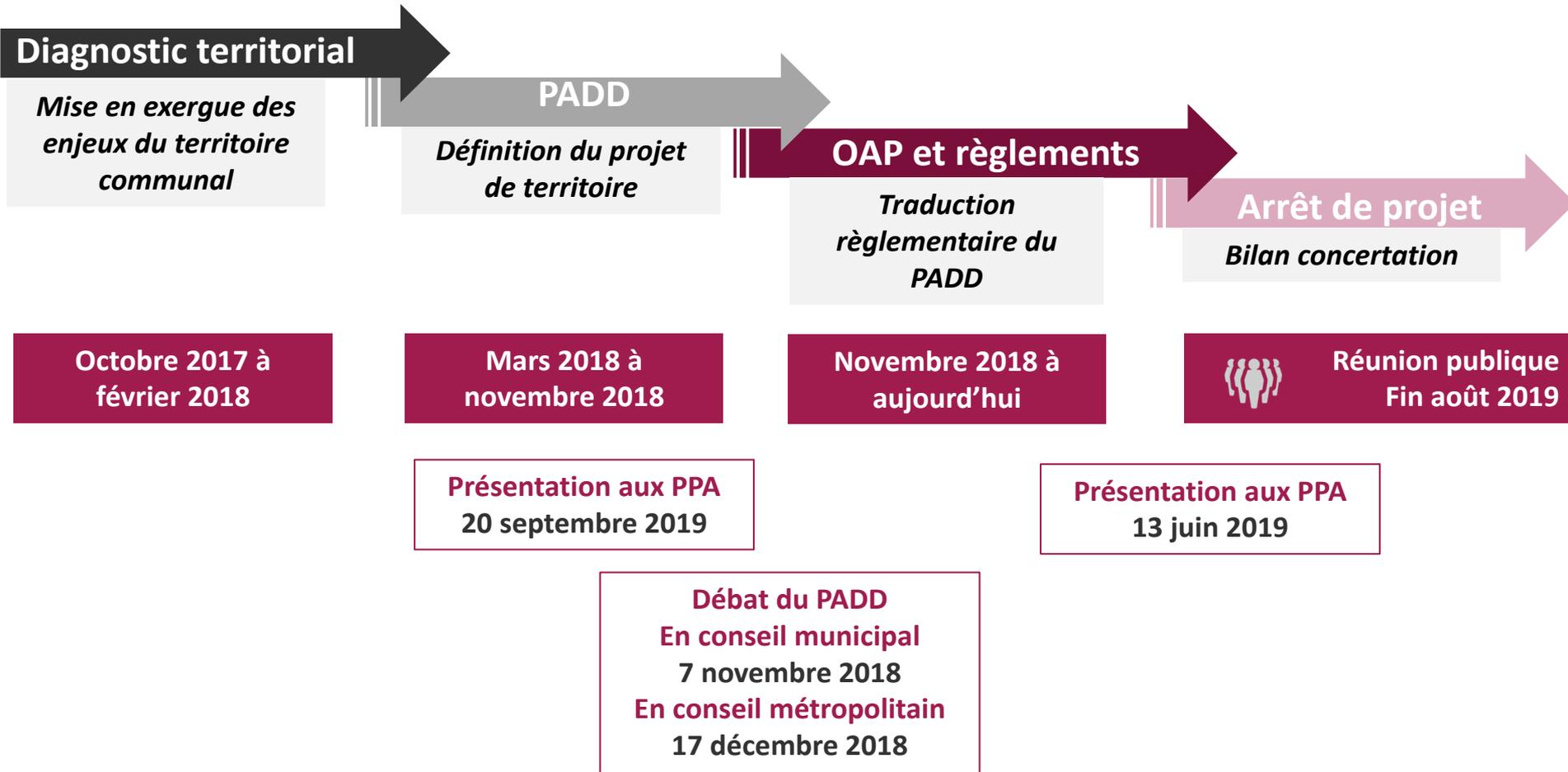
Présentation du projet de PLU
aux Personnes Publiques Associées
en vue de l'arrêt

AGURAM

Agence d'Urbanisme d'Agglomérations de Moselle | Immeuble Ecotech | 3 rue Marconi 57070 METZ
tél. : 03 87 21 99 00 | contact@aguram.org | www.aguram.org

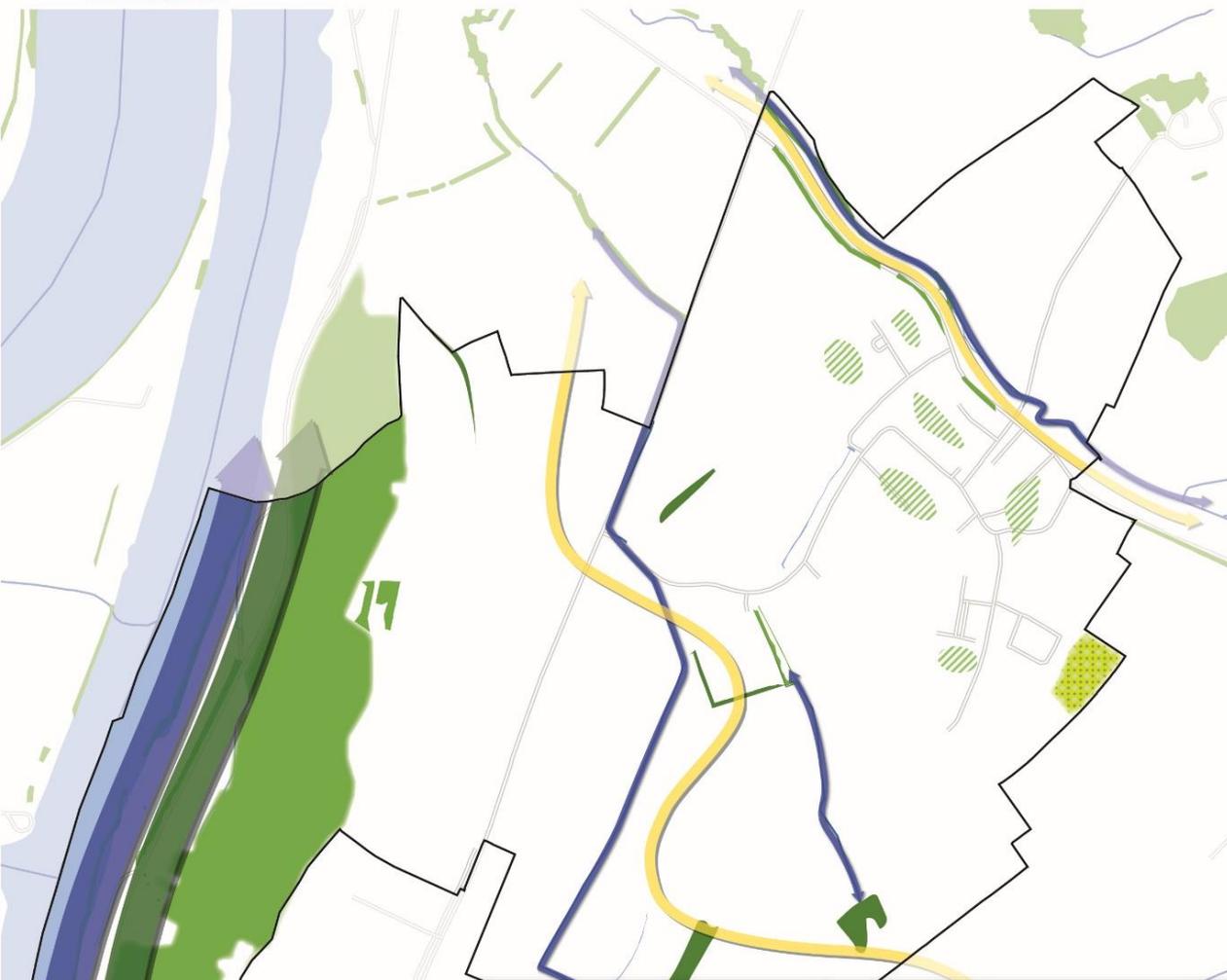
AVANCEMENT DE L'ÉTUDE

◆ Révision du PLU de Chieulles prescrite le 11 avril 2017



◆ Arrêt du PLU programmé fin septembre 2019

ORIENTATION N°1 : PRÉSERVER LES FONCTIONNALITÉS ÉCOLOGIQUES DES ESPACES NATURELS ET URBAINS



LEGENDE

Protéger les continuités écologiques

- Continuités prairiales
- Continuités aquatiques
- Continuités forestières

Conserver les haies, bosquets, arbres remarquables et espaces boisés

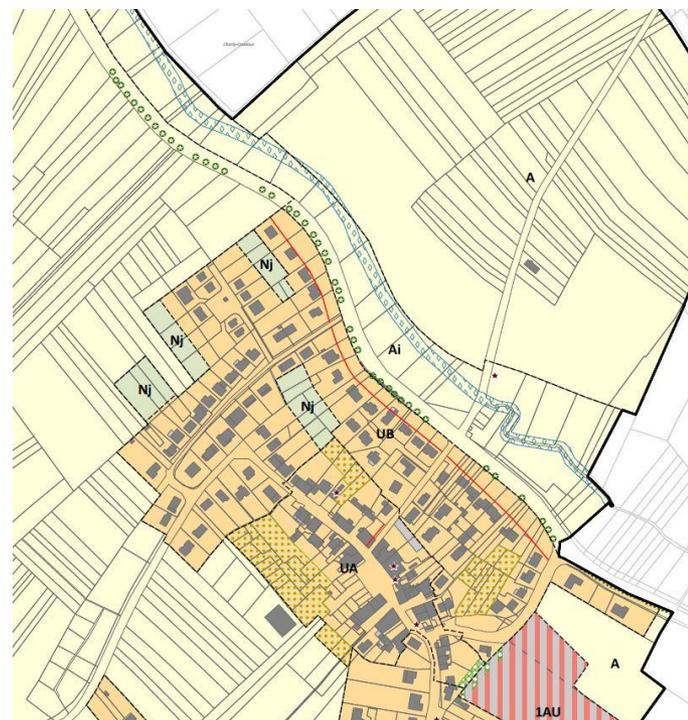
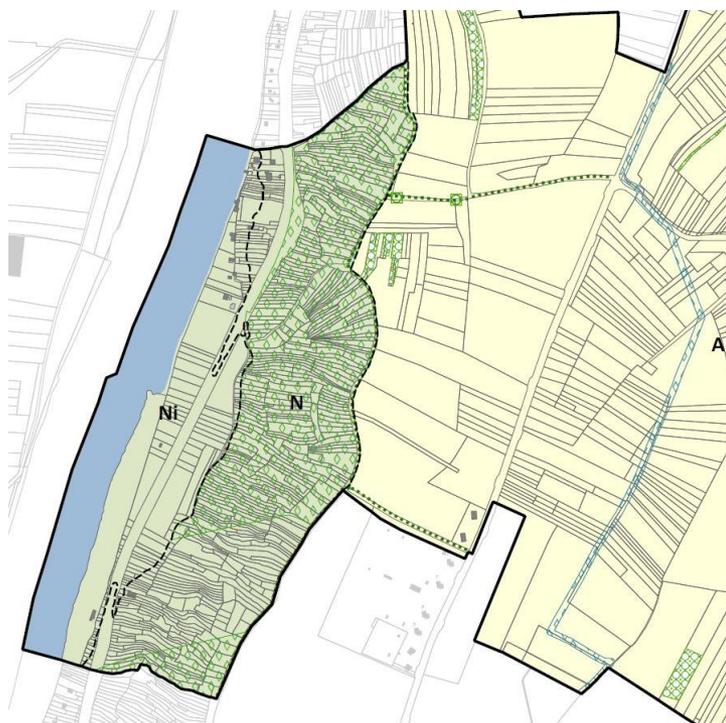
Maintenir les coeurs d'îlots et les franges de jardins, notamment aux abords du village historique

Protéger les vergers entretenus

ORIENTATION 1 / DÉCLINAISONS RÉGLEMENTAIRES

1.1. PROTÉGER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

- Protection de la trame bleue, au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : **cours d'eau, fossés et leurs abords immédiats**
- Définition de **zones agricoles et naturelles inondables interdisant de nouvelles constructions**, aux abords de la Moselle [zones d'expansion des crues en milieu non urbanisé et d'aléa fort, identifiées dans l'Atlas des zones inondables] et du ruisseau de Malroy [prairies attenantes]
- **Protection du bois de Châtillon-sur-Moselle en tant que continuité forestière**, au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme



ORIENTATION 1 / DÉCLINAISONS RÉGLEMENTAIRES

1.2. CONSERVER LES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE PONCTUANT LES ESPACES AGRICOLES

- Conservation, en tant qu'espaces boisés classés (EBC), des haies, arbres isolés et bosquets, ponctuant les espaces agricoles
- Protection de l'alignement d'arbres le long de la RD69c au titre de l'article L151-19



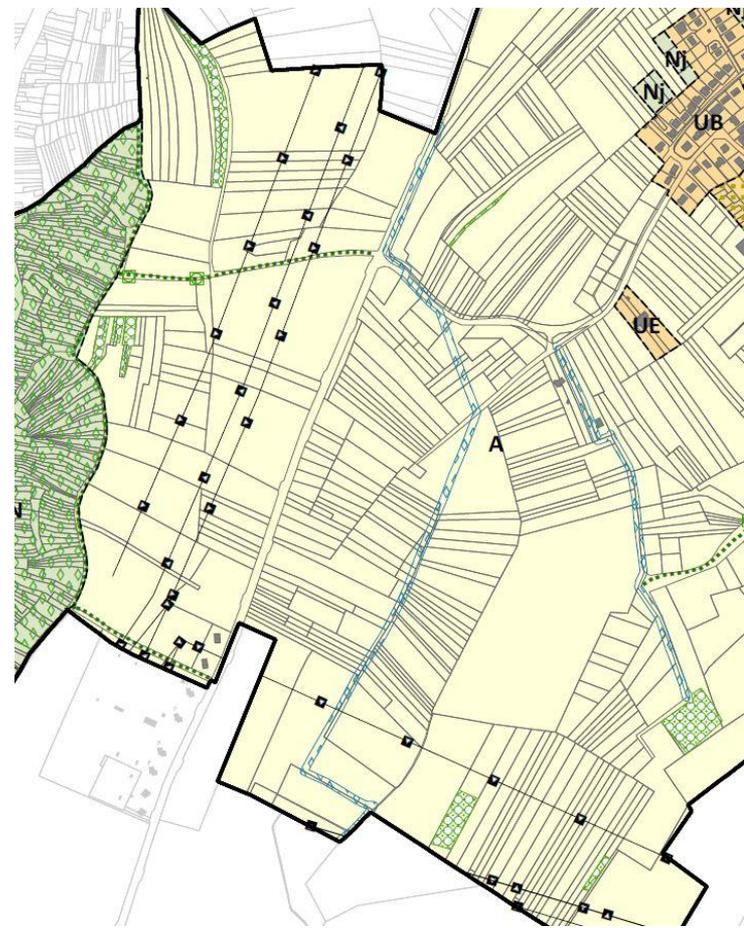
Bosquet et bande boisée - La Grande Tulesse

	Espaces Boisés Classés (EBC)	Le classement en Espaces Boisés Classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.
--	-------------------------------------	---



Alignement d'arbres le long de la RD69c

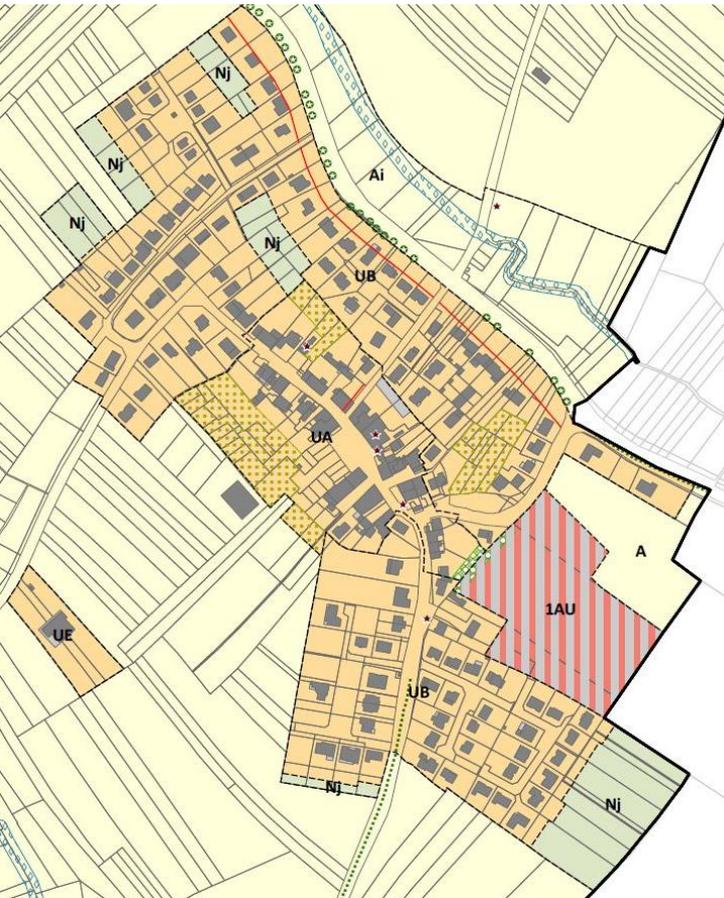
	Patrimoine végétal	Les arbres doivent impérativement être maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre équivalent.
--	---------------------------	---



ORIENTATION 1 / DÉCLINAISONS RÉGLEMENTAIRES

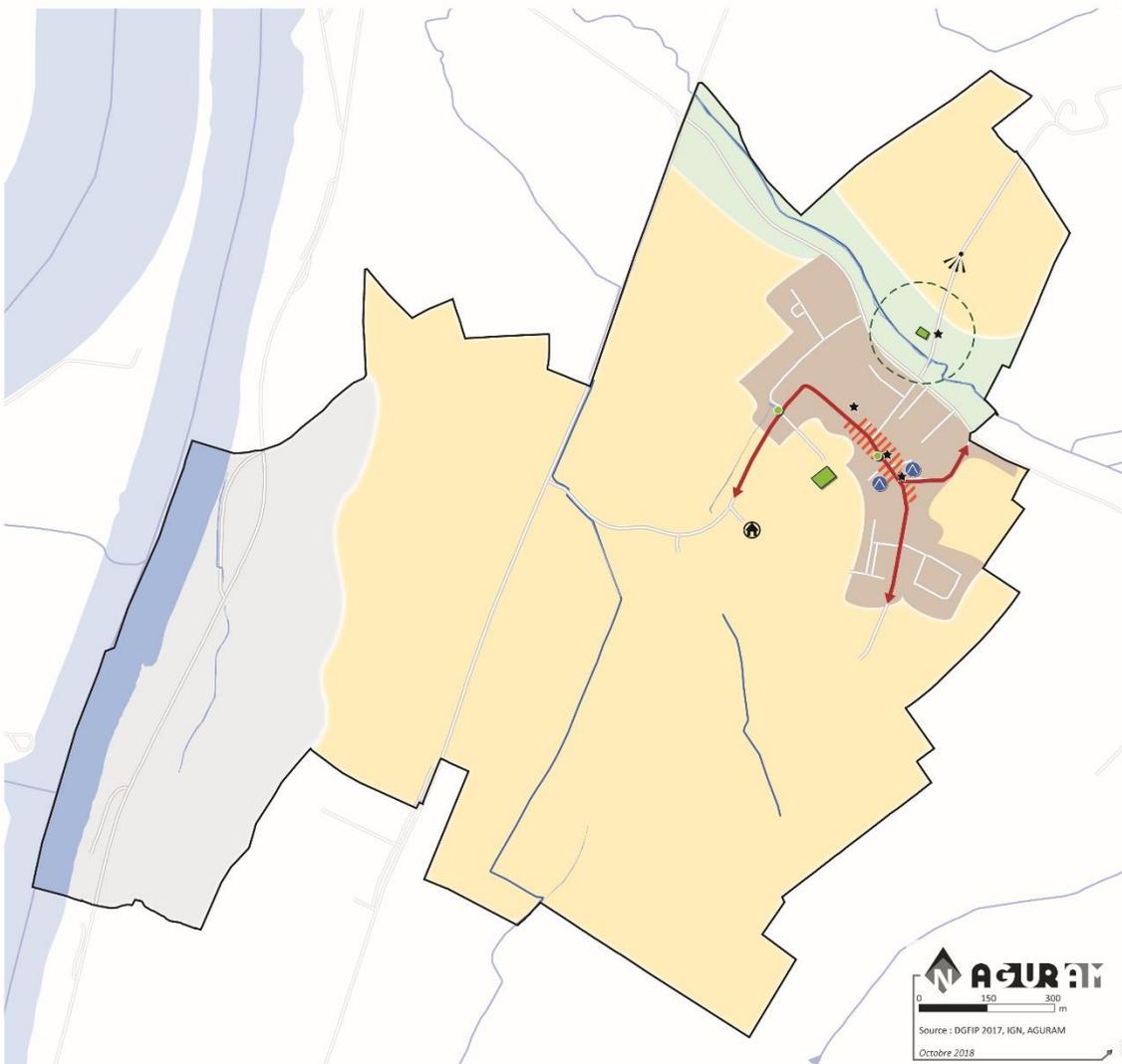
1.3. MAINTENIR DES ESPACES DE RESPIRATION ET DE TRANSITION PAYSAGÈRE

- Protection, aux franges du centre villageois, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, des **vergers et jardins attenants au bâti historique**, représentant 1,2 ha, n'autorisant que les abris de jardin
- Préservation, en tant que zone naturelle « jardins », de **cœurs d'ilots non bâtis, et de franges de jardins et de vergers au contact des espaces agricoles**, pour leurs fonctions paysagères et écologiques



Carte état-major (1820-1866)
site « remonter le temps – IGN »

	Patrimoine paysager Jardins et vergers	Nonobstant les dispositions particulières applicables à chacune des zones, toute construction est interdite à l'intérieur des secteurs de jardins et de vergers attenants au village historiques et indiqués aux documents graphiques, à l'exception des abris de jardin à condition qu'ils s'inscrivent dans la végétation, que leur aspect extérieur ne porte pas préjudice au caractère naturel du site. Dans la limite de 9 m ² d'emprise au sol et d'un abri de jardin par unité foncière.
--	--	---



LEGENDE

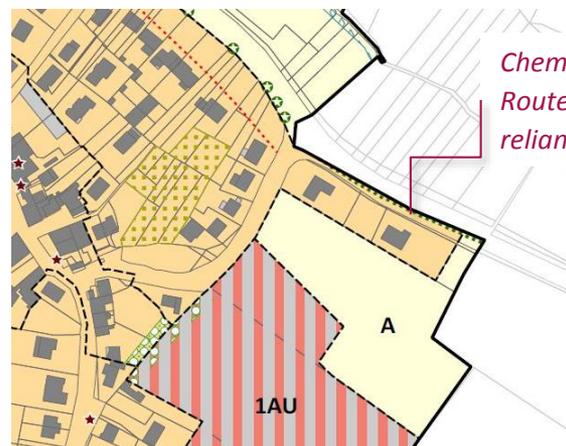
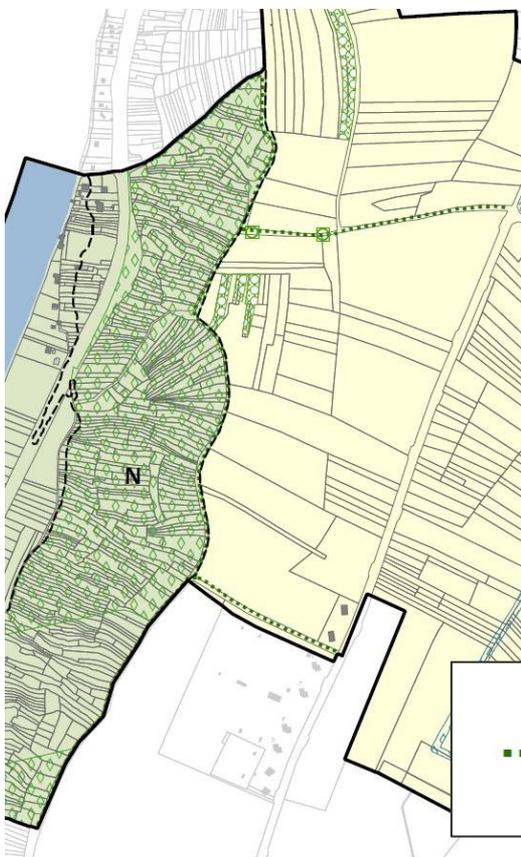
-  Conforter la structure urbaine autour de son axe central, des équipements et des arrêts de bus qui s'y organisent
-  Prévoir les possibles évolutions du centre socio-culturel
-  Prendre en compte le point de vue majeur de Chieulles
-  S'adosser à la limite physique du village composée par le ruisseau de Malroy doublé par la RD 69 C
-  Accompagner l'évolution architecturale du bâti historique et maintenir le front urbain qu'il compose de part et d'autre de la place
-  Valoriser le petit patrimoine animant les espaces naturels et urbains
-  Préserver l'activité agricole, qui occupe une majorité du territoire communal
-  Maintenir un recul des habitations par rapport aux bâtiments agricoles



ORIENTATION 2 / DÉCLINAISONS RÉGLEMENTAIRES

2.1. AFFIRMER L'AXE CENTRAL DU VILLAGE, SES ÉQUIPEMENTS ET SES SERVICES

- Rendre possible l'implantation de commerces et d'activités artisanales n'engendrant pas de risque ni de nuisance, dans les zones urbaines et à urbaniser
- Permettre d'éventuelles évolutions et requalifications des équipements d'intérêt collectif et services publics dans le village (mairie, espace vert, aire de jeux)
- Conserver les chemins existant afin de protéger leur usage, au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme



Chemin le long de la Route départementale, reliant Chieulles à Vany



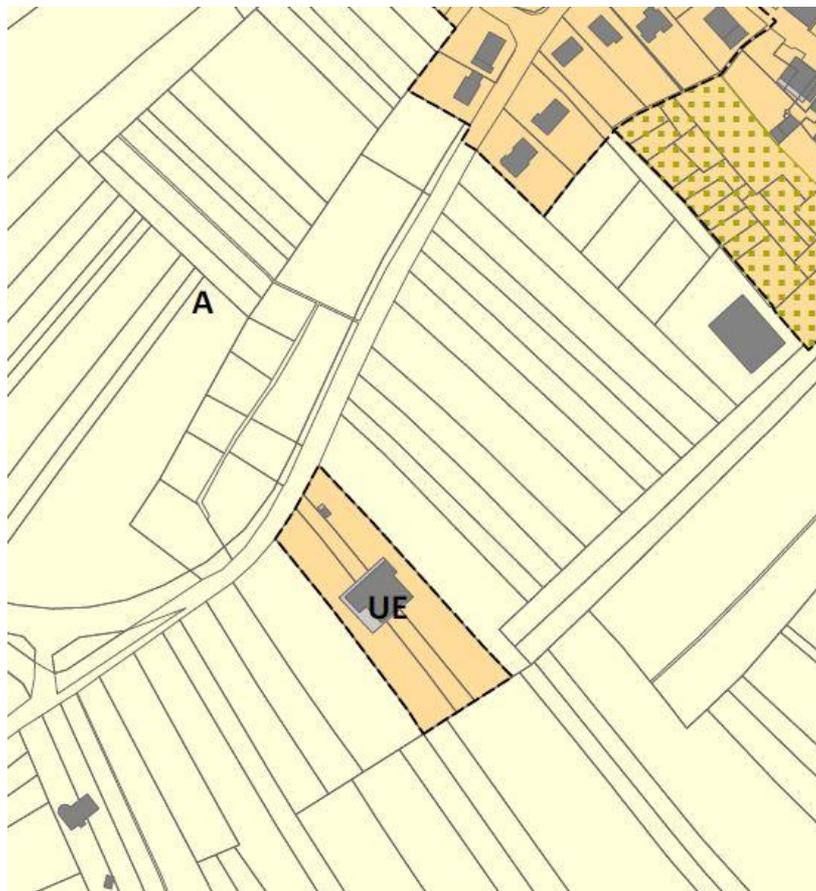
Chemins à conserver

La suppression des cheminements identifiés comme à conserver au document graphique est interdite.

Un retrait d'un mètre de part et d'autre des cheminements doux est imposé pour toutes les constructions.

2.2. PRÉVOIR LES POSSIBLES ÉVOLUTIONS DU CENTRE SOCIOCULTUREL

- Création d'une zone urbaine définissant strictement **les conditions d'une possible évolution (éventuel agrandissement et création d'annexe) du centre socio-culturel** sur son unité foncière



2.3. CONFORTER LES QUALITÉS URBAINES ET ARCHITECTURALES

- Des choix de développement, et de limitation de l'implantation du bâti, le long de la D69C **préservant les contours urbains de Chieulles, visibles en hauteur, depuis la route de Rupigny**

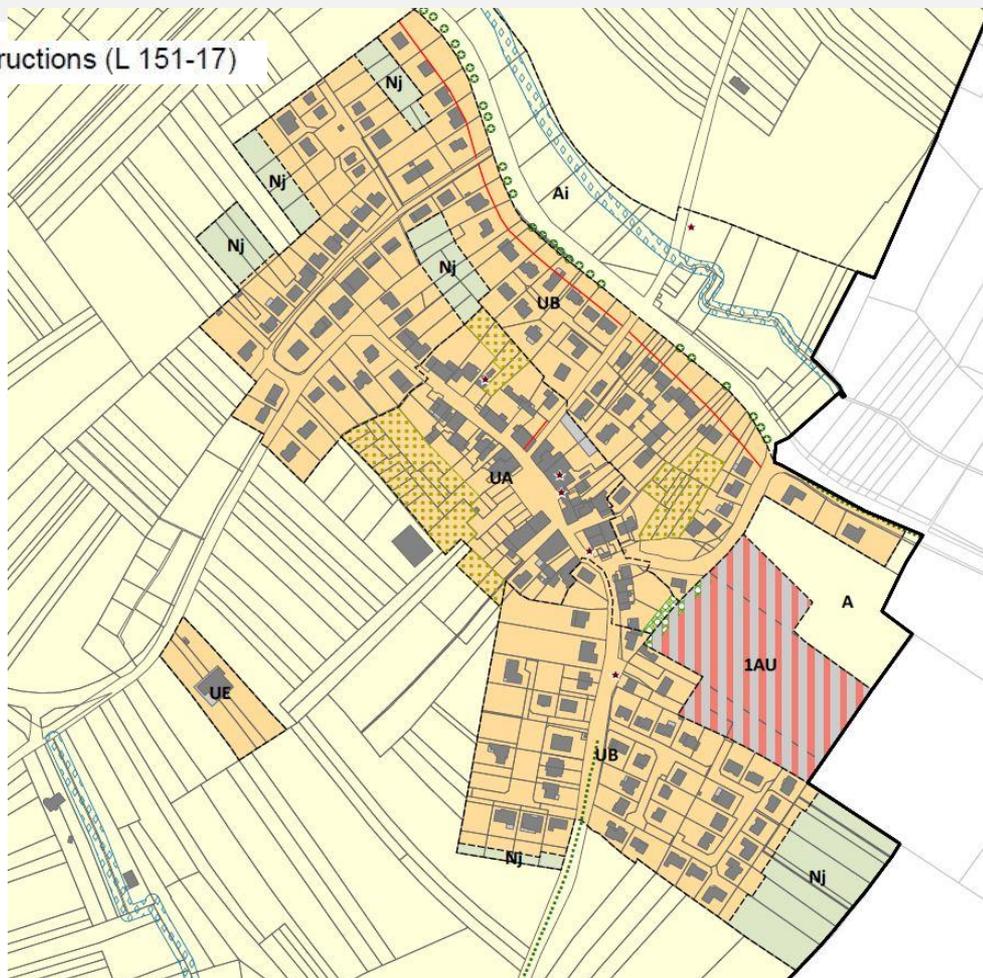


Vue sur le « village-rue » de Chieulles depuis la route de Rupigny

2.3. CONFORTER LES QUALITÉS URBAINES ET ARCHITECTURALES

- Délimitation de **deux zones urbaines à même de maintenir la cohérence de tissus urbains** soit à dominante pavillonnaire (zone UB), soit composés en majorité d'un bâti d'origine rurale et agricole (zone UA)
- Formulation de règles graphiques limitant l'implantation du bâti sur des séquences de rue spécifiques

— Limitations particulières d'implantation des constructions (L 151-17)



2.4. PROTÉGER LE PATRIMOINE BÂTI VERNACULAIRE

- Protection, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, d'éléments du **patrimoine bâti accompagnant pour l'essentiel la rue de la Chapelle**



Patrimoine bâti

La démolition d'un bâtiment, ou d'un élément de patrimoine, identifié sur le règlement graphique est interdite, et les travaux sont soumis à déclaration préalable. Des prescriptions réglementaires spécifiques doivent par ailleurs être respectées :

◇ Corps de ferme

- ◆ le volume et l'aspect de la toiture doivent être conservés ;
- ◆ les éléments architecturaux et de modénature de la façade sur rue ne peuvent ni être supprimés ;
- ◆ l'agrandissement et la création des baies de la façade sur rue n'est permis que si la composition de la façade (alignements et symétries initiales) est respectée dans l'esprit ;
- ◆ la démolition, partielle ou totale, des parties d'origine de ce bâtiment, est interdite.

◇ Chapelle et pigeonnier

- ◆ les éléments architecturaux et de modénature ne peuvent ni être supprimés, ni être peints ;
- ◆ la démolition, partielle ou totale, des parties d'origine de ces bâtiments, est interdite ;
- ◆ tout projet de rénovation concernant les toitures existantes doit respecter le contexte local en matière de pente et d'aspect de matériaux.

◇ Croix et calvaires

- ◆ ces éléments ne peuvent pas faire l'objet d'une mise en peinture ;
- ◆ ils peuvent être déplacés sous réserve d'une déclaration préalable recueillant un avis favorable de l'autorité en charge de délivrer les autorisations d'urbanisme ;
- ◆ ils ne peuvent pas être détournés de leur fonction originelle pour un nouvel usage.

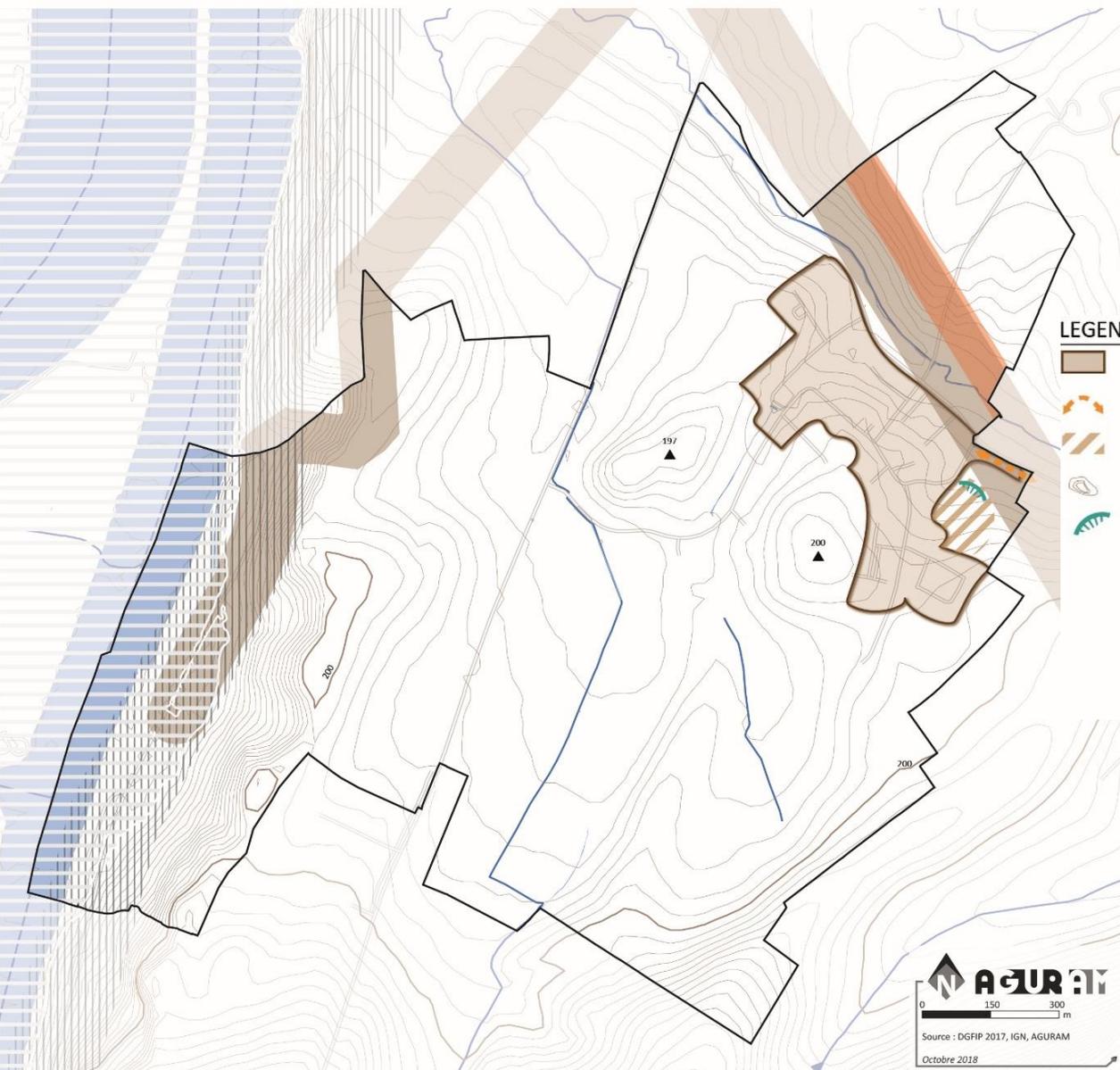
◇ Puits

- ◆ la mise en peinture des pierres apparentes est interdite.

2.5. FAIRE PERDURER UNE ÉCONOMIE AGRICOLE DYNAMIQUE

- Des espaces agricoles en grand majorité visés par une **zone agricole** :
 - maintenant le recul entre les zones urbaines et les bâtiments agricoles existant
 - autorisant les bâtiments à usage agricole et les activités de diversification accessoires aux exploitations
- Pour les constructions existantes à usage d'habitation, de possibles adaptations, extensions limitées et constructions annexes





LEGENDE

-  Densifier les tissus bâtis existants, tout en respectant des principes de qualité urbaine
-  Conforter les liaisons douces, notamment entre Chieulles et Vary
-  Composer une offre diversifiée de logement en accroche avec l'existant
-  Réfléchir l'implantation des constructions dans le grand paysage, en s'adossant au relief
-  Contenir les ruissellements
- Se prémunir des risques / nuisances anthropiques ou environnementales
 -  Risque inondation
 -  Nuisance bruit (voie bruyante)
 -  Risque anthropique (canalisation GRT gaz)
 -  Risque anthropique (canalisation Air-Liquide)



0 150 300 m

Source : DGFiP 2017, IGN, AGURAM

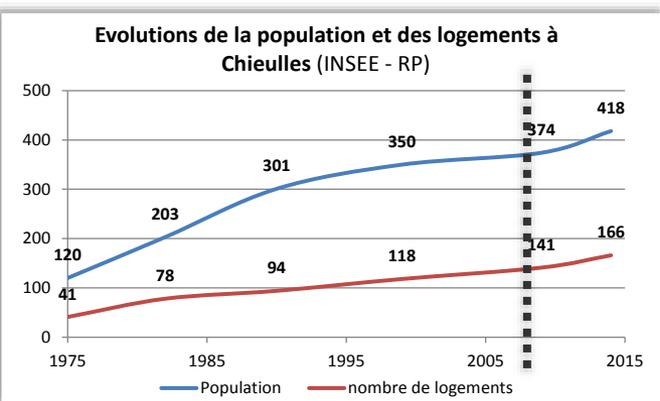
Octobre 2018

ORIENTATION 3 / DÉCLINAISONS RÉGLEMENTAIRES

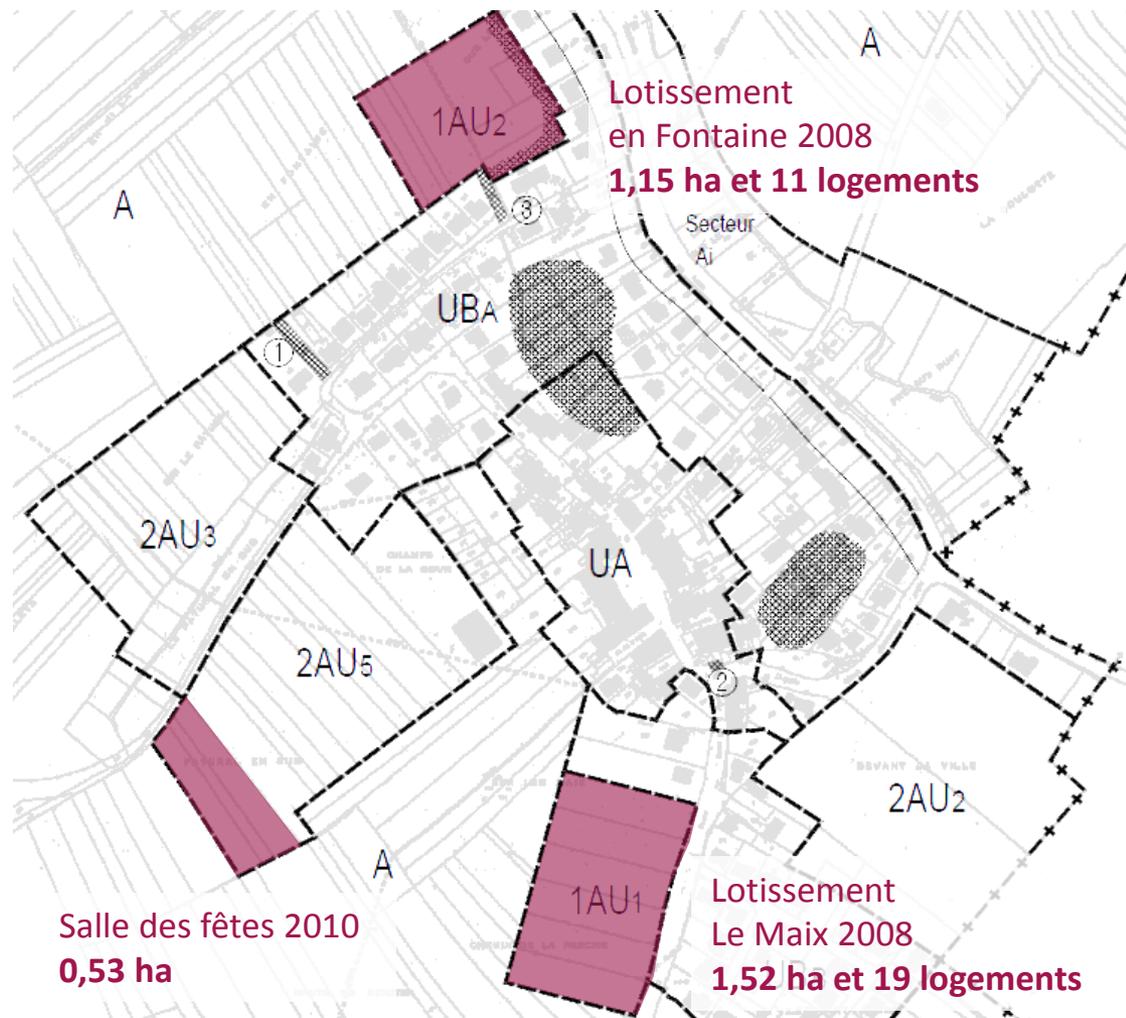
3.1. CONFORTER LA DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE TOUT EN MAÎTRISANT LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

- Une **croissance démographique** visée de l'ordre de **15 % d'ici 2032**, soit une **croissance annuelle moyenne de l'ordre de 1.4 %** sur la période 2020-2032, s'inscrivant dans la continuité d'une dynamique démographique connue depuis plusieurs décennies

Une moyenne annuelle de + 1,38% sur la période 1990 - 2014, avec un pic à + 2,25 % sur la dernière période 2009-2014.



Depuis l'élaboration du PLU en fin d'année 2007 :
3,2 ha en surfaces bâties et une trentaine d'habitations créées



ORIENTATION 3 / DÉCLINAISONS RÉGLEMENTAIRES

3.1. CONFORTER LA DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE TOUT EN MAÎTRISANT LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

- Une **croissance démographique** visée de l'ordre de **15 % d'ici 2032**, soit une **croissance annuelle moyenne de l'ordre de 1.4 %** sur la période 2020-2032, s'inscrivant dans la continuité d'une dynamique démographique connue depuis plusieurs décennies

Les documents cadres

	Strates	Fourchette indicative SCoTAM	Recensement des projets	Proposition de répartition
Amanvillers	5	100 – 150	89	100
Ars-Laquenexy*	7	50 – 70	115	110
Ars-sur-Moselle	3	400 – 450	382	400
Augny	5	100 – 150	227	212
Le Ban-Saint-Martin	5	400 – 450	356	385
Châtel-Saint-Germain	6	100 – 150	326	226
Chesny	7	20 – 30	30	30
Chieulles	7	20 – 30	105	62

*PLH Metz Métropole 2011 – 2017
Extrait de la modification simplifiée, mars 2018*

Le projet démographique et de développement de Chieulles

	COMMUNE DE CHIEULLES	RECENSEMENT DE LA POPULATION / EVOLUTIONS PASSEES								PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES							
		Evolution démographique sur les précédentes périodes intercensitaires								Période 2014-2026 >> Période 2020-2032 (12 ans)							
		1990	1999	16%	2009	7%	2014	12%	0,0%	Scénario 1		Scénario 2		Scénario 3			
A	Nombre d'habitants <i>(population municipale : décret n°2003-485)</i>	301	350		374		418		418	447	481	497					
B	Nombre de résidences principales <i>(selon le dernier recensement INSEE)</i>	91	113		133		157		25	182	37	194	52	209	59	84	
C	Nombre de logements vacants <i>(selon le dernier recensement INSEE)</i>	1	1,1%	2	1,7%	3	2,2%	3	1,9%								
D	Nombre d'occupants par logement <i>(taille moyenne des ménages = A/D)</i>	3,31	3,10		2,81		2,66		2,30	2,30	2,30	2,30					
E	Besoin en logements strictement lié au desserrement des ménages - (A/D)-B								25	25	25	25					
F	Besoin en logements strictement lié à la croissance démographique - (E-B)									13	27	35					
G	Taux de croissance annuel moyen	Périodes		1990 - 1999	1999 - 2009	2009 - 2014		Pour la période 2020-2032									
				1,69%	0,67%	2,25%	0,00%	0,62%	1,41%	1,75%							

ORIENTATION 3 / DÉCLINAISONS RÉGLEMENTAIRES

3.1. CONFORTER LA DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE TOUT EN MAÎTRISANT LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

- Une **croissance démographique** visée de l'ordre de **15 % d'ici 2032**, soit une **croissance annuelle moyenne de l'ordre de 1.4 %** sur la période 2020-2032, s'inscrivant dans la continuité d'une dynamique démographique connue depuis plusieurs décennies

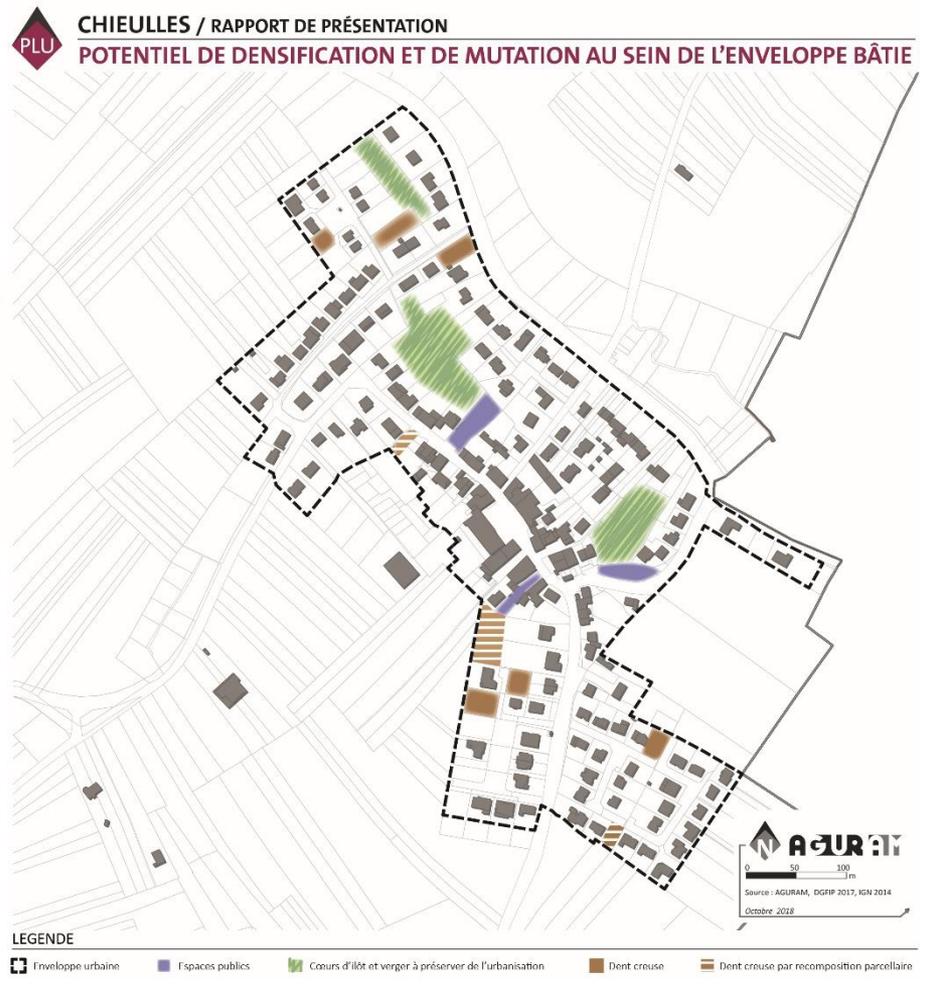
	COMMUNE DE CHIEULLES	PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES							
		Période 2020-2032							
		0,0%	7,0%	15,0%	19,0%				
	Nombre d'habitants <i>(population municipale : décret n°2003-485)</i>	418	447	481	497				
1	Besoin total en logements BRUT <i>(desserrement + croissance démographique)</i>	25	37	52	59				
2	Résidences principales occupées en 2032 <i>(chiffres 2014 + besoins identifiés)</i>	189	202	217	92				
3	Potentiel de densification des tissus urbains <i>(après déduction de 25% de rétention foncière)</i>	8	8	8	8				
4	Déduction des permis accordés <i>(PA, PC et CUB délivrés après le 01/2015)</i>	14	14	14	14				
5	Besoin total en logements NET <i>(en extension des tissus urbains existants)</i>	3	16	31	38				
6	Besoin foncier maximal en extension <i>(densité brute de 15 logements/ha SCOTAM)</i>	0,22	ha	1,06	ha	2,03	ha	2,52	ha

3.1. CONFORTER LA DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE TOUT EN MAÎTRISANT LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

- Une **croissance démographique** visée de l'ordre de **15 % d'ici 2032**, soit une **croissance annuelle moyenne de l'ordre de 1.4 %** sur la période 2020-2032, s'inscrivant dans la continuité d'une dynamique démographique connue depuis plusieurs décennies

Un **besoin théorique d'une cinquantaine de nouveaux logements**, dont 30 en extension urbaine, une fois déduits :

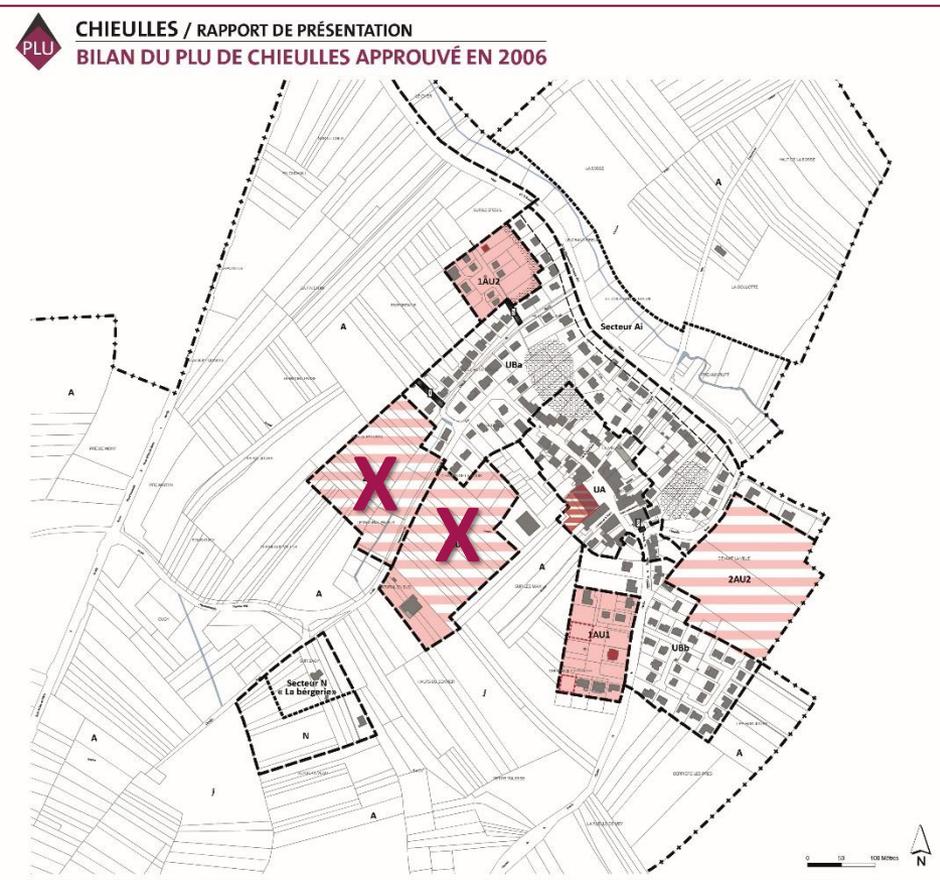
- le **potentiel en dent creuse** (8 logements) et ;
- les **logements autorisés et commencés depuis novembre 2014**, date d'approbation du SCOTAM (14 logements).



3.1. CONFORTER LA DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE TOUT EN MAÎTRISANT LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

- Une importante **baisse de la consommation foncière, de plus de moitié**, au regard de la dernière décennie.
- La **suppression des réserves foncières**, de type 2AU fragilisant le foncier agricole

En adossant au besoin en nouveaux logements une **densité moyenne brute de 15 logements/ha**, environ **2.1 hectares sont ouverts à l'urbanisation, pour la construction d'une trentaine de logements d'ici 2032**



En 10 années, sur base des données MAJIC, **la consommation foncière sur la période 2008-2017 a avoisinée 4,4 ha** (surfaces bâties et non bâties)

Deux zones AU ont été écartées : en raison du développement linéaire qu'elles supposent, de la proximité du centre socioculturel et du hangar agricole qui a récemment doublé sa surface

Parmi 8.6 ha du PLU en vigueur, le projet de PLU révisé conserve uniquement 2.1 ha, parmi les 3.27 ha de la réserve foncière 2 AU2.

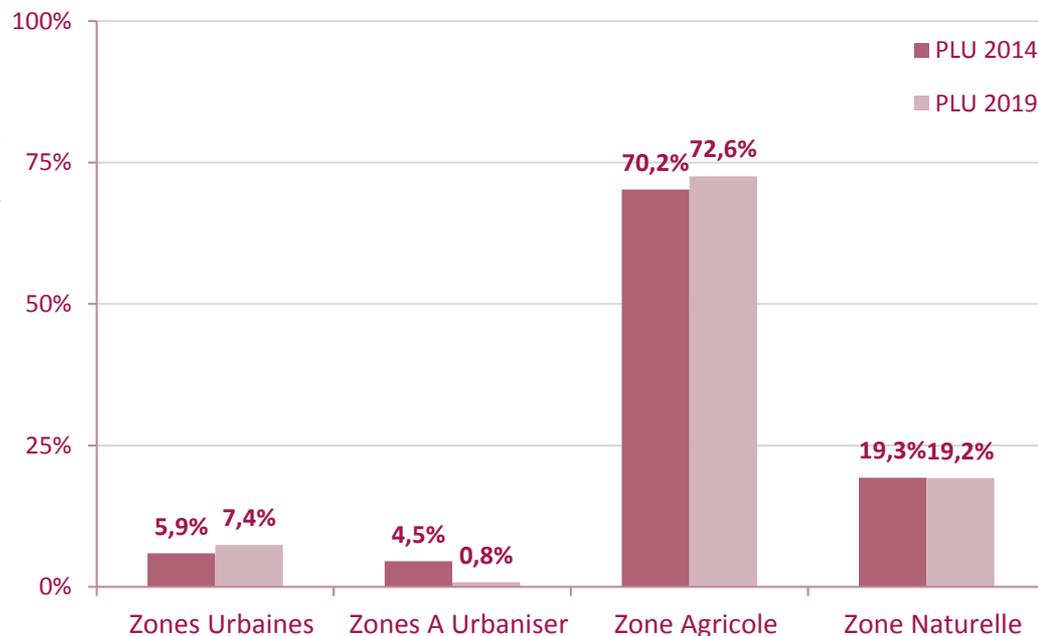
3.1. CONFORTER LA DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE TOUT EN MAÎTRISANT LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

- Une importante **baisse de la consommation foncière, de plus de moitié**, au regard de la dernière décennie.
- La **suppression des réserves foncières**, de type 2AU fragilisant le foncier agricole

BILAN DES SURFACES

Bilan d'évolution des surfaces	PLU 2014	PLU 2019	Total	
			ha	%
Zones Urbaines	15,46	19,24	3,78	24,5%
Zones A Urbaniser	11,82	2,15	-9,67	-81,8%
Zone Agricole	182,91	189,03	6,12	3,3%
Zone Naturelle	50,23	50,05	-0,18	-0,4%
Total	260,4	260,5		

Plus de 6 ha restitués en zone agricole [anciennes zones à urbaniser]



3.3. APPORTER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RENFORÇANT LES ESPACES PUBLICS VILLAGEOIS

- **Définition à travers l'OAP, d'un projet d'ensemble**, confortant la structure urbaine de Chieulles, grâce à sa configuration et les nouvelles possibilités de bouclages viaires et piétons qu'il peut ainsi apporter



Schéma de principe à titre illustratif

La zone A Urbaniser réduite et reconfigurée, permet la création d'un bouclage viaire. Elle s'adapte au relief et à la présence d'une canalisation de gaz



3.3. APPORTER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RENFORÇANT LES ESPACES PUBLICS VILLAGEOIS

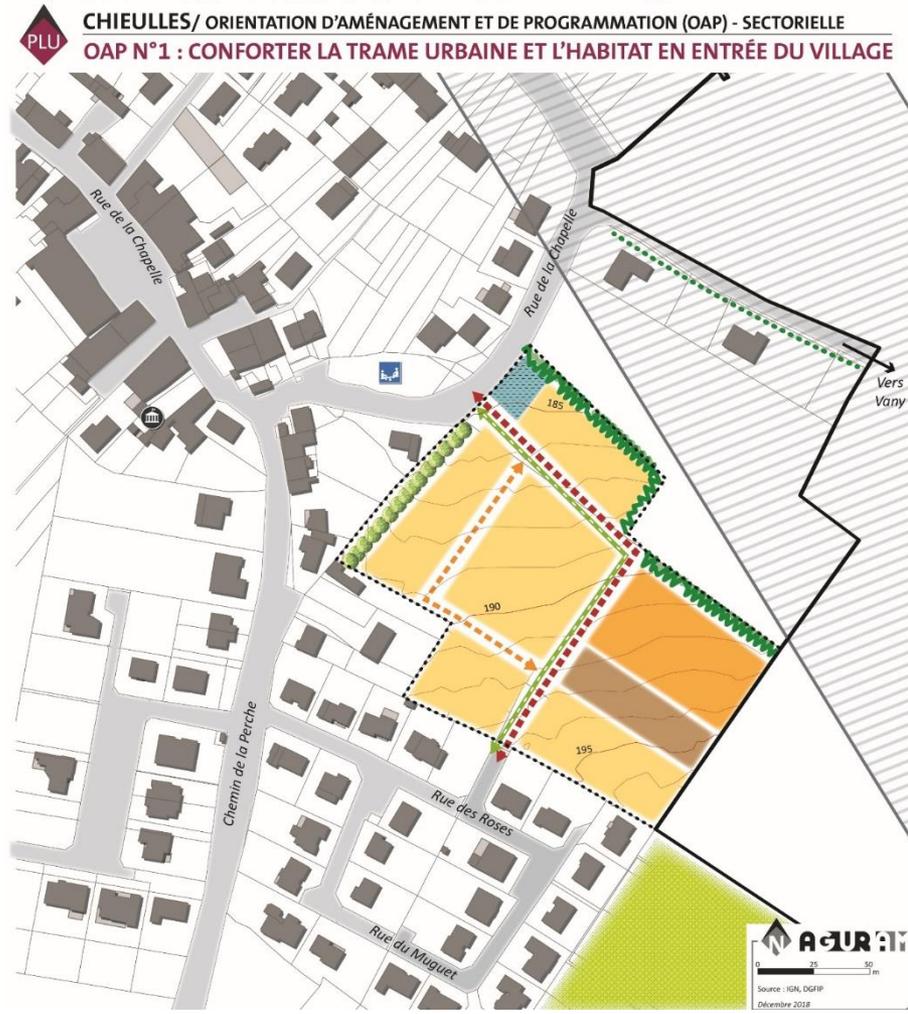
- **Définition à travers l'OAP, d'un projet d'ensemble**, confortant la structure urbaine de Chieulles, grâce à sa configuration et les nouvelles possibilités de bouclages viaires et piétons qu'il peut apporter



Référence à titre d'illustration
Courée - Pont-Saint-Martin (44) - Le Haugard 3



Référence à titre d'illustration
Écoquartier des Brichères – Ville d'Auxerre (88)



LEGENDE		
Éléments de contexte		
	Périmètre de l'OAP	
	Secteur concerné par une S.U.P. d'effet liée à la canalisation de gaz (tracé approximatif)	
	Vergers	
	Mairie	
	Aire de jeux	
	Courbes de niveau	
	Chemin existant	
Actions d'aménagement		
	Principe de bouclage viaire principal à créer	
	Principe de bouclage secondaire à créer (desserte en cœur d'îlot)	
	Principe d'implantation d'un espace public (type placette)	
	Principe de continuité douce à aménager	

Trame végétale à créer (gestion des clôtures)
 Haie arbustive à préserver
 Localisation préférentielle pour un aménagement dédié à la gestion des eaux pluviales
 Vocation d'habitat individuel et/ou intermédiaire
 Vocation d'habitat collectif

ORIENTATION 3 / DÉCLINAISONS RÉGLEMENTAIRES

3.2. CONSOLIDER UNE OFFRE D'HABITAT DIVERSIFIÉE

- Un minimum de 30% de logements intermédiaires à créer à l'échelle de la zone 1AU, ainsi que la création obligatoire d'un ensemble de logements collectifs (OAP)
- Une possible densification des tissus bâtis pour diversifier les formes urbaines : possible mitoyenneté en zone UA, UB et 1AU



- Vocation d'habitat individuel et/ou intermédiaire
- Vocation d'habitat collectif

3.4. MAINTENIR LES QUALITÉS PAYSAGÈRES DE CHIEULLES

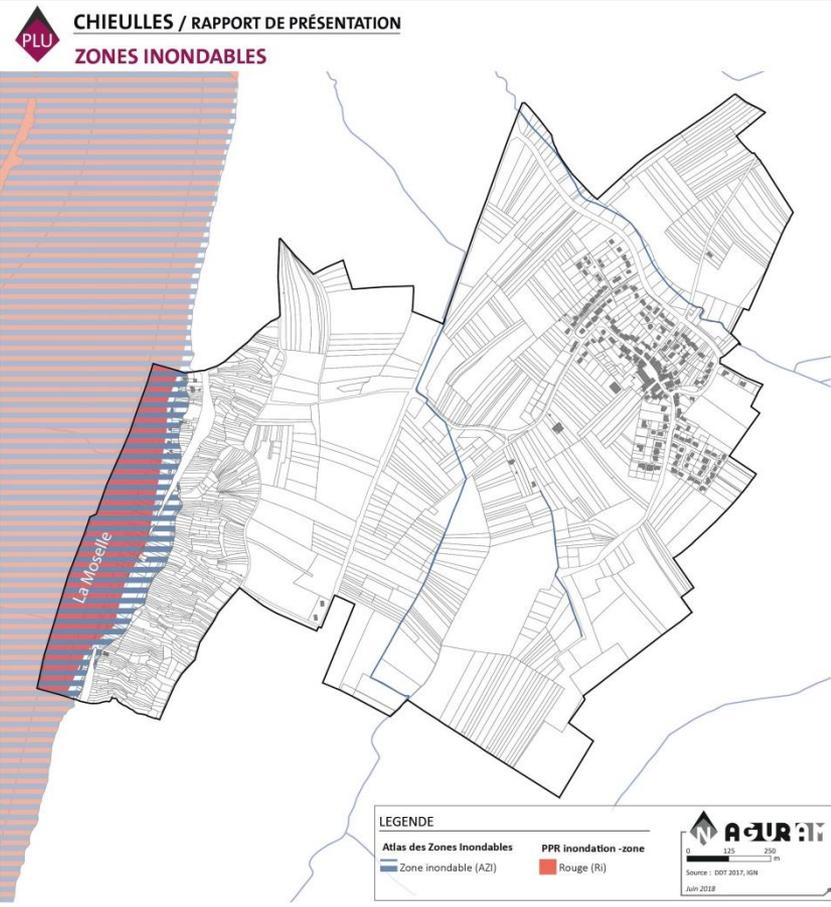
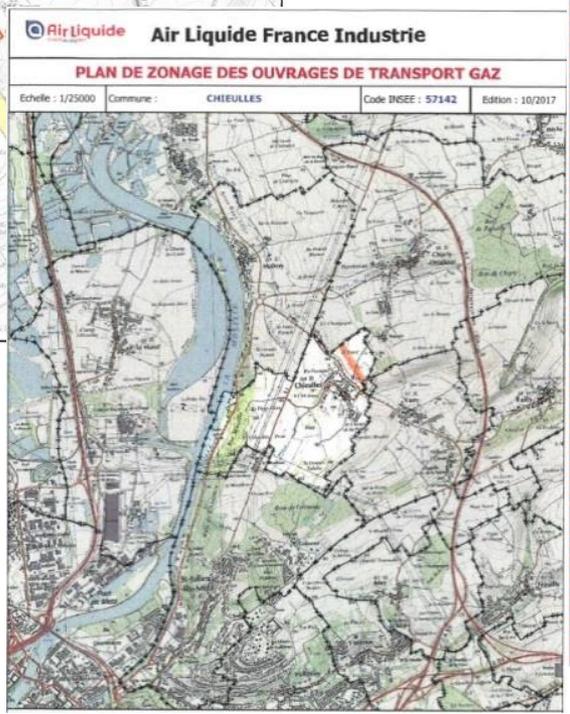
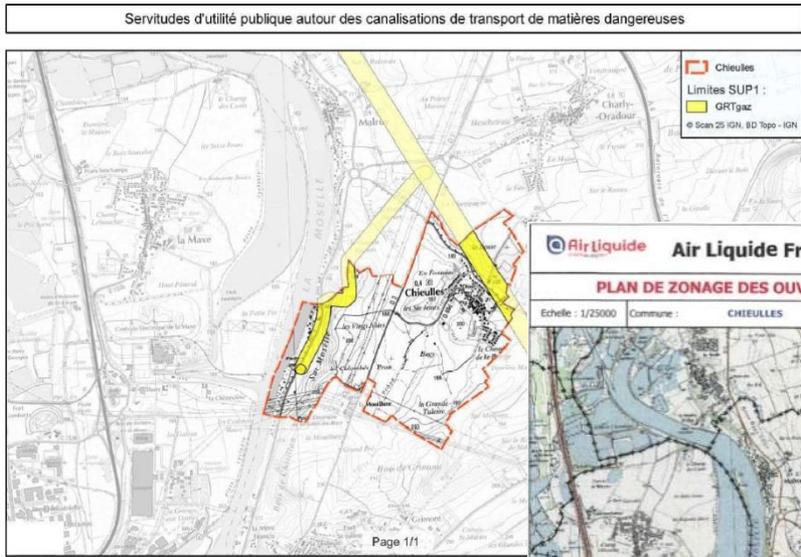
- Déclinaison d'actions d'aménagement, à travers l'OAP, favorisant l'intégration paysagère et environnementale des futures constructions
- Protection, à travers un classement en EBC, d'une haie arborée jouant un rôle paysager et écologique



-  Trame végétale à créer (gestion des clôtures)
-  Haie arbustive à préserver
-  Localisation préférentielle pour un aménagement dédié à la gestion des eaux pluviales

3.5. SE PRÉMUNIR DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Prise en compte des servitudes d'utilités publiques associées aux canalisations de gaz transitant à travers le ban communal de Chieulles
- Localisation des secteurs de développement urbain à l'écart des voies bruyantes
- Déclinaison à travers la zone Ni des prescriptions inscrites au Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) 2016-2021 - Bassin Rhin



RÉUNION N°21

13/06/2019



P.L.U

Plan Local
d'Urbanisme

CHIEULLES

Merci de votre attention



AGURAM

Agence d'Urbanisme d'Agglomérations de Moselle | Immeuble Ecotech | 3 rue Marconi 57070 METZ
tél. : 03 87 21 99 00 | contact@aguram.org | www.aguram.org