Département de la Moselle

Communauté d'Agglomération de Metz Métropole

COMMUNE DE CHESNY

Plan Local d'Urbanisme

3 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Approbation du POS	- DCM 18/12/1987
Prescription PLU	- DCM 18/11/2013
Arrêt du PLU	- DCM 12/12/2016
Approbation PLU	- DCM

APPROBATION PAR DCM DU …

Date de référence : septembre 2017

ITB
1 rue du Four
54520 Laxou
Tél : 03 83 26 34 54

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

SOMMAIRE

Préambule

Chapitre I : Concernant le tissu urbain et les quartiers

1) Valoriser l'identité du village et qualifier les espaces publics
1.1 - Préserver les éléments patrimoniaux du village
1.2 - Conforter les espaces publics et qualifier les entrées de ville

2) Maîtriser les extensions urbaines et les limites de l'enveloppe urbaine
2.1 - Lutter contre l'étalement urbain : renouvellement et réhabilitation
2.2 - Maitriser les extensions urbaines
2.3 - L'auréole villageoise à recomposer
2.4 - Prévenir les risques naturels et d'inondation :

Chapitre II : Concernant les fonctions du village

3) Renforcer la diversité et la mixité des usages pour le village
3.1 - Compléter l'offre d'équipements publics et permettre de nouveaux usages
3.2 - Elargir l'offre de logement pour un parcours d'habitat au sein du village
3.3 - Développer la desserte du territoire par les communications numériques

4) Favoriser les déplacements au sein de la commune et vers les communes voisines
4.1 - Renforcer les liaisons douces entre les parties du village
4.2 - Renforcer les liaisons douces vers les villages voisins
4.3 - Favoriser les connexions intercommunales par des transports collectifs en lien avec les agglomérations voisines

Chapitre III : Concernant les espaces naturels, agricoles et forestiers

5) Préserver et valoriser les patrimoines paysagers et naturels
5.1 - Valoriser les composantes paysagères et les continuités écologiques proposer la remise en état des trames vertes et bleues
5.2 - Préserver les espaces agricoles et favoriser leur exploitation

Chapitre IV : De manière générale

6) Agir sur la consommation des ressources

Carte de synthèse

ITB
1 rue du Four
54520 Laxou
Tél : 03 83 26 34 54

Préambule

L'article L 101-2 (anciennement L.121-1) du Code de l'urbanisme réunit l'ensemble des principes fondamentaux qui s'impose aux documents d'urbanisme : Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- *a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- *b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- *c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- *d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- *e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

- **L'article L 151-5 (anciennement L123-1-3)** du Code de l'urbanisme, précise :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

La commune de **Chesny** a élaboré son Projet d'Aménagement et de Développement Durables dans le respect des principes fondamentaux de l'article L 101-2 du Code de l'urbanisme, de l'article L 151-5 du même code, tout en analysant l'état des lieux, décrit dans le diagnostic initial du territoire.
Les orientations retenues par la commune, favorisent le renouvellement urbain, maîtrisent le développement, préservent la qualité architecturale et paysagère du village, renforcent la mixité et souhaitent apporter une amélioration du cadre de vie général.

Chapitre I : Concernant le tissu urbain et les quartiers

*Ce chapitre définit et développe les enjeux relatifs à l'**aménagement** et à l'**urbanisme**. Il fixe les objectifs chiffré de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

- 1) Valoriser l'identité du village et qualifier les espaces publics

1.1 - Préserver les éléments patrimoniaux du village et encourager la réhabilitation des constructions existantes.

Le noyau villageois de Chesny présente les aspects traditionnels et les caractéristiques du village lorrain (constructions mitoyennes, bâtis anciens agricoles, front bâti dégageant un espace de devant servant initialement d'usoirs). Les incitations à rénover et réhabiliter les bâtisses existantes sont prônées dans le rapport de présentation et sont encadrées par les dispositions réglementaires applicables (respect des implantations, des volumes édifiés et maintien des aspects traditionnels du village lorrain ...).

L'enjeu est de sauvegarder et de mettre en valeur les bâtiments, ensembles de bâtis ou espaces publics représentant un intérêt architectural et/ou patrimonial (fermes lorraines, maisons villageoise, usoirs, tourelle de la Rue Principale, calvaires, fort militaire de Chesny Nord, …). Ces éléments de patrimoine sont référencés au rapport de présentation et reporté sur le plan de zonage du PLU.

Les préconisations énoncées dans le règlement ont pour but la valorisation des éléments architecturaux remarquables et la qualité de traitement de ces constructions, notamment en préservant l'aspect extérieur, la volumétrie et le type d'architecture.

1.2 - Conforter les espaces publics et qualifier les entrées de ville

La commune dispose d'espaces publics aménagés qui améliorent le cadre de vie (abris-bus, parvis des équipements, terrains de jeux, placette...). Au centre du village, les équipements et ouvrages publics structurent des espaces pour le public (mairie, école, salle communale). La somme de ces espaces publics fait partie de l'image de la commune. Par leurs usages communs, ils sont à valoriser pour une meilleure qualité de vie dans le village.

La commune est traversée par la RD 155c, qui dessert la globalité du village. Les entrées de ville Nord et Sud en particulier, pourront être symbolisées et qualifiées pour limiter les extensions linéaires de l'urbanisation et valoriser l'ambiance urbaine de l'intérieur du village. De plus, l'entrée nord du village fait l'objet de nombreux enjeux, comme la réhabilitation du village canadien, la réhabilitation du fort militaire, l'implantation potentielle d'activités. Ces projets seront l'occasion de repenser cette partie du village pour un aménagement urbain cohérent et global.

- 2) Maîtriser les extensions urbaines et les limites de l'enveloppe urbaine

En 2014, la commune compte une population de **585 habitants** pour environ 210 logements. La commune de Chesny est comprise au sein de la Communauté d'agglomération de Metz Métropole. Cette proximité avec Metz en fait une commune résidentielle attractive pour les habitants de la couronne messine.

Pour faire face à la pression foncière, la commune doit maîtriser la croissance de son urbanisation et arriver à maintenir un équilibre de population nécessaire à ses équipements. En effet, un accroissement trop rapide du nombre d'habitants ne pourrait être absorbé par les équipements existants ou envisagés. Un accroissement modéré et progressif parait plus adéquat pour maintenir la capacité des équipements présents et prévoir leur fonctionnement à longs termes sur le ban communal.

2.1 - Lutter contre l'étalement urbain : renouvellement et réhabilitation

Pour permettre un développement de la population tout en évitant le mitage du territoire, le recyclage foncier est l'un des premiers outils à mettre en place. La priorité d'urbanisation sera donc mise sur les secteurs compris dans l'enveloppe urbaine (périmètre entourant le village à moins de 30m des constructions existantes).

La priorité sera notamment mise sur le renouvellement urbain du village canadien, considéré comme insalubre. Ce recyclage foncier devra être accompagné de l'apport des réseaux nécessaires, participant à la requalification de l'entrée de ville nord de la commune.

En 2014, il n'y a peu ou pas de parcelles libres au sein de l'enveloppe urbaine. L'urbanisation ponctuelle au sein de l'enveloppe urbaine (dent creuse) n'apporte donc pas de potentiel d'urbanisation. En effet, les espaces libres correspondent soit :

- à des ensembles de jardins, à préserver pour leur qualité paysagère et pour le cadre de vie des habitants

- à des secteurs d'équipement de la commune (zone de loisir,…)

- à des parcelles en dehors de l'enveloppe urbaine actuelle

- à des parcelles pouvant être intégrées à des opérations d'ensemble

On note cependant quelques potentiels de renouvellement du village avec des corps de ferme désaffectées, qui pourront faire l'objet de réhabilitations et / ou transformations.

2.2 - Maitriser les extensions urbaines

Pour lutter contre l'étalement urbain, Chesny se développera en lien avec les quartiers existants, pour limiter le besoin de déplacement. Les quartiers seront reliés par des voies circulées ou piétonnes. Les nouveaux aménagements laisseront la possibilité de liaison vers des extensions futures.

Selon une estimation actuelle des besoins en logements sur les 20 prochaines années, le chiffre approximatif de 2 à 2.5 hectares a été retenu pour permettre à la commune un développement des quartiers d'habitat, cohérent avec les objectifs des politiques territoriales ou supra-communales. La commune envisage ainsi la construction de 35 à 45 logements jusqu'en 2032, compris dans des opérations d'extension urbaine à destination principale d'habitat. D'autres secteurs viendront compléter les besoins de la commune pour une mixité d'usage. Environ 2 hectares ont été calibrés pour un secteur d'extension mixte et pourront se compléter dans le futur.

Le principal site d'extension retenu correspond à un développement urbain vers le nord de la commune, permettant de lier l'ancien fort et le village. Ce développement sera accompagné du renouvellement urbain sur le site du village canadien, pour résorber l'insalubrité de ces parcelles et recomposer la desserte de ce quartier.

D'autres extensions limitées pourront permettre de construire des secteurs en limite de l'enveloppe urbaine ou d'étendre progressivement l'urbanisation. Ces extensions devront respecter les logiques d'implantation du village et rechercher une cohérence urbaine à long terme.

La répartition initiale de ces surfaces pourra être revue sans bouleverser les grandes orientations de ce PADD.

2.3 - L'auréole villageoise à recomposer

Il s'agit d'assurer la préservation et la mise en valeur des jardins sur les pourtours du village, afin de renforcer cette transition végétale entre le secteur urbain et le secteur agricole, pour la qualité de vie des habitants et l'intégration paysagère de la commune. Les nouveaux quartiers intégreront cette valeur paysagère forte dans leurs aménagements. L'auréole végétale pourra donc évoluer et se compléter en fonction des extensions successives.

La transition entre l'urbanisation et les espaces agricoles sera accompagnée de cheminements ou d'aménagements végétaux afin de réduire l'impact des opérations sur le grand paysage et de limiter les rapports trop francs entre ces deux usages du sol.

2.4 - Prévenir les risques naturels et d'inondation

La commune est traversée par le ruisseau Saint Pierre. Plusieurs crues ont eu lieu ces dernières années. La commune souhaite prendre en compte ce risque et le prévenir par l'intermédiaire de son document d'urbanisme. Une attention particulière sera établie quant aux risques naturels, tant par rapport aux études déjà réalisée que par les connaissances de terrain.

Chapitre II : Concernant les fonctions du village

*Ce chapitre définit et développe les enjeux relatifs aux **équipements**, à l'**urbanisme**, à l'**habitat**, aux **transports et aux déplacements**, au développement des **communications numériques**, aux **équipements commerciaux** et au développement **économique et des loisirs**.*

- 3) Renforcer la diversité et la mixité des usages pour le village

La commune souhaite d'une part étendre ses quartiers à dominante résidentielle, et d'autre part favoriser les activités, les services, les commerces ou les équipements, afin de mieux répondre à la diversité de fonctions urbaines nécessaire au bon fonctionnement du village.

3.1 - Compléter l'offre d'équipements publics et permettre de nouveaux usages

Le centre communal de Chesny accueil les services administratifs de la collectivité locale (mairie, écoles, salle communale,…). Ces équipements pourront s'étendre ou se compléter par d'autres usages. Des secteurs spécifiques pourront être réservés à cet effet.

De plus, les secteurs accueillant des activités de loisirs (sports, détente, …) et de plein-air seront maintenus avec des possibilités d'évolution et d'extension sur ces sites de loisirs.

La commune pourra profiter de certains espaces en mutation pour requalifier ou compléter ses espaces publics ou proposer de nouveaux usages. (Les prairies au Nord sont un potentiel de développement des activités de loisirs.

Peu ou aucune activité d'artisanat ou de commerce de proximité n'est répertoriée sur la commune, mais il s'agit de destinations autorisées et encouragées.

Pour développer le tissu d'entreprises, la commune prévoit des réserves foncières pour ces activités, notamment sur le secteur entre le fort de Chesny Nord et l'enveloppe urbaine actuelle.

3.2 - Elargir l'offre de logement pour un parcours d'habitat au sein du village.

Les nouveaux quartiers intégreront une diversité de type de logements pour éviter des opérations « monotypes » comme les lotissements pavillonnaires des dernières années. Les nouveaux quartiers devront intégrer la notion de mixité sociale et générationnelle et la variété d'offre de logements (Habitats individuels, maisons groupées, habitat intermédiaire, petits collectifs, logements adaptés aux personnes à mobilité réduite, …). Pour ce faire, les nouvelles opérations comporteront une grande variété de taille de parcelle propice à la diversité de construction souhaitée.

En 2014, le Programme Local de l'Habitat de l'agglomération de Metz-Métropole ne comporte pas détails relatifs aux communes de l'ancienne Communauté de Communes du Val Saint Pierre. Néanmoins, les prescriptions qui pourront être ajoutées dans ce PLH seront prises en compte par la commune de Chesny dans son futur développement.

3.3 - Développer la desserte du territoire par les communications numériques

L'arrivée du « très haut débit » n'est pas encore en cours sur la commune. L'enfouissement des réseaux sera prévu en fonction de la desserte de chaque rue. Pour les secteurs en travaux, des gaines en attente serviront pour une desserte future.

Par ailleurs, la commune appuiera les politiques de dessertes prévues à l'échelle intercommunautaire.

- 4) Favoriser les déplacements au sein de la commune et vers les communes voisines

En 2014, le Plan de Déplacement Urbain de l'agglomération de Metz-Métropole ne comporte pas détails relatifs aux communes de l'ancienne Communauté de Communes du Val Saint Pierre. Néanmoins, les prescriptions qui pourront être ajoutées dans ce PDU seront prises en compte par la commune de Chesny dans son futur développement.

4.1 - Renforcer les liaisons douces entre les parties du village

Le maillage des rues est bien fourni pour le village. Les nouveaux quartiers poursuivront cette caractéristique en étant intégrés au tissu urbain existant par des accès multiples et des liaisons douces.

4.2 - Renforcer les liaisons douces vers les villages voisins

Les liaisons douces peuvent s'inscrire à différentes échelles, du parcours fonctionnel à la promenade de loisir. Les itinéraires de promenade pourront être prolongés ou complétés, en instaurant des pistes nouvelles.

Une prolongation de la liaison par piste cyclable vers Peltre est envisageable aux abords du ruisseau St-Pierre, notamment dans le cadre d'une réflexion intercommunale.

4.3 - Favoriser les connexions intercommunales par des transports collectifs en lien avec les agglomérations voisines

La démarche sur les liaisons douces s'accompagne d'une réflexion sur la grande mobilité pour les déplacements à l'échelle du bassin de vie. En effet l'offre de transport en commun reste à être enrichie sur le territoire. Les alternatives au transport individuel motorisé seront aussi favorisées, telles que le covoiturage, les itinéraires cyclables ou le développement des circuits de livraisons.

Chapitre III : Concernant les espaces naturels, agricoles et forestiers

*Ce chapitre définit et développe les enjeux relatifs au **paysage**, à la **protection des espaces naturels, agricoles et forestiers**, à la préservation et/ou la remise en état des **continuités écologiques**.*

- 5) Préserver et valoriser les patrimoines paysagers et naturels.

5.1 - Valoriser les composantes paysagères et les continuités écologiques ; proposer la remise en état des trames vertes et bleues

Le village s'est développé à la fois le long des axes et de façon concentrique par rapport au noyau ancien. Ces secteurs récents se sont alors installés dans l'auréole, formée des jardins et des vergers du village.

L'identité végétale du village sera renforcée par la définition de secteurs de protection non constructibles préservant la couronne naturelle du village. Les zones de jardin en cœur d'îlot seront également préservées. Complété par les espaces boisés (principalement au nord et à l'ouest de la commune), ces parties de nature seront inscrites dans les trames vertes de la commune. D'autres éléments naturels sont inscrits pour leur caractère remarquable et/ou leur situation de repère dans le paysage (arbres isolés, étang).

De plus, les ruisseaux (ruisseau St Pierre), les étangs (étang de Peigneux), les espaces humides et la végétation ripisylve qui s'y rapporte, seront protégés par l'instauration de trames bleues.

Ces trames vertes et bleues feront l'objet d'une préservation forte en étant inscrites comme composantes naturelles de qualité environnementale à respecter et protéger de toute altération.

Enfin, les points de vue remarquables sur le grand paysage seront pris en compte dans le cadre des aménagements futurs.

5.2 - Préserver les espaces agricoles et favoriser leur exploitation

Au-delà de cette auréole de nature, le village est entouré d'espaces agricoles ouverts, dont l'étendue paysagère offre un cadre de vie de qualité. Malgré l'aspect intensif des cultures en place, l'activité agricole garantit l'entretien et le maintien des espaces cultivés. Elle contribue donc fortement à la qualité végétale et champêtre de la commune. L'enjeu est alors de favoriser et de soutenir cette activité par un repérage des espaces agricoles majeurs. Le maintien des activités agricoles actuelles sera assuré par la préservation des terres arables de qualité et le développement de cette activité passera par une incitation à la gestion durable des terres.

Le PLU s'attachera à défendre

- La préservation de l'espace agricole entourant le village, par la délimitation d'espaces agricoles majeurs,
- la minimisation des surfaces agricoles devenant des terrains affectés à l'urbanisation, par une utilisation économe des terres agricoles dans l'extension de l'enveloppe urbaine du village.
- la limitation du développement résidentiel à proximité des bâtiments agricoles existants par des secteurs agricoles déterminés en fonction des parcelles d'intérêt pour l'exploitation.

Chapitre IV : De manière générale

- 6) Agir sur la consommation des ressources

Dans un contexte de crise environnementale, économique ou énergétique que nous traversons, la gestion de nos ressources est un enjeu actuel majeur. Ainsi, il est important de prendre en compte l'impact des consommations de nos différentes ressources (énergie, eau, terres naturelles, air, etc.) pour une meilleure transmission aux générations futures. Nous devons prendre en compte sérieusement cette problématique afin d'anticiper la transition de notre société et de nos modes de vie à l'échelle du village.

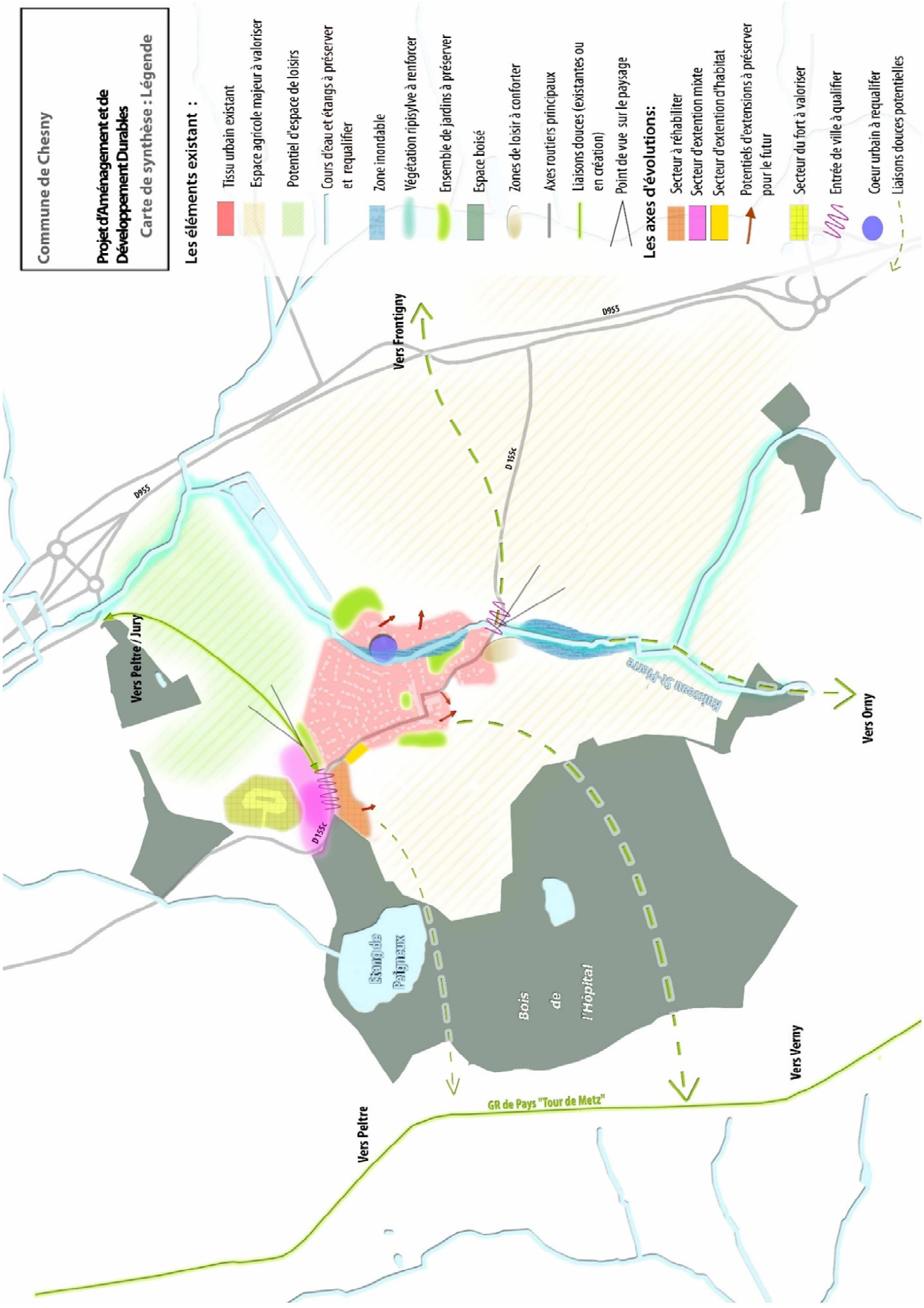
Cela passe par la somme des ambitions suivantes :

- Réduire la consommation d'énergie et encourager la production d'énergies renouvelables
- Gérer durablement les ressources en eau et leur renouvellement
- Réduire les consommations de terres naturelles
- Réduire les rejets de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques
- Réduire la production de déchets et gérer leur revalorisation

Liste non-exhaustive d'actions pour intégrer ces problématiques dans les projets :

- Inciter et encourager les initiatives privées
- Encourager l'utilisation des énergies propres et renouvelables
- Développer les modes de déplacement « doux » et les transports en communs
- Permettre le développement d'une gestion alternative des eaux pluviales
- Dans les futurs projets d'aménagement, favoriser la diversité architecturale

Carte de synthèse



1 rue du Four
54520 Laxou
Tél : 03 83 26 34 54