

Nombre de membres au Conseil métropolitain : 108 titulaires – 39 suppléants	Conseillers en fonction : 108 titulaires – 39 suppléants	Conseillers présents : 84 Dont suppléant(s) : 7 Pouvoirs : 20 Absent(s) excusé(s) : 24 Absent(s) : 21
--	---	---

Date de convocation : 24 septembre 2019

Vote(s) pour : 84

Vote(s) contre : 0

Abstention(s) : 0

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL METROPOLITAIN

Séance du Lundi 30 septembre 2019,

Sous la présidence de Monsieur Jean-Luc BOHL, Président de Metz Métropole, Maire de Montigny-lès-Metz.

Secrétaire de séance : Barbara FALK.

Point n° 2019-09-30-CC-8.1 :

**Bilan de la concertation du projet de PLU de la Commune de Chieulles.**

Rapporteur : Monsieur Henri HASSER

Le Conseil,

Les Commissions entendues,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et en particulier son article L.5217-2,  
 VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-1 et suivants et R.153-1 et suivants,  
 VU le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine (SCoTAM) approuvé en date du 20 novembre 2014 par le Comité Syndical du SCoTAM et mis en révision par délibération en date du 3 juillet 2017,  
 VU le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Metz Métropole adopté le 11 juillet 2011 et sa modification n°1 approuvée le 27 mars 2018,  
 VU le Plan de Déplacements Urbains (PDU) approuvé le 24 avril 2006 et mis en révision par délibération du Conseil de Communauté le 14 octobre 2013,  
 VU la délibération du Conseil Municipal de Chieulles en date du 11 avril 2017 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme,  
 VU le débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) intervenu en séance du Conseil Municipal le 07 novembre 2018,  
 VU le débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) intervenu en séance du Conseil Métropolitain le 17 décembre 2018,  
 VU la délibération du Conseil Municipal de Chieulles en date du 28 novembre 2017 donnant un avis favorable à la poursuite de la procédure de révision du PLU par Metz Métropole suite au transfert de la compétence,  
 VU la délibération du Conseil de Communauté en date du 18 décembre 2017 "Plan Local d'Urbanisme, document en tenant lieu ou carte communale : exercice de la compétence et achèvement des procédures communales par Metz Métropole au 1<sup>er</sup> janvier 2018",  
 VU la décision de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale en date du 20 février 2019 dispensant le projet de PLU de la réalisation d'une évaluation environnementale dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas, en application des articles R.104-28 à R.104-33 du code de l'urbanisme,  
 VU le bilan de la concertation ci-annexé,  
 VU le projet de Plan Local d'Urbanisme qui comprend :

- un rapport de présentation,
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durables,

- les orientations d'aménagement et de programmation,
- les règlements écrit et graphique,
- les annexes,

CONSIDERANT qu'en application des articles L.153-8 et L.153-9 du Code de l'Urbanisme, Metz Métropole est habilitée à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018 à poursuivre les procédures communales engagées avant le transfert de ladite compétence,

CONSIDERANT l'intérêt pour la commune de Chieulles d'être dotée d'un Plan Local d'Urbanisme répondant aux dernières évolutions législatives en la matière et permettant un développement urbain maîtrisé,

CONSIDERANT que les mesures de concertation initialement prévues dans la délibération de prescription de la révision mises en œuvre par la Commune et Metz Métropole (bulletin municipal, sites internet, réunions publiques, registres de concertation, flyers, affiches, articles presses) ont permis à toute personne intéressée de s'exprimer sur le projet de PLU,

CONSIDERANT que les informations diffusées tout au long de la procédure de révision sur différents supports de communication (bulletin municipal, sites internet de la commune et de la métropole, flyers, affiches, articles presses) ont permis à la population de prendre connaissance des différentes étapes de la procédure et des documents y afférent,

CONSIDERANT l'ensemble des observations formulées dans les registres mis à disposition du public ou exprimées dans les courriers déposés en mairie, annexées à la présente,

CONSIDERANT les réponses qui y ont été apportées,

DECIDE d'approuver le bilan de la concertation tel qu'il figure en annexe de la présente délibération.

Pour extrait conforme  
Metz, le 1<sup>er</sup> octobre 2019  
Pour le Président et par délégation  
La Directrice Générale des Services

  
Barbara FALK





**REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE CHIEULLES  
-  
BILAN DE LA CONCERTATION**

## 1. LA DEFINITION DES MODALITES DE CONCERTATION

---

Par délibération en date du 11 Avril 2017, le Conseil Municipal a prescrit la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Les modalités de concertation publique suivantes avaient été définies :

- Un dossier sera tenu à la disposition du public en mairie contenant les pièces administratives du dossier ainsi que les documents techniques intermédiaires utiles à la concertation, au fur et à mesure de leur production et jusqu'à l'arrêt du projet,
- Un registre à feuillets non mobiles destiné à recueillir les observations de toute personne intéressée sera tenu à la disposition du public en Mairie, aux heures et jours habituels d'ouverture, pendant toute la durée de l'élaboration du projet,
- Le bulletin d'information municipal sera utilisé pour procéder à une information sur l'état d'avancement de l'élaboration du PLU,
- Au moins deux réunions publiques de concertation sur le projet seront organisées en commune.

Il était précisé que les modalités de concertation publique concernent pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

## 2. LE BILAN DE LA CONCERTATION

---

### A. Mise à disposition du registre et des documents

La population de Chieulles a été informée de la prescription de révision du PLU par les annonces légales du journal Le Républicain Lorrain en date du 20 mai 2017 **ainsi que par le panneau d'affichage en Mairie qui mettait à disposition la délibération de prescription de révision du PLU mentionnant les motifs de la révision ainsi que les modalités de concertation.**

Le bulletin municipal de décembre 2017, expliquait qu'un registre était à la disposition du public en Mairie.

### Des affichages sur la porte de la Mairie ont été réalisés depuis 2017 :

- La municipalité avait affiché sur le panneau d'affichage de la Mairie, dès la prescription de la révision du PLU un document mentionnant que "le registre de concertation est disponible en mairie à ses heures habituels d'ouverture".
- Un deuxième affichage (format A4) sur fond jaune indiquait spécifiquement la mise à disposition des registres de concertation et des documents techniques et administratifs ainsi que les lieux, jours et horaires auxquels ils étaient accessibles. Cet affichage a été présent sur la porte de la Mairie du 20 septembre 2018 au 30 septembre 2019 inclus.
- Un deuxième affichage (format A4), apposé à compter du 18 décembre 2018, permettait de communiquer sur l'état d'avancement du projet. Cet affichage reprenait un planning synthétique des points clés de la procédure et indiquait la date et le lieu de la réunion publique du mois de janvier 2019. Celui-ci mentionnait la mise à disposition des pièces techniques, administratives et des registres de concertation. Ce planning a été substitué le 05 juin 2019 par un nouveau planning au format A3 afin de mettre à jour l'avancement de la procédure et de prévenir de la tenue d'une deuxième réunion publique le 27/08/2019 ainsi que de la date d'arrêt prévisionnel du projet de PLU en Conseil Métropolitain.

**Les réunions publiques de présentation du PLU du 17/01/2019 et du 27/08/2019 ont également rappelé la mise à disposition du registre de concertation et des pièces techniques**

composant le futur PLU communal et ce jusqu'à l'arrêt du projet en seconde partie de l'année 2019.



*Annonce légale du 20/05/2017 parue dans Le Républicain Lorrain*

Les études de sondage réalisées par nos services approuvées par le conseil municipal de Chieulles ont été réalisées par la Métropole. Ils seront réalisés en 2018 et 2019. (Les sondages réalisés récemment dans ces différents secteurs concernent ces travaux.)

L'étude complète et les plans relatifs aux différents secteurs concernés sont consultables en mairie. Pour plus de précisions vous pouvez prendre rendez-vous ou venir en mairie pendant la permanence du maire et des adjoints.

### Plan Local d'Urbanisme

Un registre destiné à recueillir les observations de toute personne intéressée est disponible en mairie, et ce durant toute la durée de la révision du PLU. Il est accessible au public aux horaires habituels d'ouverture de la mairie. Des pièces administratives et techniques seront également mises à disposition en mairie au fur et à mesure de leur production au sein d'un dossier de consultation spécifique.

### Participation citoyenne

La brigade de gendarmerie de Vigy couvre un large secteur comportant quarante communes. Elle dispose de trente-six fonctionnaires pour mener à bien toutes ses missions.

Aujourd'hui, la gendarmerie vous propose de mettre en place un protocole gratuit contrairement à « Voisins vigilants » qui est payant.

Une convention sera signée entre la gendarmerie, la préfecture et la commune sous le nom de PARTICIPATION CITOYENNE. La participation citoyenne consiste à ce qu'un habitant par

*Bulletin municipal de décembre 2017 distribué dans chaque boîte aux lettres*

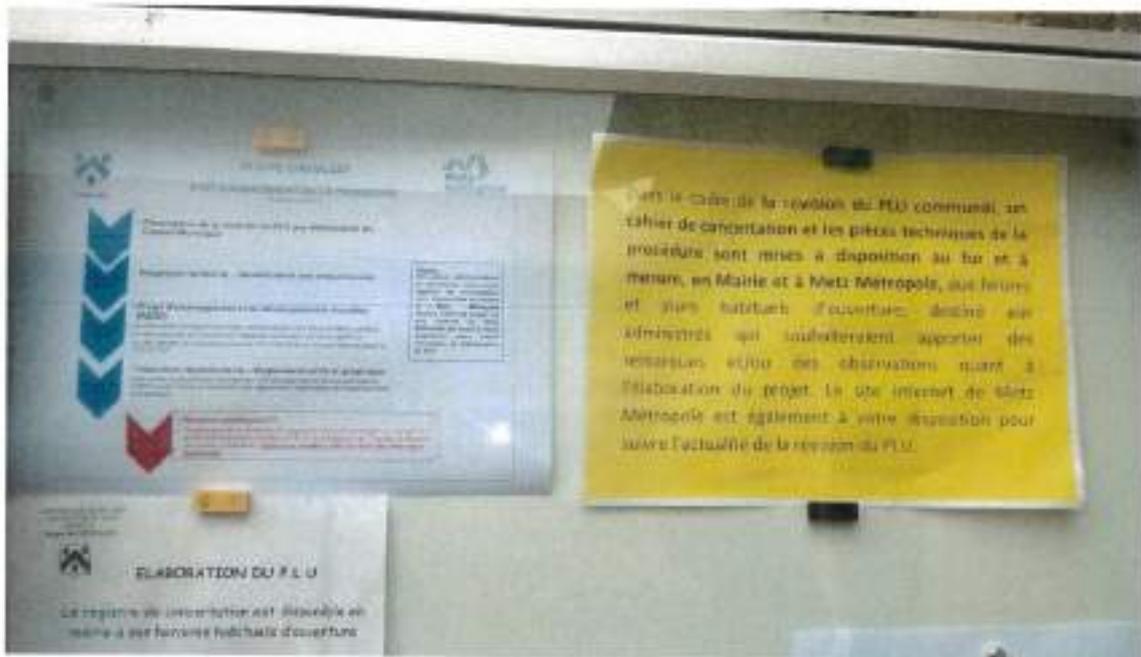


*Photos du dossier de concertation à disposition des habitants à la Mairie de Chieulles*

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, le projet de PLU est également consultable au siège de Metz Métropole. Le public peut faire mention de ses remarques et observations dans un registre à sa disposition.



*Photos du dossier de concertation à disposition des habitants au siège de Metz Métropole*



Affiche apposée sur le panneau d'affichage de la Mairie jusqu'en septembre 2019 en complément du premier planning synthétique (apposé jusqu'au 05 juin 2019) montrant l'avancement de la procédure et indiquant la consultations des documents techniques et administratifs ainsi que la mise à disposition d'un registre de concertation.



Seconde affiche présentant l'ancement de la procédure de révision du PLU. Cette affiche a été apposée sur le panneau d'affichage le 05 juin 2019 juqu'au 30 septembre 2019.

Durant la phase d'élaboration technique du PLU, le diagnostic territorial, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), étaient disponibles à la consultation du public au fure et à mesure de leur constitution. Ces documents étaient de nature suffisante pour permettre aux habitants de bien comprendre le projet communal pour les prochaines années avant l'arrêt de projet du PLU.

Ils étaient également disponibles sur **le site de Metz Métropole** ( <https://www.metzmetropole.fr/habiter-se-deplacer/plan-local-d-urbanisme-plu/consulter-les-informations-des-plu/plu-chieulles-264.html> ) et de la Mairie depuis juillet 2019 ( <https://www.chieulles.fr/decouvrir/la-municipalite/plu-chieulles-1318.html> ).



La révision générale du PLU a été prescrite par délibération du conseil municipal en date du 11 avril 2017.

#### Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Chieulles

En vertu de la loi n° 2010-1248 du 22 octobre 2010 dite « loi relative aux collectivités territoriales », la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Chieulles a été prescrite par délibération du conseil municipal en date du 11 avril 2017.

##### Objectifs généraux de la révision

Le Plan Local d'Urbanisme définit les règles d'urbanisme applicables sur le territoire communal. Après avoir été adopté par le conseil municipal, il est soumis à l'approbation de l'Etat. Le PLU est donc un document de planification qui a une portée juridique.

La révision générale du PLU a été prescrite par délibération du conseil municipal en date du 11 avril 2017. Les objectifs généraux de la révision sont énoncés dans le document de planification.

La révision générale du PLU a été prescrite par délibération du conseil municipal en date du 11 avril 2017. Les objectifs généraux de la révision sont énoncés dans le document de planification.

Le document de planification définit les règles d'urbanisme applicables sur le territoire communal. Après avoir été adopté par le conseil municipal, il est soumis à l'approbation de l'Etat. Le PLU est donc un document de planification qui a une portée juridique.

##### Le document de planification

Le document de planification est composé de :



Extrait du site internet de Metz Métropole dont une page est dédiée à la révision du PLU de Chieulles



La révision générale du PLU a été prescrite par délibération du conseil municipal en date du 13 avril 2017

### Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Chieulles

Comprenant en matière de consultation publique un avis public, une information concertée avec le conseil de la Métropole de Chieulles, la procédure de concertation générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

#### Informations fondamentales de la consultation

Le Plan Local d'Urbanisme définit les règles d'urbanisme qui s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal. Les modifications apportées après avis public sont soumises, avant leur adoption, aux consultations publiques. Le Plan Local d'Urbanisme est une enquête publique en application

La révision générale du PLU a été prescrite par délibération du conseil municipal en date du 13 avril 2017 (en vertu de l'article 10 de la loi n° 2010-1257 du 22 octobre 2010 relative aux collectivités territoriales).

La consultation publique est organisée conformément aux dispositions de l'article 10 de la loi n° 2010-1257 du 22 octobre 2010.

Les consultations publiques sont organisées conformément à l'article 10 de la loi n° 2010-1257 du 22 octobre 2010 relative aux collectivités territoriales, par arrêté préfectoral de concertation et de concertation.

#### Le dispositif réglementaire et technique

Le dispositif réglementaire

Le dispositif technique

Le dispositif urban

Le dispositif de concertation et d'engagement

Le dispositif de concertation

Le dispositif de concertation et de concertation

Le dispositif de concertation

#### Documents administratifs

Deliberations de concertation



## B. Contenu du registre de concertation

Le registre de concertation disponible en Mairie a fait l'objet de **1 observation** du 11/04/2017 au 30/09/2019, date de l'arrêt de projet du PLU en Conseil Métropolitain.

**2 courriers** ont également été déposés à la Mairie de Chieulles le 12/02/19 et le 17/06/19 en complément d'une observation.

Le registre de concertation présent à Metz Métropole n'a pas fait l'objet d'observation, néanmoins, **1 courrier a été envoyé** au service Autorisation Droits des Sols, le 09 avril 2018 **ainsi qu'un second** à destination du pôle planification le 18 septembre 2019.

Une numérisation des observations, courriers et mails est annexée au présent bilan pour avoir les détails des demandes.

Date	Observations	Réponse de la collectivité
<p><b>Mr et Mme Alain et Mireille PETTE</b></p> <p>46 rue de la Chapelle 05/04/2018</p> <p>Courrier aggraffé au registre de concertation de la Mairie</p>	<p><i>"Nous portons à votre connaissance l'envoi avec A.R de la lettre jointe aux services d'Urbanisme de Metz Métropole ce jour.</i></p> <p><i>Nous tenons à savoir quel avenir est réservé à ces parcelles situées à l'entrée Sud du village et classées en zone 2AU par votre équipe municipale lors de votre précédent mandat.</i></p> <p><i>Les services de Metz Métropole étant depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2018 investis des pouvoirs en matière d'urbanisme, nous procédons à cette démarche nécessaire à l'obtention de réponses claires et circonstanciées."</i></p> <p>Le contenu du courrier transmis à Metz Métropole se trouve dans la ligne suivante du tableau.</p>	<p>Voir réponse à l'observation suivante.</p>
<p><b>Mr et Mme Alain et Mireille PETTE</b></p> <p>46 rue de la Chapelle 05/04/2018</p> <p>Courrier aggraffé au registre de concertation de la Métropole</p>	<p>La Mairie a également reçu de courrier pour information et en pièce jointe du courrier mentionné dans la ligne précédente.</p> <p><i>"Nous soumettons à votre attention une requête concernant un terrain sur la commune de Chieulles, lieu de notre résidence depuis septembre 1978. Nous tenons à savoir quel avenir est réservé aux parcelles concernées.</i></p>	<p>Mr et Mme PETTE ont été reçus le 18 décembre 2018 à Metz Métropole, à leur demande.</p> <p>Le PLU actuellement en vigueur sur la commune de Chieulles date du 16/01/2006 et les terrains mentionnés dans ce courrier sont situés en zone 2AU dans ce PLU.</p> <p>La Loi ALUR de 2014 a renforcé l'encadrement de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU en prévoyant que le plan local d'urbanisme fasse l'objet, pour l'ouverture à l'urbanisation d'une zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- D'une modification avec délibération motivée,</li> <li>- Ou d'une révision pour celles de plus de 9</li> </ul>

	<p><i>Ce terrain est, depuis le décès de mme PETTE Madeleine en Janvier 2000, par héritage en indivision, la propriété de ses quatre enfants, à savoir :</i>  <i>HRASKO Geneviève, née PETTE le 15 avril 1942 à Maison Carrée (Algérie) domiciliée 16 Rue de la Loire 57160 Moulins-lès-Metz,</i>  <i>PETTE André, né le 20 Décembre 1945 à Metz, domicilié 48 Rue de la Chappelle 57070 Chieulles,</i>  <i>PETTE Pierre, né le 20 Décembre 1945 à Metz domicilié 14 Rue Montesquieu 54800 Jarmy,</i>  <i>PETTE Alain né le 17 avril 1947 à Metz.</i></p> <p><i>Ce terrain se trouve à l'entrée Sud du village en prolongement des derniers terrains construits, figurant sur le cadastre sous le nom du PATURAL en BUS sous les numéros 747 et 750. Ils sont bordés le long de la 69D par les bandes de terrain 748, 749 et 751 propriété privée de la DDE du Conseil Général après élargissement de la route.</i></p> <p><i>Ces terrains ont été classés en zone ZAU par l'équipe municipale de Mr Jean Louis BALLARINI Maire à l'époque en 2005.</i>  <i>Depuis plus de douze ans (abstraction faite des sept années de la présence de Mr PETTE Alain en tant que Maire) nous tentons vainement d'obtenir les éléments nécessaires pour connaître les restrictions légales et nos droits e matière d'urbanisme sur ces terrains. C'est pourquoi nous faisons appel à vos compétences nouvelles depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 pour clarifier ce litige et légitimer nos espoirs.</i></p>	<p>ans sauf si la commune ou l'EPCI, directement ou par le biais d'un opérateur foncier, a réalisé des acquisitions foncières significatives.</p> <p>Ces zones ZAU sont donc caduques depuis le 16/01/2015.</p> <p>Conformément aux dernières évolutions législatives qui ont considérablement modifiées les contenus et doctrines des documents d'urbanismes, la réduction de la consommation foncière est devenue un des axes principaux de travail des PLU.</p> <p>De plus, le PLU doit être compatible avec les documents de planification de rangs supérieurs que sont le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Metz Métropole et le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine (SCOTAM). Le cadre législatif (ALUR, Grenelle) national tend montre aussi une évolution, en demandant à ce que la consommation foncière en terre agricole soit fortement réduite.</p> <p>Le PLU de Chieulles intègre l'ensemble de ces objectifs au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).</p> <p>Ainsi, la Municipalité a dû opérer des choix fonciers en fonction de ces éléments et ils ne se situent pas en cet endroit.</p>
		<p>Le projet de PLU arrêté classe cette zone en agricole.</p> <p>Le centre socio culturel est effectivement construit le long de la RD69d en face des terrains mentionnés dans le courrier de Mr et Mme PETTE. Ce positionnement permet de gérer les nuisances des diverses activités qu'il accueille sans perturber les zones d'habitations. Néanmoins, construire en proximité annulerait les éléments avancés précédemment. Par ailleurs, le développement de l'urbanisation de long de cette axe engendrerai un développement linéaire que les dernière évolutions législatives ne cautionnent plus.</p>

	<p><i>Nous tenons à préciser que le Centre Socio Culturel inauguré en le 10-10-2010 est construit sur un terrain de l'autre côté de la 69D presque en face des parcelles 747 et 750.</i></p> <p><i>Concernant l'accès à la 69D nous avons un courrier de 2006, pièce jointe, qui laisse entrevoir une solution équitable à cet obstacle."</i></p>	
<p><b>Mr Jean Marc VALDENNAIRE et M. Daniel STRAUCH</b></p> <p>Observation notée dans le concertation de la Mairie et complété par une mention</p>	<p><i>"Demande de possibilité de relier notre commune aux villages voisins par piste cyclable, à l'image de ce qui est fait autour de nous :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Antilly-Vigy</i></li> <li>- <i>Vantoux – Nouilly</i></li> <li>- <i>Rives de Moselle</i></li> <li>- <i>Charles le Téméraire</i></li> </ul> <p><i>La route Chieulles – Malroy est très dangereuse de jour et encore plus de de nuit. Une piste cyclable permettrait aux habitants de pratiquer davantage la balade à vélo et/ou à pied".</i></p>	<p>La Métropole, Autorité organisatrice de la Mobilité mais également compétente en matière de "voirie communale" depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et des "routes départementales" d'ici 2020, a élaboré , dans le cadre de la révision de son Plan de Déplacements Urbains, un Schéma Directeur Cyclable visant le développement d'infrastructures cyclables à caractère fonctionnel et d'intérêt communautaire.</p> <p>La liaison Chieulles Malroy, ainsi que le réseau développé sur le territoire de la Communauté de Communes "Rives de Moselle", répond davantage à des déplacements de loisir et ne figure donc pas dans les priorités du Schéma Directeur Cyclable de Metz Métropole.</p>
<p><b>M. et Mme GAILLOT Bernard</b></p> <p>20, route de Vany 18/09/2019</p> <p>Courrier reçu à Metz Métropole</p>	<p><i>"Nous revenons vers vous suite au 2 réunions publiques sur le projet de révision du PLU de notre commune auxquelles nous avons participé :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Première réunion du 17/01/2019 portant sur les "orientations et objectifs d'aménagement",</i></li> <li>- <i>Deuxième réunion du 27/08/2019 portant sur la "présentation du projet de PLU révisé avant arrêt"</i></li> </ul> <p><i>Vous avez remarqué notre maison au 25 rue de la Chapelle. Et bien que vous ne nous ayez pas consultés personnellement sur ce bien, vous en avez utilisé</i></p>	<p>S'agissant de l'utilisation faite de l'image du bâtiment appartenant à M. et Mme GAILLOT, les propriétaires ne disposent pas d'un droit exclusif sur l'image de leur bien immobilier, peu importe sa nature. Ils ne peuvent pas s'opposer à l'utilisation d'une image de leur bien sauf à démontrer que la diffusion de l'image leur cause un trouble anormal, tant en terme de parasitisme ou de concurrence déloyale, que d'atteinte à l'intimité de la vie privée (Cass. ass, plén, 7 mai 2004, n° 02-10.450).</p> <p>Concernant plus spécifiquement leur demande au sujet du corps de ferme en question et des mesures de protection qui sont prévues dans le projet de PLU : la protection réglementaire de ce corps de ferme, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, est apportée pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural. Elle vient traduire l'objectif 2.3 du PADD « CONFORTER LES</p>

*l'image dans vos présentations. Et c'est au cours de la deuxième réunion publique du 27 août dernier, que nous avons appris que le projet du nouveau PLU impliquait une protection particulière de notre bien entré dans le patrimoine bâti vernaculaire du village.*

*Nous résidons depuis maintenant 2 ans dans une nouvelle habitation adaptée à nos besoins (route de Vany à Chieulles) et nous avons donc depuis quelques mois mis en vente le corps de ferme sur la place du village.*

*Il se trouve que les potentiels acheteurs n'ont aucune visibilité sur ce qu'ils peuvent en faire du fait des restrictions du futur PLU.*

*Notre bien en cours de protection est actuellement invendable et perd tous les jours de sa valeur. Les restrictions imposées par le projet de PLU sont extrêmement limitatives sur les potentiels évolutions des bâtiments. Protéger le patrimoine à un coût ! En instaurant ce PLU, vous nous bloquez dans la vente du bien et par conséquent nous imposez le financement de sa conservation en l'état. Or le bien va inévitablement se dégrader. Pour exemple, le mur de la grange côté route de Rupigny est déjà menaçant.*

*La conservation du patrimoine bâti vernaculaire du village aurait pu être réfléchi par l'administration avant qu'elle-même ne fasse démolir un bien similaire devenu public en face du nôtre. Il est plus facile de faire porter la responsabilité de la conservation du patrimoine à un propriétaire privé plutôt que de le financer par des fonds*

QUALITES URBAINES ET ARCHITECTURALES ». Ce bien a été spécifiquement ciblé en raison de son volume, de sa situation au cœur du village, de la qualité de sa façade, et aussi du fait de la présence d'un pigeonnier associé.

Le projet de PLU arrêté précise, dans son rapport de présentation, les modalités d'application de la protection réglementaire, et les possibilités d'évolution du bâti sous-jacentes :

♦ **Bâtisse remarquable, corps de ferme, rue de la Chapelle** : pour préserver le caractère de cette construction dont le volume et la qualité de la façade marquent le cœur villageois de Chieulles :

- Le volume et l'aspect de la toiture doivent être conservés : tout projet de rénovation et/ou de modification des toitures doit respecter l'aspect originel du bâtiment qu'il s'agisse des pentes, des pans et des aspects de matériaux utilisés. **Ceci n'empêche pas de créer de nouvelles ouvertures en toiture.**
- La démolition, partielle ou totale, des parties d'origine de ce bâtiment, est interdite.
- Les éléments architecturaux et de modénature (décor en façade, moulures) de la façade sur rue ne peuvent pas être supprimés.
- L'agrandissement et la création des baies de la façade sur rue ne sont permis que si la composition de la façade (alignements et symétries initiales) est respectée dans l'esprit. Ainsi, il est préférable d'ajouter une ouverture plutôt que d'élargir une baie existante. De ce fait, **ces prescriptions autorisent la création, ainsi que la fermeture de certaines ouvertures existantes, dès lors que l'esprit de cette règle est respecté.**



Les deux bâtiments qui composent le corps de ferme, en dehors du pigeonnier protégé par ailleurs, sont ceux visés par le carré rouge ci-dessus. Il s'agit de **préserver les volumes bâtis et l'implantation du bâti**, et d'apporter une **organisation des ouvertures en façade harmonieuse du côté de la rue de la Chapelle**. La façade arrière du bâti, donnant sur l'intérieur de

	<p><i>publics. Aussi, nous vous demandons tout simplement de bien vouloir retirer notre corps de ferme du projet de PLU."</i></p>	<p>la parcelle, ne fait pas l'objet des prescriptions portant sur la façade donnant sur rue. De même, les constructions annexes, attenantes à ces bâtiments, sont exclues de cette protection.</p>
--	---	--

C. Bulletin d'information municipal et site internet

**Le Bulletin d'Information Municipal paru en février 2019 a été utilisé par la Commune pour faire état de l'avancement de la révision de son PLU et évoquer le débat du PADD qui s'était tenu en Conseil Municipal et en Conseil Métropolitain.**

**Chieulles**  
 Décembre 2018 - janvier 2019  
 Bulletin Municipal  
 Chieulles  
 Maire  
 M. Jean-Louis  
 03 88 47 17 47  
 mairie@chieulles.fr  
 www.chieulles.fr

**Sommaire**

- Commune membre
- Révision de PLU
- P. Renouveau
- Fête de la Vigne
- Fête de la Gastronomie
- Travaux

**Fête de la Vigne**

**Fête de la Gastronomie**

**La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) : où en sommes-nous ?**

Le 21 avril 2017, le conseil municipal a voté le vœu général d'élaborer le PLU de la commune. Ce document de planification doit être en conformité avec différents textes (Loi n° 2010-1257, loi n° 2015-991, loi n° 2017-245) et doit être en accord avec le Plan d'Urbanisme Intercommunal (PADD).

Le 14 mai 2018, le conseil municipal a voté le vœu général d'élaborer le PADD de la commune. Ce document de planification doit être en conformité avec différents textes (Loi n° 2010-1257, loi n° 2015-991, loi n° 2017-245) et doit être en accord avec le Plan d'Urbanisme Intercommunal (PADD).

Le 14 mai 2018, le conseil municipal a voté le vœu général d'élaborer le PADD de la commune. Ce document de planification doit être en conformité avec différents textes (Loi n° 2010-1257, loi n° 2015-991, loi n° 2017-245) et doit être en accord avec le Plan d'Urbanisme Intercommunal (PADD).

Le bulletin municipal de décembre 2017, expliquait qu'un registre était à la disposition du public en Mairie.

<p>Les problèmes constatés concernent essentiellement la rapidité horaire qui n'est ni mieux ni plus, le nombre de lignes et leur répartition de vitesse des axes prioritaires.</p> <p>En effet, lors de cet événement, le grand dénivelé du G. des Combes a été remarqué.</p> <p>Pour le réseau du tronçon du Chemin du Bassin au lieu de faire la réalisation d'un nouveau réseau plus performant permet de naviguer les réseaux existants.</p> <p>La création d'un nouveau coté de pont vers le réseau de lignes doit constituer l'opportunité renouvelée niveau de la parcelle 020.</p> <p>La loi de 144 prévoit un montant approximatif de 400 000 € sans appel de fonds Métropole. Le budget révisé en 2012 et 2013 (sur budgets révisés révisés dans les différents budgets concernés 1440000 €).</p> <p>Cette commission et les autres ont été différents services concernés ont travaillé en commun. Pour plus de précision nous pouvons prendre l'adresse de voir en mairie pendant l'après-midi de la semaine prochaine.</p> <p><b>Plan Local d'Urbanisme</b></p> <p>Un régime d'urbanisme a été créé à la suite de la révision de votre permis d'urbanisme en 2010 et 2011. Il est applicable au territoire de la commune de Chieulles. Les règles administratives et techniques sont également mises à disposition en mairie ou sur le site de la commune de Chieulles.</p> <p><b>Participation citoyenne</b></p> <p>La loi de 144 prévoit un montant approximatif de 400 000 € sans appel de fonds Métropole. Le budget révisé en 2012 et 2013 (sur budgets révisés révisés dans les différents budgets concernés 1440000 €).</p> <p>Cette commission et les autres ont été différents services concernés ont travaillé en commun. Pour plus de précision nous pouvons prendre l'adresse de voir en mairie pendant l'après-midi de la semaine prochaine.</p>	<p>Une deuxième réunion sera organisée avec la métropole, le département de la Moselle et les communes concernées.</p> <p>Tous les habitants des communes concernées sont invités à participer à la réunion.</p> <p><b>Collecte des ordures ménagères</b></p> <p>Avec le nouveau mode de collecte il n'est pas possible de sortir le sac jaune (recyclé) chaque semaine, il est possible de le faire à la fois à la fois.</p> <p>Les sacs appartenant à Metz Métropole sont à déposer à la déchetterie par secteur à un sac par ménage (sac de 120 l) et à déposer le 20/07/2019.</p> <p>Pour plus de précision nous pouvons prendre l'adresse de voir en mairie pendant l'après-midi de la semaine prochaine.</p> <p>Après la collecte, il demandera de venir les déposer.</p> <p>Il ne doit pas être possible de venir les déposer à la déchetterie par secteur.</p> <p><b>RE: Les autres étapes de la collecte des déchets à Metz Métropole ne seront pas de votre responsabilité.</b></p> <p><b>Liste des assistantes maternelles</b></p> <p>La Commission de la famille vient d'élaborer la liste des assistantes maternelles pour votre village. Cette liste est consultable en mairie ou auprès de la mairie de Metz.</p> <p><b>Inscription sur les listes électorales</b></p> <p>Les personnes de nationalité française qui ne sont pas déjà inscrites sur une liste électorale ou qui ont changé de résidence doivent s'inscrire sur la liste électorale. Les personnes qui ne sont pas déjà inscrites sur la liste électorale doivent s'inscrire sur la liste électorale.</p> <p><b>Recycler votre sapin de Noël</b></p> <p>Cette année, Metz Métropole en partenariat avec la commune de Chieulles organise une opération de recyclage de Noël.</p> <p>Les sapins de Noël, démontés de décoration peuvent être déposés du 2 au 20 janvier, près de la chapelle, dans l'espace dédié. Cette opération est réservée aux habitants de Chieulles.</p>
--	--

**Bulletin municipal de décembre 2017 distribué dans chaque boîte aux lettres**

Le **site internet de la Métropole et de la Mairie** (depuis juillet 2019) permettaient d'obtenir des **informations et documents** sur la révision générale en cours du PLU aux adresses suivantes :

- <https://www.metzmetropole.fr/habiter-se-deplacer/plan-local-d-urbanisme-plu/consulter-les-informations-des-plu/plu-chieulles-264.html>
- <https://www.chieulles.fr/decouvrir/la-municipalite/plu-chieulles-1318.html>

#### D. Réunion publique



**Mairie de Chieulles**

La commune de Chieulles a engagé la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Pour participer à cette révision, nous vous invitons à :

**Réunion publique de concertation**

**le mardi 17 janvier 2019 à 20h00 à Salle des Fêtes**

en présence de l'Agence d'Urbanisme d'Agglomération de Moselle (AUM) qui vous accompagnera dans l'élaboration de la révision.

Cette réunion aura pour objet de vous présenter le projet de révision et de recueillir vos avis.

Vous pouvez également venir déposer vos remarques et suggestions en mairie pendant l'après-midi de la semaine prochaine.

Vous recevrez également des documents pour votre présence.

La Maire Le Vice-président délégué de Metz Métropole

Marie-Laure BILLARD Marc HENRI

**Une première réunion publique de concertation s'est tenue le 17/01/2019 à 20h00 à la salle des fêtes de Chieulles.**

**Les habitants ont été prévenus par flyers distribués dans les boîtes aux lettres de chaque maison.**

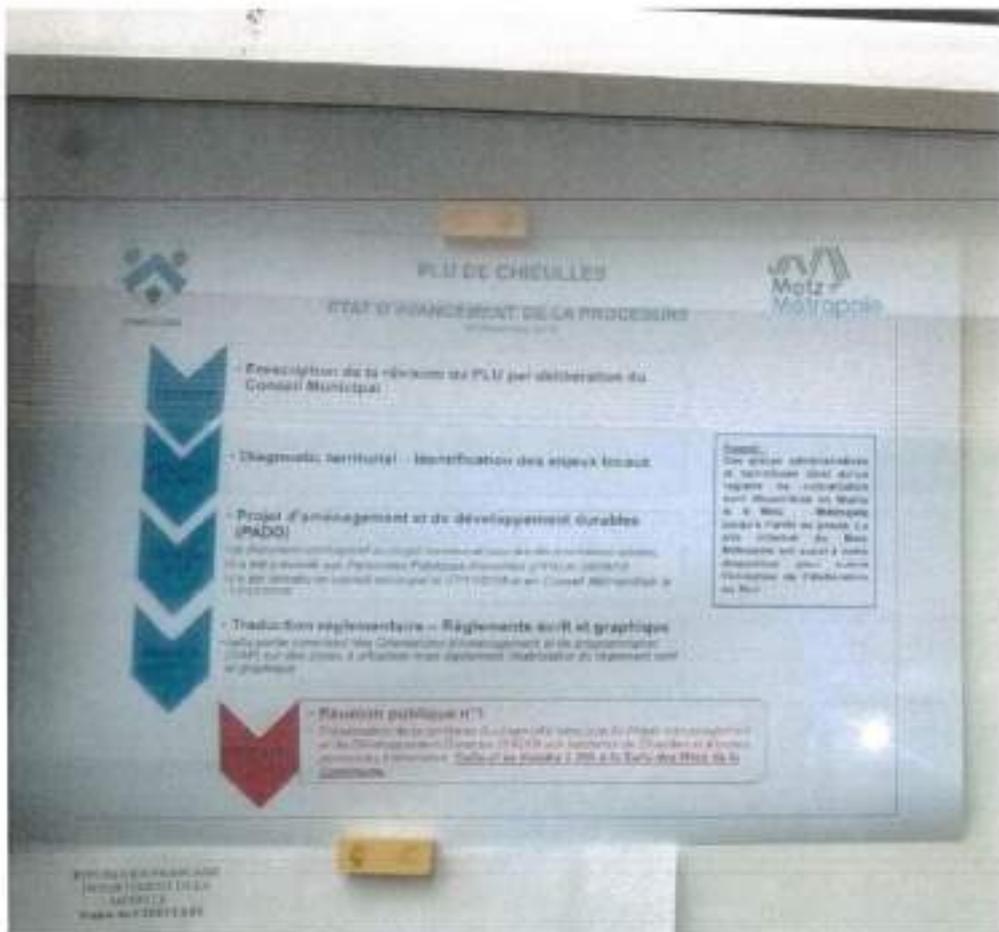
Au préalable, des explications ont été apportées sur la nécessité d'établir une Révision du PLU pour Chieulles au vue des changements réglementaires et législatifs récents ainsi que de la nécessité de se mettre en compatibilité avec le SCoT de l'Agglomération Messine.

Ensuite, des éléments de planning ont été donnés avant de présenter le diagnostic du territoire et le PADD du projet de PLU. Il était aussi question de manière générale d'informer sur la procédure d'élaboration du PLU, sur le diagnostic de territoire et les orientations du PADD. Les étapes nécessaire à l'élaboration de ce document ont également été rappelées.



*Photos de la réunion publique qui s'est tenue le 17 janvier 2019*

La réunion publique a également été annoncée par le biais par un affichage sur la porte de la Mairie, via notamment le planning d'avancement.



Un article presse est paru dans Le Républicain Lorrain le 25/01/2019 suite à la réunion publique pour en retracer le déroulé.

EL - 25/01/2019

Woippy-région

## CHEULLES PLU : quelles sont les grandes orientations ?



La commune présente aux habitants de Cheulles l'ensemble des grandes orientations du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La municipalité de Cheulles a convié la population à une première réunion publique sur le Plan local d'urbanisme (PLU). Son avancement ainsi que son contenu ont été évoqués, ainsi que le diagnostic territorial et le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Le projet de la commune s'articulera autour de trois grandes orientations pour les dix à quinze ans à venir.

La première entend préserver les fonctionnalités écologiques des espaces naturels et urbains.

La deuxième prévoit le maintien de la structure villageoise de Cheulles, en affirmant l'axe central du village et en faisant perdurer une économie agricole dynamique.

La troisième doit permettre de conforter l'offre d'habitat en préservant le cadre de vie. Cela se traduira par la maîtrise du développement urbain,

une offre d'habitat diversifiée, l'apport d'un développement urbain renforçant les espaces publics villageois, le maintien des qualités paysagères ainsi que la prise en compte des risques et nuisances.

### • Toujours consultable

Les habitants présents, particulièrement attentifs, ont fait part de leurs interrogations au maire, à l'Aguram (Agence d'urbanisme d'agglomérations de Moselle) et à Metz-Métropole.

Il a été rappelé que le dossier de projet de PLU et les pièces administratives sont consultables en mairie, à Metz-Métropole ainsi que sur le site internet de la métropole.

**Le support de présentation de la réunion publique et le compte rendu ont été mis à disposition en Mairie et à Metz Métropole et via le site internet de cette dernière.**

**Une deuxième réunion publique s'est tenue le 27/08/2019 à 20h à la salle des fêtes de Cheulles** afin notamment de présenter les traductions réglementaires du PADD au travers des Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) et des règlements écrits et graphiques.

Un état de l'avancement de la procédure a également été présenté.



Les habitants ont été prévenus par flyers distribués dans les boîtes aux lettres de chaque maison, par l'affichage sur le panneau de la Mairie (planning avancement de la procédure et affiche A4 similaire aux flyers) mais également par une information est parue dans le bloc note du site internet du Républicain Lorrain et sur le journal papier.





Article paru le 26/08/2019

### 3. CONCLUSION

La concertation menée a pleinement permis aux habitants, associations locales et autres personnes intéressées de connaître et de comprendre le contenu et les objectifs de la collectivité à travers le Plan Local d'Urbanisme avant son arrêt de projet.

## **ANNEXES**

---



1

NOM	PRENOM	PARCELE
-----	--------	---------

Jean Marc	Valdevaine	
Daniel	Strauch	

Demande de possibilité de relier  
notre commune aux villages voisins  
par piste cyclable, à l'image de  
ce qui se fait autour de nous :

- Anilly - Vigy
- Vautour - Nouilly
- Rives de Saône
- Charles de Tournai

La route Chieulles - Jatroz est très  
dangereuse de jour et encore plus  
de nuit.

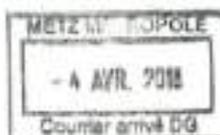
Une piste cyclable permettrait aux  
habitants de pratiquer davantage  
la balade à vélo et/ou à pied.

Merci.



**Courrier de Mr et Mme PETTE arrivé à Metz Métropole le 09/04/2018 et transmis également en copie à la Mairie le 05/09/2018 :**

Alain et Mireille PETTE  
4 € Rue de la Chapelle  
CHIEULLES 57070  
03.87.77.82.93



Chieulles 29 Mars 2018  
METZ METROPOLE  
05 AVR. 2018  
9/1/2018  
à Mr Jean-Luc BOHL Président de Metz Métropole,  
à l'intention de Mr Régis BROUSSE Directeur du service  
Urbanisme de Metz Métropole

Nous soumettons à votre attention une requête concernant un terrain sur la Commune de Chieulles, lieu de notre résidence depuis Septembre 1978. Nous tenons à savoir quel avenir est réservé aux parcelles concernées.

Ce terrain est, depuis le décès de Mme PETTE Madeleine en Janvier 2000, par héritage en indivision, la propriété de ses quatre enfants, à savoir :

HRASKO Geneviève, née PETTE le 15 Avril 1942 à Maison Carrée (Algérie) domiciliée 10 Rue de la Loire 57160 MOULINS-LES-METZ,

PETTE André, né le 20 Décembre 1945 à Metz, domicilié 48 Rue de la Chapelle 57070 CHIEULLES

PETTE Pierre, né le 20 Décembre 1945 à METZ domicilié 14 Rue Montesquieu 54800 JARNY

PETTE Alain né le 17 Avril 1947 à Metz

Ce terrain se trouve à l'entrée Sud du village en prolongement des derniers terrains construits, figurant sur le cadastre sous le nom du PATURAL en BUS sous les numéros 747 et 750. Ils sont bordés le long de la 690 par les bandes de terrain 748 749 et 751 propriété privée de la DDE du Conseil Général après élargissement de la route.

Ces terrains ont été classés en zone ZAU par l'Équipe municipale de Mr Jean Louis BALLARIN Maire à l'époque en 2005.

Depuis plus de douze ans (abstraction faite des sept années de la présence de Mr PETTE Alain en tant que Maire) nous tentons vainement d'obtenir les éléments nécessaires pour connaître les restrictions légales et nos droits en matière d'urbanisme sur ces terrains. C'est pourquoi nous faisons appel à vos compétences nouvelles depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2018 pour clarifier ce litige et légitimer nos espoirs.

Nous tenons à préciser que le Centre Socio Culturel inauguré en le 10-10-2010 est construit sur un terrain de l'autre côté de la 690 presqu'en face des parcelles 747 et 750.

Concernant l'accès à la 690 nous avons un courrier de Novembre 2006, pièce jointe, qui laisse entrevoir une solution équitable à cet obstacle.

Dans l'attente, nous vous prions d'agréer, Messieurs, nos respectueuses salutations.

Alain PETTE

Pièces jointes : copie cadastre / lettre Novembre 2006

Copie de cette lettre adressée à Mr Le Maire de Chieulles, Jean-Louis BALLARIN

Agnès et Mireille PETTE  
46 Rue de la Chapelle  
CHIEULLES 57070  
03 87 77 82 95

CHIEULLES, 29 Mars 2018

à Jean-Louis BALLARIN,  
Maire de CHIEULLES



Tous portons à votre connaissance l'envoi avec A.R. de la lettre jointe, aux services d'urbanisme de Metz Métropole ce jour.

Nous tenons à savoir quel avenir est réservé à ces parcelles situées à l'entrée Sud du village et classées en zone ZAU par votre équipe municipale lors de votre précédent mandat.

Les services de Metz Métropole étant depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 investis des pouvoirs en matière d'urbanisme, nous procédons à cette démarche nécessaire à l'obtention de réponses sèches et circonstanciées.

Dans l'attente, veuillez agréer Mr le Maire l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Agnès PETTE

P.J. : photocopie de la lettre envoyée à Metz Métropole.

Metz le 16 2018

Monsieur le Maire  
Mairie de Chièvres  
57070 CHIEULLES

Monsieur le Maire  
Mairie de Chièvres  
57070 CHIEULLES



La Subdivision Territoriale de l'Équipement de Metz m'a transmis une lettre de contestation du 12/03/18 relative aux parcelles 748, 749 et 751 sur une demande de certificat d'urbanisme portant sur les parcelles 747 et 750.

En effet, ce secteur a été informé que les parcelles 748, 749 et 751, qui sont situées entre votre propriété et la route départementale et qui ne vous appartenent pas, ne permettent pas de créer un accès.

Sur votre dossier, vous évoquez le fait que des parcelles appartenant à

ces parcelles sont en fait la propriété du Département de la Moselle, comme indiqué dans l'extrait du Livre Foncier que vous avez joint.

Je vous informe donc que, pour le dossier, une de ces parcelles afin de créer un accès sur la RDSD ne peut être attribuée par le Conseil Général de la Moselle sous réserve que vous sollicitiez une demande de permission de voirie.

Pour ce qui concerne la Subdivision de l'Équipement de Metz, celle-ci est également soumise aux prescriptions relatives à la création d'accès nouveaux sur la RDSD dans ce secteur.

En effet, votre unité foncière étant située hors agglomération, la création d'un accès collectif situé au plus près de l'agglomération a été prescrite afin de desservir l'ensemble de votre propriété.

Monsieur le Maire  
Mairie de Chièvres  
57070 CHIEULLES

Je vous informe que cet avis est conforme à la politique départementale en matière de sécurité routière visant à limiter la création d'accès nouveaux hors agglomération le long des voies départementales.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, mes salutations distinguées.

Le Président du Conseil Général

Pour le Président et par délégation,  
Le Directeur de la Division Opérationnelle Ouest

  
p.i. Gérard BRUODER



**Courrier de Mr GOMEZ arrivé à la Mairie :**

Miguel Gomez  
11 en Fontaine  
57070 Chieulles

Mairie de Chieulles  
18 rue de la Chapelle  
57070 Chieulles

Chieulles, le 13/02/2019

**Objet : Registre du PLU**

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la revue du PLU de Chieulles, j'ai l'honneur de vous faire parvenir mes observations:

- ✓ d'un point de vue personnel, je suis gêné par le fait de ne pas pouvoir mettre un abri de jardin sur mon grand terrain car il est classé agricole. Or, si un particulier n'a pas vocation à être exploitant agricole, il me semble compatible qu'un abri de jardin, de type démontable ou pas, puisse être placé sur la partie agricole notamment à proximité d'un potager pour ranger les outils et/ou la tondeuse.
- ✓ d'un point de vue collectif, avec l'importance donnée aux mobilités douces, il serait souhaitable d'envisager une connexion du village avec les pistes vertes des communes alentour ou de prévoir un chemin 'protégé' pour rejoindre Malroy à pied, vélo, poussette, fauteuil...  
La route est vraiment dangereuse avec les voitures qui roulent parfois à moins d'un mètre des promeneurs, coureurs...

Je vous remercie d'avance de l'intérêt porté à mes propositions, et je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations les meilleures.

Miguel Gomez



## Courrier de Mr et Mme GAILLOT arrivé à la Métropole :

M. et Mme GAILLOT Bernard  
20, route de Vany  
57070 Chieulles

Révision générale du PLU de Chieulles  
Metz Métropole - Pôle planification  
Harmony Park  
11, Boulevard Solidarité  
BP 55025  
57071 METZ Cedex 3

Chieulles, le 18 septembre 2019

**Objet :** Projet de modification du PLU de Chieulles

Madame, Monsieur,

Nous revenons vers vous suite aux 2 réunions publiques sur le projet de révision du PLU de notre commune auxquelles nous avons participé :

- première réunion du 17/01/2019 portant sur « les orientations et objectifs d'aménagement »,  
- deuxième réunion du 27/08/2019 portant sur la « présentation du projet de PLU révisé avant arrêt ».

Vous avez remarqué notre maison au 25, rue de la Chapelle. Et, bien que vous ne nous ayez pas consultés personnellement sur ce bien, vous en avez utilisé l'image dans vos présentations.

Et c'est au cours de la deuxième réunion publique du 27 août dernier, que nous avons appris que le projet du nouveau PLU impliquait une protection particulière de notre bien entré dans le patrimoine bâti vernaculaire du village.

Nous résidons depuis maintenant 2 ans dans une nouvelle habitation adaptée à nos besoins (route de Vany à Chieulles) et nous avons donc depuis quelques mois mis en vente le corps de ferme sur la place du village.

Il se trouve que les potentiels acheteurs n'ont aucune visibilité sur ce qu'ils peuvent en faire du fait des restrictions du futur PLU.

Notre bien en cours de protection est actuellement invendable et perd tous les jours de sa valeur.

Les restrictions imposées par le projet de PLU sont extrêmement limitatives sur les potentiels évolutions des bâtiments.

Protéger le patrimoine a un coût !

En instaurant ce PLU, vous nous bloquez dans la vente du bien et par conséquent nous imposez le financement de sa conservation en l'état.

Or le bien va inévitablement se dégrader. Pour exemple, le mur de la grange côté route de Ruspigny est déjà menaçant.

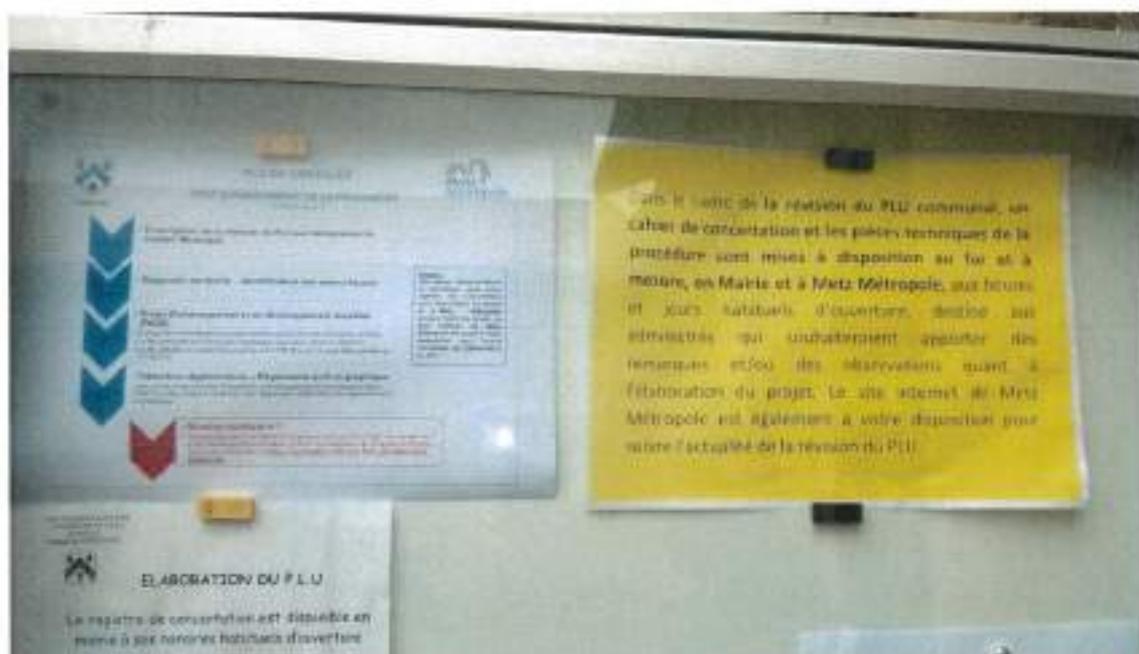
La conservation du patrimoine bâti vernaculaire du village aurait pu être réfléchi par l'administration avant qu'elle-même ne fasse démolir un bien similaire devenu public en face du nôtre. Il est plus facile de faire porter la responsabilité de la conservation du patrimoine à un propriétaire privé plutôt que de la financer par des fonds publics.

Aussi, nous vous demandons tout simplement de bien vouloir retirer notre corps de ferme du projet de PLU.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

M. et Mme GAILLOT

**Affiches informatives présent sur la porte d'entrée de la Mairie jusqu'en juin 2019 :**



**Affiches informatives présent sur la porte d'entrée de la Mairie de juin 2019 au 30 septembre 2019 (hors mis affiche réunion publique enlevée le 28 aout 2019) :**



**PLU DE CHIEULLES**

**ETAT D'AVANCEMENT DE LA PROCEDURE**

25 Juin 2019



**2018**

- Présentation de la notice du PLU par délibération du Conseil Municipal

**2019**

- Diagnostique territorial - Identification des enjeux locaux
- Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
  - Il a été présenté aux Personnes Publiques Associées (PPA) le 20/03/19
  - Il a été validé en conseil municipal le 01/11/2018 et en Conseil Métropolitain le 19/12/2018
- Travail réglementaire - Règlement d'urbanisme et graphique
  - Le projet comprend des documents d'urbanisme et de programmation (DUP) par secteur à élaborer ainsi qu'éventuellement des règlements d'urbanisme et graphique
- Réunion publique n°1
  - Présentation de la synthèse de diagnostic ainsi que du PADD
- Réunion n°2 de présentation du projet de PLU aux Personnes Publiques Associées (PPA)

**2019**

- Réunion publique n°2
- Présentation de projet de PLU aux habitants et à toutes personnes intéressées ([Cliquez ici](#))
- 2019 à la Salle des Fêtes de la Commune
- Autre présentation au conseil de PLU au Conseil Métropolitain

**2019**

**Remarque:**  
Des plans administratifs et techniques ainsi qu'un registre de concertation sont disponibles en Mairie et à Metz Métropole jusqu'à l'arrêt de projet. Le site internet de Metz Métropole est aussi à votre disposition pour suivre l'évolution de l'élaboration du PLU.



**Invitation à assister à la réunion publique de concertation du 17 janvier 2019 :**




Madame, Monsieur,

La commune de Chieulles a engagé la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Dans ce cadre, nous vous invitons à la :

**Réunion publique de concertation**

**Jeudi 17 janvier 2019 à 20h00 à Salle des fêtes,**

en présence de l'Agence d'Urbanisme d'Agglomérations de Moselle (AGURAM) qui nous accompagne dans l'élaboration de ce document.

Cette réunion aura pour objet de vous présenter le futur PLU révisé et de recueillir votre avis.

Votre participation est donc vivement souhaitée afin que chacun puisse s'exprimer et contribuer ainsi à l'élaboration d'un document très important pour la commune.

Nous vous remercions d'avance pour votre présence.

Le Maire

Jean-Louis BALLARINI

Le Vice-président délégué de Metz Métropole

Henri HASSER

**Invitation à assister à la réunion publique de concertation du 27 août 2019 :**



Madame, Monsieur,

La commune de Chieulles a engagé la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Afin de vous présenter le futur PLU révisé et de recueillir votre avis, nous vous invitons à la :

**Réunion publique de concertation  
mardi 27 août 2019 à 20h00  
à la Salle des fêtes,**

en présence de l'Agence d'Urbanisme d'Agglomérations de Moselle (AGURAM) qui nous accompagne dans l'élaboration de ce document.

Votre participation est donc vivement souhaitée afin que chacun puisse s'exprimer et contribuer ainsi à l'élaboration d'un document très important pour la commune.

Nous vous remercions d'avance pour votre présence.

Le Maire

Jean-Louis  
BALLARINI

Le Vice-président  
délégué de Metz  
Métropole

Henri HASSER



Renseignements et modalités de concertation  
[www.metzmetropole.fr](http://www.metzmetropole.fr) (rubrique "Habiter & se déplacer") - tél. 03 87 39 78 31

Extrait du bulletin municipal de février 2019 (distribué dans chaque boîtes au lettres de la commune) :



*Décembre 2018 - Janvier 2019*

*Bulletin Municipal*

*Chieulles*

*Mairie*

*16, rue de la chapelle Tél. 03 87 77 87 04 [chieulles@wanadoo.fr](mailto:chieulles@wanadoo.fr)*

*Horaires d'ouverture de la mairie*

*mardi de 14h à 18h30 / jeudi de 8h30 à 15h / vendredi de 14h à 18h*



## Sommaire

### Vie municipale

- La participation citoyenne
- La révision du PLU
- La fibre optique
- Départ à la retraite
- Repas des seniors
- Entretien espaces communaux
- Travaux

### L'école

### Les gens

### Vie associative

### Informations utiles

### Etat civil

Une convention a été signée le 27 novembre dernier entre l'Etat, représenté par Monsieur Olivier Delcayrou, sous-préfet de l'arrondissement de Metz, le chef d'escadron, Isabelle Hoareau, commandant la compagnie de gendarmerie départementale de Metz et la commune de Chieulles, représentée par Jean-Louis Ballarini, maire.

La participation citoyenne consiste à ce qu'un habitant par quartier, le référent, relaie les remarques de tout résident ayant observé des faits inhabituels et communique ces faits à la gendarmerie. Les référents, volontaires et bénévoles, seront sensibilisés aux modalités du dispositif pour faire remonter les alertes, pour veiller sur leur secteur et être attentifs aux comportements et aux incivilités. Les référents pour la commune sont : Sébastien Audin, Michel Artisson, Patrice Griette, Gautier Kalmes, Jean-Marie Dubois, Alain Lurion et René Eckenfelder.



## La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) : où en sommes-nous ?

Le 11 avril 2017, le conseil municipal a voté la révision générale obligatoire du PLU de la commune. Ce document de planification doit être mis en conformité avec différentes lois Grenelle, ALUR, SCOT, ... autant de nouveaux dispositifs qui doivent être intégrés à notre Plan Local d'Urbanisme.

Le PLU est la définition d'une politique de développement sur les dix à quinze ans à venir qui traduit notre projet de territoire. Un débat a eu lieu en conseil municipal sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Depuis le 1er janvier 2018, la compétence PLU est devenue métropolitaine. Les élus de Chieulles membres de la commission communale continuent leur travail avec Metz Métropole. L'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Messine (AGURAM), nous accompagne tout au long de la procédure.

En résumé :

La commune a engagé sa procédure de révision du PLU par délibération du Conseil Municipal le 11 avril 2017.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, Metz métropole est devenue compétente en matière de documents d'urbanisme et de fait, elle poursuit cette procédure.

Un diagnostic territorial a été réalisé du printemps 2017 au début de l'année 2018.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été réalisé suite à cela. C'est un document pivot du PLU. Il fixe les grandes orientations en matière d'urbanisme et d'aménagement pour les dix années à venir. Celles-ci trouveront une traduction réglementaire au travers d'orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) et du règlement écrit et graphique sur lesquels la Commune et Metz Métropole travaillent depuis septembre 2018.

Le PADD définit trois grandes orientations qui sont les suivantes :

1/ Préserver les fonctionnalités écologiques des espaces naturels et urbains

2/ Maintenir la structure villageoise de Chieulles

3/ Conforter l'offre d'habitat en préservant le cadre de vie

Il a été présenté aux personnes publiques associées (PPA) le 20 septembre 2018.

Puis, il a fait l'objet d'un premier débat en Conseil Municipal le 07 novembre 2018 et d'un second débat en Conseil Métropolitain le 17 décembre 2018 comme le prévoit le Code de l'Urbanisme.

L'ensemble des documents administratifs et techniques sont disponible et consultable en Mairie, à Metz Métropole (aux heures et jours habituels d'ouverture de ces deux entités) et sur le site internet de cette dernière.

Il est également mis à votre disposition un registre de concertation, en Mairie et à Metz Métropole, dans lequel toute personne intéressée peut y consigner des remarques et observations.

**Par ailleurs, le 17 janvier 2019, une première réunion publique se tiendra à la salle des fêtes de Chieulles, à 20h00.**

**L'ensemble des habitants est convié à cette réunion durant laquelle sera présenté un état d'avancement de la procédure, la synthèse du diagnostic territorial et le PADD.**

**Extrait du bulletin municipal de décembre 2017 (distribué dans chaque boîtes au lettres de la commune) :**

Les problèmes constatés semblent toutefois dus à la capacité hydraulique limitée du milieu naturel, le ruisseau de Malroy, et non à un défaut de collecte des eaux pluviales.

En effet, lors de cet événement, la plaine alluviale du rû était complètement submergée.

Pour ce secteur du croisement du Chemin du Breuil avec la route de Vany, la réalisation d'un nouveau réseau « eaux pluviales » permettra de soulager les réseaux existants.

La création d'un nouveau point de rejet vers le ruisseau de Malroy devrait solutionner les problèmes rencontrés au niveau de la parcelle 622.

Le coût de ces travaux d'un montant approximatif de 430000€ sera supporté par Metz Métropole. Ils seront réalisés en 2018 et 2019. (Les sondages réalisés récemment dans ces différents secteurs concernent ces travaux.)

L'étude complète et les plans relatifs aux différents secteurs concernés sont consultables en mairie. Pour plus de précisions vous pouvez prendre rendez-vous ou venir en mairie pendant la permanence du maire et des adjoints.

## Plan Local d'Urbanisme

Un registre destiné à recueillir les observations de toute personne intéressée est disponible en mairie, et ce durant toute la durée de la révision du PLU. Il est accessible au public aux horaires habituels d'ouverture de la mairie. Des pièces administratives et techniques seront également mises à disposition en mairie au fur et à mesure de leur production au sein d'un dossier de consultation spécifique.

## Participation citoyenne

La brigade de gendarmerie de Vigy couvre un large secteur comportant quarante communes. Elle dispose de trente-six fonctionnaires pour mener à bien toutes ses missions.

Aujourd'hui, la gendarmerie nous propose de mettre en place un protocole gratuit contrairement à « Voisins vigilants » qui est payant.

Une convention sera signée entre la gendarmerie, la préfecture et la commune sous le nom de PARTICIPATION CITOYENNE. La participation citoyenne consiste à ce qu'un habitant par quartier, le référent, relaie les remarques de tout résident ayant observé des faits inhabituels et communique ces faits à la gendarmerie. Les référents, volontaires et bénévoles, seront sensibilisés aux modalités du dispositif pour faire remonter les alertes, pour veiller sur leur secteur et être attentifs aux comportements et aux incivilités. Les brigades en patrouille pourront ainsi être sur place rapidement afin d'effectuer des contrôles.

Une réunion publique d'information sera organisée début 2018 par la gendarmerie pour vous informer des détails de mise en œuvre de ce dispositif.

## Articles presse relatant de la procédure de révision de PLU :

04 - 25/01/2019

Woippy-région

### CHEULLES PLU : quelles sont les grandes orientations ?



Le conseil municipal a été invité à la réunion de concertation publique sur le PLU de Cheulles le 25 janvier 2019.

La municipalité de Cheulles a convié la population à une première réunion publique sur le Plan local d'urbanisme (PLU). Son avancement ainsi que son contenu ont été évoqués, ainsi que le diagnostic territorial et le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Le projet de la commune s'articulera autour de trois grandes orientations pour les dix à quinze ans à venir.

La première entend préserver les fonctionnalités écologiques des espaces naturels et urbains.

La deuxième prévoit le maintien de la structure villageoise de Cheulles, en affirmant l'axe central du village et en faisant perdurer une économie agricole dynamique.

La troisième doit permettre de conforter l'offre d'habitat en préservant le cadre de vie. Cela se traduira par la maîtrise du développement urbain,

une offre d'habitat diversifiée, l'apport d'un développement urbain renforçant les espaces publics villageois, le maintien des qualités paysagères ainsi que la prise en compte des risques et nuisances.

#### • Toujours consultable

Les habitants présents, particulièrement attentifs, ont fait part de leurs interrogations au maire, à l'Aguram (Agence d'urbanisme d'agglomérations de Moselle) et à Metz-Métropole.

Il a été rappelé que le dossier de projet de PLU et les pièces administratives sont consultables en mairie, à Metz-Métropole ainsi que sur le site internet de la métropole.



← RETOUR À LA LISTE DES RÉSULTATS

Accueil > Lorraine > Moselle > Chieulles

#### BLOC-NOTES

### Réunion publique de concertation

📌 Dans le cadre de la révision générale du PLU, elle se déroulera en présence de l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Moselle (AGURAM) qui accompagne la municipalité dans l'élaboration du dossier.

#### QUAND, OÙ ?

📅	le 27/08/2019 à 20h00	Me rappeler cet événement
📍	Centre socioculturel Chieulles - 60 rue de la Chapelle	Voir le plan d'accès

#### CONTACT

✉	Mairie (chieulles@wanadoo.fr)
☎	03.87.77.87.04



Partager

Tweeter

**Support des réunions publiques de concertation et compte-rendus :**

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



RÉUNION N°15

17/01/2019

# CHIEULLES

Réunion publique n°1

Révision générale du  
document d'urbanisme communal

*Les orientations et objectifs  
d'aménagement*



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

- ◇ **PLU / L'outil et sa méthode d'élaboration**
- ◇ **DIAGNOSTIC / Éléments de synthèse**
- ◇ **PADD / Orientations & objectifs**

## QU'EST-CE QU'UN PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) ?

Le **PLU est le document opposable** en droit qui **réglemente le droit du sol à la parcelle**. Il est utilisé pour les demandes d'autorisations d'urbanisme :

- ◇ *Déclaration préalable*
- ◇ *Certificat d'urbanisme*
- ◇ *Permis de construire....*



Le **PLU réglemente l'usage des sols à la parcelle en :**

- Déterminant des **règles de constructions** à partir desquelles les autorisations d'urbanisme sont instruites ;
- Fixant l'emplacement des  **futures voiries et équipements publics** et ciblant les  **zones constructibles** ;
- Instituant des **protections** pour les **milieux agricoles, naturels** ou encore le **patrimoine bâti...**

# QU'EST-CE QU'UN PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) ?

## LE CONTENU D'UN DOSSIER DE PLU

### 1 - Rapport de présentation :

- ◇ Se base sur les enjeux du diagnostic territorial pour justifier les choix retenus pour établir le projet de PLU, ses orientations d'aménagement et son règlement.

### 2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- ◇ Définit les orientations générales de la commune en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers... Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace.

### 3- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- ◇ Portent sur les conditions d'aménagement de secteurs de projets en garantissant la prise en compte de leurs qualités architecturales, urbaines, paysagères et écologiques.

### 4 - Règlement

- ◇ Fixe, en cohérence avec le PADD et les OAP, les règles concernant les constructions, aménagements et types d'occupation du sol qui peuvent être autorisés dans chacune des zones délimitées sur le territoire communal par le règlement graphique

*Le PLU comporte également des annexes.*

# POURQUOI UNE REVISION GENERALE DU PLU DE CHIEULLES ?

## DES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES NOMBREUSES...

### Lois Grenelles I et II (2008 et 2010) :

- ◇ **Lutte contre l'étalement urbain** et priorité donnée à la **restructuration des espaces urbanisés** et à la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- ◇ **Préservation des ressources naturelles et de la biodiversité** (trame verte et bleue, corridors écologiques) et adaptation au changement climatique ;
- ◇ Passage d'un urbanisme de **normes** à un **urbanisme de projet** avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

# POURQUOI UNE REVISION GENERALE DU PLU DE CHIEULLES ?

## DES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES NOMBREUSES...

### Lois d'avenir pour l'Agriculture et ALUR (2014) :

- ◇ Instaure une commission de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) ;
- ◇ **Objectifs de densification du tissu urbain**, de limitation de l'artificialisation des sols et mesures en faveur de la préservation de la biodiversité ;
- ◇ Les PLU intercommunaux deviennent la norme, les PLU communaux l'exception et la disparition des POS est programmée.

### Décret de modernisation du contenu du PLU (2015) :

- ◇ Réécriture de toute la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme ;
- ◇ Nouveaux outils en faveur de la densification et **nouveau règlement de PLU.**

### Article L.153-31 du code de l'urbanisme

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune **décide : [...] d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives** de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

# POURQUOI UNE REVISION GENERALE DU PLU DE CHIEULLES ?

## UNE MISE EN COMPATIBILITE AVEC LE SCOTAM



### Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine (SCoTAM) :

- ◇ Concerne un vaste territoire de **225 communes** regroupées en **7 intercommunalités** pour environ 411 000 habitants ;
- ◇ **Approuvé par délibération le 20/11/2014**, il est entré en révision le 03/07/2017 pour tenir compte de l'extension de son périmètre ;
- ◇ Le **SCoTAM est un document majeur** car supra-communal et **intégrateur de différentes normes** que les documents de planification locales (PLU et PLUi) doivent respecter.

#### Article L131-6 du Code de l'urbanisme

*« Lorsque le plan local d'urbanisme a été approuvé avant l'un des documents énumérés aux 1° à 4° de l'article L. 131-4, il est, si nécessaire, rendu compatible avec ce document :*

*1° Dans un délai d'un an s'il s'agit d'un schéma de cohérence territoriale ou de trois ans si la mise en compatibilité implique une révision du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu... ».*

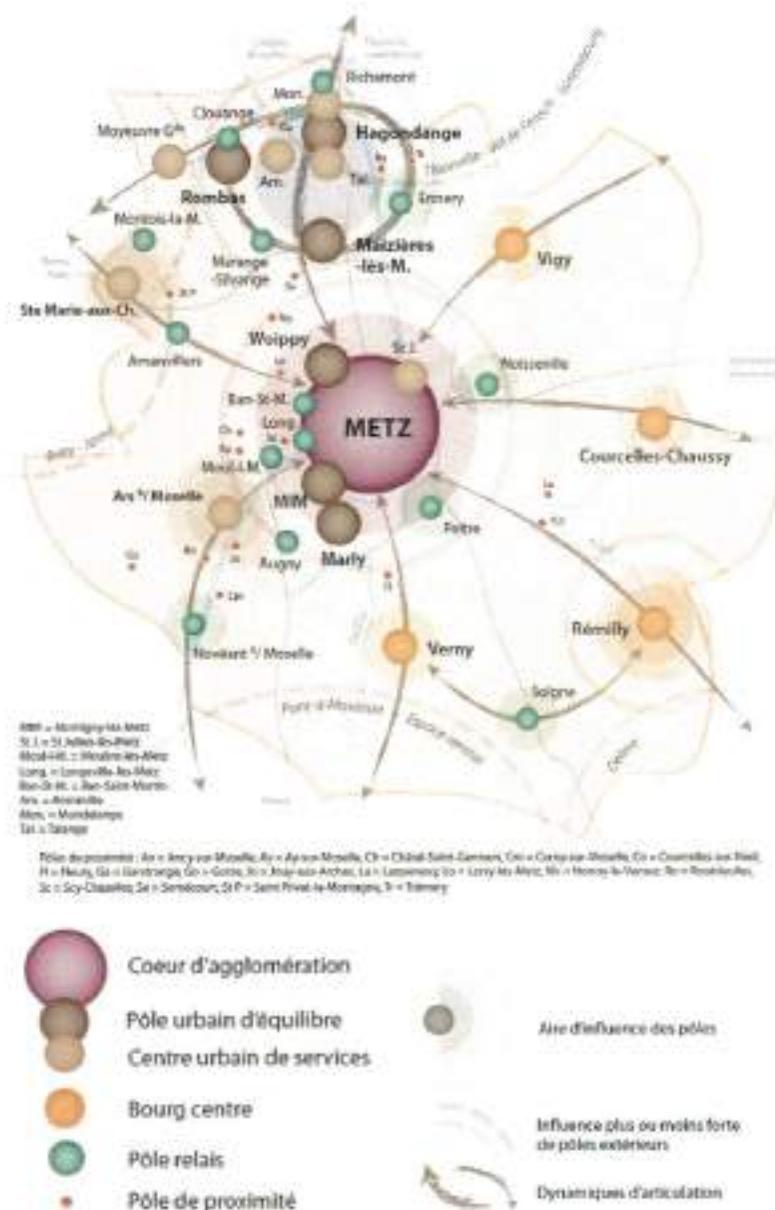
# POURQUOI UNE REVISION GENERALE DU PLU DE CHIEULLES ?

## UNE MISE EN COMPATIBILITE AVEC LE SCOTAM

### Les objectifs et obligations pour Chieulles

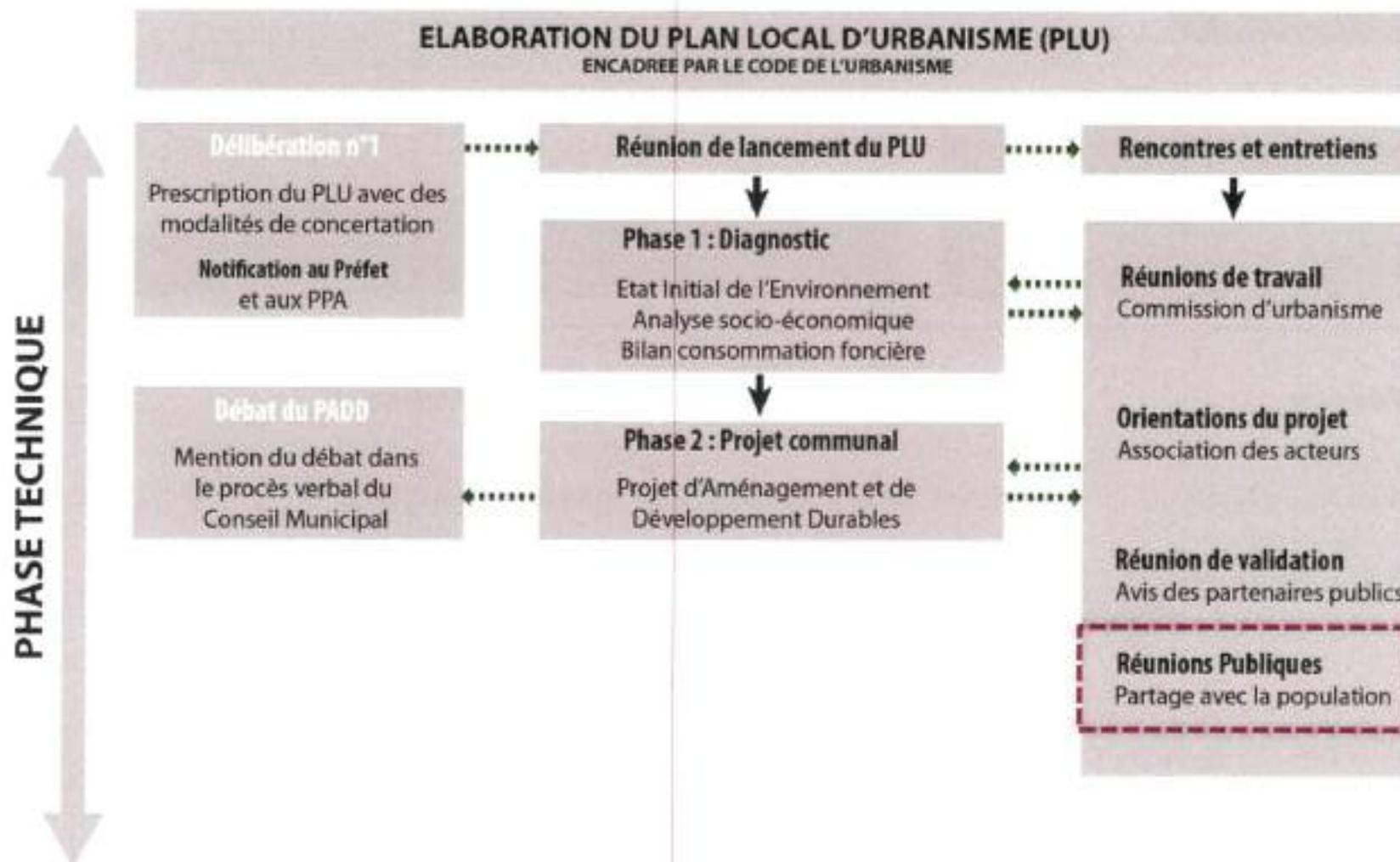
- ◇ Un objectif de **maintien de la vitalité** et de l'animation des communes rurales et périurbaines ;
- ◇ Une démarche globale d'**économie du foncier agricole et naturel** (déduction des dents creuses...);
- ◇ Une **densité minimale de 15 logements/ha** pour toutes les extensions urbaines (opérations groupées de plusieurs logements) ;
- ◇ La **préservation des continuités naturelles** et des milieux associés (cours d'eau et leurs abords, prairies humides, vergers et jardins, etc.).

*L'armature urbaine guide l'organisation du territoire et de la vie locale*



# MÉTHODOLOGIE D'ÉLABORATION

## LA PHASE TECHNIQUE D'ÉLABORATION OU DE RÉVISION D'UN PLU



# MÉTHODOLOGIE D'ÉLABORATION

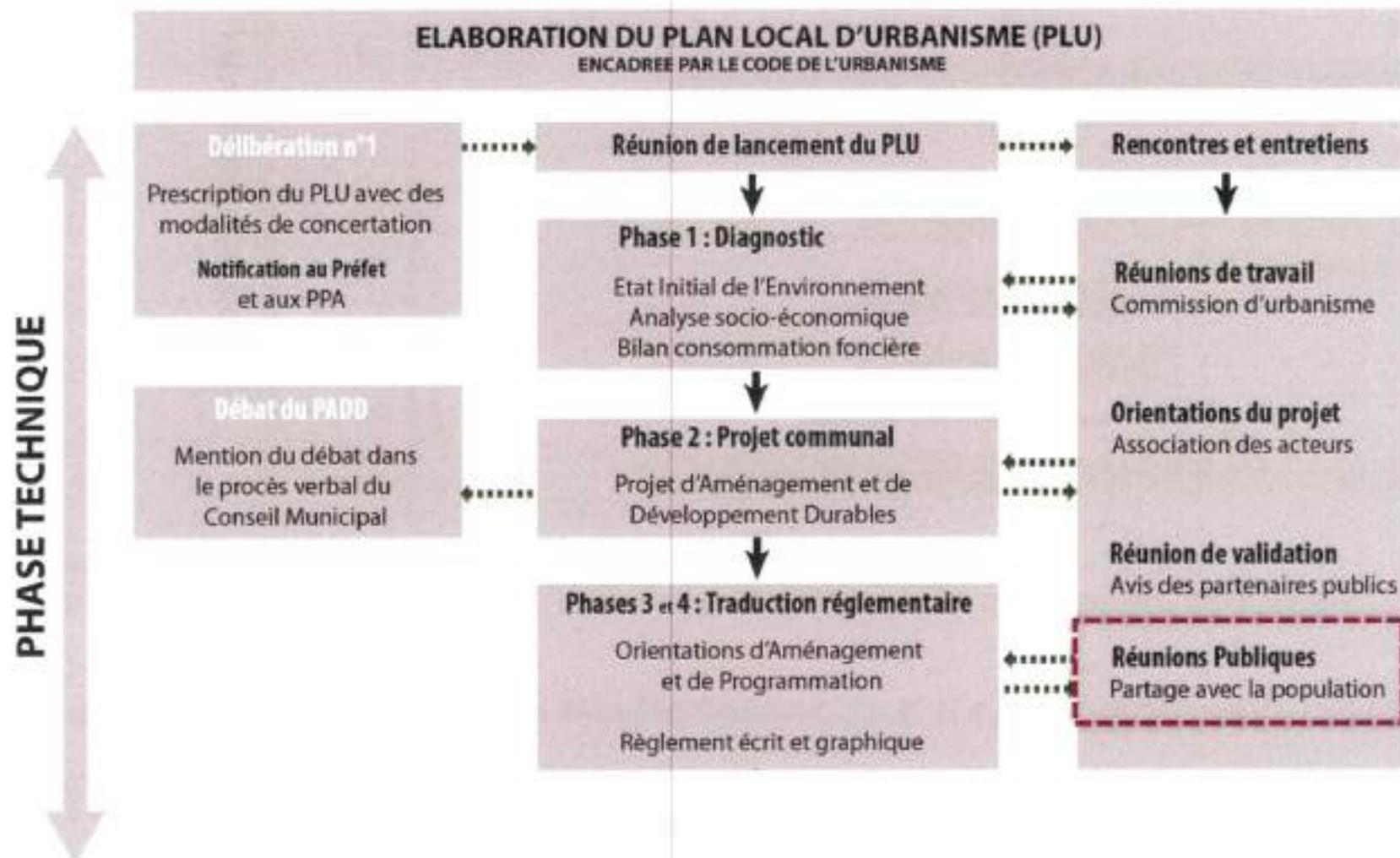
- ◆ Révision prescrite le 11/04/2017 – Démarrage des études en octobre 2017



- ◆ Des travaux d'élaboration des pièces réglementaires qui se poursuivront en 2019

# MÉTHODOLOGIE D'ÉLABORATION

## LA PHASE TECHNIQUE D'ÉLABORATION D'UN PLU

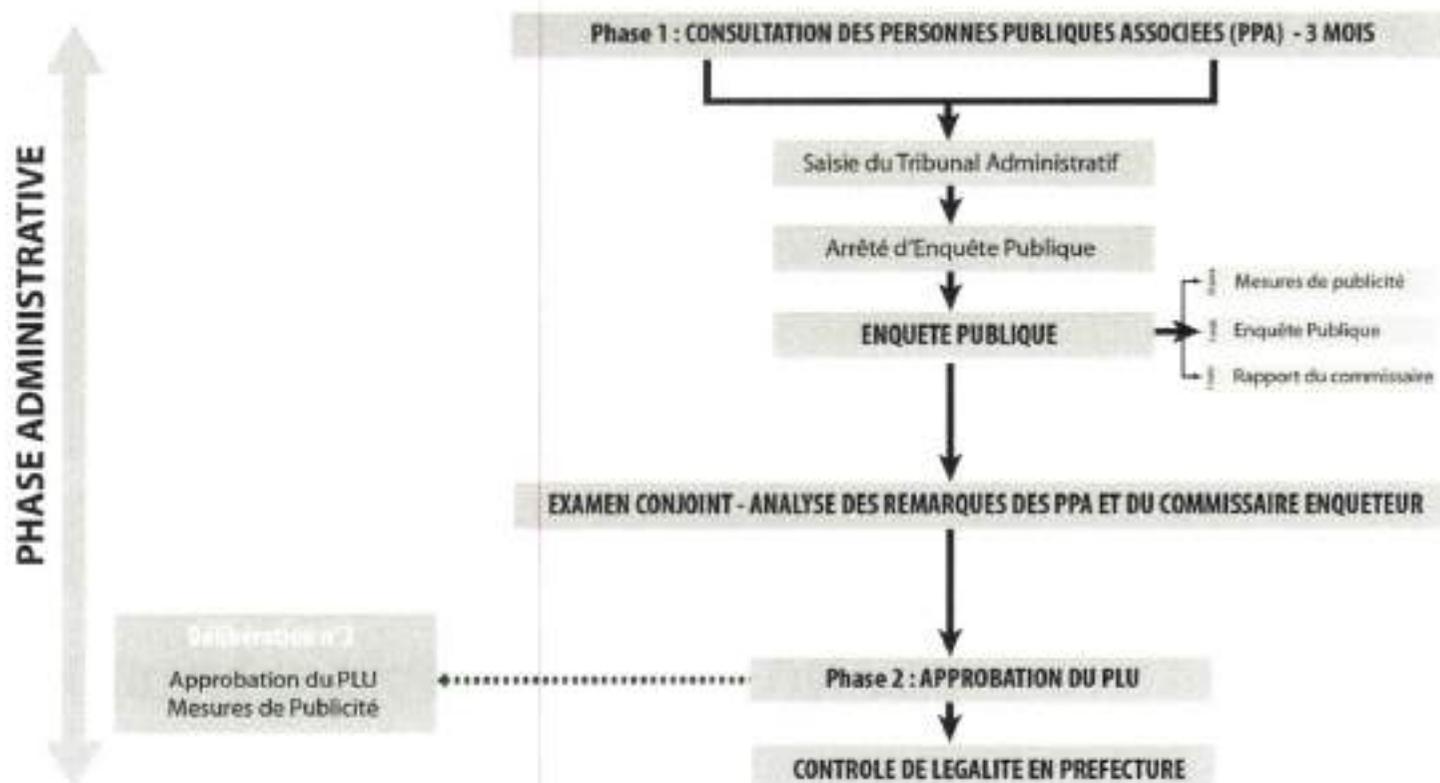


# MÉTHODOLOGIE D'ÉLABORATION

## LA PHASE ADMINISTRATIVE

Envoi du dossier complet aux différents services associés : État, SCoTAM, Département, Chambre d'Agriculture...

L'enquête publique d'une durée d'un mois permet l'expression des intérêts particuliers. Ils seront analysés lors de la dernière réunion du PLU, l'examen conjoint.

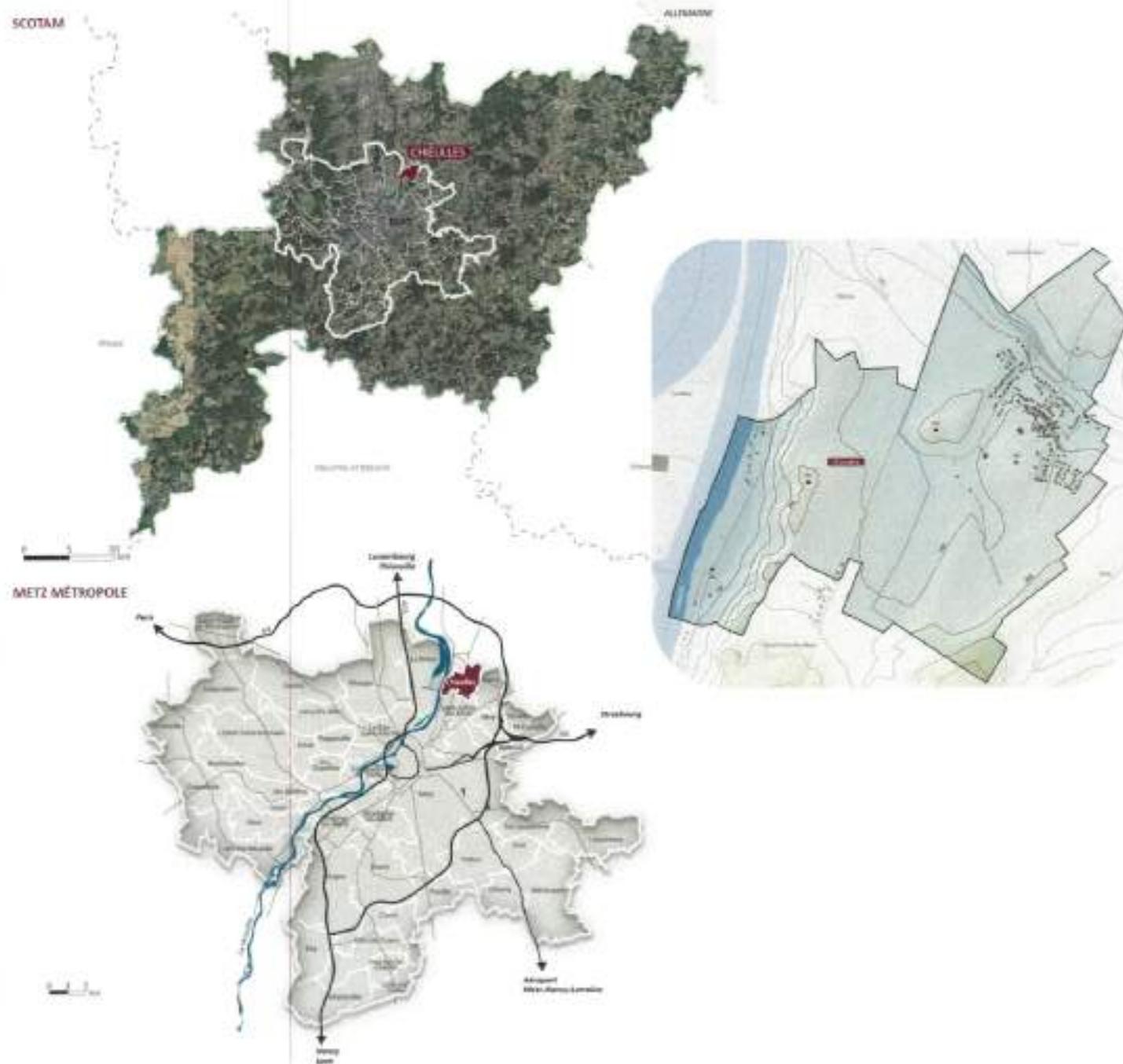


- ◇ PLU / L'outil et sa méthode d'élaboration
- ◇ **DIAGNOSTIC / Éléments de synthèse**
- ◇ PADD / Orientations & objectifs



# DIAGNOSTIC / ÉLÉMENTS DE SYNTHÈSE

- ◇ L'ENVIRONNEMENT
- ◇ LES PAYSAGES
- ◇ LA DEMOGRAPHIE
- ◇ L'HABITAT
- ◇ L'ECONOMIE
- ◇ LES EQUIPEMENTS
- ◇ LES DEPLACEMENTS
- ◇ LE CONTEXTE URBAIN



## ◇ L'ENVIRONNEMENT



#### LEGENDE

- Continuité forestière
- Continuité aquatique
- Continuité piscicole
- Continuité de jardins et vergers

## ◇ L'ENVIRONNEMENT

- ◇ Un risque inondation, localisé aux abords de la Moselle
- ◇ RD 1 voie à grande circulation et voie bruyante : règles d'implantation et périmètres affectés à reporter
- ◇ Risque lié au transport de matière dangereuses (gaz)



Services d'utilité publique autour des canalisations de transport de matières dangereuses



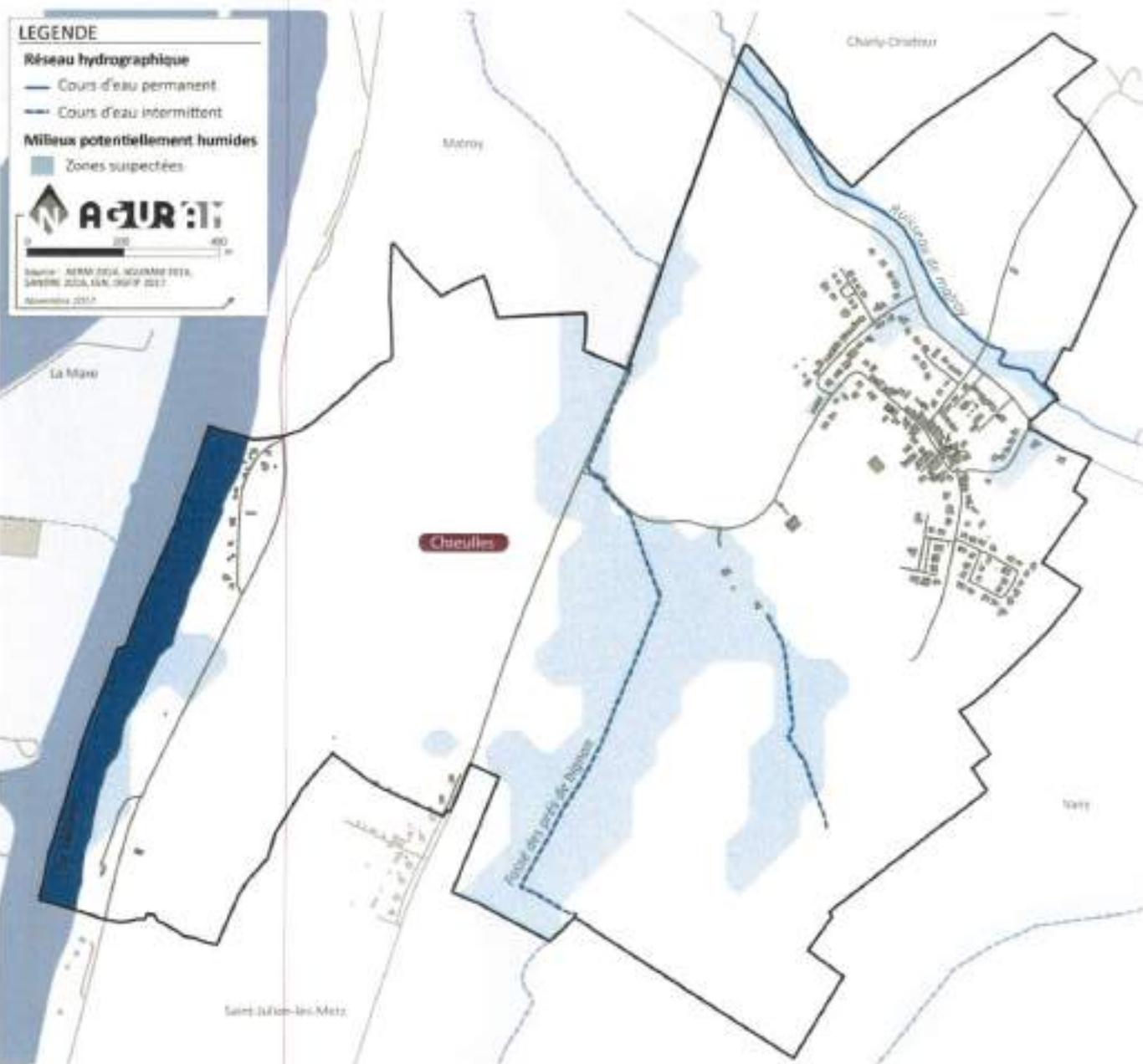
Atlas des Zones Inondables PPR inondation - zone  
Zone inondable (AZI) Rouge (R)



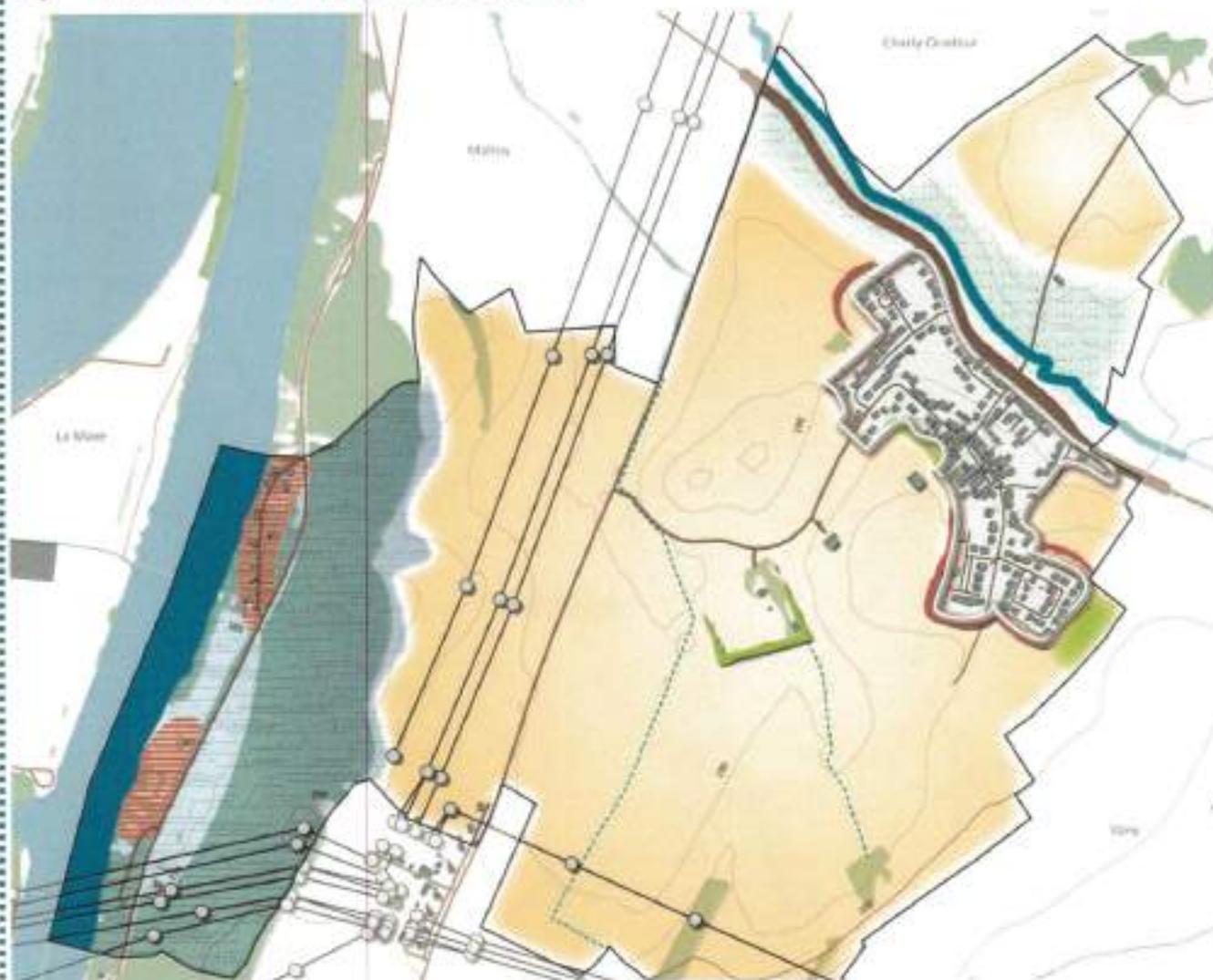
## ◇ L'ENVIRONNEMENT



### CHIEULLES / RAPPORT DE PRÉSENTATION MILIEUX POTENTIELLEMENT HUMIDES



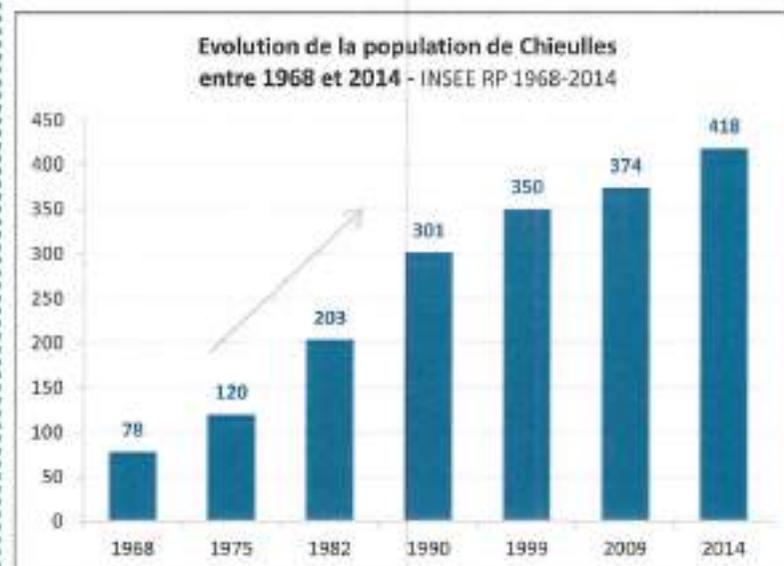
### ◇ LES PAYSAGES



#### LEGENDE

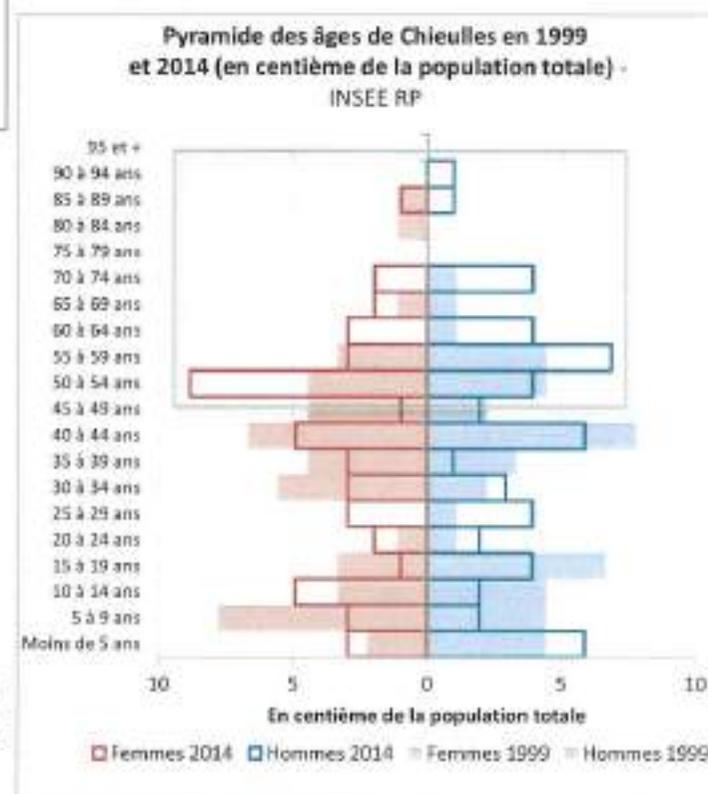
-  Route départementale et ruisseau de Malroy : une limite physique et une assise paysagère pour le village
-  Champs ouverts et points de vue : des vues dégagées sur le village
-  Fronts bâtis : des expositions du bâti de plus en plus fortes
-  Des espaces de transition douce entre les espaces bâtis et non bâtis (vergers et jardins)

## ◇ LA DEMOGRAPHIE



Une population multipliée par 5 depuis 1968, avec une progression importante avant 1990

Un important vieillissement depuis 15 ans les 45 ans ou plus représentaient 30% de la population en 1999, et 43% en 2014



Un parc de logements composé en majeure partie de maisons (à 96%) et occupés par leur propriétaire (à 93% également), engendrant un renouvellement de population par création de nouveaux logements



## ◇ L'HABITAT



### LEGENDE

#### Tissu à dominante d'habitat

- Noyau villageois historique
- Opération de démolition, reconstruction en cours
- Bâti d'origine rurale
- Pavillonnaire discontinu
- Maisons jumelées et petit collectif
- Opération d'ensemble, lotissement
- Traces du parcellaire, de vergers historiques
- Trame de jardins/ vergers dans et aux abords du tissu bâti
- Alignements d'arbres

#### Autres fonctions urbaines

- Bâtiments à usage agricole
- Equipements et principaux espaces publics

#### Patrimoine

- Croix/ calvaires
- Bâti remarquable



### ◇ LE CONTEXTE URBAIN



- ◇ PLU / L'outil et sa méthode d'élaboration
- ◇ DIAGNOSTIC / Éléments de synthèse
- ◇ **PADD / Orientations & objectifs**

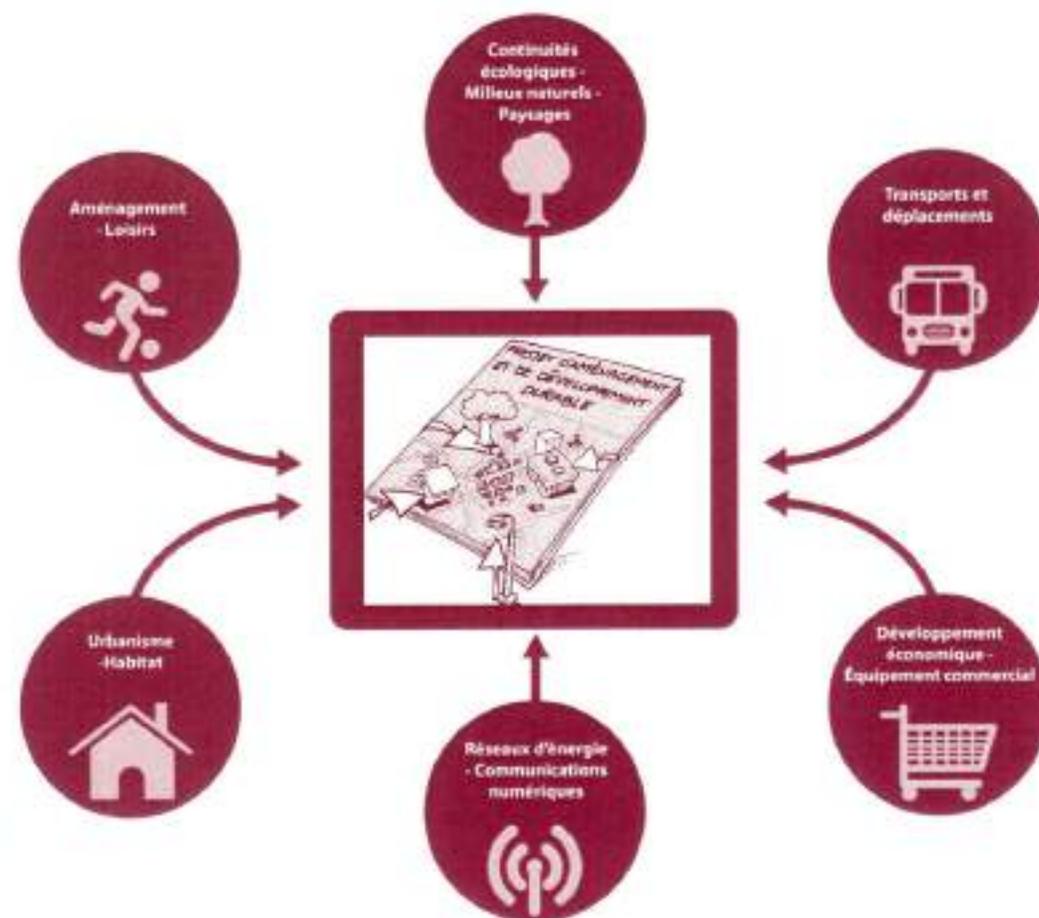
# PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES [PADD]

Besoins et enjeux de développement communal identifiés dans le diagnostic territorial

Projet politique communal à horizon 2032

*Le PADD est un document schématique permettant de comprendre rapidement le projet communal.*

*Il n'est pas opposable en droit mais présente un lien de compatibilité avec les pièces réglementaires du PLU.*



## **PADD / ORIENTATION 1**

### **PRÉSERVER LES FONCTIONNALITÉS ÉCOLOGIQUES DES ESPACES NATURELS ET URBAINS**

- ◇ **Objectif 1.1 / PROTÉGER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES**
- ◇ **Objectif 1.2 / CONSERVER LES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE PONCTUANT LES ESPACES AGRICOLES**
- ◇ **Objectif 1.3 / MAINTENIR DES ESPACES DE RESPIRATION ET DE TRANSITION PAYSAGÈRE**



# PADD / ORIENTATION 1

## PRÉSERVER LES FONCTIONNALITÉS ÉCOLOGIQUES DES ESPACES NATURELS ET URBAINS

### Objectif 1.1 / PROTÉGER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

-  Continuités prairiales
-  Continuités aquatiques

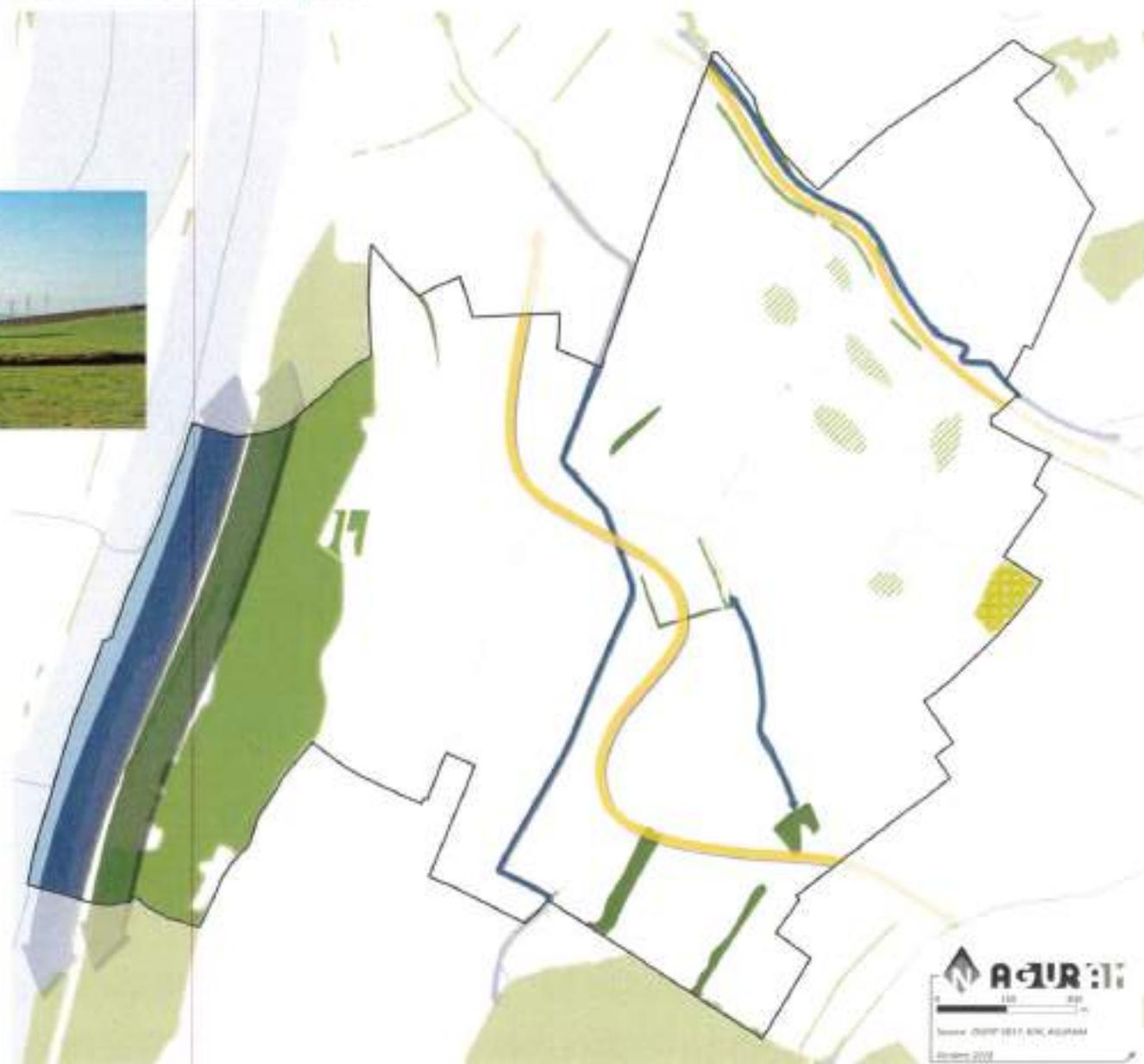


*Ruisseau de Malroy et prairies attenantes*

-  Continuités forestières



*D1 et bois de Châtillon sur Moselle*



# PADD / ORIENTATION 1

## PRÉSERVER LES FONCTIONNALITÉS ÉCOLOGIQUES DES ESPACES NATURELS ET URBAINS

### Objectif 1.2 / CONSERVER LES ELEMENTS DE PAYSAGE PONCTUANT LES ESPACES AGRICOLES



*Bosquet et bande boisée  
La Grande Tulesse*



*Alignement d'arbres  
D69C*



## PADD / ORIENTATION 1

### PRÉSERVER LES FONCTIONNALITÉS ÉCOLOGIQUES DES ESPACES NATURELS ET URBAINS

#### Objectif 1.3 / MAINTENIR DES ESPACES DE RESPIRATION ET DE TRANSITION PAYSAGÈRE



Préserver les cœurs d'îlots et les ceintures de jardins, notamment aux abords du village historique



Protéger les vergers entretenus



## PADD / ORIENTATION 2 PRÉSERVER LA STRUCTURE VILLAGEOISE DE CHIEULLES

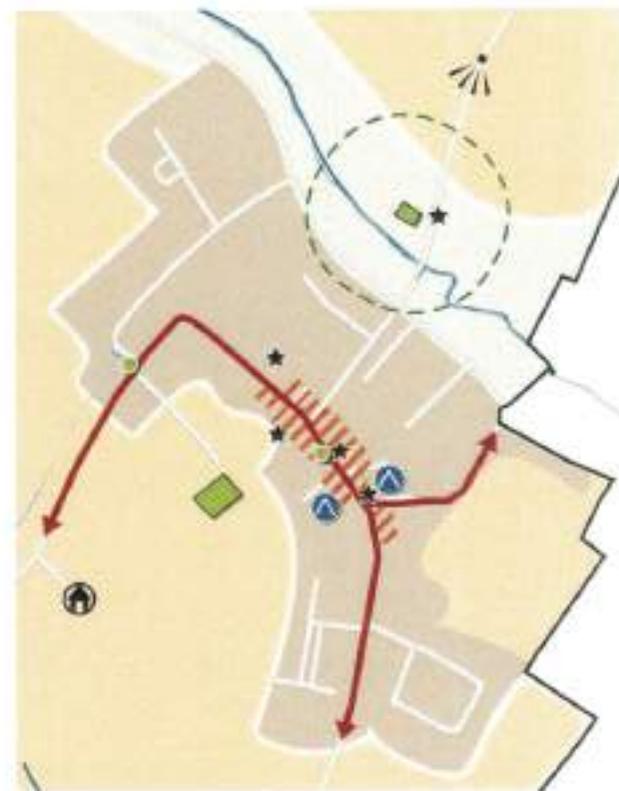
*Chieulles*

- ◇ Objectif 2.1 / AFFIRMER L'AXE CENTRAL DU VILLAGE, SES EQUIPEMENTS ET SES SERVICES
- ◇ Objectif 2.2 / PREVOIR LES POSSIBLES EVOLUTIONS DU CENTRE SOCIOCULTUREL
- ◇ Objectif 2.3 / CONFORTER LES QUALITES URBAINES ET ARCHITECTURALES
- ◇ Objectif 2.4 / PROTEGER LE PATRIMOINE BATI VERNACULAIRE
- ◇ Objectif 2.5 / FAIRE PERDURER UNE ECONOMIE AGRICOLE DYNAMIQUE

## PADD / ORIENTATION 2 / PRÉSERVER LA STRUCTURE VILLAGEOISE DE CHIEULLES

Objectif 2.1 / AFFIRMER L'AXE CENTRAL DU VILLAGE, SES EQUIPEMENTS ET SES SERVICES

Objectif 2.2 / PREVOIR LES POSSIBLES EVOLUTIONS DU CENTRE SOCIOCULTUREL



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

# PADD / ORIENTATION 2 / PRÉSERVER LA STRUCTURE VILLAGEOISE DE CHIEULLES

## Objectif 2.1 / AFFIRMER L'AXE CENTRAL DU VILLAGE, SES EQUIPEMENTS ET SES SERVICES

- ◇ Permettre la création de commerces, services et artisanat (ni risques, ni nuisances) au sein des tissus urbains



CHIEULLES / RAPPORT DE PRÉSENTATION  
ARTISANAT



## PADD / ORIENTATION 2 / PRÉSERVER LA STRUCTURE VILLAGEOISE DE CHIEULLES

### Objectif 2.3 / CONFORTER LES QUALITES URBAINES ET ARCHITECTURALES

- ◇ Prendre en compte le point de vue majeur de Chieulles et s'adosser aux limites physiques et naturelles



S'adosser à la limite physique du village composée par le ruisseau de Malroy doublé par la RD 69 C

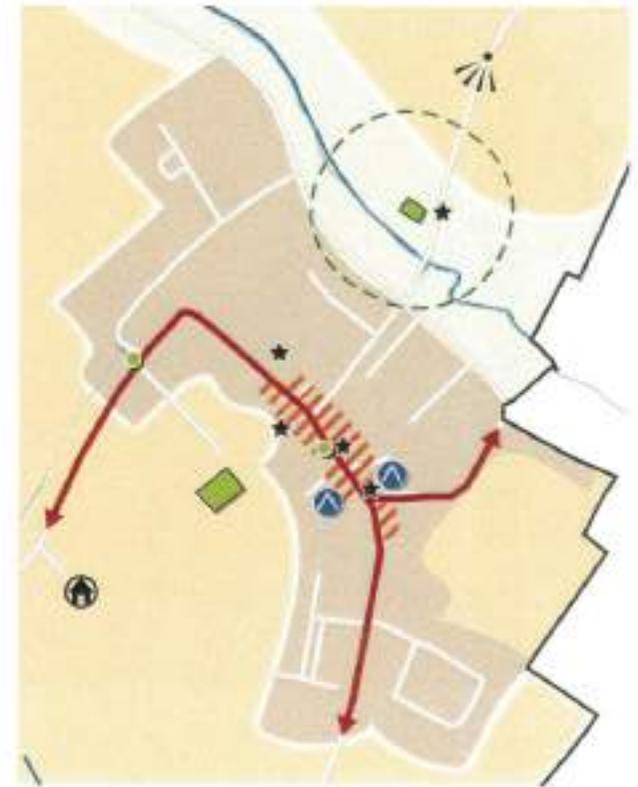


Prendre en compte le point de vue majeur de Chieulles

## PADD / ORIENTATION 2 / PRÉSERVER LA STRUCTURE VILLAGEOISE DE CHIEULLES

### Objectif 2.3 / CONFORTER LES QUALITES URBAINES ET ARCHITECTURALES

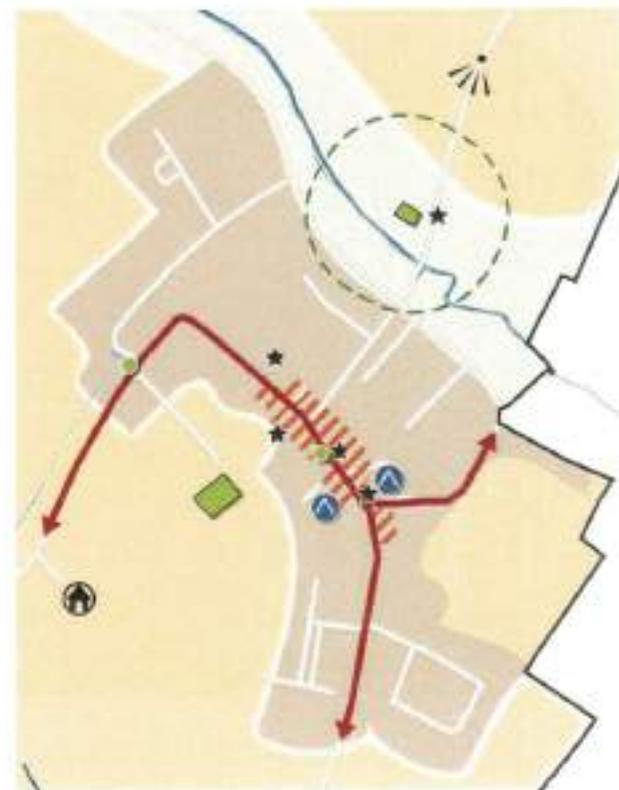
- ◇ Apporter une cohérence dans l'évolution des habitations et de leurs abords en fonction des rues, afin de **conserver une harmonie d'ensemble** ;
- ◇ **Accompagner l'évolution architecturale du bâti historique** et l'adapter aux besoins de confort actuels ;
- ◇ **Maintenir l'ambiance de village-rue.**



Accompagner l'évolution architecturale du bâti historique et maintenir le front urbain qu'il compose de part et d'autre de la place

## PADD / ORIENTATION 2 / PRÉSERVER LA STRUCTURE VILLAGEOISE DE CHIEULLES

### Objectif 2.4 / PROTEGER LE PATRIMOINE BÂTI VERNACULAIRE



★ Valoriser le petit patrimoine animant les espaces naturels et urbains

- ◇ **Reconnaître la vocation agricole** d'une partie importante du ban communal ;
- ◇ Pérenniser l'agriculture en permettant les **projets liés à cette activité** ;
- ◇ Rendre possible en zone agricole des **activités de diversification accessoires aux exploitations agricoles**.





LEGENDE

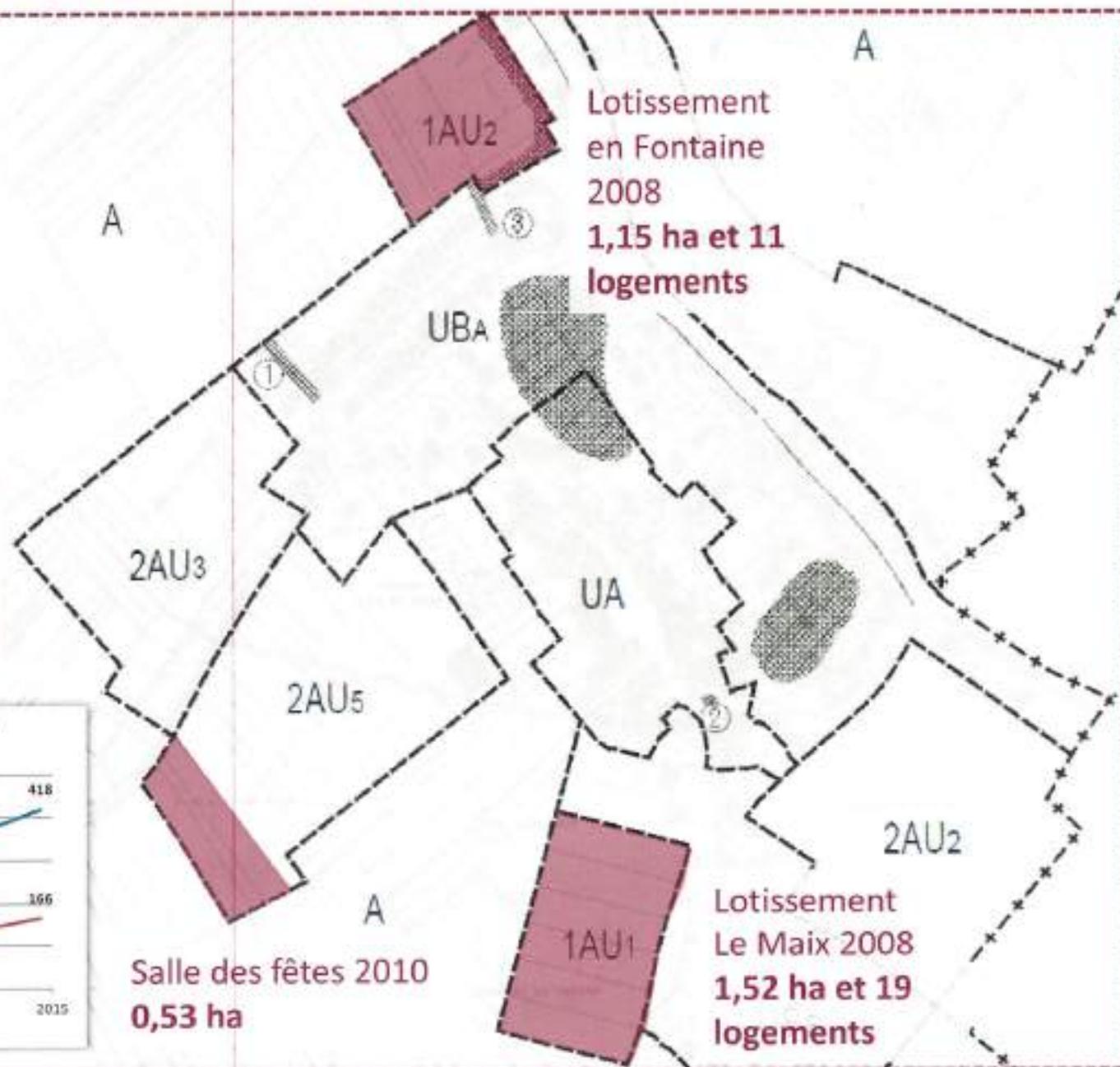
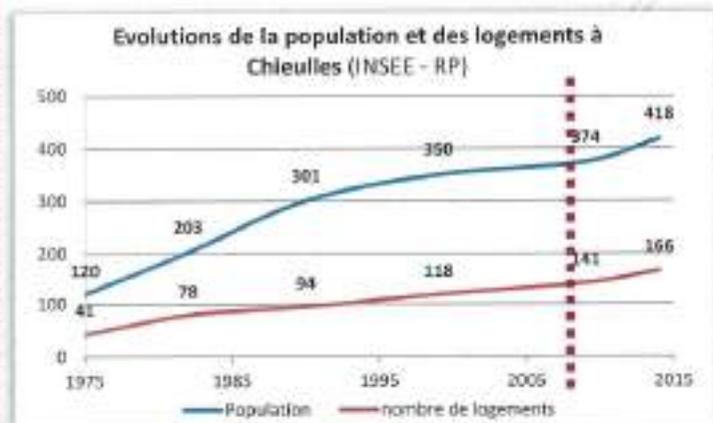
-  Conforter la structure urbaine autour de son axe central, des équipements et des arrêts de bus qui s'y organisent
-  Prévoir les possibles évolutions du centre socio-culturel
-  Prendre en compte le point de vue majeur de Chieulles
-  S'adosser à la limite physique du village composée par le ruisseau 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

- ◇ **Objectif 3.1 / CONFORTER LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE TOUT EN MAITRISANT LE DEVELOPPEMENT URBAIN**
- ◇ **Objectif 3.2 / CONSOLIDER UNE OFFRE D'HABITAT DIVERSIFIEE**
- ◇ **Objectif 3.3 / APPORTER UN DEVELOPPEMENT URBAIN RENFORÇANT LES ESPACES PUBLICS VILLAGEOIS**
- ◇ **Objectif 3.4 / MAINTENIR LES QUALITES PAYSAGERES DE CHIEULLES**
- ◇ **Objectif 3.5 / SE PREMUNIR DES RISQUES ET DES NUISANCES**

### Dynamique démographique et de développement de ces dix dernières années

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

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



### Orientations et objectifs SCOTAM

- ◇ Un **objectif global de réduction de 50%** de la consommation d'espace à l'échelle du SCOTAM, par rapport à la décennie 2001-2010 ;
- ◇ Une démarche globale d'économie de foncier qui donne la priorité au **renouvellement urbain** pour le développement résidentiel et économique et limite le recours aux extensions urbaines ;
- ◇ Des **centralités**, supports privilégiés d'accueil du développement ;
- ◇ Pour les besoins à combler en extension urbaine, **des exigences de densité** s'imposent pour les communes de Metz Métropole.



### SCOTAM et PLH de Metz Métropole



- ◇ « *En matière d'habitat, les besoins fonciers nécessaires au développement du territoire résultant des objectifs de production de logements fixés par le SCOT et le PLH* » ;
- ◇ Metz Métropole peut décliner, à l'échelle des communes, les objectifs de production de logements du SCoTAM à travers son Programme Local de l'Habitat (PLH).

	Strates	Fourchette indicative SCoTAM	Recensement des projets	Proposition de répartition
Amauvillers	5	100 – 150	89	100
Ars-Laquenry	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



### POTENTIEL DE DENSIFICATION

Le diagnostic permet de définir un potentiel de densification en tissu urbain pouvant accueillir **7 logements\***

*\*Aux 9 logements potentiellement identifiés, un taux de rétention foncière de 25 % est appliqué pour tenir compte des spécificités du marché immobilier local.*

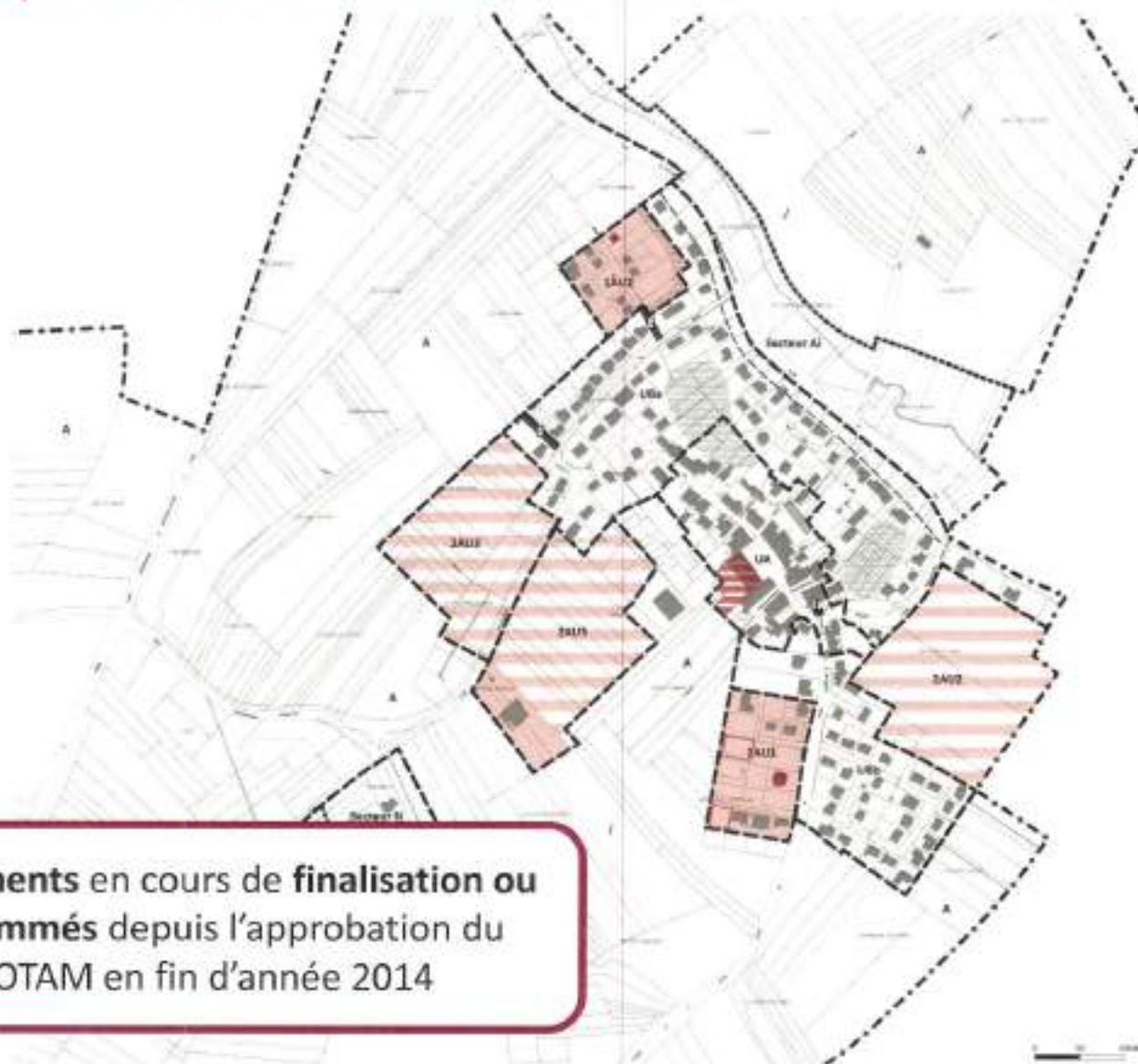


#### LEGENDE

- Enveloppe urbaine
- Espaces publics
- Cœurs d'îlot et verger à préserver de l'urbanisation
- Dent creuse
- Dent creuse par recomposition parcellaire



CHIEULLES / RAPPORT DE PRÉSENTATION  
BILAN DU PLU DE CHIEULLES APPROUVÉ EN 2006



LEGENDE

- Espaces urbanisés depuis approbation initiale du PLU
- Espaces non urbanisés en zone à urbaniser (AU)
- Constructions récentes après 2014
- Projets autorisés depuis fin 2014
- Opération de renouvellement urbain en cours (10 logements)

**14 logements** en cours de **finalisation ou programmés** depuis l'approbation du SCOTAM en fin d'année 2014

Fond de plan : PLU de Chieulles, extrait du règlement graphique, 10/12/2014

© 2014 Metz Métropole - PLU de Chieulles



Projet démographique pour les 12 prochaines années (2020-2032)



**OBJECTIFS  
COMMUNAUX**

Près de **480** habitants d'ici 2032  
Soit **+1,4% de population/an** sur la base  
des données INSEE 2014 (418 habitants)



**BESOIN EN  
LOGEMENTS**

Une ambition démographique qui nécessiterait la  
construction d'environ **50 nouveaux logements**  
*(moyenne de 2,30 personnes par nouveau logement)*



**POTENTIEL DE  
DENSIFICATION**

Le diagnostic permet de définir un potentiel de  
densification en tissu urbain pouvant accueillir  
**7 logements\***

*\*Aux 9 logements potentiellement identifiés, un taux  
de rétention foncière de 25 % est appliqué pour tenir  
compte des spécificités du marché immobilier local.*

*Déductions pour  
établir les futures  
surfaces d'extensions  
urbaines d'habitat*

**BESOINS REELS**

*14 logements sont en cours de  
finalisation ou programmés*

Un potentiel d'environ  
**30 logements** à  
construire en extension  
soit un besoin théorique  
d'un peu plus de **2 ha** en y  
adossant une densité  
brute de 15 log/ha.

Objectif 3.3 / APPORTER UN DEVELOPPEMENT URBAIN RENFORÇANT LES ESPACES PUBLICS VILLAGEOIS

-  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



Une superficie d'un peu plus de 2 ha





**Une nécessaire réduction des surfaces à urbaniser, au regard des Lois Grenlle II et ALUR et du SCoTAM**

Deux zones AU supprimées, en raison d'un développement linéaire, d'une proximité du centre socioculturel et du hangar agricole

**Une zone A Urbaniser réduite et reconfigurée,**  
Permettant la création d'un bouclage viaire, s'adaptant au relief et à la présence d'une canalisation de gaz



**Modalités d'aménagement de la zone en cours de réflexion,**  
qui seront présentées lors de la prochaine réunion publique.

Objectif 3.2 / CONSOLIDER UNE OFFRE D'HABITAT DIVERSIFIÉE

- ◇ 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)



La nécessaire réalisation d'OAP [orientations d'aménagement et de programmation] pour les secteurs AU (à urbaniser)

>> Permet de traduire un objectif de diversité de production d'offres de logement



Composer une offre diversifiée de logement en accroche avec l'existant

## PADD / ORIENTATION 3 / CONFORTER L'OFFRE D'HABITAT TOUT EN PRÉSERVANT LE CADRE DE VIE

### Objectif 3.3 / APPORTER UN DEVELOPPEMENT URBAIN RENFORÇANT LES ESPACES PUBLICS VILLAGEOIS



Conforter les liaisons douces, notamment entre Chieulles et Vany



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



Risque anthropique (canalisation GRT gaz)



Risque anthropique (canalisation Air-Liquide)



Objectif 3.4 / MAINTENIR LES QUALITES PAYSAGERES DE CHIEULLES

- ◇ Renforcer la qualité architecturale, paysagère et environnementale des futures opérations d'aménagement et de construction

**LA GESTION DES EAUX DE PLUIE**

- Collecte et gestion des écoulements d'eaux (tuyaux), coût du traitement de l'eau, ...
- Risques liés aux inondations et aux pollutions
- Réapprovisionnement des nappes phréatiques

**... AU NIVEAU PRIVE**



**LA RÉCUPÉRATION DES EAUX PLUVIALES**

REDUIRE LES CONSOMMATIONS D'EAU POTABLE

**LES TOITURES VÉGÉTALISÉES**

RÉTENTION D'EAU  
RAFRAICHISSEMENT DE L'AIR AMBIANT  
AUGMENTATION DE L'INERTIE THERMIQUE DU BÂTIMENT  
DÉPOLLUTION DES EAUX ET DE L'AIR  
NÉCESSITE UN ENTRETIEN TOUTS LES 5 À 10 ANS

**ANTICIPER EN AMONT LES PROBLÉMATIQUES LIÉES A L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ...**

**... AU NIVEAU PUBLIC**



**LES NOUES**



**LES ZONES HUMIDES**

DÉVELOPPEMENT DE LA BIODIVERSITÉ  
DÉPOLLUTION IMPORTANTE DES EAUX  
FINANCEMENTS POSSIBLES

OPTIMISER LES FONCTIONS DE TRANSPORTS, D'INFILTRATION ET DE DÉPOLLUTION DES EAUX

TRAVAILLER SUR LA QUALITÉ PAYSAGÈRE DES ESPACES

REDUIRE LES COÛTS DE GESTION DES EAUX

EMPRISE FONCIÈRE POUVANT SE RÉVÉLER IMPORTANTE  
ENTRETIEN RÉGULIER



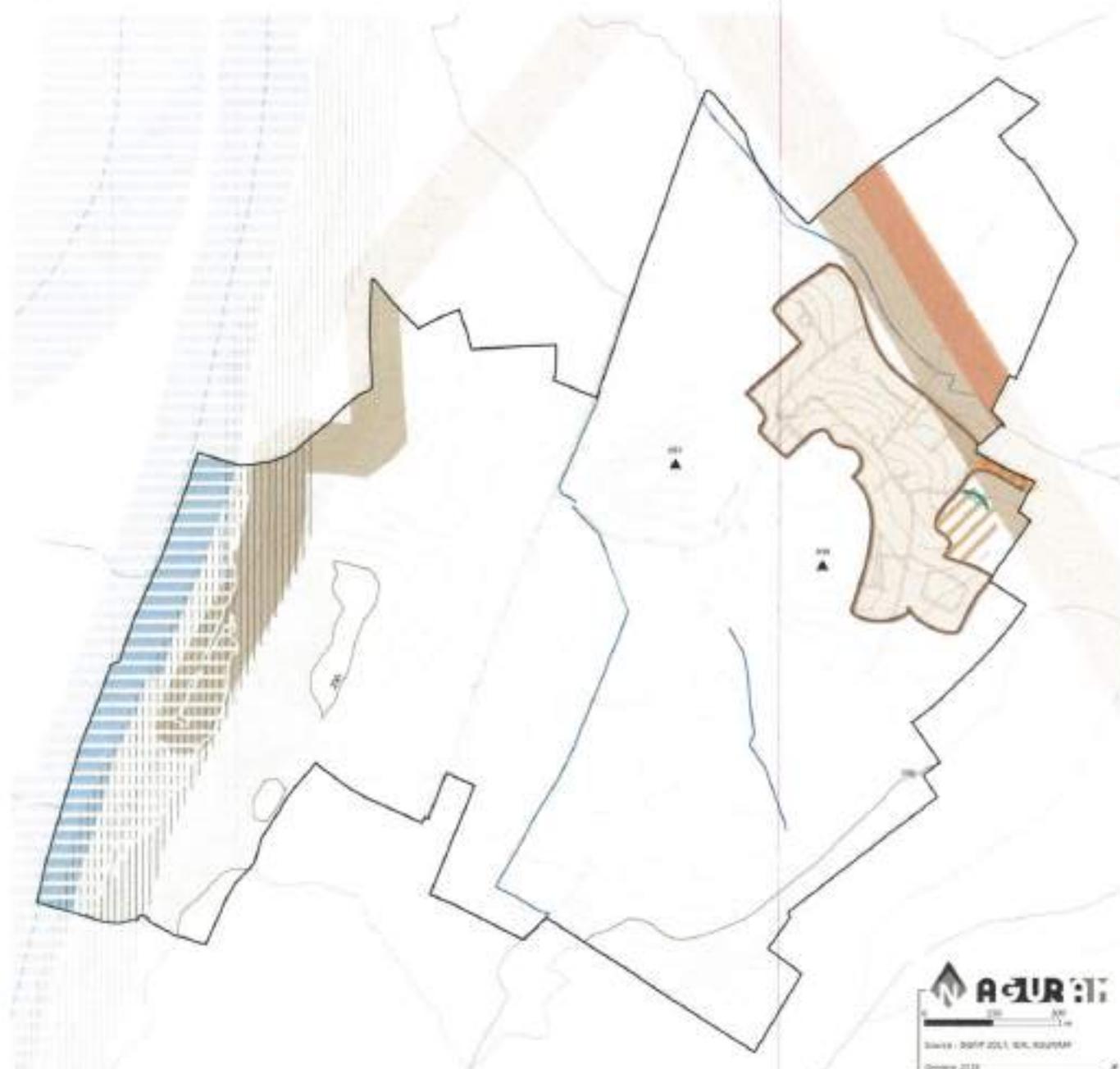
*Exemple de chemin / frange paysagère*



*Exemple d'espace public en milieu rural*

Objectif 3.5 / SE PRÉMUNIR DES RISQUES ET DES NUISANCES





LEGENDE

-  Densifier les tissus urbains existants, tout en respectant des principes de qualité urbaine
-  Conforter les liaisons douces, notamment entre Chieulles et Yers
-  Composer une offre diversifiée de logement en accord avec l'existant
-  Définir l'implantation des constructions dans le grand paysage, en s'adaptant au relief
-  Containir les nuisances
- Se prémunir des risques / nuisances anthropiques ou environnementales
  -  Risque inondation
  -  Nuisance bruit (voies bruyantes)
  -  Risque anthropique (cavitation GRT gaz)
  -  Risque anthropique (cavitation Air-Liquide)



Metz Métropole  
Harmony Park - 11 boulevard Solidarité  
BP 55025 - 57071 METZ CEDEX 3  
[www.metzmetropole.fr](http://www.metzmetropole.fr)



RÉUNION PUBLIQUE N°1

17/01/2019

**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](mailto:contact@aguram.org) | [www.aguram.org](http://www.aguram.org)



# 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 00

<b>Affaire :</b>	PLU Chieulles
<b>Date :</b>	17 JANVIER 2019
<b>Objet :</b>	Réunion Publique
<b>Rédacteur :</b>	C.CAMBET

<b>Nombre de personnes présentes :</b>	26
--	----

**Ordre du jour :** Réunion Publique de présentation du projet de révision générale du PLU de Chieulles – Salle des Fêtes

## PRESENTATION

Monsieur le Maire introduit la réunion en remerciant les personnes présentes d'être venues assister à cette présentation et prendre part aux échanges qui s'en suivront.

Metz Métropole explique ensuite son rôle et transfert de compétence qui s'est opéré au cours de l'année 2018 en termes d'élaboration et de suivi des documents d'urbanisme.

L'AGURAM se charge de présenter le projet de révision sur la base d'un PowerPoint annexé à ce présent compte rendu.

Il a été présenté :

- Le PLU : l'outil et sa méthode de synthèse
- Le Diagnostic territorial au travers d'éléments de synthèse
- Les orientations et objectifs du PADD

## ECHANGES AVEC LES PERSONNES PRESENTES

**Intervention 1 :** Est-ce que dans les 50 logements, sont pris en compte les logements qui vont débiter en cœur du village ?

- **Réponse apportée :** L'AGURAM apporte l'explication en revenant sur les diapositives 41 et 42 : Ces constructions sont bien décomptées des 50 nouveaux logements participant au projet démographique de la commune d'accueillir près de 480 habitants d'ici 2032, en tant que logements en cours de finalisation ou programmés.

**Intervention 2 :** La densité de 15 logements à l'hectare n'est-elle valable que pour la commune de Chieulles ? Est-ce que pour la Ville de Metz c'est la même chose ?

- **Réponse apportée :** L'AGURAM explique que Chieulles, en tant que commune rurale de moins de 500 habitants, est concerné par un objectif de densité le plus bas, au regard d'autres communes plus urbaines du territoire du Scotam (schéma de cohérence territoriale de l'agglomération messine). Pour une ville telle que Metz, la densité à l'hectare est bien supérieure.

**Intervention 3 :** Qu'est-ce qui est prévu à Chieulles en termes de déplacement, autre que des routes ? Y a-t-il de nouvelles liaisons douces d'envisagées ?

- **Réponse apportée :** M. le Maire précise que Metz Métropole y travaille avec les communes au travers notamment du PDU et notamment du schéma directeur cyclable.

**Intervention 4 :** Une liaison douce entre Chieulles et Malroy intéresserait plusieurs personnes du village. Est-ce que cela est possible ?

- **Réponse apportée :** M. le Maire explique que les deux communes ne font pas partie de la même intercommunalité et qu'elles ont des échelles de fonctionnement différentes. La plus grande partie de cet aménagement serait sur les rives de la Moselle, à cela s'ajoute la problématique de la route départementale, et donc des aménagements que cela supposerait et qui ne relèvent pas de la décision et de la compétence des communes et de l'EPCI. Toutefois, M. le Maire précise que Metz Métropole récupérera la compétence des voiries départementales début 2020.

Un habitant demande alors qu'elle est la méthode pour faire avancer les choses à ce sujet ?

- **Réponse apportée :** Metz Métropole indique qu'elle fera remonter ce questionnaire au service en charge des mobilités.

**Intervention 5 :** Est-ce que le PLU va intégrer des aménagements de parcs paysagers et d'aires de jeux ? Cet habitant a l'impression que l'on n'évoque que le logement, mais pas le cadre de vie.

- **Réponse apportée :** L'AGURAM indique que des règles peuvent être édictées dans le règlement écrit du PLU afin d'avoir une approche qualitative des espaces non bâtis. M. le Maire précise qu'il y a un travail de fait sur les chemins de la commune dans ce futur PLU, comme notamment le chemin de la perche qui sera intégrée dans une OAP.

Est-ce que cet aménagement pour le chemin et les règles qui seront prévues ne concerne que ce secteur ou est-ce que l'on peut les retrouver ailleurs ?

- **Réponse apportée :** M. le Maire répond que les règles seront édictées pour préserver également des cœurs d'îlot, qui présentent des qualités paysagères et de vergers importants.

M. le Maire souhaite préciser au sujet des espaces verts et paysagers préservés que les maisons existantes le long de la Moselle ne peuvent être reconstruites qu'à l'identique et qu'aucune nouvelle habitation n'y est permise notamment du fait que la zone soit classée en zone rouge du PPRI.

**Intervention 6 :** A ce jour, il n'existe pas de passage piéton pour la traversée vers Rupigny quand on est sur la D69 en direction de Malroy. Est-ce qu'un aménagement sera prévu dans le cadre du PLU ?

- **Réponse apportée** : M. le Maire répond qu'un passage piéton ne réglerait pas la situation des excès de vitesse.

**Intervention 7** : Le propriétaire de l'ancien corps de ferme présent en cœur du village indique que l'état de ce bâtiment ne se maintiendra peut-être pas à l'avenir et demande alors s'il va être bloqué s'il souhaite faire évoluer son bâti au travers de nouveau projet ?

- **Réponse apportée** : L'AGURAM explique qu'il sera prévu dans le règlement du PLU de permettre l'évolution du bâtiment tout en prévoyant des dispositions à même de conserver son volume d'ensemble, en façade sur rue, et de préserver le rythme des ouvertures de la façade.

Le propriétaire pose la question de la démolition complète de ce corps de ferme pour faire un petit lotissement de nouvelles maisons. Au vu de la réponse apportée précédemment, il s'inquiète de ne pas pouvoir disposer librement de sa propriété.

- **Réponse apportée** : L'AGURAM explique qu'il y a un cahier de concertation disponible en Mairie et à Metz Métropole dans lequel, elle invite cette personne à faire part de son avis et de ses inquiétudes à ce sujet.

Cette même personne mentionne que si la commune contribue à l'entretien de ce bâtiment pour le préserver en l'état, elle y est ouverte, car cela représente un certain budget. Elle mentionne ensuite qu'en face de chez elle, le corps de ferme a été entièrement démolit pour laisser la place à une nouvelle opération.

Le propriétaire pose également la question suivante : Si un promoteur est d'accord pour faire quelque chose à la place du corps de ferme, qu'est ce qui se passera ? Il précise ensuite qu'un bouclage viaire pourrait être intéressant à cet endroit également.

- **Réponse apportée** : M. le Maire explique que ce n'est pas comparable et invite à nouveau cette personne à mentionner ses observations dans le cahier de concertation ou lors de l'enquête publique qui suivra l'arrêt de projet de PLU.

**Intervention 8** : Est-ce qu'il y aura un pourcentage d'espaces verts à respecter dans les nouveaux projets ?

- **Réponse apportée** : L'AGURAM explique qu'il est possible d'intégrer dans l'écriture du règlement des zones urbaines un pourcentage d'espaces verts à respecter pour les espaces laissés libres de toute construction à l'échelle des parcelles à construire.

**Intervention 9** : Est-ce que là où il y a une dent creuse, la parcelle devra être obligatoirement divisée en 2 ?

**Réponse apportée** : L'AGURAM explique qu'une dent creuse correspond à un espace de taille suffisante importante pour dégager une ou des possibilités de nouvelles constructions dans les rues du village : cela peut correspondre à une parcelle encore non bâtie, une parcelle qui pourraient être divisée ou encore un ensemble de parcelles qui pourraient être réunies. Celles identifiées ne présagent pas de la volonté de vendre de la part du propriétaire. M. le Maire explique et précise des informations sur chaque dent creuse identifiée.

Un habitant indique qu'il y a une dent creuse le long de la RD.

- **Réponse apportée** : M. le Maire et l'AGURAM indiquent que cette parcelle est grevée d'une servitude en lien avec le passage de la canalisation GRTgaz malgré le fait que la commune ne soit pas desservie.

Cette même personne demande donc si une bande sera laissée entre le futur quartier et les maisons présentes le long de la RD ?

- **Réponse apportée** : L'AGURAM indique qu'en effet une bande sera laissée afin de respecter la servitude.

**Intervention 10** : Un habitant possède un terrain, sur lequel se trouve sa maison, néanmoins une partie est classée en zone agricole et précise qu'il ne peut pas mettre d'abris de jardin. Il demande si cela pourrait évoluer dans le futur PLU.

- **Réponse apportée** : L'AGURAM demande où se situe exactement le terrain. Après vérification, sur cette zone, il est prévu que cela soit autorisé.

**Intervention 11** : Quelles sont les prochaines étapes de la révision du PLU ?

- **Réponse apportée** : L'AGURAM indique que la Mairie et Metz Métropole vont travailler sur le règlement avec son appui et qu'une deuxième réunion publique sera réalisée à l'été ou à la rentrée de septembre selon l'avancée du travail. Au cours de cette deuxième réunion, il sera présenté les OAP et le règlement de projet finalisé pour arrêter le projet de révision de PLU.

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

#### Relevé de décisions

Responsable	Action	Echéance
Metz Métropole	→ Diffusion du CR	→ 27 mars 2019

Metz Métropole  
Harmony Park - 11 boulevard Solidarité  
BP 55025 - 57071 METZ CEDEX 3  
[www.metzmetropole.fr](http://www.metzmetropole.fr)



## REUNION PUBLIQUE

27/08/2019

# CHIEULLES

## Présentation du projet de PLU révisé avant arrêt



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

# QU'EST-CE QU'UN PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) ?

## LE CONTENU D'UN DOSSIER DE PLU

### 1 - Rapport de présentation

- ◇ Se base sur les enjeux du diagnostic territorial pour justifier les choix retenus pour établir le projet de PLU, ses orientations d'aménagement et son règlement.

### 2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

- ◇ Définit les orientations générales de la commune en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers... Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace.

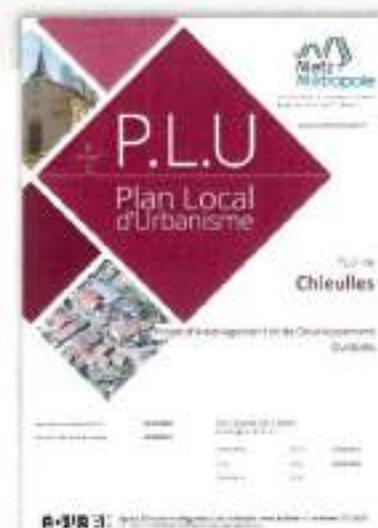
### 3- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- ◇ Portent sur les conditions d'aménagement de secteurs de projets en garantissant la prise en compte de leurs qualités architecturales, urbaines, paysagères et écologiques.

### 4 - Règlement

- ◇ Fixe, en cohérence avec le PADD et les OAP, les règles concernant les constructions, aménagements et types d'occupation du sol qui peuvent être autorisés dans chacune des zones délimitées sur le territoire communal par le règlement graphique

*Le PLU comporte également des annexes.*



## QU'EST-CE QU'UN PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) ?

Au-delà d'exprimer **un projet global d'aménagement**,

le **PLU est le document opposable** en droit qui **réglemente le droit du sol à la parcelle**. Il est utilisé pour les demandes d'autorisations d'urbanisme :



- ◇ *Déclaration préalable*
- ◇ *Certificat d'urbanisme*
- ◇ *Permis de construire....*

**Le PLU réglemente l'usage des sols à la parcelle en :**

- Déterminant des **règles de construction** à partir desquelles les autorisations d'urbanisme sont instruites ;
- Fixant l'emplacement des  **futures voiries et équipements publics** et ciblant les  **zones constructibles** ;
- Instituant des **protections** pour les **milieux agricoles, naturels** ou encore le **patrimoine bâti...**

# POURQUOI UNE REVISION GENERALE DU PLU DE CHIEULLES ?

## DES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES NOMBREUSES...

### Lois Grenelles I et II (2008 et 2010)

- ◇ Lutte contre l'étalement urbain et priorité à la restructuration des espaces urbanisés et à la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- ◇ Préservation des ressources naturelles et de la biodiversité (trame verte et bleue, corridors écologiques) et adaptation au changement climatique ;
- ◇ Passage d'un urbanisme de **normes** à un **urbanisme de projet** avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

### Lois d'avenir pour l'Agriculture et ALUR (2014)

- ◇ **Objectifs de densification du tissu urbain**, de limitation de l'artificialisation des sols et mesures en faveur de la préservation de la biodiversité.



### Article L.153-31 du code de l'urbanisme

*« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune **décide** : [...] **d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives** de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »*

# POURQUOI UNE REVISION GENERALE DU PLU DE CHIEULLES ?



## UNE MISE EN COMPATIBILITE AVEC LE SCOTAM

### Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine (SCoTAM) :

- ◇ Concerne un vaste territoire de **225 communes regroupées en 7 intercommunalités** pour environ 411 000 habitants ;
- ◇ **Approuvé par délibération le 20/11/2014**, il est entré en révision le 03/07/2017 pour tenir compte de l'extension de son périmètre ;
- ◇ Le **SCoTAM est un document majeur** car supra-communal et **intégrateur de différentes normes** que les documents de planification locales (PLU et PLUi) doivent respecter.

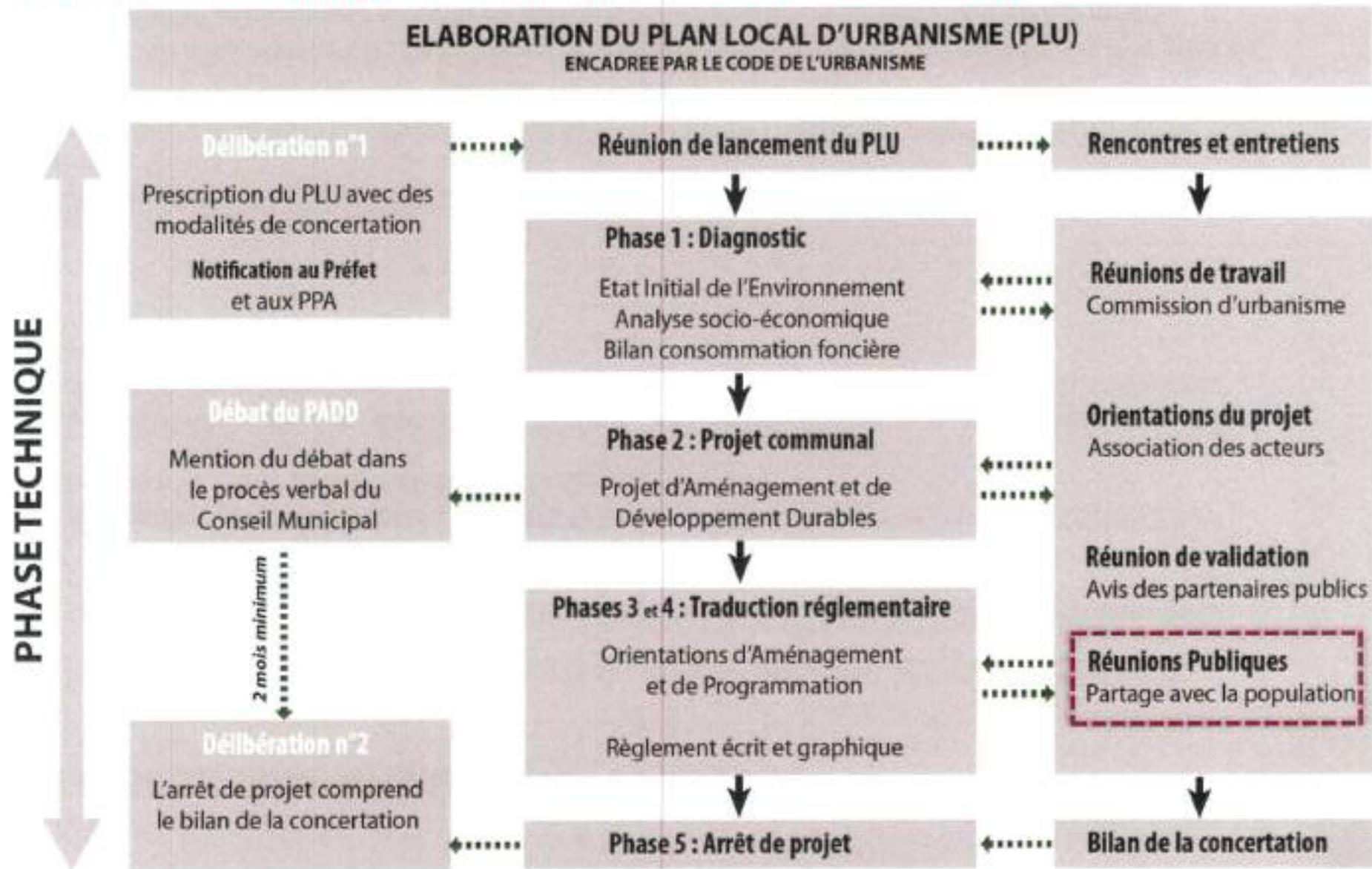
### Article L131-6 du Code de l'urbanisme

*« Lorsque le plan local d'urbanisme a été approuvé avant l'un des documents énumérés aux 1° à 4° de l'article L. 131-4, il est, si nécessaire, rendu compatible avec ce document :*

*1° Dans un délai d'un an s'il s'agit d'un schéma de cohérence territoriale ou de trois ans si la mise en compatibilité implique une révision du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu... ».*

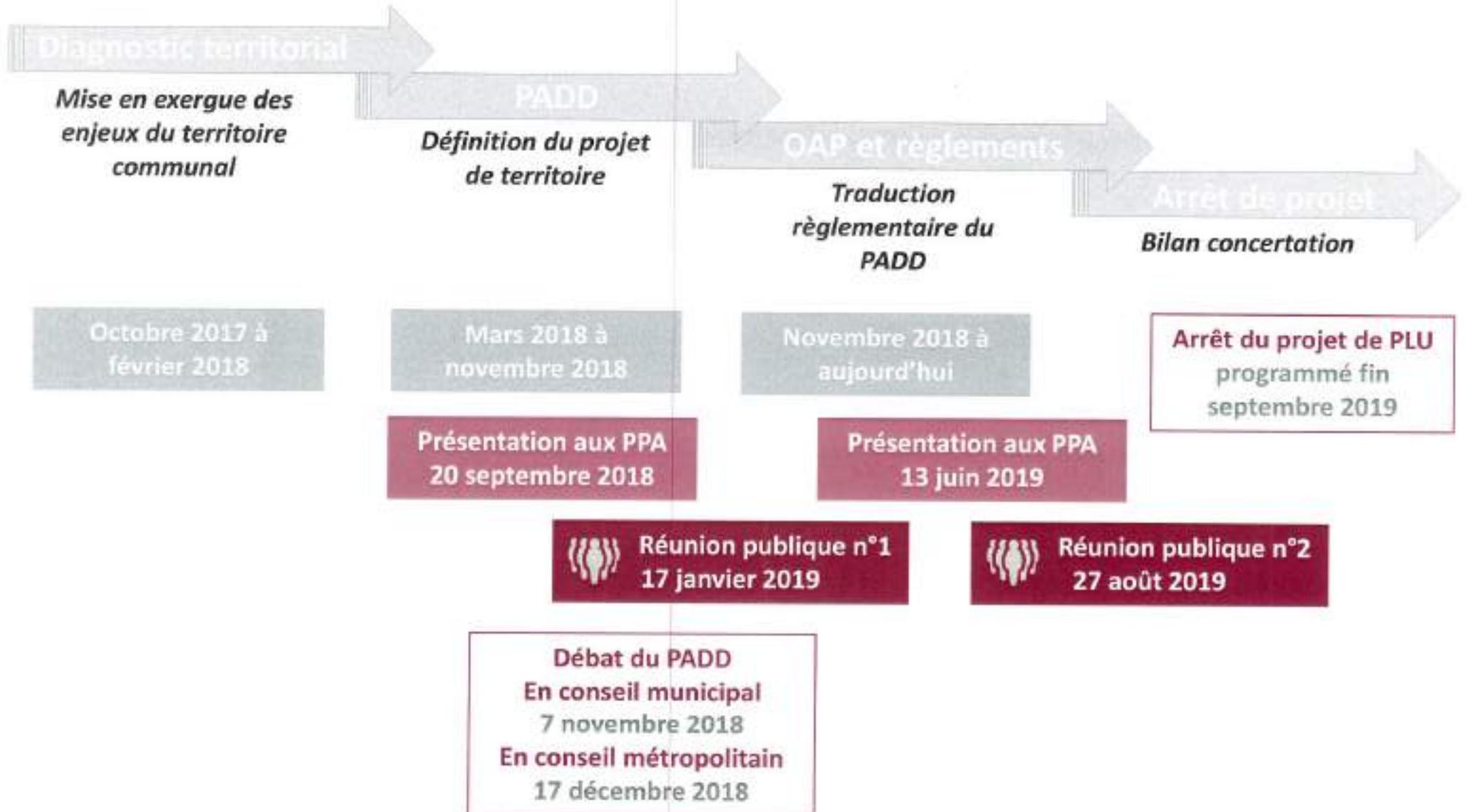
# MÉTHODOLOGIE D'ÉLABORATION

## LA PHASE TECHNIQUE DE RÉVISION GÉNÉRALE D'UN PLU



# AVANCEMENT DE L'ÉTUDE

## ◆ Révision du PLU de Chieulles prescrite le 11 avril 2017

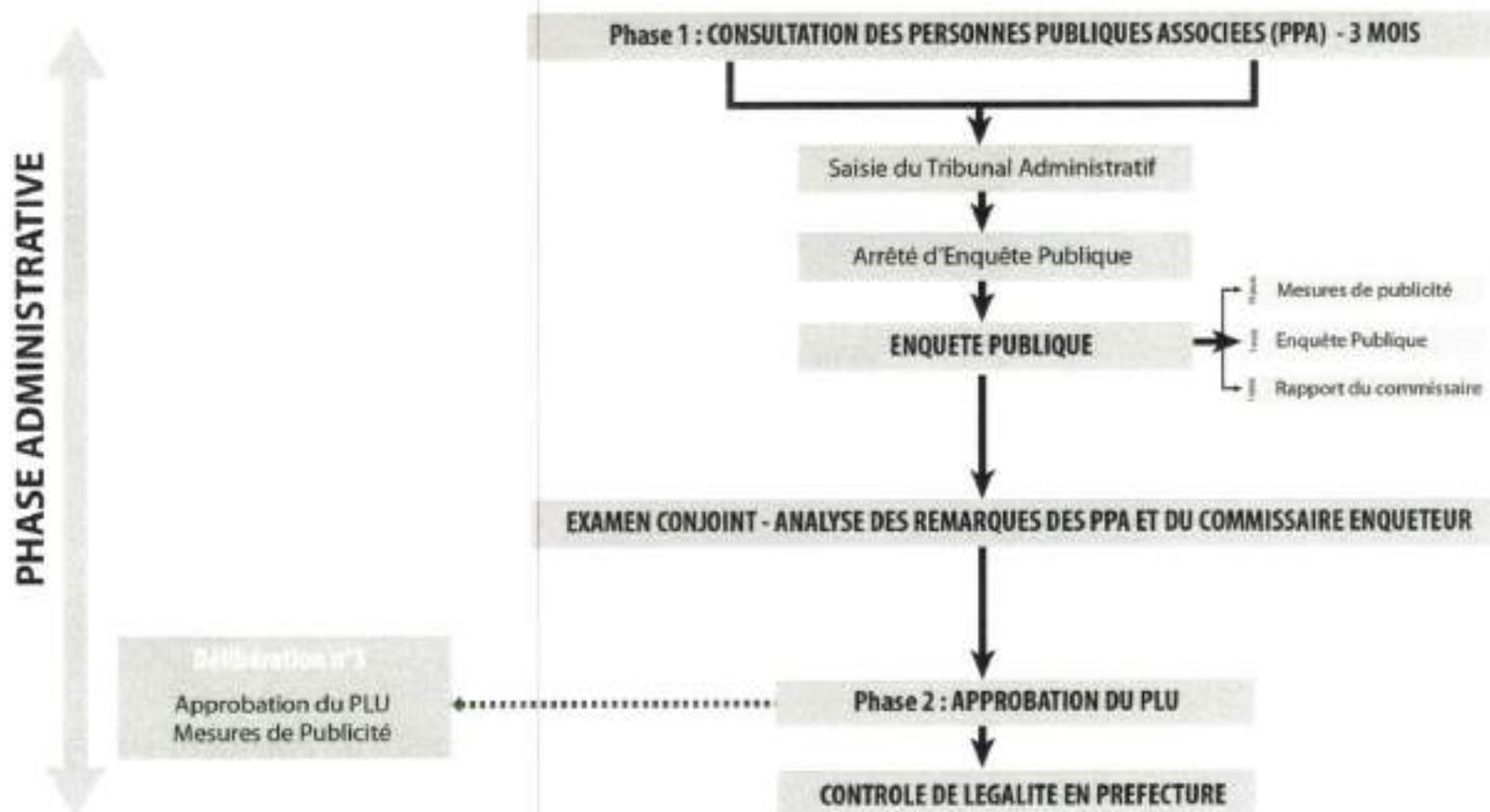


# MÉTHODOLOGIE D'ÉLABORATION

## LA PHASE ADMINISTRATIVE

Envoi du dossier complet aux différents services associés : État, SCoTAM, Département, Chambre d'Agriculture, etc.

L'enquête publique d'une durée d'un mois permet l'expression des intérêts particuliers. Ils seront analysés lors de la dernière réunion du PLU, l'examen conjoint.





# ORIENTATION 1 / DÉCLINAISONS RÉGLEMENTAIRES

## 1.1. PROTÉGER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

-  Continuité écologique forestière
-  Continuité écologique – trame bleue

- 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** [ni construction, ni clôture à moins de moins de 6 mètres des berges]
- Définition de **zones agricoles (Ai)** et **naturelles inondables (Ni)** interdisant de **nouvelles constructions**, aux abords du ruisseau de Malroy [prairies attenantes] et de la Moselle [zones d'expansion des crues, identifiées dans l'Atlas des zones inondables]
- 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*

	<b>Espaces Boisés Classés (EBC)</b>	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. <b>Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.</b>
---	-------------------------------------	---



*Alignement d'arbres le long de la RD69c*

	<b>Patrimoine végétal</b>	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 noyau 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



Mairie



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

	<p>Patrimoine paysager Jardins et vergers</p>	<p>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.</p> <p>Dans la limite de 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'un abri de jardin par unité foncière.</p>
--	---	---

# ORIENTATION 1 / DÉCLINAISONS RÉGLEMENTAIRES

## 1.3. MAINTENIR DES ESPACES DE RESPIRATION ET DE TRANSITION PAYSAGÈRE

- Préservation, en tant que zone naturelle « jardins » (Nj), de cœurs d'îlots non bâtis, et de franges de jardins et de vergers au contact des espaces agricoles, pour leurs fonctions paysagères et écologiques



**POUR PÉRENNISER L'USAGE D'ESPACES SEMI-NATURELS, LE SECTEUR Nj AUTORISE SIMPLEMENT DES ABRIS DE JARDIN DONT LES FONCTIONS SONT RÉGLEMENTÉES ET LES DIMENSIONS SONT LIMITÉES**





### EGENDE

- 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 66 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 (UA, UB) et à urbaniser (1AU)
- Permettre d'éventuelles évolutions et requalifications des équipements d'intérêt collectif et services publics dans le village (mairie, espace vert, aire de jeux)



## ORIENTATION 2 / DÉCLINAISONS RÉGLEMENTAIRES

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

- Conserver les chemins existant afin de protéger leur usage, au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme



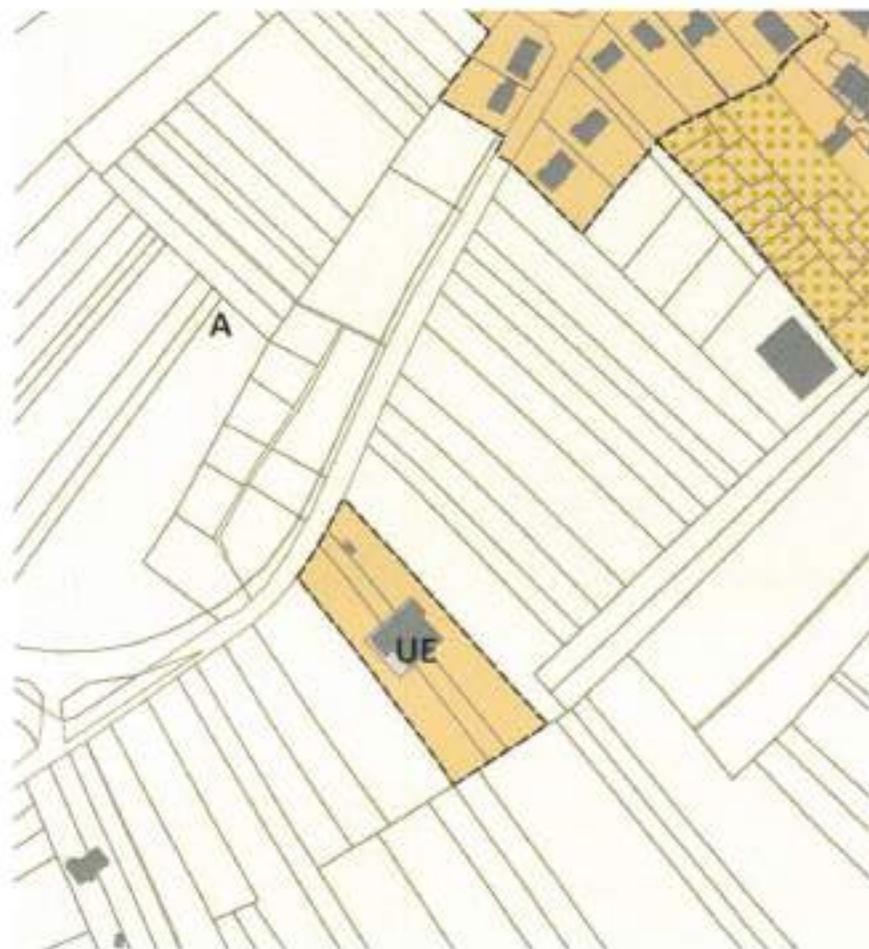
*Chemin le long de la Route départementale, reliant Chieulles à Vany*

.....	<b>Chemins à conserver</b>	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.
-------	----------------------------	---

## ORIENTATION 2 / DÉCLINAISONS RÉGLEMENTAIRES

### 2.2. PRÉVOIR LES POSSIBLES ÉVOLUTIONS DU CENTRE SOCIOCULTUREL

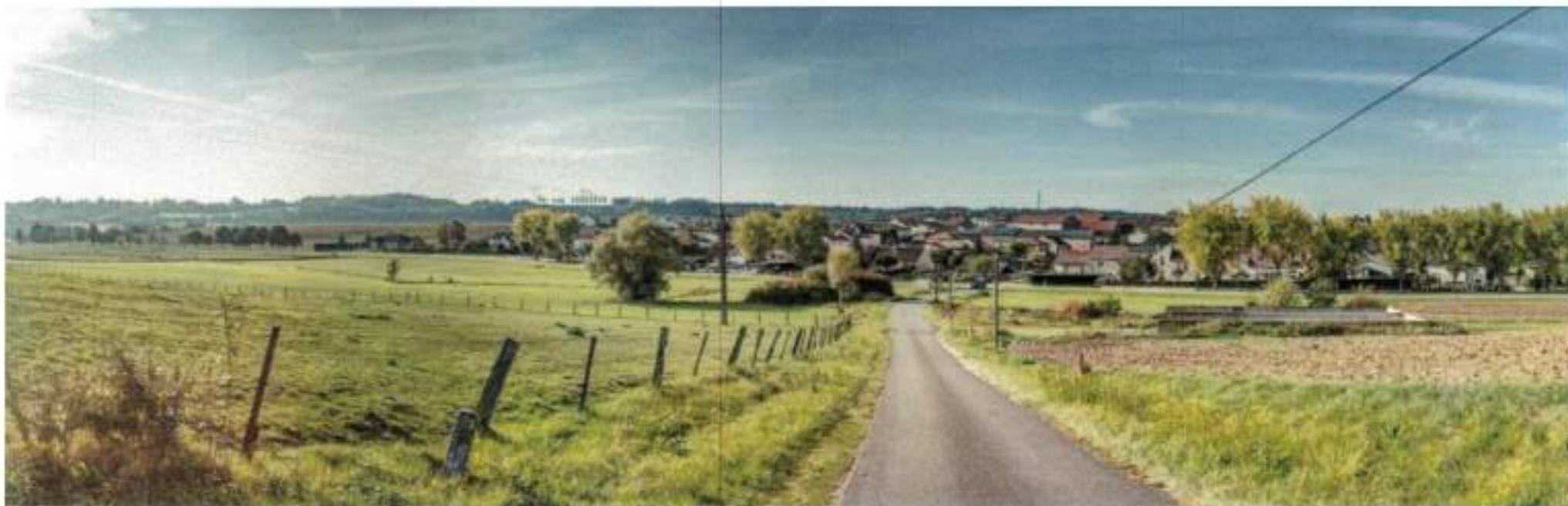
- Création d'une zone urbaine (UE) définissant strictement les conditions d'une possible évolution (éventuel agrandissement et création d'annexe) du centre socio-culturel sur son unité foncière



## ORIENTATION 2 / DÉCLINAISONS RÉGLEMENTAIRES

### 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*

## ORIENTATION 2 / DÉCLINAISONS RÉGLEMENTAIRES

### 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



	<b>Patrimoine bâti</b>	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◇ <b>Corps de ferme</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ le volume et l'aspect de la toiture doivent être conservés ;</li> <li>◆ les éléments architecturaux et de modénature de la façade sur rue ne peuvent ni être supprimés ;</li> <li>◆ 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 ;</li> <li>◆ la démolition, partielle ou totale, des parties d'origine de ce bâtiment, est interdite.</li> </ul> </li> <li>◇ <b>Chapelle et pigeonnier</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ les éléments architecturaux et de modénature ne peuvent ni être supprimés, ni être peints ;</li> <li>◆ la démolition, partielle ou totale, des parties d'origine de ces bâtiments, est interdite ;</li> <li>◆ tout projet de rénovation concernant les toitures existantes doit respecter le contexte local en matière de pente et d'aspect de matériaux.</li> </ul> </li> <li>◇ <b>Croix et calvaires</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ ces éléments ne peuvent pas faire l'objet d'une mise en peinture ;</li> <li>◆ 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 ;</li> <li>◆ ils ne peuvent pas être détournés de leur fonction originelle pour un nouvel usage.</li> </ul> </li> <li>◇ <b>Puits</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ la mise en peinture des pierres apparentes est interdite.</li> </ul> </li> </ul>
---	------------------------	--

## ORIENTATION 2 / DÉCLINAISONS RÉGLEMENTAIRES

### 2.5. FAIRE PERDURER UNE ÉCONOMIE AGRICOLE DYNAMIQUE

- Des espaces agricoles en grand majorité visés par une zone agricole (A) :
  - 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



Zone agricole (A)

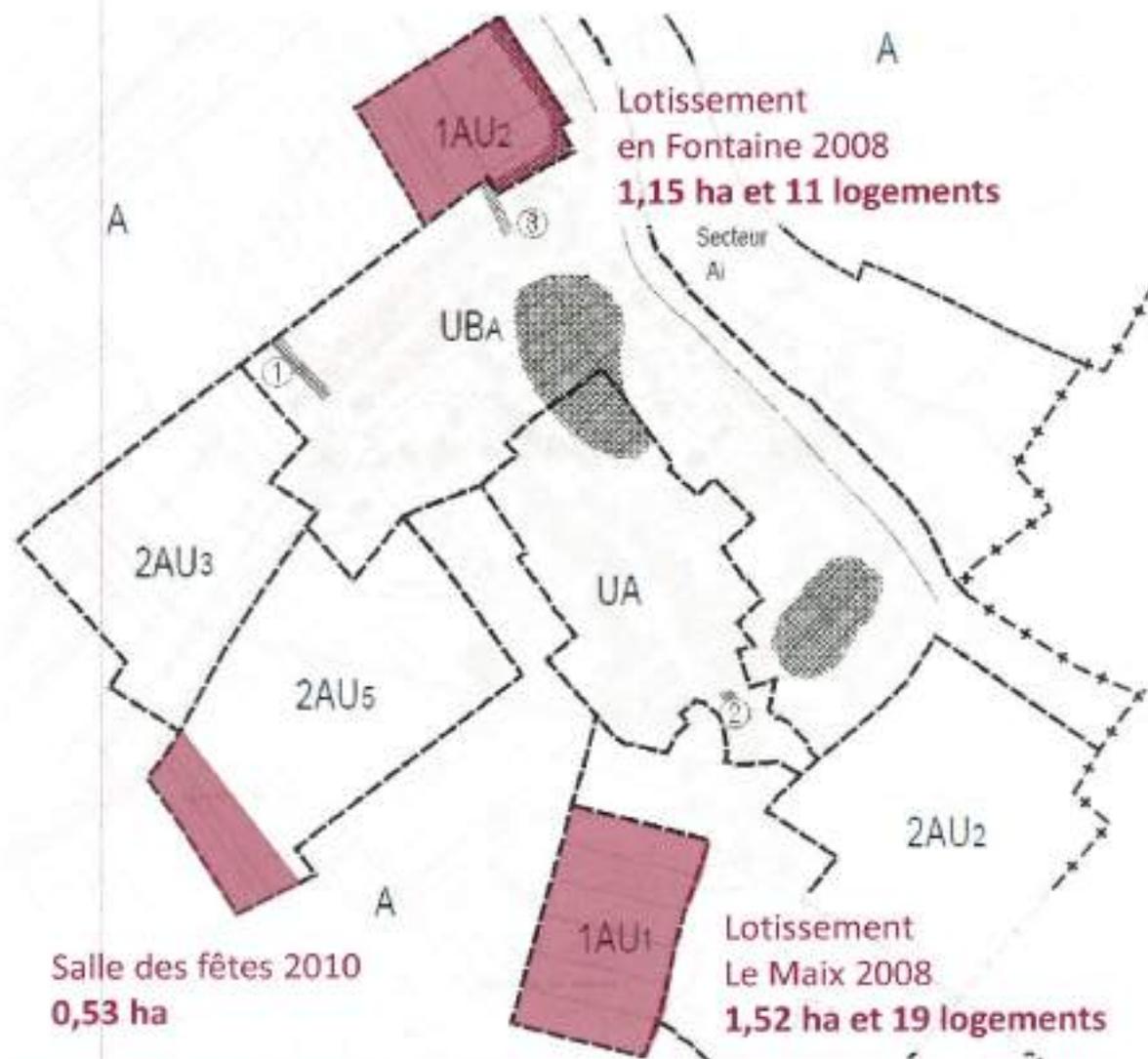
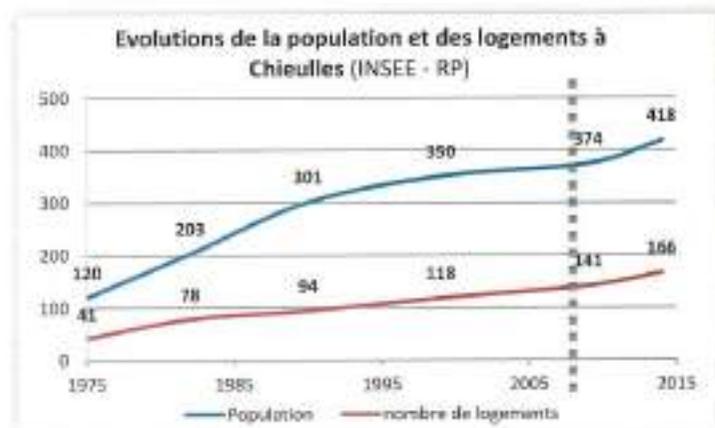


## ORIENTATION 3 / DÉCLINAISONS RÉGLEMENTAIRES

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

- Croissance démographique visée : 15 % d'ici 2032, soit +1.4 % / an en moyenne sur la période 2020-2032, s'inscrivant dans la continuité d'une dynamique démographique connue depuis plusieurs décennies

1990 – 2014 : moyenne de + 1,38% / an  
pic à + 2,25 %/an entre 2009-2014



# ORIENTATION 3 / DÉCLINAISONS RÉGLEMENTAIRES

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

- Croissance démographique visée : 15 % d'ici 2032, soit +1.4 % / an en moyenne 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-Laquerolles*	7	50 – 70	115	110
Ars-sur-Moselle	3	400 – 450	382	400
Aigny	5	100 – 150	227	212
Le Ban-Saint-Martin	5	400 – 450	356	385
Châtel-Saint-Germain	6	100 – 150	326	226
Chesay	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 / ÉVOLUTIONS PASSES								PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES							
		1990		1999		2009		2014		Période 2014-2026 >> Période 2020-2032 (12 ans)							
		1990	1999	1999	2009	2009	2014	2014	0,0%	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3					
	Évolutions démographiques sur les précédentes périodes intercensitaires			16%		7%		12%									
A	Nombre d'habitants (population municipale : décret n°2003-485)	301	350		374		418		418	447	481	497					
B	Nombre de résidences principales (selon le dernier recensement INSEE)	91	113		133		157		25 182	37 194	52 209	59 84					
C	Nombre de logements vacants (selon le dernier recensement INSEE)	1	1,1%	2	1,7%	3	2,2%	3	1,9%								
D	Nombre d'occupants par logement (taux moyen des ménages = A/D)	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

- Croissance démographique visée : 15 % d'ici 2032, soit +1.4 % / an en moyenne 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%
	<b>Nombre d'habitants</b> <i>(population municipale : décret n°2003-485)</i>	418	447	481	497
1	<b>Besoin total en logements BRUT</b> <i>(desselement + croissance démographique)</i>	25	37	52	59
2	<b>Résidences principales occupées en 2032</b> <i>(chiffres 2014 + besoins identifiés)</i>	189	202	217	92
3	<b>Potentiel de densification des tissus urbains</b> <i>(après déduction de 25% de rétention foncière)</i>	8	8	8	8
4	<b>Déduction des permis accordés</b> <i>(PA, PC et CUb délivrés après le 01/2015)</i>	14	14	14	14
5	<b>Besoin total en logements NET</b> <i>(en extension des tissus urbains existants)</i>	3	16	31	38
6	<b>Besoin foncier maximal en extension</b> <i>(densité brute de 15 logements/ha SCOTAM)</i>	0,22 ha	1,06 ha	2,03 ha	2,52 ha

# ORIENTATION 3 / DÉCLINAISONS RÉGLEMENTAIRES

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

- Croissance démographique visée : 15 % d'ici 2032, soit +1.4 % / an en moyenne sur la période 2020-2032, s'inscrivant dans la continuité d'une dynamique démographique connue depuis plusieurs décennies

Besoin théorique de 50 nouveaux logements, dont 30 en extension urbaine, une fois déduits :

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



CHIEULLES / RAPPORT DE PRÉSENTATION

POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION AU SEIN DE L'ENVELOPPE BÂTIE

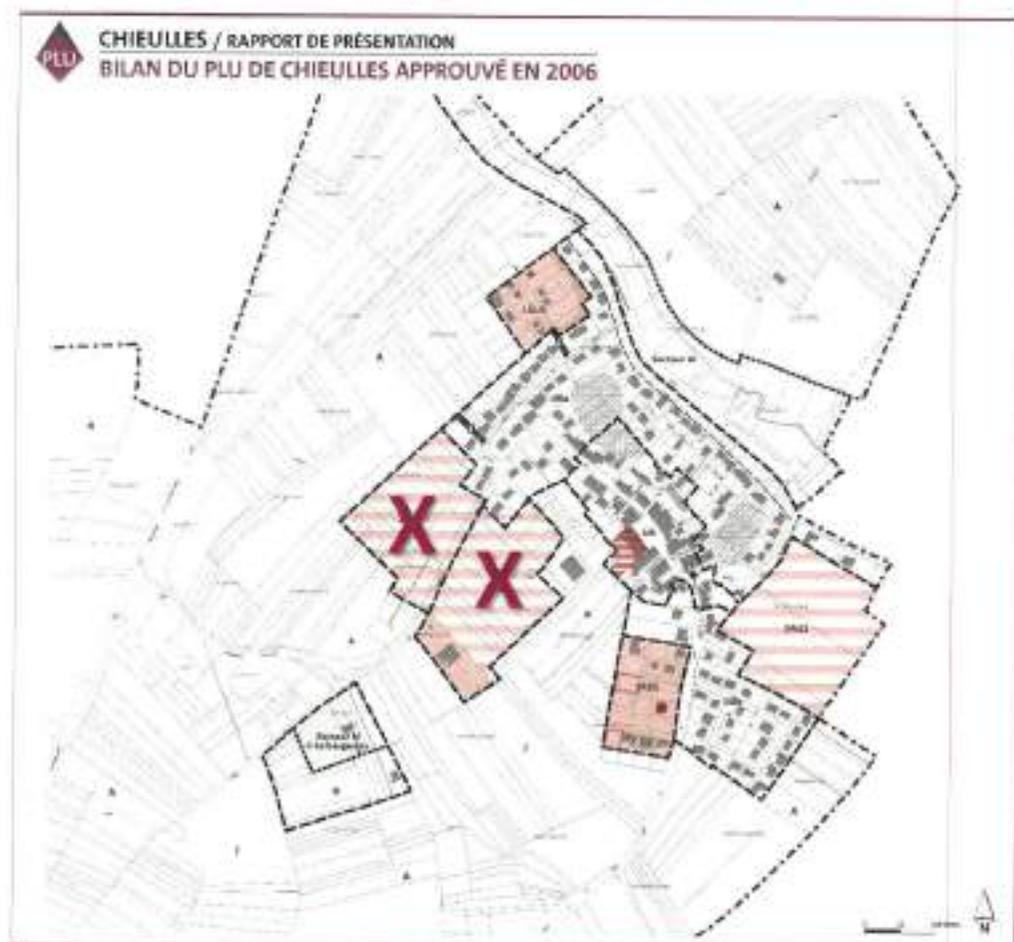


## ORIENTATION 3 / DÉCLINAISONS RÉGLEMENTAIRES

### 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

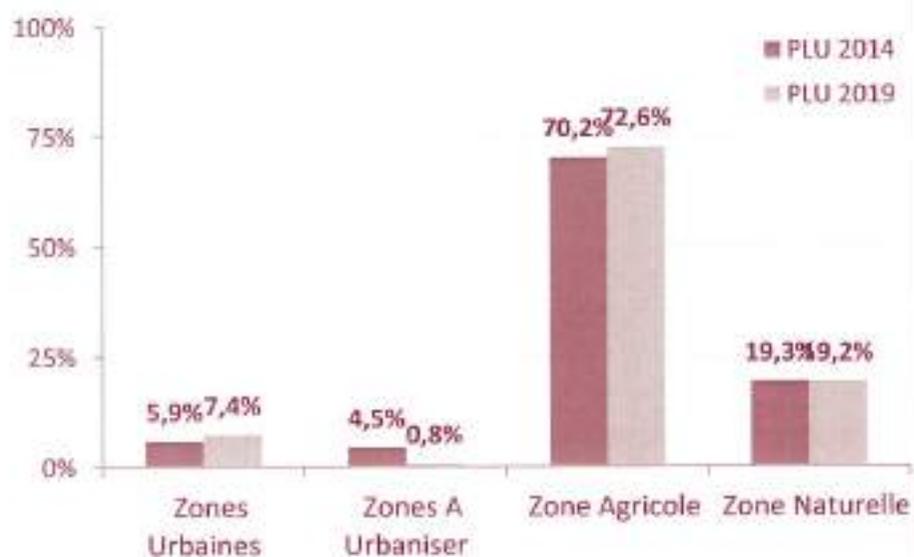
Sur les 8.6 ha du PLU en vigueur, le projet de PLU révisé conserve uniquement 2.1 ha, parmi les 3.27 ha de la réserve foncière 2 AU2.

# ORIENTATION 3 / DÉCLINAISONS RÉGLEMENTAIRES

## 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



Plus de 6 ha restitués en zone agricole [anciennes zones 2AU]



### 3.3. APPORTER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RENFORÇANT LES ESPACES PUBLICS VILLAGEOIS

- Définition à travers l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP), d'un projet d'ensemble : conforte 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 (1AU) réduite et reconfigurée, permet la création d'un bouclage viaire. Elle s'adapte au relief et à la présence d'une canalisation de gaz



# ORIENTATION 3 / DÉCLINAISONS RÉGLEMENTAIRES

## 3.3. APPORTER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RENFORÇANT LES ESPACES PUBLICS VILLAGEOIS

- Définition à travers l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP), d'un projet d'ensemble : conforte la structure urbaine de Chieulles, grâce à sa configuration et les nouvelles possibilités de bouclages viaires et piétons qu'il peut ainsi apporter



Référence à titre d'illustration  
Courée - Pont-Saint-Martin (44) - Le Hougard 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 lié 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	

## 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
- Une possible densification des tissus bâtis pour diversifier les formes urbaines : possible mitoyenneté en zone UA, UB et 1AU

PLU CHIEULLES/ ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) - SECTORIELLE  
OAP : CONFORTER LA TRAME URBAINE ET L'HABITAT EN ENTRÉE DU VILLAGE



## ORIENTATION 3 / DÉCLINAISONS RÉGLEMENTAIRES

### 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

**PLU** CHIEULLES/ ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) - SECTORIELLE  
OAP : CONFORTER LA TRAME URBAINE ET L'HABITAT EN ENTRÉE DU VILLAGE



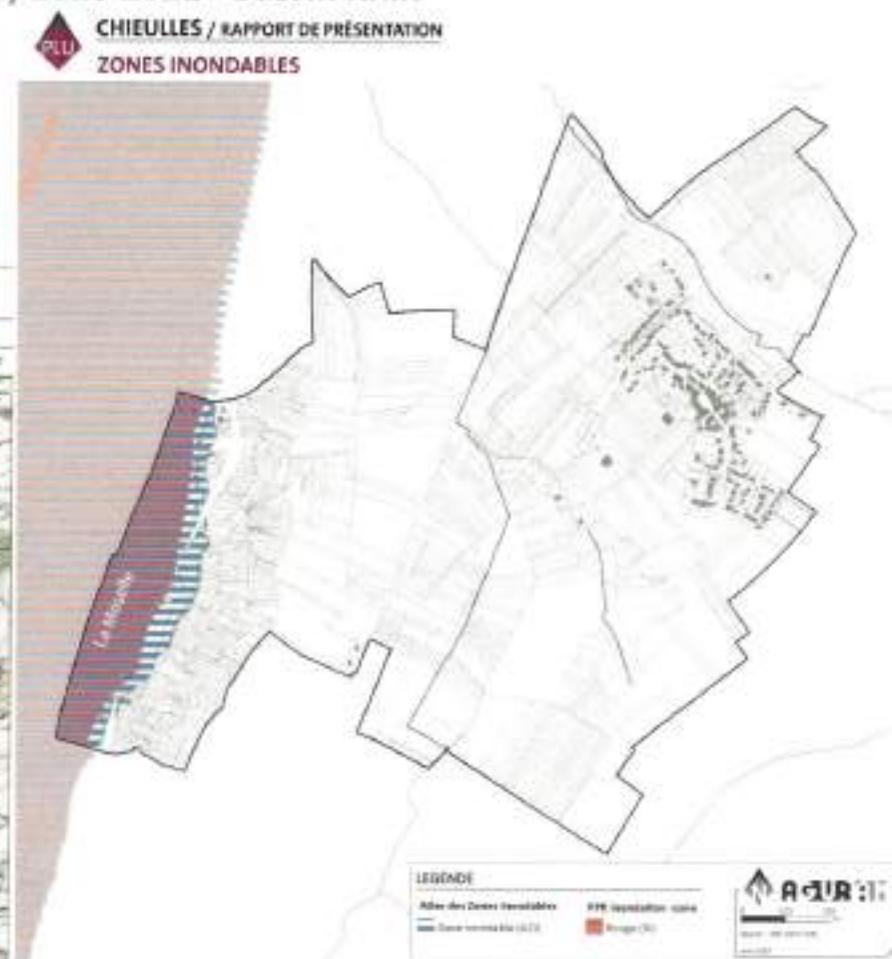
-  Trame végétale à créer (gestion des clôtures)
-  Haie arbustive à préserver
-  Localisation préférentielle pour un aménagement dédié à la gestion des eaux pluviales

# ORIENTATION 3 / DÉCLINAISONS RÉGLEMENTAIRES

## 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**

Servitudes d'Utilité Publique autour des canalisations de transport de matières dangereuses



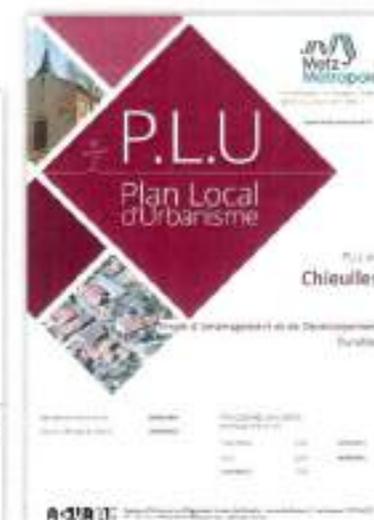
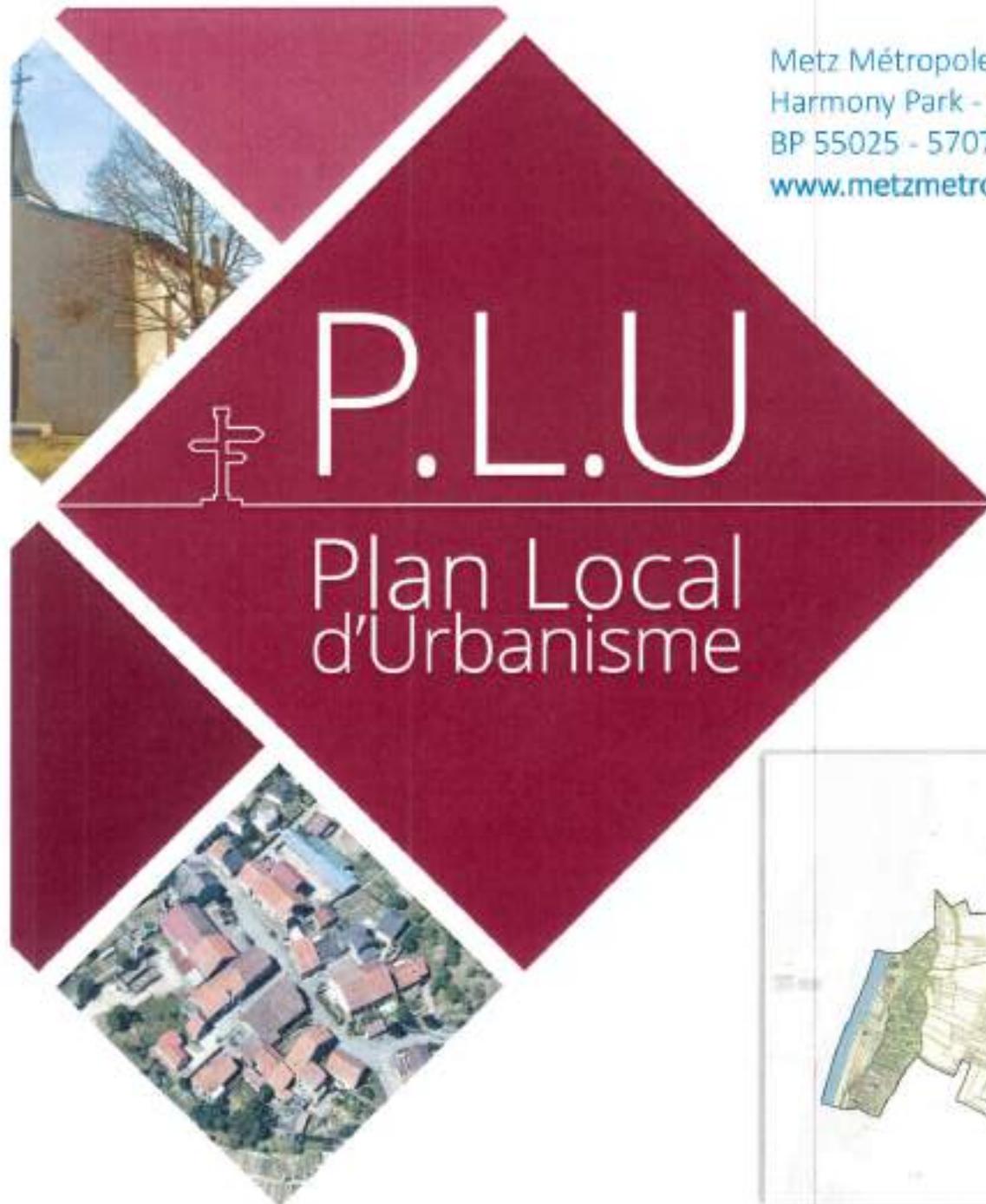
Metz Métropole  
Harmony Park - 11 boulevard Solidarité  
BP 55025 - 57071 METZ CEDEX 3  
[www.metzmetropole.fr](http://www.metzmetropole.fr)



## REUNION PUBLIQUE

27/08/2019

# CHIEULLES



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



# 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 :** 27 AOUT 2019

**Objet :** Réunion Publique  
n°2

**Rédacteur :** C.CAMBET

**Nombre de personnes  
présentes : 28**

**Ordre du jour :** Réunion Publique n°2 de présentation du projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Chieulles – Salle des Fêtes

## PRESENTATION

M. le Maire introduit la réunion en expliquant qu'elle a pour but de présenter un point d'avancement du projet de révision du PLU. Il rappelle que la révision du PLU a été prescrite en avril 2017.

M. le Maire indique que la première réunion de concertation de janvier 2019 avait notamment pour but de présenter les diverses orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU, et qu'ainsi, celle qui se tient ce soir doit permettre d'expliquer quelles évolutions réglementaires il va en découler. Il précise que les éléments qui seront présentés ont également été présentés aux Personnes Publiques Associées en juin 2019.

L'AGURAM se charge ensuite de présenter les différents documents qui composent le PLU puis fait un récapitulatif des dernières évolutions législatives (loi ALUR, entre autres) qui ont notamment nécessité de réviser le PLU de Chieulles. La caducité des zones 2AU de la commune l'ont également nécessité ainsi que l'approbation du SCOTAM (Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine) qui est un document de référence avec lequel le PLU se doit d'être compatible.

Metz-Métropole explique la phase technique puis administrative d'une révision de PLU et revient apporter des précisions calendaires en compléments des éléments donnés par M. le Maire. Elle précise notamment que l'arrêt du projet de PLU interviendra le 30 septembre 2019 en Conseil Métropolitain et qu'une enquête publique se tiendra au cours du premier trimestre 2020. Il est également rappelé aux habitants présents qu'ils peuvent encore déposer des observations dans les registres de concertation présents en Mairie et à Metz-Métropole et que ces derniers sont accompagnés des pièces administratives et techniques intermédiaires du PLU.

L'AGURAM se charge de présenter le projet de révision sur la base d'un PowerPoint annexé à ce compte rendu. La présentation est basée sur les trois orientations du Projets d'Aménagement et de

Développement Durables (PADD) qui, du fait des dernières évolutions législatives, doivent trouver des traductions réglementaires dans les autres pièces du PLU que sont les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les règlements écrit et graphique.

## **ECHANGES AVEC LES PERSONNES PRESENTES**

**Intervention 1 :** Un habitant souligne qu'il est dit que c'est 2032 l'échéance de construction des 30 nouveaux logements et se demande ce qu'il se passera après cette date. Il demande s'il y aura une nouvelle élaboration d'un PLU ou si la commune continuera à développer des projets sur le même modèle que ce qui est présenté ce soir.

- **Réponse apportée :** M. le Maire indique que d'ici 2032, un PLU intercommunal (PLUi) sera mis en place à l'échelle de la Métropole et qu'il se basera sur les PLU existants de chaque commune. C'est un document qui aura tendance à normaliser les règlements entre chaque commune du territoire. M. le Maire précise que la définition d'une enveloppe de 30 logements dépend notamment des services de l'Etat et indique qu'il a été nécessaire de justifier le projet de développement démographique afin de ne pas voir cette enveloppe réduite de près de la moitié.

Il explique que la conception de l'ancien PLU, et de celui-ci qui est à venir, diffèrent du fait de plusieurs changements législatifs. En effet, il n'est désormais plus possible de prévoir des réserves foncières, nommées 2AU, dans les mêmes proportions que celles prévues dans le précédent PLU.

M. le Maire termine en précisant que le PLUi s'élaborera et évoluera en accord avec les élus communaux.

**Intervention 2 :** Une habitante indique avoir compris qu'il y avait une densité de 15 logements à l'hectare et se demande si cette densité s'appliquera au centre du village car ça ne semble pas être le cas dans ce qui a été présenté.

- **Réponse apportée :** L'AGURAM explique que c'est une règle qui est définie par le SCOTAM et qu'elle s'applique sur les secteurs d'extensions urbaines. Cette règle est donc uniquement traduite sur le futur secteur de développement situé en zone 1AU.

M. le Maire explique que l'opération en cours au cœur du village a été instruite sur les règles du PLU actuellement en vigueur et non sur le PLU en projet.

**Intervention 3 :** Un habitant demande s'il y a des prescriptions qui seront faites en termes de hauteur d'habitat.

- **Réponse apportée :** L'AGURAM explique qu'il y a des règles de hauteur qui sont définies pour chacune des zones du PLU. Dans la zone 1AU, la hauteur se porte à 7m soit un R+1+combles. La zone UB aura les mêmes prescriptions. Les règles de hauteur restent sensiblement les mêmes que dans l'actuel PLU, pour qu'elles soient cohérentes avec la morphologie du village et ce qui a été construit jusqu'alors.

**Intervention 4 :** Une habitante relève qu'il a été évoqué à juste titre qu'il fallait préserver les chemins, les haies, les bâtis existants mais se demande quelles sont les aides ou apports qui vont être faits

pour que cela puisse être mis en œuvre. A titre d'exemple, elle explique que c'est bien de protéger les haies qui sont indiquées non loin du nouveau lotissement qui sera construit mais demande qui les entretiendra et les gèrera.

- **Réponse apportée** : L'AGURAM indique que cela dépend de plusieurs politiques publiques et non d'un seul document. Le PLU représente une pièce du puzzle, mais il ne déclenche pas automatiquement la mise en place d'aides pour la réalisation d'un projet. En effet, il s'accompagne d'autres politiques publiques choisies ou non par la collectivité.

L'AGURAM termine en précisant que les systèmes d'aides et de financement, s'ils existent, diffèrent selon la nature du porteur de projet.

Cette habitante demande si le PLU bloque une situation sans forcément derrière savoir si c'est réalisable. Elle poursuit son propos en indiquant que de nombreux chemins se détériorent et ne peuvent plus être empruntés.

- **Réponse apportée** : L'AGURAM explique qu'un PLU a pour vocation de réglementer l'évolution des tissus bâtis en limitant un certain nombre de chose et en protégeant un certain nombre d'éléments. Effectivement, il peut y avoir une impression que ce type de document fige des choses si la volonté est de les préserver. C'est donc un choix qui est fait par la collectivité de protéger un certain nombre d'éléments.

L'AGURAM explique que la collectivité s'est véritablement questionnée sur les cheminements, et même si elle ne peut pas mener dans l'immédiat de politique d'aménagement les concernant, le minimum est de mettre en œuvre une mesure de protection.

**Intervention 5** : Cet habitant indique vouloir revenir sur les propos qu'il a tenu lors de la première réunion, à savoir que d'ici 2032 il n'y aura pas de piste cyclable ou de chemin de prévu qui va rejoindre la Métropole. Il pense que ce n'est pas forcément un choix judicieux aux vues de la mise en place d'ici peu du prochain PDU (plan de déplacements urbains). Il indique travailler sur le territoire de Metz-Métropole et avoir répondu à l'enquête déplacement sur le transport domicile travail et en conclut qu'il ne peut pas se déplacer comme il le souhaiterait pour se rendre notamment sur son lieu de travail.

- **Réponse apportée** : M. le Maire indique que le PLU traite de l'urbanisme et non précisément des mobilités comme le fera le PDU qui est en cours de révision. Il précise qu'une enquête publique se tiendra d'ici cet automne sur ce projet.

M. le Maire complète son propos en indiquant qu'il faut distinguer les pistes cyclables de loisir des pistes permettant les trajets du quotidien. La compétence de Metz-Métropole ne s'applique pas encore sur les pistes cyclables de loisir.

M. le Maire invite donc les habitants à aller faire leur remarque sur les transports au cours de l'enquête portant sur le projet de PDU.

Aujourd'hui, il y a la possibilité d'aller directement en gare de Metz, alors qu'à une certaine époque tout été centralisé sur Saint-Julien-lès-Metz. M. le Maire indique qu'avec son conseil municipal, des observations seront émises sur le projet de PDU car il souhaite que cette relation directe vers la ville centre soit conservée.

**Intervention 6** : Un habitant demande si le PLU prendra en compte les typologies viaires et notamment le carrefour de la rue de la Chapelle puisqu'il est question d'accueillir environ 70 personnes en plus d'après ce qui a été présenté. Il est ensuite demandé s'il y a des discussions avec

TUTT (unité technique territoriale du conseil départemental de la Moselle) au sujet du réaménagement de ce carrefour.

- **Réponse apportée** : M. le Maire indique que l'accueil d'environ 70 personnes en plus ne générera pas 70 véhicules supplémentaires. M. le Maire précise qu'il est pour l'heure prématuré d'avoir des discussions sur un projet qui relève d'une intention d'aménagement et notamment car les routes départementales présentes au sein du territoire de Metz-Métropole seront rétrocédées à compter de 2020 à cette dernière. Les futurs dialogues se feront avec Metz-Métropole.

Cet habitant demande ensuite si par la prise de compétence de Metz-Métropole en 2020, les aménagements de ce carrefour seront pris en compte.

- **Réponse apportée** : M. le Maire et Metz-Métropole indiquent qu'ils ne peuvent pas préjuger de ce qui se fera. Dans le cadre des projets qui seront déposés, les aménageurs seront invités à se rapprocher du service voirie afin d'en recueillir les préconisations et c'est à ce moment-là que le carrefour pourra être évoqué.

M. le Maire complète son propos en indiquant, que dans le cadre d'un permis d'aménager, les voiries une fois réalisées sont rétrocédées à l'euro symbolique à la Métropole. Néanmoins, pour que cela se fasse il faut que les voiries soient réalisées selon le cahier des charges du service voirie de Metz-Métropole. Cette dernière indique que le service application du droit des sols conseille aux porteurs de projets de rencontrer ce service le plus en amont possible de l'instruction afin que le projet puisse être ajusté en conséquence.

**Intervention 7 :** Une habitante demande si le conseil municipal de Chieulles a déjà déposé une demande de construction pour les maisons prévues dans le cadre de l'OAP.

- **Réponse apportée** : M. le Maire indique que le Conseil Municipal n'a pas la possibilité ni le droit de déposer une demande de quel type que ce soit pour ces maisons. Ce projet sera porté par un aménageur qui se chargera de déposer une autorisation d'urbanisme.

M. le Maire rappelle que la réunion de ce soir permet de présenter l'OAP qui constitue une sorte d'esquisse sur les intentions de projet que la commune souhaiterait voir être mis en œuvre. En effet, l'OAP édicte des principes d'aménagement que devra respecter le ou les futurs aménageurs de la zone 1AU.

Il rappelle que la commune de Chieulles n'a pas la maîtrise foncière de ces terrains, hormis une petite parcelle permettant une amorce de voirie sur les parcelles concernées.

Cette habitante explique avoir mal posé sa question et souhaite savoir si la commune parle de 30 maisons supplémentaires ou bien de 70, au regard de ce qu'exposait un habitant précédemment et savoir où elles se situeront ?

- **Réponse apportée** : M. le Maire indique bien que ça ne sera qu'une trentaine de logement du fait des enveloppes logements attribuées par le SCOTAM et le PLH (programme local de l'habitat) de Metz-Métropole.

L'AGURAM montre à nouveau la localisation du futur site 1AU à l'aide d'un plan du support de présentation et il est indiqué à l'habitante que le terrain identifié est celui situé en face de l'aire de jeu publique, entre la rue de la Chapelle et la rue des Roses

Cette habitante indique que c'est contraire à ce qui est dit dans la présentation puisqu'il est mentionné qu'un des objectifs est la protection des terres agricoles.

- **Réponse apportée** : L'AGURAM indique qu'en effet, la trentaine de maison sera réalisée sur des terres agricoles. Le fait de réduire la consommation d'espaces agricoles passe par toute la mécanique qui est de définir au plus juste les besoins de la commune et ses perspectives de développement afin de calibrer et réduire les besoins en foncier qui lui sont nécessaires. En effet, aujourd'hui le PLU prévoyait un peu plus de 9 ha en zone 2AU alors que dans le projet de PLU il est prévu 2,1 ha en zone 1AU.

**Intervention 8** : Un habitant souligne que c'est une bonne chose que des terres soient rendues au domaine agricole. Néanmoins, il note qu'il est dit qu'il y aurait un minimum de 15 logements à l'hectare et demande si cela peut sous-entendre que l'on peut passer à 20 ou 25 logements à l'hectare ?

- **Réponse apportée** : L'AGURAM indique que c'est bien un minimum qui est demandé par le SCOTAM. Néanmoins, pour éviter qu'il y ait une trop forte densification, les règles de la zone 1AU définissent des maximums de hauteurs et d'emprise au sol pour les futures constructions. Elle précise que cela implique que sur une même parcelle il y a un minimum de 50% qui ne peut pas être construit, mis de côté certains éléments non calculés dans l'emprise au sol. L'AGURAM souligne également qu'un minimum d'espace libre de toute construction doit être aménagé en espace vert, et qui de fait ne doit pas être artificialisé.

Cet habitant indique qu'il ne semble pas y avoir de limite sur la taille parcellaire et demande si c'est bien le cas.

- **Réponse apportée** : L'AGURAM explique que dans les documents d'urbanisme il n'est désormais plus possible de définir une taille de parcelle minimum. Certains anciens documents indiquaient clairement que des parcelles ne pouvaient être inférieures à une certaine superficie ce qui n'est plus possible dans les documents d'urbanisme de nouvelle génération car cela favorise l'étalement urbain. Dans le projet de PLU de Chieulles, le minimum de densité à atteindre s'exprime à travers un minimum de logements à construire indiqué dans le document d'OAP. Derrière ces éléments, l'AGURAM indique que c'est une logique nationale qui souhaite que la consommation d'espace agricole soit réduite.

**Intervention 9** : Un autre habitant demande s'il n'est pas possible de transformer l'espace où passe la conduite GRTGaz en espace vert pour à long terme faire une aire de jeu.

- **Réponse apportée** : L'AGURAM indique que c'est une zone qui ne peut pas être plantée.

Il est ensuite demandé s'il n'est pas possible de faire un chemin piétonnier pour rattraper la route départementale afin de créer un lien vers l'école puisque cela reste une zone perdue.

- **Réponse apportée** : L'AGURAM indique qu'aujourd'hui ce ne sont pas des zones perdues, puisqu'elles sont exploitées en tant que terres agricoles.

M. le Maire et l'AGURAM indiquent qu'il y a déjà le chemin présent le long de la route vers Vany.

L'AGURAM précise que c'est une servitude d'utilité publique et qu'il n'est pas possible pour la commune d'y faire ce qu'elle souhaite.

Metz-Métropole indique que les concessionnaires ont été consultés pour donner leur avis sur les projets et qu'en règle générale, il est demandé à ce qu'un secteur d'aménagement n'impacte en rien la servitude.

Cet habitant indique qu'à son sens, ça n'exclut pas de réaliser des aménagements paysagers.

- **Réponse apportée** : M. le Maire indique que lorsqu'il avait été décidé de faire un aménagement le long de la RD1 cela avait été contraint par le concessionnaire. Il précise également que les marges de recul ont été révisées et quelles sont bien plus importantes qu'auparavant. Il est également dit que deux maisons sont présentes dans cette servitude.

L'AGURAM précise que la bande de servitude a été élargi depuis 2015. Elle précise également qu'au travers du PLU, il est demandé de faire un exercice de prospective à 10 ans mais qu'il est difficile de prendre en compte des facteurs externes qui pourraient continuer d'évoluer à l'exemple de l'emprise de servitude de cette canalisation.

**Intervention 10 :** Un habitant demande s'il est envisageable de prévoir un cheminement piéton entre la rue des roses et le chemin le long de route de Vany pour aller à l'école.

- **Réponse apportée** : M. le Maire indique que le foncier mentionné est en grande partie sur Vany. Il rappelle également qu'un cheminement existe déjà.

L'AGURAM indique qu'il est préférable de ne pas créer de chemin passant au travers des terres agricoles car cela fragmenterait des espaces de cultures.

M. le Maire précise que l'actuel cheminement est à remettre en l'état suite aux travaux réalisés sur une conduite d'eau potable.

**Intervention 11 :** Un habitant demande donc pourquoi il n'est pas possible de mettre en zone N la partie où passe la servitude GRTGaz au lieu de la laisser en zone A. Il indique que ça aurait pu faire une aire de jeu pour le lotissement.

- **Réponse apportée** : L'AGURAM explique qu'un espace public est prévu dans la création du nouveau lotissement. Elle précise que cet espace restera pour le moment en zone agricole afin que cette activité puisse continuer à s'exercer.

**Intervention 12 :** Un habitant demande si le propriétaire d'un des terrains de cette zone, qui est de Vany, est au courant que ce secteur sera urbanisé. A l'heure actuelle il accède à sa parcelle par le chemin qui deviendra une rue pour le futur lotissement.

- **Réponse apportée** : L'AGURAM explique que la question des accès se posera au moment où un projet commencera à se dessiner sur cette zone et quand l'acquisition du foncier se fera. Le porteur de projet devra en discuter avec les propriétaires.

**Intervention 13 :** Un habitant indique avoir regardé sur internet le Plan de Déplacement Urbain qui fait 269 pages et se demande ce qu'il va apporter aux habitants de Chieulles et en quoi il va en consolider l'appartenance de Chieulles aux périphéries de la Métropole.

- **Réponse apportée** : M. le Maire rappelle que ce n'est pas le même sujet que le PLU qui est présenté ce soir. Il indique que le PDU est fait pour l'ensemble des communes de la Métropole et qu'il comporte de grandes orientations et des axes de priorité.

Metz Métropole indique qu'il est intéressant de regarder le préambule de Mme la Vice-Présidente en charge des transports car elle trace synthétiquement les objectifs que fixe ce nouveau PDU.

M. le Maire indique qu'un des éléments essentiels de ce PDU sera la troisième ligne BHNS (bus à haut niveau de service) en direction du sud du territoire vers le plateau de Frescaty.

Metz Métropole complète en indiquant que cette ligne répondra aux importants enjeux de développement économique et d'habitat du sud du territoire (Montigny et Frescaty) car pour l'heure les bus desservant ces zones montrent des saturations aux heures de pointe.

**Intervention 13 :** Un habitant demande si la mairie s'est rapprochée des propriétaires des terrains qui accueilleront le nouveau lotissement afin de savoir si cette opération est faisable.

- **Réponse apportée :** La Mairie indique que non et que cela relèvera du travail de l'aménageur de cette zone. M. le Maire indique qu'une des propriétaires était disposée à vendre et que son curateur avait contacté la mairie lors de l'approbation du PLU actuel.

M. le Maire complète sa réponse en indiquant que l'extension de la commune est désormais quasi bloquée et qu'il n'y a presque plus de réserve. Il souligne que l'urbanisation doit se faire progressivement afin que le niveau d'équipement soit en corrélation. Metz-Métropole rappelle que c'est également nécessaire pour préserver le cadre de vie des habitants.

M. le Maire indique qu'il est désormais essentiel de proposer des programmes d'habitat mixant les typologies afin de répondre à toutes les catégories de population et notamment aux familles avec enfants.

**Intervention 14 :** Un habitant demande si les documents seront disponibles sur le site de la mairie.

- **Réponse apportée :** M. le Maire répond par l'affirmative et indique que le site de la mairie et celui de Metz-Métropole véhiculent les mêmes éléments.

Metz-Métropole indique que le support de présentation sera disponible d'ici à la fin de la semaine.

M. le Maire conclut la réunion en remerciant les participants à la réunion et en indiquant qu'il y aura en temps utile des éléments de communications les informant de la tenue de l'enquête publique.

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

#### Relevé de décisions

Responsable	Action	Echéance
Metz Métropole	→ Diffusion du CR	→ 10 septembre 2019

**Résumé de l'acte**  
**057-200039865-20190930-09-2019-DC8-1-DE**

**Numéro de l'acte :** 09-2019-DC8-1  
**Date de décision :** lundi 30 septembre 2019  
**Nature de l'acte :** DE  
**Objet :** Bilan de la concertation du projet de PLU de la Commune de Chieulles  
**Classification :** 2.1 - Documents d urbanisme  
**Rédacteur :** Catherine DELLES  
**AR reçu le :** 07/10/2019  
**Numéro AR :** 057-200039865-20190930-09-2019-DC8-1-DE  
**Document principal :** 21\_DO-CPT8.1.pdf

**Pièces jointes :**

21\_DO-CPT8.1 Annexe Bilan concertation Chieulles.pdf

**Historique :**

02/10/19 09:09	En cours de création	
02/10/19 09:12	En préparation	Catherine DELLES
07/10/19 09:26	Reçu	Catherine DELLES
07/10/19 09:27	En cours de transmission	
07/10/19 09:28	Transmis en Préfecture	
07/10/19 09:29	Accusé de réception reçu	