

Commune de  
**POUILLY**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

**RAPPORT DE  
PRESENTATION :**

**TOME 2 :  
JUSTIFICATIONS ET  
EVALUATIONS**

Approbation initiale du PLU :  
17/05/2017

**DOCUMENT EN VIGUEUR :  
Modification simplifiée N°1  
DBM 13/01/2020**



## SOMMAIRE

Page

<b>III / Justification des dispositions du P.L.U</b>	5
<b>III &gt; 1 Les choix retenus pour établir le P.A.D.D.</b>	7
III.1-1 La compatibilité avec le SCoTAM et le contexte intercommunal	7
III.1-2 Le positionnement de Pouilly dans l'armature urbaine	8
III.1-3 Consommation foncière et objectifs de production de logements	8
III.1-4 La prise en compte de l'armature écologique du SCoTAM	14
III.1-5 Le respect des équilibres économiques	15
III.1-6 Les politiques de transports et de déplacements	16
III.1-7 Les justifications des orientations du PADD	17
<b>III &gt; 2 Les choix retenus pour établir les O.A.P.</b>	22
III.2-1 Les justifications relatives au secteur Chèvre-Haie	22
III.2-2 Les justifications relatives au secteur Pouilly-Nord	25
III.2-3 Les justifications relatives au secteur de reconversion en cœur de bourg	26
III.2-4 Les justifications relatives au secteur d'équipements en cœur de village	27
III.2-5 Les justifications relatives au secteur Pouilly-sud	28
<b>III &gt; 3 Les dispositions du règlement graphique</b>	29
III.3-1 Présentation générale des zones et de leurs sous-secteurs	29
III.3-2 Les prescriptions et informations particulières	40
III.3-3 Bilan des surfaces des zones entre POS et PLU	43
III.3-4 Les emplacements réservés	46
<b>III &gt; 4 Les dispositions du règlement écrit</b>	57
III.4-1 Les dispositions générales du règlement	57
III.4-2 Le règlement des zones urbaines	63
III.4-3 Le règlement des zones à urbaniser	67
III.4-4 Le règlement des zones agricoles	70
III.4-5 Le règlement des zones naturelles	72
<b>IV / Les incidences du plan sur l'environnement</b>	75
<b>IV &gt; 1 Le milieu physique</b>	77
<b>IV &gt; 2 Les milieux naturels</b>	81
<b>IV &gt; 1 Le paysage et le patrimoine</b>	82
<b>IV &gt; 1 Le milieu humain</b>	83
<b>V / Mise en œuvre et évaluation du plan</b>	87
<b>V &gt; 1 La mise en œuvre du PLU</b>	89
<b>V &gt; 2 Evaluation triennale</b>	90



# **III / Justification des dispositions du P.L.U.**



### III > 1 Les choix retenus pour établir le P.A.D.D.

#### III.1-1 La compatibilité avec le SCoTAM et le contexte intercommunal

##### Cadre réglementaire

La loi du **2 Juillet 2010** portant **Engagement National pour l'Environnement (ENE)** dite « Grenelle II » a défini le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) comme l'instrument privilégié **de l'approche supra-communale des politiques d'aménagement** et de développement durables.

Cela se traduit par la mise en œuvre de plusieurs grands objectifs :

- **Limiter la consommation de l'espace**, stopper l'étalement urbain, lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles ;
- Créer un lien entre la densité de logements et la desserte opérée, via **les transports en commun**, de manière à réduire les besoins de déplacements ;
- Assurer **une répartition géographiquement équilibrée** et économe en espace de l'emploi, l'habitat, des commerces et services ;
- **Préserver la biodiversité** ; conservation, restauration, remise en bon état des continuités écologiques ;
- Intégration des enjeux liés aux effets de serre, **la maîtrise de l'énergie** et de la production énergétique propre et sûre à partir de sources renouvelables.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) doivent être compatibles avec les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT).

Pour Pouilly, le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine (SCoTAM) a été approuvé le 20 Novembre 2014.

**Le SCoTAM** a pour ambition majeure **d'inscrire son projet territorial au sein de l'aire métropolitaine lorraine et de la Grande Région**. Pour cela, il définit **trois axes** : développer l'attractivité du territoire en affirmant son identité, promouvoir un urbanisme et un aménagement durables et faciliter l'accueil, la mobilité et la vie quotidienne des habitants tout en renforçant la cohésion sociale. Les dispositions du Code de l'Urbanisme précisent également que **les PLU doivent être compatibles** avec les dispositions du **Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)** des SCoT.

##### Compatibilité générale avec le SCoTAM

Les orientations du PLU de Pouilly sont compatibles avec les dispositions du SCoTAM notamment sur les points suivants :

- Le respect de l'armature urbaine du SCoTAM ;
- La limitation de la consommation de l'espace et le renouvellement urbain ;
- Les objectifs de production de logements du SCoTAM ;
- Le respect des équilibres économiques ;
- La politique des transports et des déplacements ;
- La prise en compte de l'armature écologique et des paysages du territoire.

**Le PLU de POUILLY** s'inscrit en cohérence avec la mise en œuvre des politiques de Metz Métropole en matière **d'habitat et de déplacements**.

### III.1-2 Le positionnement de Pouilly dans l'armature urbaine

Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine définit une armature urbaine qui vise à proposer une organisation du territoire et de la vie locale à travers une classification des communes selon leur niveau d'équipements et de services, la qualité de leur desserte en transports en commun. A ce titre, POUILLY n'est pas identifiée comme une polarité dans l'armature du SCoTAM.

Située au Sud de l'agglomération messine, Pouilly correspond à un village essentiellement rural malgré le passage de la RN431 et la proximité immédiate avec Fleury, Marly et Metz. Cet axe routier majeur constitue une des bases de l'armature urbaine du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoTAM) et plus particulièrement de Metz-Métropole.

Positionner en deuxième couronne de la ville-centre de l'agglomération messine, la commune a pour objectif de participer « au maintien de la vitalité et de l'animation des communes rurales et périurbaines » en « articulation avec les communes de Marly, Peltre, Fleury et Augny.

Pouilly tient compte de ce positionnement de façon transversale dans les différents axes et orientations de son PADD.

### III.1-3 Consommation foncière et objectifs de production de logements

#### La limitation de la consommation de l'espace

A travers son PADD, la commune s'inscrit dans une démarche de développement durable de son territoire. Pour cela, elle a défini plusieurs objectifs de développement qui viennent s'inscrire en cohérence avec les objectifs du SCoTAM en matière de consommation de l'espace.

Les différents objectifs liés à la limitation de la consommation de l'espace ressortent dans l'Orientations n°1 du PADD qui s'intitule : «ASSOCIER EQUIPEMENT ET CADRE DE VIE EN INTEGRANT LE LOTISSEMENT CHEVRE HAIE POUR GARANTIR UN DEVELOPPEMENT MAITRISE DU VILLAGE».

<b>Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PADD de POUILLY</b> <i>Compatibilité entre le projet communal et la limitation de la consommation de l'espace</i>		
<b>Orientations et Objectif du PADD</b>	<b>Actions visées</b>	<b>Compatibilité cibles SCoTAM</b>
<i>Orientations 1 – Objectif n°1</i> Fixer les critères nécessaires à la maîtrise d'un développement urbain raisonné du village.	A l'exception spécifique* de l'opération Chèvre-Haie, qui est en cours de réalisation, pas d'inscription de nouvelles zones d'extension des tissus urbains dans le projet communal.  Il sera réalisé uniquement en densification et en renouvellement urbain.	<i>Section 2 - Cibles 2.5</i> Optimisation des possibilités de construire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine

\* opération ayant fait l'objet d'un permis d'aménager validé avant l'approbation du SCoTAM et actuellement en cours d'aménagement

Le PLU intègre la problématique de l'antériorité opérationnelle du projet de développement Chèvre Haie (ZAC créée le 12 juillet 2001, approuvée en janvier 2003 puis modifiée en janvier 2006, abandon de la ZAC et dépôt de permis d'aménager en 2014).

En effet, ce projet en cours de réalisation impactera le développement démographique et la production de logements de manière significative du fait du retard pris sur son achèvement depuis près de 10 ans.

En revanche, il correspond à une consommation foncière passée qui est à intégrer au projet de POS antérieur. Ainsi, le PADD du PLU de POUILLY ne comprend pas de nouvelles consommations foncières. Il respecte ainsi pleinement le SCoTAM en favorisant clairement le renouvellement urbain et la densification de la partie actuellement urbanisée.

### Rappel Historique

**Créée le 12 juillet 2001** sur une emprise de 13,99 ha, **la ZAC Chèvre Haie** se situe dans le prolongement nord du village de Pouilly, à l'ouest de la RD 913 et à 500 mètres au sud de l'échangeur sur la RN 431, sur le plateau dominant la rive droite de la Seille.



*Situation de la ZAC Chèvre Haie sur le ban communal de Pouilly*

**Un premier dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé le 14 janvier 2003** et la convention d'aménagement avec un aménageur privé a été signée le 7 février 2003. Le projet visait alors un aménagement permettant la réalisation de 125 logements sur environ 118 parcelles.

**Un diagnostic archéologique prescrit par le Préfet en juillet 2003** allait révéler un potentiel archéologique remarquable dans le secteur sud-est de la zone, jouxtant le parc du château, ce qui allait avoir plusieurs conséquences :

- la restructuration de l'aménageur privé ;
- l'engagement d'un chantier de fouilles archéologiques permettant de purger les secteurs moins impactés par les vestiges et de préciser la définition du périmètre de protection archéologique inconstructible de 1,53 ha environ ;
- le gel de l'opération jusqu'à la fin du chantier de fouilles (septembre 2005).
- la nécessité de redéfinir un nouveau projet d'aménagement de la ZAC tenant compte de l'impossibilité de construire dans les emprises concernées par la servitude archéologique, qui étaient initialement destinées à être loties.

En conséquence, **un nouveau projet adapté à la servitude archéologique** est élaboré par l'aménageur en lien avec la commune, et un **dossier modifié de réalisation de la ZAC est**

**approuvé le 4 janvier 2006** suivi de la signature le 11 janvier, d'un avenant à la convention d'aménagement avec la SARL « Chèvre Haie ».

Les dispositions du POS en 2006, à l'intérieur du périmètre de la ZAC Chèvre Haie, résultent de l'approbation le 15 novembre 2006 de la modification n°2 du POS de Pouilly portant règlement de la ZAC Chèvre Haie et visant à encadrer la mise en œuvre du projet adapté à la servitude archéologique. Ce nouveau projet allait être contesté et faire l'objet de plusieurs recours qui n'ont pas permis à l'aménageur d'engager l'aménagement de la zone.

**C'est pourquoi la nouvelle municipalité élue en mars 2008 a souhaité redéfinir un cahier des charges en vue de l'élaboration d'un nouveau parti d'aménagement de la ZAC intégrant la contrainte archéologique et maintenant les droits à construire définis précédemment, mais en y intégrant mieux les principes d'un urbanisme durable, ce qui a nécessité une longue concertation avec l'aménageur et une démarche pédagogique à l'intérieur du conseil municipal qui a été partiellement renouvelé le 18 décembre 2011.**

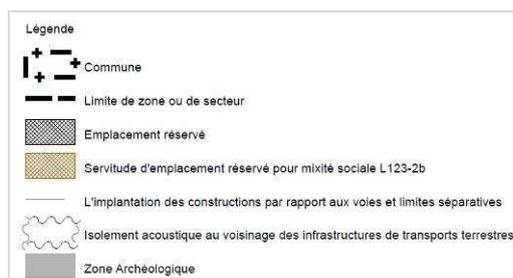
Au final, le cahier des charges défini par la commune prend en compte les grandes orientations suivantes :

- ouvrir cette opération d'habitat à une plus grande diversité de fonctions (équipements, services de proximité) ;
- assurer une mixité sociale dans l'offre d'habitat en y intégrant les objectifs du PLH de Metz Métropole en matière de logement social et d'offre locative ;
- gérer la nécessité de densification de l'opération consécutive au gel du secteur archéologique par une diversification des formes urbaines dans l'habitat ;
- favoriser la mise en œuvre des principes d'urbanisme durable tant dans la définition des espaces publics, que dans les modalités d'implantation, les matériaux et les techniques utilisées pour les constructions à y édifier (énergie, gestion de l'eau, gestion des déchets, déplacements, santé, biodiversité, prise en compte des nuisances ...).

Sur la base de ce cahier des charges, la commune a souhaité procéder à la modification de son document d'urbanisme afin de garantir la prise en compte des critères de développement durable dans le cadre du lancement d'une opération.

La procédure de Modification n° 4 du POS a été approuvée le 22 janvier 2014

[Extrait du zonage de la Modification n°4 du POS approuvé le 22 janvier 2014](#)



## L'ABANDON DE LA ZAC ET LE LANCEMENT D'UNE PROCEDURE DE LOTISSEMENT ENCADREE PAR UN PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

Suite à la modification du POS en 2014 qui a permis d'établir les garanties souhaitées en matière d'aménagement par la commune de POUILLY, il a été décidé conjointement (aménageur et commune) de procéder à une abrogation de la ZAC et d'opter pour un projet urbain partenarial (PUP) signé le 15 octobre 2014.

**Sur la base du POS modifié et du PUP nouvellement signé, deux permis d'aménager ont été déposés le 21 novembre 2014 et délivrés par la commune le 15 décembre 2015.**

Ces permis ont fait l'objet d'une étude d'impact sur l'environnement conformément à la législation en vigueur.

**Les travaux de viabilisation ont été engagés suite à une déclaration d'ouverture de chantier du 11 octobre 2016.**

### **La compatibilité avec le SCoTAM et le 2<sup>ème</sup> Programme Local de l'Habitat de Metz Métropole en matière de productions de logements**

En vue de couvrir les besoins démographiques du territoire, le SCoTAM définit un objectif de production d'environ 30 000 logements neufs à l'horizon 2032. Ce volume global est réparti sur les territoires des 7 intercommunalités composant le SCoTAM, mais également selon les différentes polarités définies dans l'armature urbaine. Cette production doit être répartie de manière à assurer un développement maîtrisé de l'urbanisation et à maintenir, le mieux possible, les équilibres existants sur le territoire du SCoTAM.

Ces objectifs sont destinés à être traduits au niveau des stratégies intercommunales de l'habitat : Programmes Locaux de l'Habitat, PLU communaux et intercommunaux. Dans le cadre de ces réflexions stratégiques, les intercommunalités bénéficient de certaines latitudes pour décliner, voire adapter, les objectifs proposés par le SCoTAM dans la mesure, où les principes suivants sont respectés :

- la répartition de la production de logements doit permettre à chaque commune qui le souhaite et qui en a la possibilité de maintenir, au minimum, sa population ;
- la répartition de la production de logements se fait, en priorité, à l'intérieur des strates ou groupes de strates de l'armature urbaine. Elle ne peut pas avoir pour conséquence d'affaiblir les pôles les mieux dotés en équipements et services ;
- la répartition de la production de logements tient compte de la qualité de desserte des communes par les transports en commun et doit être en cohérence avec les investissements programmés en la matière, dans les années à venir ;
- la répartition de la production de logements tient compte des objectifs assignés aux communes déficitaires en logements aidés, au sens légal du terme ;
- des adaptations peuvent être étudiées, au cas par cas, lorsque des contraintes particulières compromettent la mise en œuvre des objectifs du SCoT sur certaines parties du territoire : communes soumises à des aléas ou à des risques forts, existence d'enjeux exceptionnels de préservation du patrimoine naturel ou culturel, absence de foncier.

Sur la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole, le volume de production de logements neufs, défini par le SCoTAM s'élève à 19 180 unités. La commune de Pouilly, positionnée dans l'armature urbaine dans les « communes périurbaines et rurales », dispose avec les 26 autres communes de cette catégorie, d'un volume de logements neufs compris entre 1080 et 1730 unités à l'horizon 2032.

Devant faire face à l'apport de près de 200 logements à l'horizon 2032, en lien avec la réalisation en cours de l'opération Chèvre-Haie, la commune s'inscrit de manière incontournable hors des critères de production défini par le SCoTAM. L'antériorité et l'avancement opérationnel du projet avant approbation du SCoTAM expliquent cette situation.

Malgré tout, la commune de Pouilly accompagne la réalisation de ce projet par la mise en place de critères de développement démographique et de production de logements visant à trouver le plus de cohérence possible avec les orientations définies par le SCoTAM.

Hormis la définition d'une zone 1AU pour un projet potentiel de reconversion urbaine, de faible dimension et localisé en tissu déjà urbanisé, le PLU ne comprend au final qu'une seule véritable zone 1AU à vocation d'habitat, qui correspond aux différentes phases et typologies urbaines de l'opération Chèvre Haie.

Le PLU de POUILLY intègre les orientations du Programme Local de l'Habitat de Metz Métropole, établi pour la période 2011-2017, principalement à travers la quatrième orientation du PADD qui s'intitule : «MAINTENIR ET RENFORCER LE TISSU ECONOMIQUE ET SOCIAL DE LA COMMUNE».

Le PLH de Metz Métropole se traduit, au niveau de la commune de POUILLY, par un objectif de production globale de 18 logements (dont 7 logements aidés souhaités) sur la période 2011-2017, correspondant à une moyenne de 3 logements par an sur 6 ans en offre nouvelle.

En prorogeant ce chiffre sur une projection PLU à 2032, la production atteindrait environ :

- 42 logements à l'horizon 2025 ;
- 63 logements à l'horizon 2032.

Le PLH précise que les chiffres de production de logements sont à considérer comme des minimums et que les communes restent libres d'en produire plus. Ainsi, l'objectif est supérieur à celui du PLH en raison de l'opération Chèvre Haie, déjà accordée.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Metz Métropole élaboré pour la période 2011-2017 est en cours de modification pour prendre d'une part en compte les évolutions issues de la loi relative à l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), inclure les quatre communes de l'ex Val-Saint-Pierre et d'autre part se mettre en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territorial de l'Agglomération Messine (SCoTAM).

Le projet de PLU de la commune confirme le projet "Chèvre Haie" et la réalisation de 220 nouveaux logements d'ici 2032, dans la continuité du POS en vigueur. Aussi, afin de faciliter la mise en oeuvre de ce projet, et dans le cadre du futur PLH de Metz Métropole, la place de la commune de Pouilly au sein de l'armature urbaine de l'agglomération a été reconsidérée par Metz Métropole. L'opération "Chèvre Haie" a fait l'objet de permis d'aménager dans le cadre du POS actuel et Metz Métropole se rapprochera du Syndicat Mixte du SCOTAM pour évoquer les modalités d'intégration de ces logements dans l'enveloppe globale qui lui est affectée.

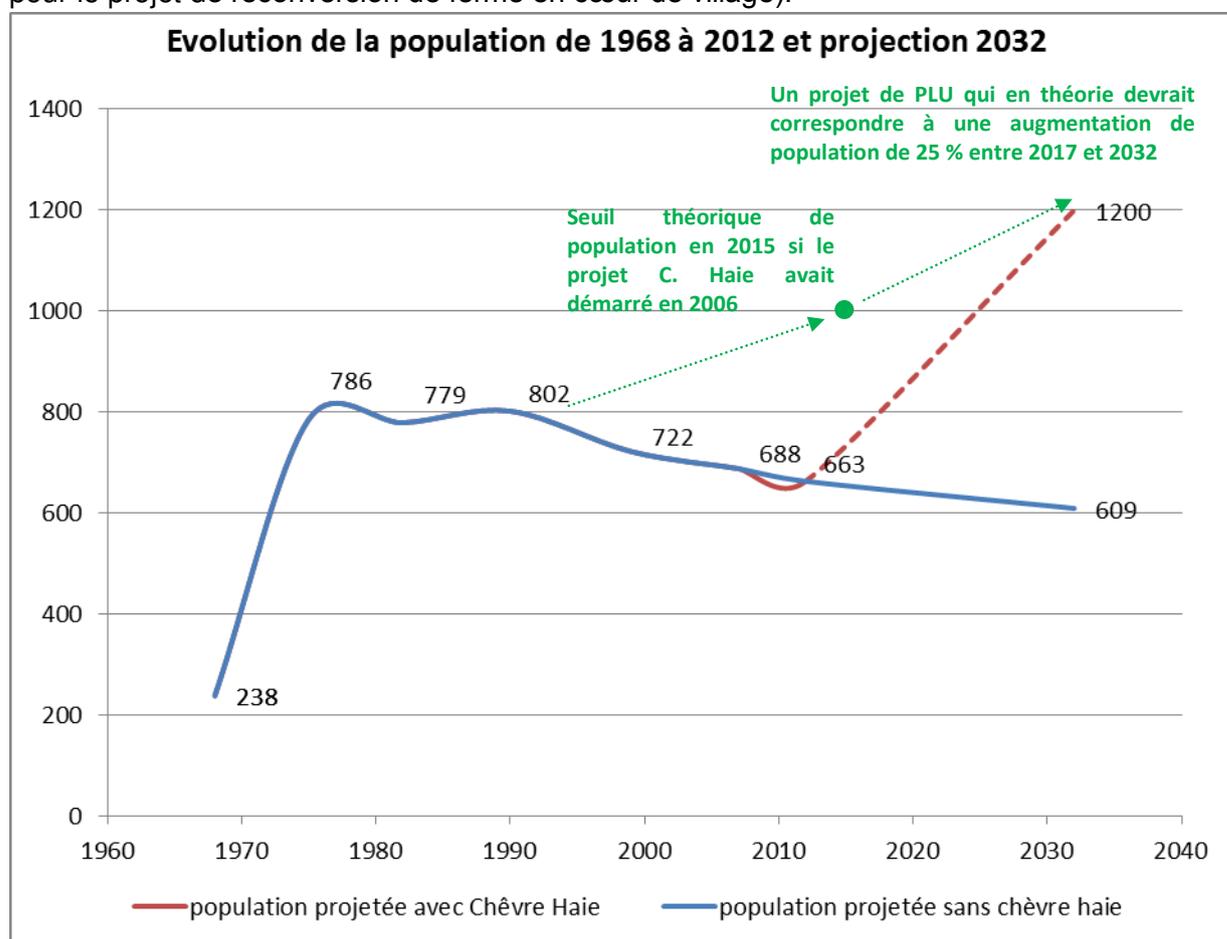
**Les objectifs de production de logements neufs du PLU de POUILLY**

Telle que définie dans les axes 1 et 4 du PADD, la production de logements neufs sur la commune de POUILLY poursuivra un objectif tant quantitatif que qualitatif.

a) Objectifs quantitatifs

La commune est en situation de déclin démographique depuis 1990, soit plus de 25 ans. De cette période à aujourd’hui, Pouilly a ainsi perdu 261 habitants, soit 30 % de sa population.

En vue d’assurer un rattrapage démographique lié essentiellement au « gel » d’une opération, initialement prévue pour le milieu des années 2000, et qui devait permettre à la commune d’atteindre potentiellement le seuil des 1000 habitants en 2015, la commune vise à l’occasion du PLU la production de 220 logements (200 liés à l’opération C. Haie et 20 pour le projet de reconversion de ferme en cœur de village).



Comme expliqué par le graphique, ci-dessus, cette production permettrait d’atteindre à l’horizon 2032 le chiffre de 1200 habitants. Les perspectives d’apport de population nouvelle envisagées permettraient un rattrapage démographique crucial pour le devenir de la commune et, plus particulièrement, au niveau de sa dynamique économique et sociale (gestions des équipements communaux, maintien des services, ...)

b) Objectifs qualitatifs**> Diversification du parc de logements**

Consciente que les déséquilibres du parc des résidences principales (composition et statuts d'occupation) constituent un frein au renouvellement de la population, la commune souhaite accentuer la diversification de l'offre en logements engagée depuis plusieurs années. La réalisation de cet objectif se traduit par la mise en œuvre de programmes d'habitats aux typologies et aux statuts d'occupation diversifiés dans le cadre de l'opération Chèvre Haie.

**> Mixité sociale**

En vue d'assurer une mixité sociale dans l'offre d'habitat en y intégrant les objectifs du PLH de Metz Métropole en matière de logement social et d'offre locative, l'opération Chèvre Haie est couverte par une « **servitude d'emplacement réservé pour mixité sociale** » faisant référence au code de l'urbanisme. Cette servitude prévoit la réalisation d'une opération d'un minimum de 12 logements sociaux ou 960 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**III.1-4 La prise en compte de l'armature écologique du SCoTAM**

La commune de Pouilly a pleinement intégré **la préservation des milieux naturels et agricoles**, participant ou non à des continuités écologiques supra-communales dans son projet en lien avec l'armature écologique définie par le SCoTAM. Ceci se traduit dans l'Orientation n°3 du PADD, intitulée : « GARANTIR LE MAINTIEN DES ESPACES NATURELS DE QUALITE ET LES MARQUEURS PATRIMONIAUX DE L'IDENTITE DU VILLAGE ».

<b>Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PADD de POUILLY</b>		
<i>Compatibilité entre le projet communal et l'armature écologique du SCoTAM</i>		
<b>Orientation et Objectif du PADD</b>	<b>Actions visées</b>	<b>Compatibilité cibles SCoTAM</b>
<i>Orientation 3 – Objectif n°5</i> Protéger les espaces naturels remarquables afin de préserver la biodiversité des sites et la qualité des paysages, et d'identifier les trames verte et bleue du territoire	Conforter les grands corridors écologiques structurants de la Seille et du Bois de l'Hôpital ;  Conforter et renforcer les continuités écologiques intermédiaires du territoire assurant notamment la relation entre la vallée de la Seille et le Bois de l'Hôpital, tout en garantissant les conditions nécessaires de fonctionnement pour les différentes installations agricoles du territoire ;  Maintenir les cônes de vue remarquables	<i>Section 6</i> Carte de l'armature écologique du SCoTAM  <i>Section 6 – Cible 6.1</i> Préservation des continuités forestières  <i>Section 6 - Cible 6.5</i> Limitation de la disparition des prairies et de la constitution de nouvelles ruptures dans la matrice prairiale  <i>Section 8 - Cible 8.3</i> Promotion de l'originalité et de la qualité des paysages

<p><i>Orientation 3 – Objectif n°2</i></p> <p>Protéger et mettre en valeur les espaces agricoles en vue de pérenniser l'activité économique et identitaire principale de la commune</p>	<p>Conforter les activités agricoles existantes et notamment celles qui constituent l'identité spécifique de la commune ;</p>	<p><i>Section 7 - Cible 7.7</i></p> <p>Limitation du prélèvement d'espaces agricoles</p> <p><i>Section 8 - Cible 8.1</i></p> <p>Révélation de l'héritage culturel de la région dans ses différentes composantes</p>
<p><i>Orientation 3 – Objectif n°3</i></p> <p>Garantir le maintien des espaces de transition entre secteurs urbanisés et entre les terres agricoles et le village.</p>	<p>Encourager la préservation des espaces de jardins ;</p>	<p><i>Section 6 – Cible 6.6 et 6.14</i></p> <p>Préservation des vergers périurbains</p> <p>Atténuation des discontinuités dues à l'urbanisation</p>

Via ses objectifs, le PADD de Pouilly vise à maintenir l'équilibre entre les espaces urbanisés et les espaces naturels. Pour cela, aucun espace boisé ou naturel ne sera consommé dans le cadre du développement futur de la commune.

### III.1-5 Le respect des équilibres économiques

Dans le SCoTAM, l'accueil des activités économiques est régi par trois grands principes :

- Privilégier le redéploiement qualitatif de l'offre plutôt que le développement de nouveaux espaces de commerce ;
- Adapter qualitativement l'armature commerciale du SCoTAM, afin d'anticiper les besoins en lien avec les évolutions sociétales ;
- Maintenir la cohérence existante dans la localisation des équipements commerciaux.

L'orientation n°4 du PADD intitulée « **MAINTENIR ET RENFORCER LE TISSU ECONOMIQUE ET SOCIAL DE LA COMMUNE** » respecte les grands principes du SCoTAM.

Son principal objectif est de « **Permettre de maintenir et de développer des activités économiques à la fois en cohérence avec l'identité agricole actuelle du village et avec les besoins de proximité de ses habitants** ». Cette objectif se traduit par les actions suivantes :

- Favoriser et soutenir l'implantation de services et de commerce de proximité
- Permettre le développement de projets économiques spécifiques destinés à conforter l'identité rurale du village et renforcer la qualité du cadre de vie de ses habitants

Le projet communal, au niveau économique, **respecte la position de commune rurale et périurbaine de Pouilly au sein de l'armature urbaine du SCoTAM.**

Suite au transfert de la compétence "zones d'activités économiques" au 1er janvier 2017 issue de la loi NOTRe, Metz Métropole a engagé une réflexion globale sur les espaces à vocation principale économique. Metz Métropole sera seule compétente pour gérer les zones d'activités économiques existantes. Elle sera également seule compétente pour créer de nouvelles zones d'activités économiques, et ce, dans le respect d'une enveloppe fixée par le SCoTAM à 27 ha pour les zones à rayonnement local.

L'élaboration en 2017 d'une stratégie de développement économique permettra de fixer les conditions d'exercice de la compétence au regard des ambitions que Metz Métropole établira en la matière. A ce titre, et dans l'attente de l'approbation de cette stratégie, Metz Métropole prend note de la volonté communale de créer une nouvelle zone d'activités économiques (zone 1AUX) d'une superficie de 2,3 ha et acte l'inscription de cette zone dans le projet de PLU de Pouilly.

En complément, la commune confirme que cette zone n'a pour unique objectif que de pouvoir accueillir un niveau d'offre commerciale quotidienne (au regard de la définition du SCoTAM p56 du tome 4 du Rapport de présentation du SCoTAM).

### **III.1-6 Les politiques de transports et de déplacements**

#### **Compatibilité du PADD de POUILLY**

Le PADD s'inscrit en **cohérence avec les orientations du SCoTAM**, en matière de politiques de transports et déplacements via **les orientations suivantes** :

#### **I / 1. ASSOCIER EQUIPEMENT ET CADRE DE VIE EN INTEGRANT LE LOTISSEMENT CHEVRE HAIE POUR GARANTIR UN DEVELOPPEMENT MAITRISE DU VILLAGE**



**I.2/** Renforcer la qualité des aménagements publics du village en lien avec ceux générés par l'opération Chèvre Haie afin d'améliorer le cadre de vie des riverains actuels et futurs

#### **II / AMELIORER LES CONDITIONS DE CIRCULATIONS ET LA SECURITE DE TOUS LES USAGERS**



**II.1/** Sécuriser et améliorer les conditions de circulations de tous les usagers sur la RD913 en traversée des zones urbaines



**II.2/** Repenser les espaces publics de desserte locale afin d'améliorer les conditions de circulations de tous les usagers au sein du village



**II.3/** Privilégier les modes de déplacement alternatifs à l'automobile

*Les élus ont inscrit deux autres objectifs liés aux déplacements dans le projet communal en lien avec l'amélioration des liaisons douces à destination de Cuvry et Fleury. Ces réflexions nécessitant d'associer les deux communes voisines ne sont pas traduits pour le moment. La commune étudiera, à l'occasion d'une réflexion intercommunale, l'opportunité de mettre en œuvre ces projets de liaisons douces.*

#### **Compatibilité avec les orientations du PDU de Metz Métropole**

**Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de Metz Métropole, approuvé en avril 2006 et mis en révision le 14 octobre 2013, définit notamment :**

- les principes de la hiérarchie du réseau viaire ;
- les infrastructures de voirie en projet ;
- les orientations relatives au réseau ferré ;
- la création d'axes de transports collectifs en site propre ;
- le principe de restructuration du réseau urbain ;
- le principe d'un accompagnement du développement urbain ;
- l'organisation de l'intermodalité : identification et conditions de fonctionnement des pôles d'échanges de l'agglomération ;
- des objectifs en matière de stationnement ;
- un schéma directeur vélos et un schéma directeur piétons.

**Le PLU de Pouilly intègre ces orientations** pour ce qui relève de la compétence communale. Les objectifs en matière de déplacements et de mobilité sont traités dans l'orientation 2. **La question du stationnement** - qu'il s'agisse du stationnement des véhicules motorisés ou du stationnement vélo - est abordée plus particulièrement au niveau du règlement du PLU (article 12).

### III.1-7 Les justifications des orientations du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) **du PLU de Pouilly est composé de quatre orientations :**

- **Orientation 1 – ASSOCIER EQUIPEMENT ET CADRE DE VIE EN INTEGRANT LE LOTISSEMENT CHEVRE HAIE POUR GARANTIR UN DEVELOPPEMENT MAITRISE DU VILLAGE**
- **Orientation 2 – AMELIORER LES CONDITIONS DE CIRCULATION ET LA SECURITE DE TOUS LES USAGERS**
- **Orientation 3 – GARANTIR LE MAINTIEN DES ESPACES NATURELS DE QUALITE ET LES MARQUEURS PATRIMONIAUX DE L'IDENTITE DU VILLAGE**
- **Orientation 4 – MAINTENIR ET RENFORCER LE TISSU ECONOMIQUE ET SOCIAL DE LA COMMUNE**

Chaque orientation du PADD **se décline en plusieurs objectifs** pour répondre aux différents **enjeux de développement** identifiés sur la commune (cf : Rapport de Présentation Tome 1, synthèse du diagnostic territorial, pages 190 à 195).

#### Orientation n°1 : ASSOCIER EQUIPEMENT ET CADRE DE VIE EN INTEGRANT LE LOTISSEMENT CHEVRE HAIE POUR GARANTIR UN DEVELOPPEMENT MAITRISE DU VILLAGE

- > Fixer les critères nécessaires à la maîtrise d'un développement urbain raisonné du village.
- > Renforcer la qualité des aménagements publics du village en lien avec ceux générés par l'opération Chèvre Haie afin d'améliorer le cadre de vie des riverains actuels et futurs
- > Conforter et développer les équipements et les activités à vocation de loisirs.

#### Dispositions retenues :

Cette orientation a été définie dans un cadre assez précis, celui de l'existence d'une autorisation d'urbanisme pour un permis d'aménager de 200 logements environ pour l'opération « *Chèvre Haie* » accordée sur la base du POS modifié en 2014. Cette opération est très importante pour une commune de moins de 700 habitants. Toujours en cours avec une première tranche démarrée courant 2016, elle sera à l'origine pour les années à venir, d'une forte augmentation de la population. La consommation foncière de l'opération Chèvre-Haie est élevée, notamment en matière de terres agricoles.

Afin d'assurer un développement démographique adapté et maîtrisé, et de conserver un lien de compatibilité avec le SCOTAM, la commune a décidé d'encadrer cette opération par deux ambitions majeures :

- Assurer un phasage du développement de l'opération Chèvre-Haie adapté au rattrapage démographique nécessaire à la commune pour les quinze prochaines années.
- Viser une densité moyenne minimale de 20 logements par hectare dans l'opération Chèvre Haie, en cohérence avec les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixé par le SCOTAM.

Pour cadrer avec les exigences de la récente loi ALUR en matière de consommation foncière, et plus particulièrement avec les prescriptions du document d'urbanisme supra-communal (SCoTAM), les élus ont pris la décision de ne pas inscrire de nouvelles zones d'extension des tissus urbains dans leur nouveau projet.

A partir du moment, où cet objectif de ne pas inscrire de nouvelles consommations foncières dans le PLU a été défini, les élus se sont concentrés sur les possibilités de densification des tissus urbains existants. Ainsi, deux ambitions majeures sont ressorties :

- Déterminer la localisation des futurs espaces de développement uniquement par le renouvellement urbain des secteurs en friche ou à l'abandon dans les zones urbaines existantes ...
- ... et y fixer une densité moyenne minimale de 20 logements par hectare.

La nécessité de diversifier la typologie des futurs logements, pour assurer le fonctionnement et la pérennité de l'école intercommunale fait également partie du projet. Ainsi, les élus désirent accueillir une opération comprenant de l'habitat social et une mixité de type de logement (collectif, T3, ...).

Les élus souhaitent, par ailleurs, renforcer la qualité des aménagements publics du village situés à l'articulation entre l'opération Chèvre-Haie et le cœur de village ancien. Cette volonté se traduit par les actions de :

- Réaménager les espaces publics du cœur du village (rue du Limousin, Place Mère Eglise)
- Conforter et renforcer les liens entre village ancien et extension urbaine récente (entrée de village RD913, rue du Petit Chemin, ...)
- Valoriser les espaces publics situés à proximité de la Seille

Ils souhaitent enfin apporter une attention particulière aux espaces de rencontres, et plus particulièrement à ceux situés entre le secteur Chèvre Haie et les rues plus anciennes du village en renforçant les installations existantes et en développant de nouveaux espaces de loisirs avec le souci d'équité générationnelle, de répartition entre les quartiers, et d'accessibilité à tous.

### Orientation n°2 : AMELIORER LES CONDITIONS DE CIRCULATIONS ET LA SECURITE DE TOUS LES USAGERS

- > Sécuriser et améliorer les conditions de circulations de tous les usagers sur la RD913 en traversée des zones urbaines.
- > Repenser les espaces publics de desserte locale afin d'améliorer les conditions de circulations de tous les usagers au sein du village.
- > Privilégier les modes de déplacement alternatifs à l'automobile.

#### Dispositions retenues :

A travers cette orientation, la commune souhaite à la fois, améliorer la sécurité et renforcer l'aménité des axes routiers structurants de la commune, et privilégier les modes de déplacements alternatifs à l'automobile pour caractériser les axes structurants de demain.

La commune souhaite dans un premier temps que des aménagements plus sécurisés, fonctionnels et agréables puissent être réalisés dans la traversée du village.

Ces aménagements concernent prioritairement les secteurs de la Place Mère Eglise et des carrefours avec les rues du Limousin et du Colombier.

Ils s'intéressent également à traiter de manière efficace les problèmes rencontrés en matière de besoins de stationnement et de confort des déplacements piétons/vélos.

La marche à pied, autre alternative à l'automobile, doit être encouragée. Les habitants de Pouilly bénéficient de nombreux chemins et promenades sur le territoire, notamment à travers les chemins d'exploitations du ban communal. La commune, souhaitant préserver ces chemins et améliorer leur maillage, inscrit plusieurs projets de liaisons infra et intercommunales :

- Sur le pourtour sud du village, entre le lotissement du Pré-Marcoché et les espaces agricoles ;
- Sur la partie est de la commune, afin d'assurer un raccordement au Bois de l'Hôpital ;
- A l'articulation entre l'opération Chèvre-Haie et le lotissement Pouilly-la-Côte ;

D'autres projets en attente sont également inscrits dans le cadre du PADD de la commune mais devront trouver écho auprès des PLU des communes voisines de Cuvry et Fleury, directement concernée, afin de déterminer concrètement et de manière coordonnée des actions de création de liaisons douces intercommunales.

### **Orientation n°3 : GARANTIR LE MAINTIEN DES ESPACES NATURELS DE QUALITE ET LES MARQUEURS PATRIMONIAUX DE L'IDENTITE DU VILLAGE**

- > Protéger les espaces naturels remarquables afin de préserver la biodiversité des sites et la qualité des paysages, et d'identifier les trames verte et bleue du territoire.
- > Protéger et mettre en valeur les espaces agricoles en vue de pérenniser l'activité économique et identitaire principale de la commune.
- > Garantir le maintien des espaces de transition entre secteurs urbanisés et entre les terres agricoles et le village.
- > Préserver le patrimoine urbain du village et améliorer sa lisibilité en intégrant notamment des objectifs environnementaux à toutes ses opérations d'aménagement présentes et futures

#### Dispositions retenues :

A travers cette orientation, la commune souhaite préserver durablement la diversité de ses paysages et la qualité de son patrimoine rural (préservation des haies, des bois, des vergers, du patrimoine urbain ....) afin d'améliorer le cadre de vie de ses habitants.

Le diagnostic écologique a mis en lumière l'existence de plusieurs ruisseaux et fossés qui constituent un véritable maillage du territoire communal. Même si les prairies sont en régression depuis une cinquantaine d'années, elles restent tout de même présentes aux abords immédiats des éléments les plus importants du réseau hydrographique.

Elles appartiennent souvent à des milieux humides, qui participent à l'amélioration de la qualité de l'eau, elles régulent les cours d'eau lors des crues et elles constituent un support très important de la biodiversité animale et végétale. Pour toutes ces raisons, ces milieux sont protégés dans le PLU par un zonage naturel. Les végétations ripisylves associées aux éléments du réseau hydrographique sont également protégées, car elles constituent elles-mêmes des supports de biodiversité.

La frange ouest du ban communal appartient au bassin versant de la Seille. Il s'agit d'un fond de vallée inondable, qui correspond à des milieux humides très largement utilisés comme pâturages par les agriculteurs. Cette zone tampon est préservée de toute urbanisation, pour les raisons évoquées précédemment, mais aussi pour protéger le village de crues potentielles.

La protection des prairies inondables est nécessaire, car leur disparition conduirait à une aggravation du risque d'inondation. La protection des patrimoines naturel, agricole et paysager est prise en compte par la commune dans le PLU au travers du zonage et de la réglementation écrite :

- Dans la zone agricole elle préserve le potentiel économique et assure la qualité des paysages dans leur gestion économique par une redéfinition du zonage.
- Plusieurs secteurs riches en biodiversité, notamment les cours d'eau et leurs abords ainsi que les bois et forêts, sont protégés par l'inscription d'une trame de corridor écologique à préserver.
- Les jardins et vergers sont protégés de l'urbanisation, soit par un classement en zone naturelle de jardins dite NJ ou par la définition d'une trame paysagère de jardins en zone urbaine.

Afin de préserver les formes urbaines et architecturales des « cœurs de village », la commune complète les obligations réglementaires des zones UA par des restrictions complémentaires en matière d'aspect extérieur des constructions (cf. article 11 du règlement de la zone UA).

Les constructions nouvelles et réhabilitations entreprises dans le cœur du bâti ancien devront, ainsi, être réalisées dans un souci de préservation des qualités architecturales du village. Les éléments et la qualité du petit patrimoine de la commune (calvaires, fontaine, ...) sont mis en évidence au travers des différents documents du PLU : rapport de présentation et PADD.

La commune souhaite continuer à valoriser ce petit patrimoine en veillant à sa préservation. Elle incorpore ainsi dans la partie réglementaire des protections architecturales et paysagère sur plusieurs constructions de la commune.

Au niveau paysager, la commune a pour double ambition de :

- Maîtriser le développement de la zone d'activités le long de la RD913, afin de préserver des espaces naturels sensibles visant à conforter les continuités écologiques existantes et d'harmoniser son développement en regard de celui de Chèvre-Haie, en entrée de village nord
- Poursuivre l'aménagement du quartier Chèvre-Haie dans un souci de préservation du patrimoine paysager de la Seille, de la continuité des trames vertes et d'une intégration paysagère optimale au reste du village.

#### **Orientation n°4 : MAINTENIR ET RENFORCER LE TISSU ECONOMIQUE ET SOCIAL DE LA COMMUNE**

> Permettre de maintenir et de développer des activités économiques à la fois en cohérence avec l'identité agricole actuelle du village et avec les besoins de proximité de ses habitants.

> Conforter et renforcer le niveau d'équipements de la commune pour répondre au mieux aux besoins des habitants.

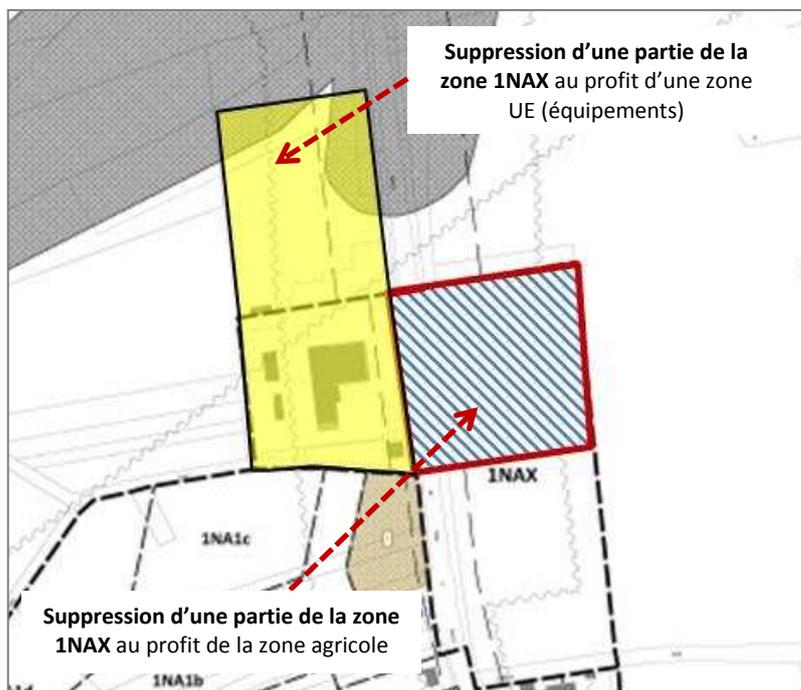
> Favoriser la mixité sociale.

Dispositions retenues :

A travers cette orientation, la commune souhaite pérenniser l'attractivité de son territoire par le maintien et le renforcement de son niveau de services à la population, tout en préservant son identité agricole et en respectant l'armature territoriale existante.

Afin de permettre le maintien et le développement « d'activités économiques de proximité » sur son ban communal, la commune décide de reconduire partiellement et d'étendre les règles de constructibilité de l'ancienne zone 1NAX de Pouilly à l'implantation de ce type d'activités.

L'évolution du périmètre recentre la zone uniquement sur le vis-à-vis de l'opération Chèvre-Haie (voir schéma ci-contre)



> Evolution de la zone 1NAX entre POS et PLU (1AUX)

En outre, la commune entend ici par activités économiques de proximité, la possibilité de pouvoir accueillir des activités de types artisanales ou commerciales qui ne seraient pas de nature à nuire au confort des riverains et qui, par ailleurs, ne dénatureraient pas le caractère identitaire agricole du village.

Une orientation d'aménagement et de programmation traduit plus précisément le devenir souhaité de cette zone par la commune (cf. voir page 23).

La commune souhaite accompagner son projet de développement par le confort et la transformation des équipements communaux existants. Elle souhaite également compléter son offre de services à la population par la réalisation de nouvelles installations de loisirs, (aires de jeux, espaces de rencontres...) pour répondre aux besoins de tous les riverains du village, sans distinctions sociales.

La commune souhaite, enfin, renforcer le niveau de desserte par les communications numériques et oblige, pour ce faire, à ce que toute les constructions et opérations nouvelles des zones urbaines ou à urbaniser soient raccordées au passage d'un futur réseau de fibre optique.

### III > 2 Les choix retenus pour établir les O.A.P.

Les orientations applicables aux nouvelles opérations d'aménagement découlent de la volonté communale d'encadrer l'évolution des zones à urbaniser par un travail sur les densités, les formes urbaines mais également l'intégration urbaine et paysagère des projets.

L'ensemble des secteurs ouverts à l'urbanisation est composé de quatre zones classées « 1 AU » représentant une superficie totale de 14,50 ha dont 11 ha étaient déjà en cours d'aménagement dans le cadre du POS.

Les principes généraux applicables aux nouvelles opérations réalisées en zones urbaines et à urbaniser visent à assurer un développement qualitatif des nouveaux quartiers dans le cadre du PLU.

Ces principes déclinent différents objectifs définis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune en matière de limitation de la consommation d'espace, de densité et de diversité des formes bâties, mais également de mixité sociale et urbaine, d'accessibilité et de desserte interne ou encore de qualité environnementale et paysagère des opérations.

Les principaux critères applicables à l'ensemble des nouvelles opérations d'aménagement ont pour objectif **de guider la conception et l'aménagement urbain, mais n'apportent pas de réponse systématique**. Il appartient aux aménageurs intervenant sur les sites de déterminer la manière de décliner au mieux les principes exposés.

#### III.2-1 Les justifications relatives au secteur Chèvre-Haie

##### **Objectif :**

En cohérence avec l'orientation générale n°1 du PADD, cette première orientation particulière d'aménagement et de programmation a pour objectif d'accompagner les conditions de développement d'un secteur d'urbanisation future déjà en cours d'aménagement avant l'approbation du PLU .

##### **Description du projet et justification des choix retenus :**

Le secteur de Chèvre Haie est situé à l'entrée nord du village depuis la RD913. A l'ouest, il est bordé par les habitations du lotissement Pouilly-La-Côte inscrit en contre-bas le long de la Seille. D'une superficie de 14 ha environ, il est aujourd'hui constitué principalement par de grandes parcelles occupées par des terres agricoles de culture.

L'opération d'aménagement sur ce secteur est en cours d'aménagement. Les justifications des choix d'orientations sont décrites dans les lignes qui suivent :

- **Prise en compte des principales contraintes du site**

Le secteur de contrainte archéologique est mis en valeur par l'aménagement d'un parc public situé dans le prolongement du parc privé du château de Pouilly ; il vient s'appuyer sur l'emprise publique du cimetière ;

Au sud de la rue du Petit Chemin, le parc se prolonge par une prairie qui permet, d'une part de dégager un cône de vues vers la vallée de la Seille et d'autre part de limiter l'imperméabilisation des sols et les incidences qu'elle pourrait avoir sur les habitations situées en contrebas en cas de pluies d'orage.

- **Articulation de la trame viaire**

La trame viaire est organisée après qu'une concertation menée avec le Conseil Départemental ait permis d'acter plusieurs principes :

- Une localisation de l'accès principal sur la RD 913, afin de gérer au mieux les flux de circulations sans pénaliser le fonctionnement du village existant ;
- La possibilité d'aménager cet accès à feux plutôt que sous la forme d'un carrefour giratoire, ce qui doit permettre un traitement plus urbain de cette entrée du village ;
- la possibilité d'aménager un deuxième accès plus au sud, sur la RD 913, au droit de la rue des Chardonnerets. Sur cet accès, seuls les mouvements de tourne à droite seront autorisés ;
- la possibilité de réaliser, en bordure ouest de la RD 913, un trottoir et une piste cyclable entre le carrefour d'accès nord de l'opération et le château.

A l'intérieur du périmètre de l'OAP, la trame viaire est adaptée pour prendre en compte les points visés ci-dessus. Elle est structurée pour s'adapter à la topographie du site :

- en dessinant une desserte principale de la zone articulée par une voie issue de l'accès nord sur la RD 913 qui s'oriente vers la vallée de la Seille perpendiculairement aux courbes de niveau. Cette voie principale bifurque et se prolonge vers le sud-est en empruntant la Rue du Petit Chemin en direction de la rue du Limousin et de la mairie.
- en projetant un maillage de la zone par un réseau de voiries tertiaires parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveau qui ne réutilisent jamais ni ne longent le chemin rural qui borde le périmètre de l'OAP au nord.
- en complétant le réseau des voies ouvertes à la circulation automobile par un maillage de circulations douces. Ce réseau maillé prend en compte les chemins existants ou, le cas échéant, à reconstituer ainsi que la création de liaisons complémentaires vers les équipements, les services et les principaux espaces verts.

- **Structuration de la trame de paysage**

Les deux axes utilisés pour former la desserte principale de l'opération donnent les orientations de la structuration paysagère de l'OAP :

- les deux axes nord-est sud-ouest et nord-ouest sud-est (Rue du Petit Chemin) qui sont empruntés par la desserte principale l'opération sont soulignés par des alignements d'arbres de haute tige.
- il en va de même sur la section ouest-est de la rue qui constitue l'accès secondaire sud de la zone sur la RD 913.
- depuis le parc aménagé dans le secteur de servitude archéologique, deux coulées vertes parallèles aux courbes de niveau rejoignent le chemin rural en limite nord de la zone ;

- la constitution d'un rideau végétal (haie champêtre) en bordure du chemin rural qui constitue cette limite nord de l'OAP prolongera la préservation ou la régénération des haies bordant l'ancien chemin rural qui sera restauré au nord de la rue du Faisan.
- l'aménagement du parc sud reste à préciser en fonction des contraintes liées à la servitude de protection archéologique. Les intentions concernent l'aménagement paysager du parc, la création de cheminements de liaison et de promenade, des installations ludiques pour les enfants.
- enfin la plantation des limites de fonds de parcelles sera privilégiée afin de ramifier la trame verte de l'opération.

- **Organisation des ensembles bâtis, programme et phasage**

Au droit de l'entrée principale de la zone (carrefour sur la RD913, les immeubles associeront un habitat collectif (dont une partie de logements aidés) et des surfaces d'accueil pour des services de proximité à caractère commercial ou non.

Plus à l'ouest le long de la voie principale, ainsi qu'au sud en direction de l'accès secondaire sur la RD 913, un secteur de moyenne densité proposera des petites maisons de ville, de l'habitat intermédiaire ainsi qu'un habitat en bande.

De part et d'autre du secteur de moyenne densité développé le long de la voie principale, deux secteurs d'habitat individuel organisé en petites unités de maisons mitoyennes ou jumelées assurent une transition vers une densité moindre.

Enfin, les secteurs nord-ouest et sud-ouest de la zone sont destinés à un habitat pavillonnaire.

Sur cette opération, la densité à atteindre est de l'ordre de 20 logements/ha. Cela représente un minimum de 200 logements sur une emprise de 11 ha (partie en zone 1AUB). Il s'agit ici d'un objectif de densité qui doit tenir compte à la fois du permis d'aménager accordé antérieurement et des orientations du SCoTAM.

La mixité sociale est assurée en partie par l'inscription d'une servitude de création de logements sociaux au règlement du PLU.

L'orientation d'aménagement prévoit enfin un phasage en deux étapes de réalisation de l'opération afin de répartir dans le temps l'apport de nouveaux logements et populations.

La première étape consiste en la réalisation des axes principaux et de leurs constructions depuis la RD913 jusqu'à l'actuel rue du Petit Chemin.

Une fois cette première tranche réalisée, la seconde étape consistera à urbaniser les franges sud et nord comprenant notamment l'aménagement du parc situé sur la zone de protection archéologique.

### III.2-2 Les justifications relatives au secteur Pouilly-Nord

#### **Objectif :**

En cohérence avec l'orientation générale n°4 du PADD, cette deuxième orientation particulière d'aménagement et de programmation a pour objectif de permettre de développer un secteur d'activités économiques à la fois en cohérence avec l'identité agricole actuelle du village et avec les besoins de proximité de ses habitants.

#### **Description du projet et justification des choix retenus :**

Ce secteur est inscrit en vis-à-vis du secteur Chèvre Haie, de l'autre côté de la RD913. D'une superficie de 2,3 ha, il est aujourd'hui occupé par des terrains agricoles en friche. Il pourra accueillir des activités économiques de proximité et des équipements collectifs.

Les choix d'orientations sur ce site consistent :

- **Accessibilité, desserte & stationnement**

Un principe de connexion principale depuis la RD 913 comme condition de développement de la zone afin d'organiser la circulation et d'harmoniser l'urbanisation de l'entrée nord du village conjointement avec le développement de l'opération Chèvre-Haie.

En matière de desserte interne, l'orientation prévoit que le profil des rues de l'opération sera à la fois « adapté » aux besoins des activités et à la mise en place d'un maillage piéton. Cette volonté communale vise à préserver les riverains et autres usagers des nuisances pouvant être causées par les espaces de circulation automobiles.

L'aménagement des axes de desserte devront donc à la fois contraindre la vitesse (chicane, réduction de la largeur de chaussée, ...), mais également offrir des espaces de circulation sécurisés et confortables pour les autres usagers de l'espace public (piétons, cycles, ...).

- **Aménagements paysagers et environnement**

Le principe d'aménagement d'une trame verte de transition est également prévu afin de permettre une intégration paysagère optimale de la zone d'activités et équipements de proximités aux tissus villageois environnants, conformément aux objectifs fixés par le SCOTAM en la matière.

- **Indications programmatiques et perspectives de développement urbain ultérieur**

Cette zone pourra accueillir librement des activités économiques, des équipements ou des services uniquement liés aux besoins de proximité des habitants. (cf. accueillir un niveau d'offre commerciale quotidienne au regard de la définition du SCoTAM p56 du tome 4 du Rapport de présentation du SCoTAM).

Le projet devra enfin conserver la possibilité de poursuivre l'urbanisation vers le nord du site. La commune souhaitant anticiper sur la possibilité d'une extension à très long terme sans générer de nouveaux aménagements lourds, la préservation d'un tel principe est rendu, à ce jour, essentielle.

### III.2-3 Les justifications relatives au secteur de reconversion en cœur de bourg

#### Objectif :

En cohérence avec l'orientation générale n°1 du PADD, cette troisième orientation particulière d'aménagement et de programmation a pour objectif de permettre la reconversion/densification d'une ancienne ferme située en cœur de bourg en zone à vocation principale d'habitation.

#### Description du projet et justification des choix retenus :

Inscrit à l'arrière de la RD913, le long du chemin communal qui mène à la place Mère-Eglise, cette ancienne ferme constitue un espace significatif dans le cœur de village ancien. Présentant une superficie d'environ 1 ha, ce secteur est occupé par les anciennes installations de la ferme aujourd'hui sans activités. Il pourra accueillir de l'habitat, mais également des équipements et activités compatibles avec la fonction d'habitat de la zone.

Les choix d'orientations sur ce site consistent :

- **Accessibilité, desserte & stationnement**

Un principe de connexion principale depuis la RD 913 comme condition de développement de la zone couplée à un réaménagement du chemin communal en voie de desserte afin d'organiser une desserte sécurisée et cohérente avec les aménagements publics alentours (carrefour sur la RD913).

En matière de desserte interne, l'orientation prévoit que le profil des rues de l'opération sera « apaisé ». Cette volonté communale vise à préserver les riverains et autres usagers des nuisances pouvant être causées par les espaces de circulation automobile.

L'aménagement des axes de desserte devront donc à la fois contraindre la vitesse (chicane, réduction de la largeur de chaussée, sens unique, ...), mais également offrir des espaces de circulation sécurisés et confortables pour les autres usagers de l'espace public (piétons, cycles, ...).

- **Aménagements paysagers et environnement**

Le principe d'aménagement d'une trame verte de jardins en transition est également prévu, afin de permettre une intégration paysagère optimale de la zone aux tissus villageois environnants et aux espaces agricoles.

- **Indications programmatiques et perspectives de développement urbain ultérieur**

L'OAP impose la conservation du bâtiment de corps de ferme principal qui constitue une valeur patrimoniale et identitaire au cœur du village. Il autorise en outre la démolition des annexes et grange, afin de faciliter la reconversion de la ferme. Elle prévoit également deux logiques d'urbanisation traduit par :

- la réglementation de la zone 1AUR1 où les règles d'urbanisme se rapprochent de celles de la zone UA (cœur de bourg ancien) avec notamment une recherche d'alignement et d'ordre continu des constructions.
- La réglementation de la zone 1AUR2 dont les caractéristiques se rapprochent de celles des extensions récentes réglementées par la zone UB (articles 6,7,9, ...).

Sur cette opération, la densité à atteindre est de l'ordre de 20 logements/ha. Cela représente un minimum de 20 logements sur une emprise de 1 ha.

Le projet devra enfin conserver la possibilité de poursuivre l'urbanisation vers l'est du site. La commune souhaitant anticiper sur la possibilité d'une extension à très long terme sans générer de nouveaux aménagements lourds, la préservation d'un tel principe est rendue, à ce jour, essentielle.

### **III.2-4 Les justifications relatives au secteur d'équipements en cœur de village**

#### **Objectif :**

En cohérence avec les orientations générales n°1,2 et 4 du PADD, cette quatrième orientation particulière d'aménagement et de programmation a pour objectif de permettre l'aménagement d'équipements publics de proximité.

#### **Description du projet et justification des choix retenus :**

Ce secteur est inscrit le long de la rue du Petit Chemin à l'articulation entre le cœur de village ancien et le secteur Chèvre-Haie.

Présentant une superficie d'un peu moins d' 1 ha, il est occupé par des jardins d'agrément et des équipements communaux. Ce secteur a vocation à accueillir des équipements collectifs.

Les choix d'orientations sur ce site consistent :

- **Accessibilité, desserte & stationnement**

Une connexion principale depuis la rue du Petit Chemin comme condition de développement de la zone, afin d'organiser une capacité de desserte impactant peu le fonctionnement actuel et futur du village.

Le réaménagement de la rue du Petit Chemin pour permettre de conforter et compléter les liaisons douces reliant le secteur Chèvre Haie et le cœur de village ancien.

- **Aménagements paysagers et environnement**

Le principe d'aménagement d'une trame verte de transition est également prévu, afin de permettre une intégration paysagère optimale de la zone d'équipements de proximité aux tissus villageois environnants, conformément aux objectifs fixés par le SCOTAM en la matière.

- **Indications programmatiques**

Un espace d'équipements collectifs à aménager en création ou reconversion d'anciens bâtiments communaux, afin d'optimiser au mieux les infrastructures existantes sur la commune.

### III.2-5 Les justifications relatives au secteur Pouilly-sud

#### **Objectif :**

En cohérence avec les orientations générales n°1 et 4 du PADD, cette dernière orientation particulière d'aménagement et de programmation a pour objectif de permettre l'aménagement d'équipements publics de proximité.

#### **Description du projet et justification des choix retenus :**

Inscrit au sud du village, le long de la RD913, ce dernier secteur, d'une superficie d'un peu plus d'1 ha, est occupé par des terrains de sports et des anciens espaces agricoles aujourd'hui en friche.

Ce secteur a vocation à accueillir des équipements collectifs, afin de répondre aux besoins d'espaces de loisirs des habitants, et particulièrement ceux du sud du village qui ne disposent pas d'espaces dédiés à proximité.

Il a également pour but de conforter la transition paysagère entre espaces urbains et agricoles par l'amorce d'un cheminement piéton faisant le tour du lotissement du Pré Marcohé et en préservant les espaces de haies et prairies existants.

### III > 3 Les dispositions du règlement graphique

Le **règlement graphique** découpe le territoire communal de **Pouilly en différentes zones** dont les modes d'occupations et d'utilisations des sols diffèrent. **L'article R.123-4** du Code de l'Urbanisme dispose que : « *Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9...* ».

Le plan de zonage se compose de 4 grands types de zones pouvant parfois comporter des sous-secteurs particuliers:

- les zones urbaines : UA(UAc), UB, et UE ;
- les zones à urbaniser : 1AUA, 1AUB (1AUBa, 1AUBb, 1AUBc, 1AUBd), 1AUR(1AURa, 1AURb) et 1AUX ;
- les zones agricoles: A (Aa) ;
- les zones naturelles et forestières : N(Ne, Nj, Np)

Les éléments figurant en jaune sur les extraits de zonages correspondent à des zones ou parties de zones du POS abandonnées et reclassées.

Les éléments figurant en rouge correspondent à des zones, extension de zones et secteurs créés à l'occasion du PLU.

#### II.3-1 Présentation générale des zones et de leurs sous-secteurs

##### La délimitation des zones urbaines:

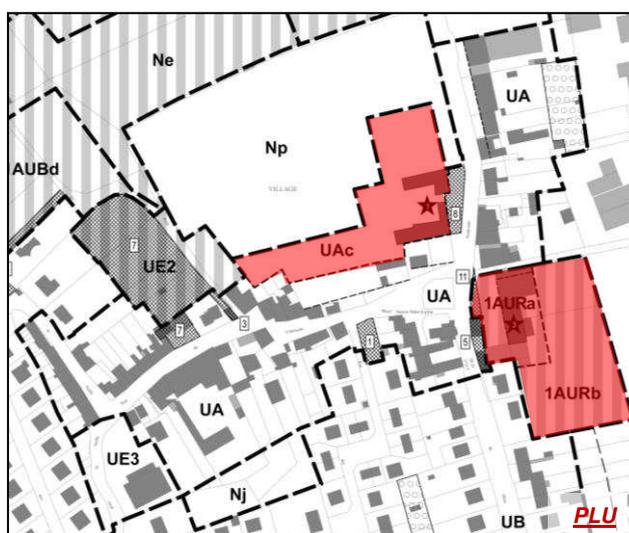
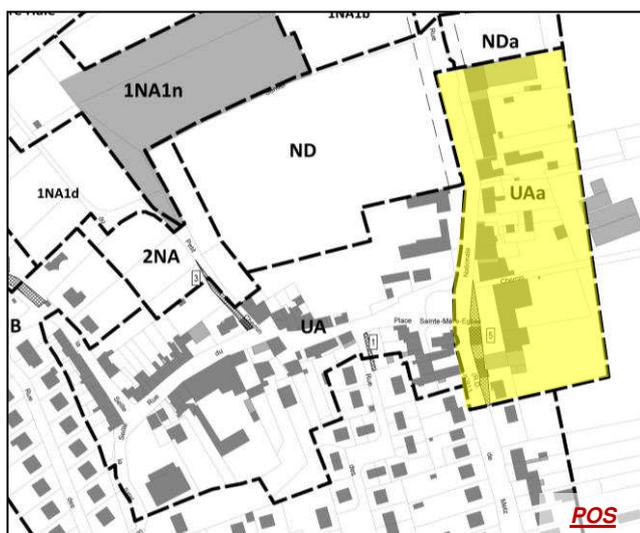
Sont classés en **zones « U »**, au titre de l'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme, « *les secteurs déjà urbanisés et les secteurs, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ».

Le PLU de POUILLY distingue trois zones urbaines différentes sur l'ensemble du territoire communal :

- UA : zone urbanisée du cœur de bourg ancien;
- UB : zone urbanisée en extension;
- UE : zone urbanisée à vocation d'équipements;

Ce chiffre est supérieur à celui du POS qui comptait uniquement deux zones urbaines. La création des zones UE explique cette différence. La zone UE comprend six sous-secteurs. La zone UA comprend un sous-secteur UAc (Château)

**La zone UA :**



**Zone UA - Principales évolutions entre le POS et le PLU**

Le zonage du POS comprenait la zone UA et un secteur UAa pour les tissus urbains à vocation d'habitat ancien.

Le secteur UAa permettait d'étendre la bande de constructibilité de 35 à 70 mètres. Cette prescription n'a plus d'intérêt aujourd'hui, car elle pourrait entraîner un phénomène d'urbanisation en deuxième rang, non souhaité par la commune (risque de déformation du tissu urbain du cœur de village ancien). Le secteur UAa est ainsi supprimé.

Le réajustement du zonage au parcellaire et à l'occupation réelle des sols (jardins d'agrément, ...) ainsi que la définition du secteur UAc expliquent le différentiel entre POS et PLU.

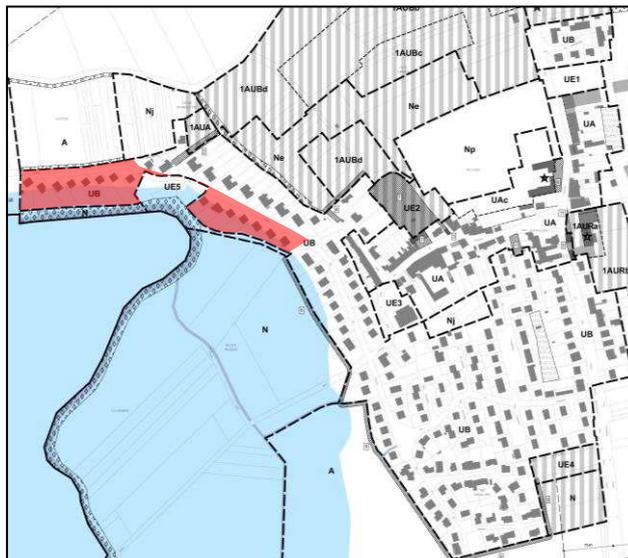
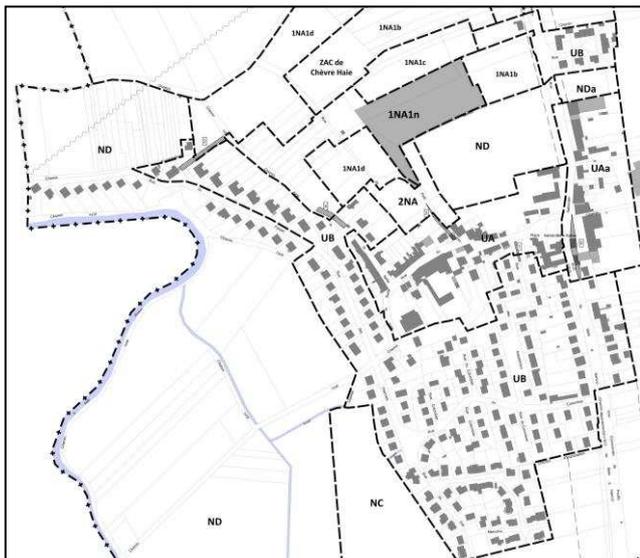
Il est à noter que la création du secteur UAc s'est faite principalement sur une partie de l'ancienne zone UA du POS avant révision.

Récapitulatif	POS	PLU	Evolution
Zone UA	4,51 ha	5,58 ha (0,83 en UAc)	+ 1,07ha

**Le secteur UAc :**

Secteur UAc du PLU	Justifications du secteur UAc
	<p>Ce secteur est créé afin de permettre une gestion particulière du domaine du Château de Pouilly, notamment pour permettre la préservation des bâtiments remarquables et de leurs qualités architecturales.</p> <p>La volonté communale de préservation de ce domaine ne remet pas en question les possibilités d'évolution (constructions, extensions, ...) qui sont décrites en page 59 .</p>

**La zone UB :**



**Zone UB - Principales évolutions entre le POS et le PLU**

Le zonage du POS comprenait déjà la zone UB, destinée à réglementer les secteurs d'extensions récentes à vocation d'habitat du village.

La principale évolution du zonage consiste en l'intégration des habitations existantes situées rue du Faisan et rue des Mésanges dans la zone. Ces espaces étaient antérieurement classé en zone ND, bien qu'intégralement urbanisés. Cette évolution relève donc d'une régularisation qui ne pouvait survenir qu'à l'occasion d'une révision générale du POS pour le faire évoluer en PLU.

Des réajustements mineurs ont été faits également sur les franges de la zone UA au niveau de la RD913 et de la rue des Arbalétriers, afin de coller à la réalité de l'occupation des sols des parcelles où les types et règles de constructions correspondent à celles de la zone UB.

Récapitulatif	POS	PLU	Evolution
Zone UB	16,57 ha	18,04 ha	+1,47 ha



**La délimitation des zones à urbaniser :**

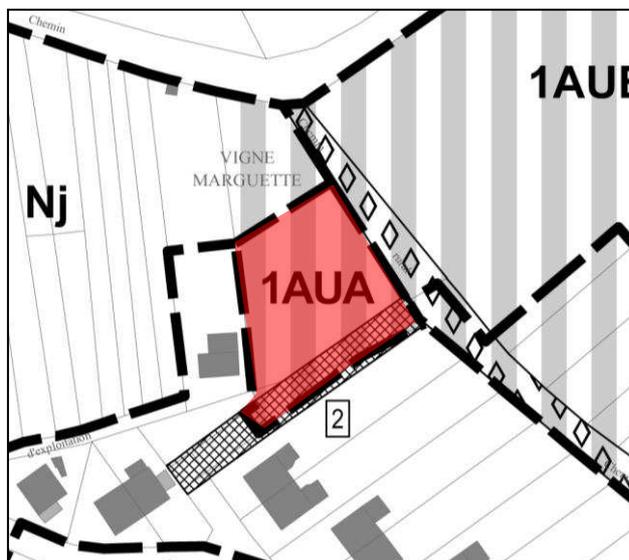
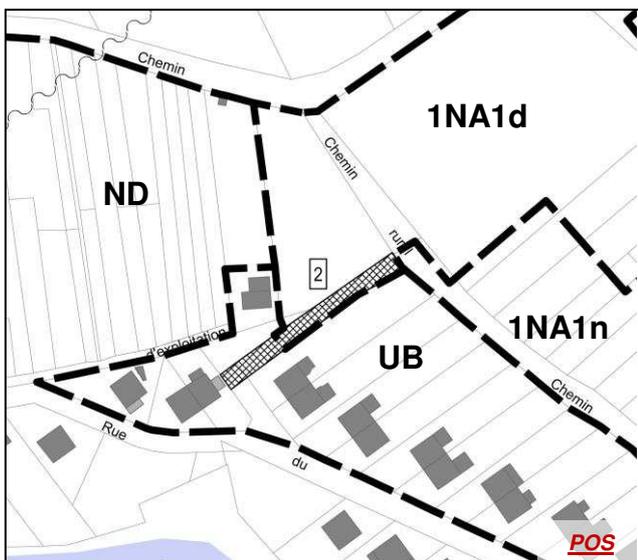
Les zones à urbaniser sont dites « AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser **les secteurs à caractère naturel** de la commune **destinés à être ouverts à l'urbanisation** comme le prescrit l'article R123-6 du Code de l'Urbanisme.

Il existe **deux types de zones** à urbaniser :

- **1AU** : lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, l'orientation particulière d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées, soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- **2AU** : lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Le même principe de zonage existait déjà dans le POS qui comprenait des zones 1NA et 2NA. **Le PLU de Pouilly distingue quatre zones 1AU, mais ne comprend plus de réserve foncière (2AU).**

**La zone 1AUA:**



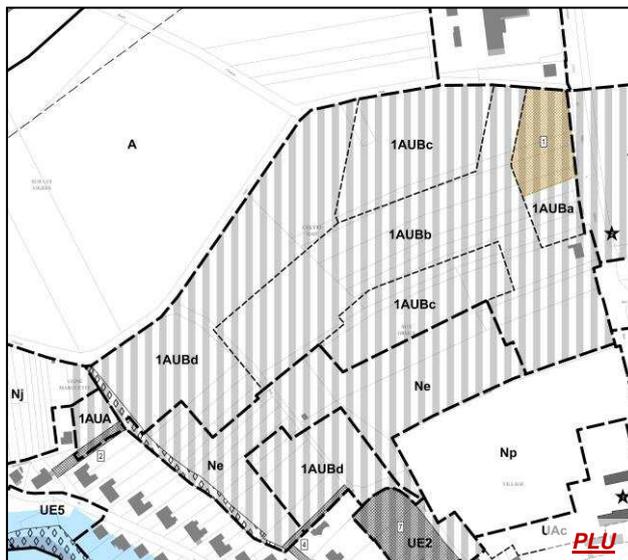
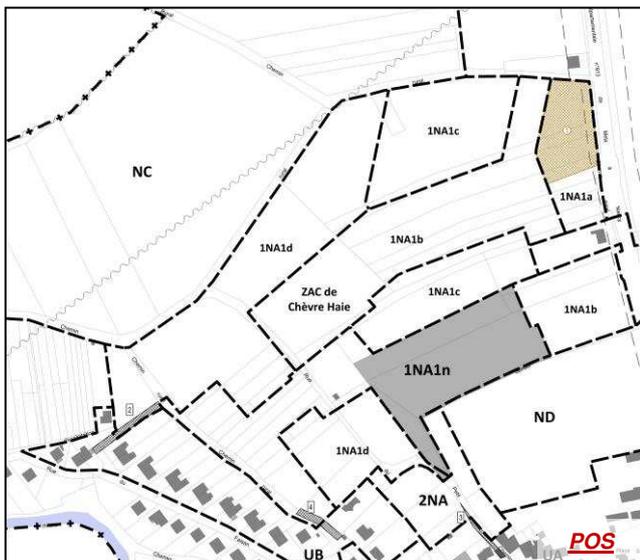
**Justification de la zone 1AUA**

Située sur la frange ouest du secteur Chèvre-Haie, la zone 1AUA correspond à une petite enclave de cette opération initialement classée sur une partie de la zone 1NA1d.

Sa distinction de la zone 1AUB s'explique par le fait que ce secteur relèvera à terme du règlement de la zone UB du fait de son enclavement et de son lien direct avec l'impasse rue du Faisan. Cette volonté communale s'appuie sur un principe de cohérence urbaine entre les parties déjà urbanisées et celles à venir dans ce secteur

Récapitulatif	POS	PLU	Evolution
Zone 1AUA	0,3 ha	0,21 ha (0,09 ha ont été rebasculé en zone Nj)	-0,09 ha

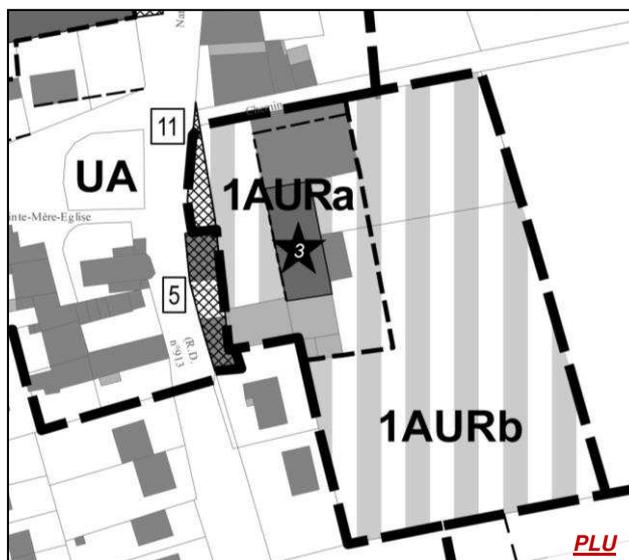
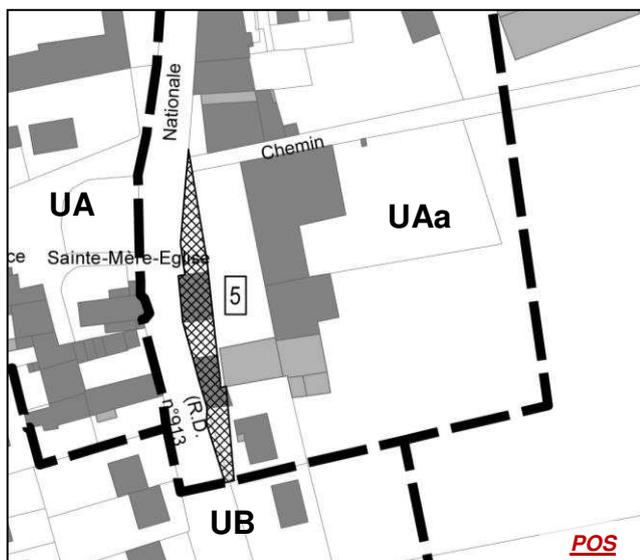
**La zone 1AUB:**



Evolutions de la zone 1AUB	
<p>La zone 1AUB reprend pour partie les contours de la zone 1NA1 telle qu'exposée dans la modification n°4 du POS approuvée en 2014.</p> <p>Les seules évolutions concernent la partie ouest désormais classée en 1AUA (voir explications précédentes) et le classement en zone naturelle Ne des espaces inconstructibles du site de protection archéologique et du talus donnant sur la Seille.</p> <p>Concernant les différents secteurs de cette zone (1AUBa,b,c et d), les limites et dispositions réglementaires restent inchangées.</p> <p>Ce secteur est couvert par l'OAP n°1 du PLU.</p>	

Récapitulatif	POS	PLU	Evolution
Zone 1AUB	13,92 ha	10,94 ha	-2,98 ha

**La zone 1AUR:**



**Justification de la zone 1AUR**

Ce secteur correspond à une partie de l'ancienne zone UAa, située en cœur de village le long de la RD913.

L'abandon de l'activité agricole et la situation « de friche » de cette ancienne exploitation agricole a conduit la commune à anticiper sur un principe de reconversion afin d'éviter une dégradation du cœur de village.

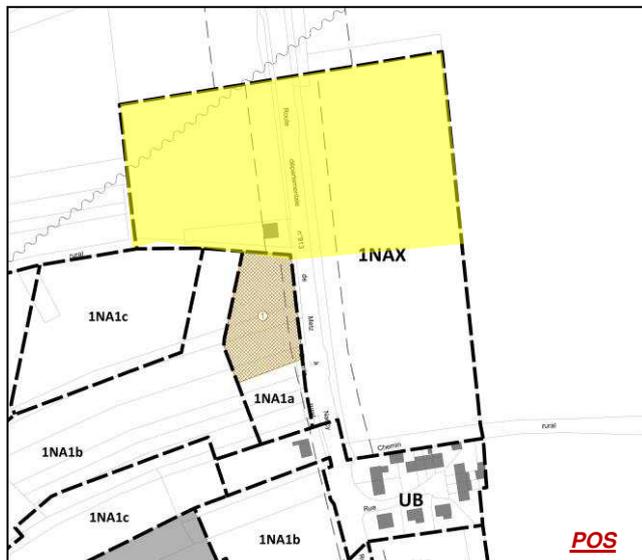
A ce titre, la création de la zone 1AUR prévoit par la création d'un secteur 1AURa la réhabilitation en logements ou activités compatibles (commerces de proximité, ...) de l'ancien corps de ferme tout en conservant l'enveloppe bâti de son bâtiment principal et en permettant sous conditions l'évolution de ses annexes (Grange, ...). Ce secteur reprend plusieurs critères de la zone UA dans laquelle il devrait être intégré à terme.

Le secteur 1AURb correspond à l'aménagement des terrains situés sur l'arrière du corps de ferme. Ce secteur reprend plusieurs critères de la zone UB dans laquelle il devrait être intégré à termes.

La zone 1AUR est couverte par l'OAP n°3 du PLU.

Récapitulatif	POS	PLU	Evolution
Zone 1AUR	0,9 ha	1,06 ha	+0,16 ha

**La zone 1AUX:**



**Evolution de la zone 1AUX**

Telle que décrite en page 19 du présent document, la zone 1AUX reprend les contours de l'ancienne zone 1NAX du POS réduite à une superficie de près de 2,3 ha sur la rive est de la RD 913.

Cette évolution résulte à la fois d'une régularisation en zone UE des terrains situés sur la rive ouest de la RD913 et d'une volonté de la commune de réduire sa consommation de terres agricoles pour la mise en œuvre d'un projet d'activités et de services de proximité plus modeste en superficie.

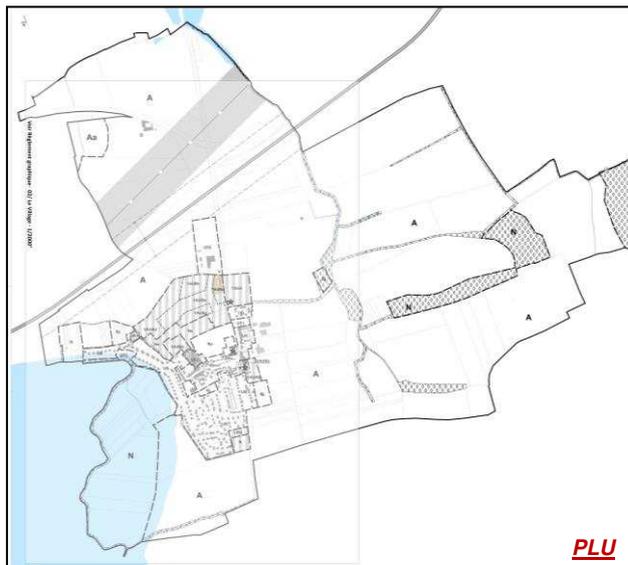
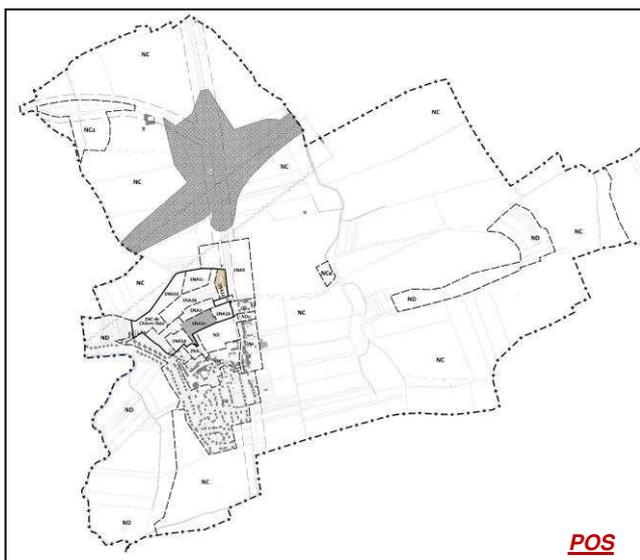
Récapitulatif	POS	PLU	Evolution
Zone 1AUX	5,95 ha	2,29 ha	-3,66 ha

**La délimitation de la zone agricole :**

Les **zones agricoles** sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison **du potentiel agronomique**, biologique ou économique des terres agricoles (article R123-7 du Code de l’Urbanisme). **Le PLU comprend un secteur au sein de la zone Agricole :**

- le **secteur Aa** : secteur agricole autorisant des activités économiques et de services en lien avec un projet horticole.

**La zone A:**



**Evolution de la zone A**

La zone agricole connaît peu d'évolution significative. L'accroissement de la superficie s'explique principalement par l'intégration de nouveaux terrains suite à un échange de parcelles avec le ban communal de Marly.

Un réajustement entre les zones N et A explique également cette augmentation.

Récapitulatif	POS	PLU	Evolution
Zone A	381,14	388,27 ha	+7,13 ha

**Le secteur Aa :**

Secteur Aa du PLU	Justifications du secteur Aa
	<p><b>Ce secteur reprend pour partie les contours de la zone NCa (modification n°3 du POS antérieure) réduit par les échanges de bans communaux avec Marly.</b> La destination de ce site est d'accueillir à terme un projet à vocation horticole en cours d'élaboration. Comprenant des espaces de parcs horticoles de démonstartions, ce projet présente des enjeux paysagers importants en entrée nord de la commune (<i>présence de prairie pâturée, d'un fossé et d'un cheminement modes doux</i>)</p>

**La délimitation de la zone naturelle :**

En application de l'article **R.123-8 du Code de l'Urbanisme** : « *Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- *Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- *Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- *Soit de leur caractère d'espaces naturels ».*

Ces espaces présentent des risques importants de dégradations et doivent être préservés de l'urbanisation pour maintenir leurs caractéristiques. Toutefois, certains aménagements ou certaines constructions peuvent être autorisés, pour permettre leur valorisation et leur ouverture au public, dans le respect de leur vocation naturelle ou forestière et dans un souci de développement durable. **La zone N regroupe les ensembles naturels de la commune, ainsi que les espaces ripisylves des abords de ruisseaux.**

Le principal objectif du PLU pour ces espaces naturels consiste en la protection des milieux participant aux continuités écologiques locales et supra-communales ;

**La zone N:**



**POS**



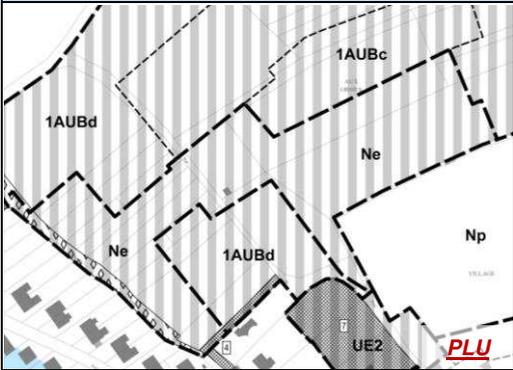
**PLU**

**Evolution de la zone N**

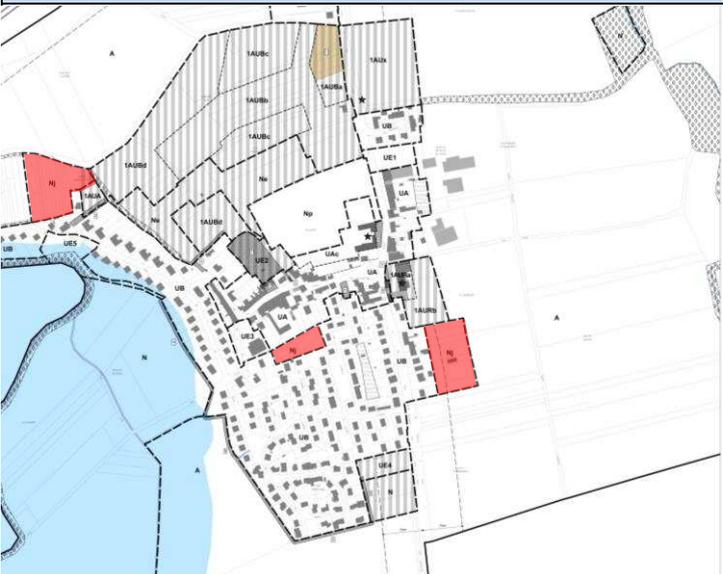
La zone naturelle connaît peu d'évolution significative en superficie malgré le reclassement du lotissement POUILLY-la-Côte en zone urbaine compensé en partie par la création de la zone Nj et Np. Un réajustement entre les zones N et A expliquent cette légère baisse.

Récapitulatif	POS	PLU	Evolution
Zone N	87,23 ha	85 ,68 ha	-1,55 ha

**Le secteur Ne :**

Secteur Ne du PLU	Justifications du secteur Ne
	<p>Ce secteur est destiné à l'accueil d'équipements publics légers pour l'opération Chèvre Haie dans la mesure où les terrains sont inconstructibles pour des raisons de protections de site archéologique et de préservation des pentes du talus donnant sur la Seille.</p> <p>Leurs aménagements en espaces verts justifient à terme leur classement en zone naturelle spécifique.</p>

**Les secteurs Nj :**

Secteur Nj du PLU	Justifications du secteur Nj
	<p>Le <b>secteur Nj</b> correspond à l'emprise de <b>jardins d'agrément</b> qui constituent <b>des espaces verts</b> dans la Partie Actuellement Urbanisée (PAU) ou en limite de celle-ci. Ce secteur a pour objectif de <b>conforter la place du végétal à l'intérieur des tissus urbains</b>. Seules les abris de jardins y sont admis.</p>

**Le secteur Np :**

Secteur Np du PLU	Justifications du secteur Np
	<p>Ce secteur concerne le parc du Château de Pouilly situé sur la partie nord du cœur de village ancien.</p> <p>Il est destiné à accueillir les constructions annexes nécessaires à l'entretien du parc du Château de Pouilly. Les possibilités de constructions y sont réduites pour préserver l'intégrité et les qualités paysagères et environnementales du parc.</p>

### III.3-2 Les prescriptions et informations particulières

Les **espaces particuliers** désignent **les éléments, qui font l'objet d'une protection matérialisée sur le règlement graphique, qui est précisée dans le règlement écrit au titre du Code de l'Urbanisme.**

#### Préservation du patrimoine local

Le **règlement graphique** peut recenser **des éléments et ensembles bâtis** repérés par le symbole ★ pour qu'ils fassent l'objet **d'une protection** au titre de l'article L151-19 du **Code de l'Urbanisme** stipulant : « *Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique : 2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1* ».

**Les travaux, ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié sur règlement graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à l'obtention d'une déclaration préalable.** La démolition d'un élément identifié sur règlement graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme est interdite.

Cette rubrique concerne le Château Puhl, l'ancien corps de ferme situé au cœur du village et la Croix de Pouilly.

Les protections exigées concernent essentiellement la conservation des volumes et aspects extérieurs des bâtiments, afin de préserver des ensembles architecturaux significatifs pour l'identité du village.

#### Protection des espaces verts, jardins et cœurs d'îlots

Ici, le PLU entend protéger par la représentation d'une trame spécifique (« trame de jardins ») la qualité paysagère et patrimoniale des espaces de transitions entre univers agricole et urbain, historiquement constitués de jardins et d'anciens vergers.

Les possibilités de constructions y sont extrêmement réduites, afin d'éviter de dénaturer les caractéristiques propres à ces espaces.

**Le PLU est couvert par 3 646 m<sup>2</sup> de secteurs protégés.**

#### Espaces contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

**Le règlement graphique identifie des espaces contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue.** L'article R.123-11 i) du Code de l'Urbanisme indique : « *Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu : i) Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue* ».

**Au sein des espaces identifiés comme contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue, nonobstant les dispositions particulières applicables à chacune des zones :**

- toute construction est interdite à l'intérieur des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue indiquées aux documents graphiques ;
- les clôtures, ainsi que les infrastructures de déplacement, ne peuvent y être autorisées que dans la mesure, où elles ne constituent pas une entrave au déplacement de la petite faune ;
- les travaux, de quelque nature qu'ils soient, ne peuvent y être autorisés que sur des surfaces limitées, sauf s'ils ont pour objet la préservation ou la restauration de la Trame Verte et Bleue.

**Les règles, qui figurent dans les dispositions générales du règlement, ont pour objet de limiter strictement l'artificialisation des sols dans les espaces relevés comme contribuant à la Trame Verte et Bleue et aux continuités écologiques.** Les installations et travaux, qui y sont réalisés, ne doivent pas avoir pour conséquence, ni d'entraver la circulation de la faune, ni d'altérer durablement la qualité biologique du site.

Ces sites peuvent donc être le support d'activités humaines dans la mesure, où celles-ci ne contribuent pas à les dégrader. L'aménagement de cheminements piétons non imperméabilisés, par exemple, est tout à fait compatible avec le maintien des fonctionnalités de la trame, tout comme le passage de réseaux enterrés.

Des travaux (notamment de génie civil) n'y sont pas formellement proscrits, s'ils sont étudiés de manière à ce que leurs impacts sur la trame soient limités en surface ; cet effort doit être apprécié au regard de leur nature, et non pas de manière absolue ; le fait de limiter l'emprise de circulation des engins de chantier, par exemple, est une manière efficace de préserver le milieu naturel et de faciliter par la suite sa restauration.

Dans tous les cas, la remise en état du site après travaux doit permettre à la végétation initiale de se réinstaller. Les opérations ayant pour effet de restaurer ou d'améliorer la trame verte et bleue (exemple : renaturation de cours d'eau) ne sont pas concernées par cette exigence de limitation de la surface de travaux, puisqu'ils sont réalisés précisément avec un objectif d'amélioration du fonctionnement écologique.

**Les espaces protégés ont été sélectionnés au regard des résultats du diagnostic territorial (cf : Tome 1 du rapport de présentation).** Au niveau environnemental, le diagnostic comporte deux parties distinctes :

- **Milieus naturels et de la biodiversité** : il s'agit d'une analyse fine des différents milieux qui existent. L'analyse porte sur les milieux aquatiques et humides, sur les milieux terrestres et la biodiversité remarquable.
- **Continuités écologiques** : cette partie identifie les continuités écologiques, qui existent à l'échelle communale, puis à l'échelon supra-communal.

**Les orientations du SCoTAM relatives à l'armature écologique** sont contenues dans la section 6 du document d'orientations et d'objectifs (DOO). Plusieurs cibles concernent des milieux naturels présents sur la commune. Pour **la trame forestière**, le bois de l'Hôpital qui figure parmi les

« *principaux espaces forestiers* » de l'agglomération a été protégé au titre de la trame verte et bleue et **figure également au sein de la zone naturelle du PLU.**

**Les bords de Seille et autres ripisylves de cours d'eau** ont été protégés au titre des continuités écologiques et de la Trame Verte et Bleue dans le PLU de Pouilly.

Une petite bande de terrains située entre le lotissement Pouilly-la-Côte et l'opération Chèvre Haie fait également l'objet d'une protection pour des raisons à la fois naturelles (protection de haie) et pour des raisons de sécurité et de tranquillité (gestion de la pente, voisinage, ...).

**Le PLU est couvert par 582 764 m<sup>2</sup> de secteurs protégés**

### Espaces boisés classés

Rubrique sans objet dans le présent PLU.

### Secteur de protection archéologique

Un secteur de protection archéologique inconstructible inscrit en zone 1AUB est reporté au plan annexe du PLU.

### Préservation des berges des cours d'eau

Toute construction nouvelle et toute extension de construction doit être implantée **avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à la limite des cours d'eau.** En vue de permettre le passage et l'entretien des cours d'eau, l'édification de tout mur de clôture est interdit à une distance inférieure à 6 mètres de la berge des ruisseaux.

**Cette protection vient répondre aux objectifs du SCoTAM en matière de conservation des continuités aquatiques et de la qualité des cours d'eau.** Cette règle permet d'éviter la création de nouvelles ruptures dans le lit mineur des cours d'eau, et favorise le maintien d'une zone tampon entre les espaces agricoles ou urbanisés et le milieu aquatique. **Cette règle s'applique au cours d'eau à l'exclusion des fossés.**

### Alignement et trait d'implantation obligatoire des façades

Le règlement graphique présente plusieurs repères graphiques destinés à réorganiser l'implantation des constructions principales pour les rues du Limousin et la RD 913. Ces alignements et traits d'implantation obligatoire des façades ont pour objectif de recréer des fronts de rue de maisons alignées les unes par rapport aux autres, dans l'esprit de la morphologie des rues du vieux village.

### III.3-3 Bilan des surfaces des zones entre POS et PLU

Le règlement graphique du PLU apporte des évolutions de surfaces entre les différents types de zones vis-à-vis du POS modifié en 2014. Cette partie traite de ces évolutions de manière chiffrée en hectares concernant les différents types de zones du PLU.

#### > Tableau d'évolution des surfaces de zone entre POS et PLU

Type de zone	En POS	En PLU	Evolution
Urbaines	23,9 ha	29,89 ha	<u>+ 5,99 ha</u>
A urbaniser	20,66 ha	14,50 ha	<u>-6,16 ha</u>
Naturelles	87,23 ha	85,68 ha	<u>-1,55 ha</u>
Agricoles	381,14 ha	388,27 ha	<u>+7,13 ha</u>
<b>TOTAL</b>	<b>512,93 ha</b>	<b>518,34 ha</b>	<i>Différentiel de 5,41 ha lié aux échanges de ban</i>

Une différence d'environ **5,5 ha entre POS et PLU** liée aux échanges de bans communaux avec MARLY

**Une augmentation des zones urbaines** liée à la régularisation du lotissement Pouilly-la-Côte et à la création des zones UE

**Une diminution des zones à urbaniser** liée à la réduction de la zone d'extension d'activités, au reclassement des secteurs d'espaces verts non-constructibles de l'opération-Chèvre Haie et à la suppression de l'ancienne 2NA

**Une évolution peu marquante des zones naturelles et agricoles en vue d'établir une cohérence entre zonage et occupation réelle des sols**

#### **ATTENTION :**

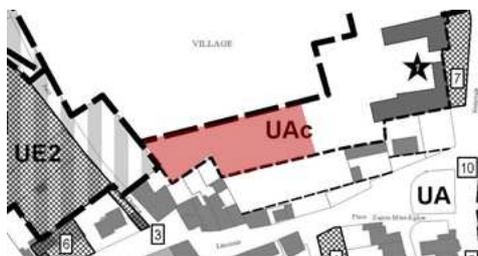
QUELQUES EVOLUTIONS MINEURES DU ZONAGE ET NON REPORTES DANS LES PARAGRAPHEs PRECEDENTS ONT ETE APPORTEES SUITE A LA PRISE EN COMPTE D'ELEMENTS ISSUS DES RETOURS DE NOTIFICATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DE L'ENQUETE PUBLIQUE ;

LE DETAIL DE CES ELEMENTS FIGURENT DANS LES PAGES SUIVANTES CONFORMEMENT AU MEMOIRE EN REPONSE ANNEXE A LA DELIBERATION D'APPROBATION DU DOSSIER DE PLU DU 17 MAI 2017.

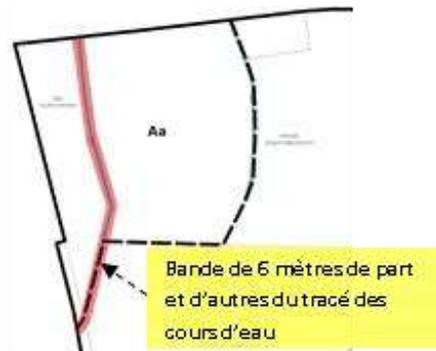
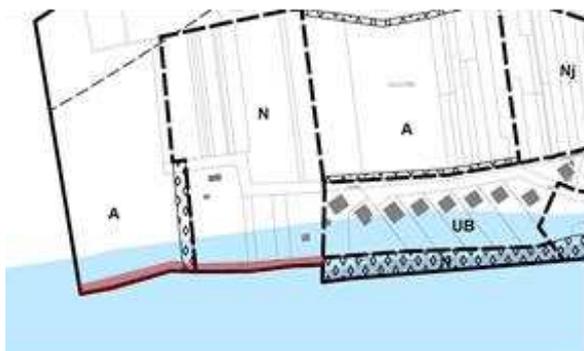
- Identification des bâtiments de l'ancienne ferme Saint-Thiébault pouvant faire l'objet d'un changement de destination conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme



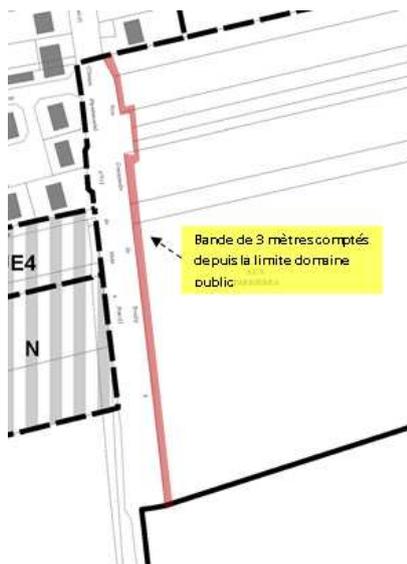
- Inscription au titre des "jardins paysagers à protéger" les jardins entretenus et situés au sud du château en secteur UAc du fait de leur valeur patrimoniale.



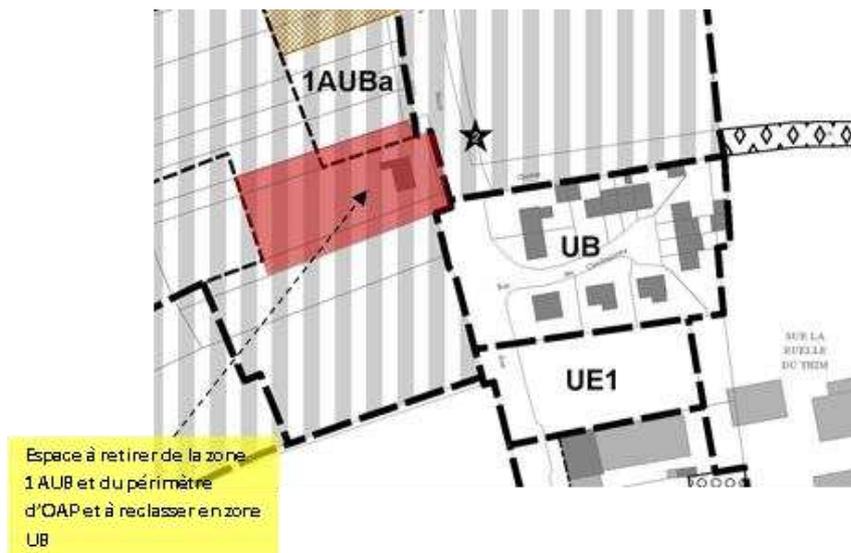
- Inscription au titre des « espaces contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue » d'un secteur concerné par le passage de la seille et d'un autre secteur concerné par un ru au nord de la colline.



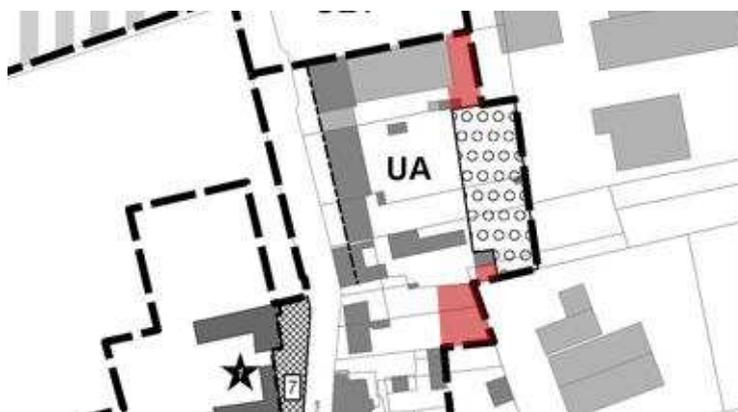
- Inscription d'un emplacement réservé (n°11) au règlement écrit et graphique pour espace vert afin d'assurer le traitement paysager entre la piste cyclable et les terres agricoles situées entre Pouilly et Fleury



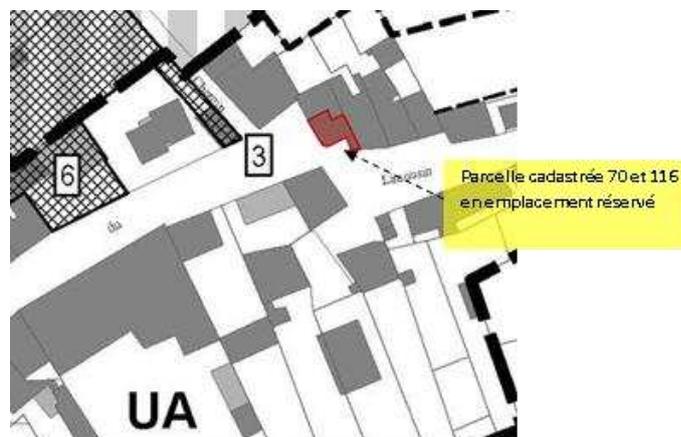
- Réajustement mineur du zonage (limite UB et 1AUB)



- Inscription au titre des "jardins paysagers à protéger" les jardins visés en rouge à l'arrière de la RD913



- Création d'un emplacement réservé pour conforter l'espace public de la rue du Limousin



### III.3-4 Les emplacements réservés

Le tableau, ci-dessous, explique les évolutions entre POS et PLU concernant les emplacements réservés définis à l'article **R123-11 du Code de l'Urbanisme**.

Le tableau, ci-dessous, montre que **le PLU conserve cinq des six emplacements réservés qui figuraient dans le POS**. Ces derniers font l'objet de modifications exposées dans le tableau récapitulatif ci-dessous. L'emplacement réservé 6 (rocade sud) est supprimé car réalisé à ce jour.

5 nouveaux emplacements réservés sont créés afin de permettre :

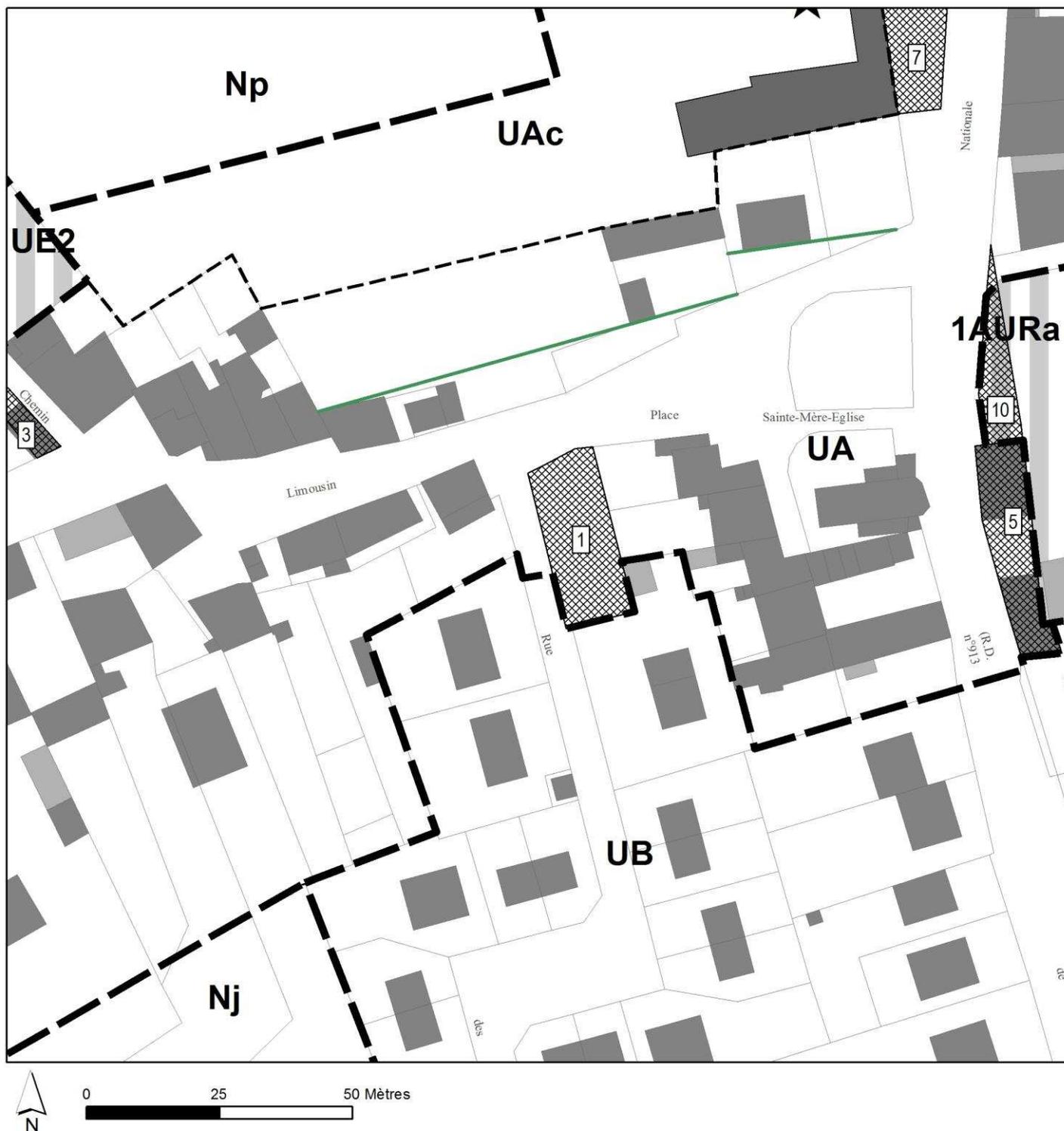
- l'aménagement de chemins/sentiers communaux (2);
- le réaménagement des espaces de circulations douces le long du RD913;
- l'implantation d'équipements communaux de proximité;
- Le réaménagement de la place Mère-Eglise au cœur du village;

N° de l'ER	Destination POS	Superficie POS	Destination PLU	Superficie PLU	BENEFICIAIRE
1	Création d'un trottoir rue des Arbalétriers	00ha 00a 50 ca	Création d'un trottoir rue des Arbalétriers et aménagement de stationnement public	00 ha 04 a 17 ca	Commune
2	Aménagement d'une liaison piétonne entre zones UB et ND	00 ha 04 a 15 ca	Aménagement d'une voie de desserte pour la zone 1AU(.) et d'une liaison piétonne entre zones UB et secteur chèvre Haie	00 ha 08 a 21 ca	Commune
3	Elargissement de voie pour désenclavement de la ZAC Chèvre-Haie	00 ha 01 a 23 ca	Elargissement de la rue du cimetière et aménagement de chemin pour assurer la desserte de la zone 1AUE(.)	00 ha 01 a 23 ca	Commune
4	Elargissement chemin rural	00 ha 03 a 00 ca	Création d'un chemin rural	00 ha 06 a 81 ca	Commune
5	Elargissement RD913	00ha 05 a 00ca	Elargissement RD913	00 ha 03 a 32 ca	Commune
6*	-----	-----	Espace destiné à l'accueil d'équipements publics de proximité (chemin du cimetière)	00 ha 56 a 54 ca	Commune
7*	-----	-----	Réaménagement des espaces de circulations douces le long de la RD913	00 ha 05 a 78 ca	Commune
8*	-----	-----	Création d'un chemin communal planté le long des lotissements Pré-Marcohé et Pouilly-La Côte	00 ha 48 a 71 ca	Commune
9*	-----	-----	Aménagement d'un chemin communal vers le bois de l'Hôpital	00 ha 13 a 82 ca	Commune
10*	-----	-----	Réaménagement de la place Mère Eglise et du carrefour sur la RD913	00 ha 01 a 67 ca	Commune

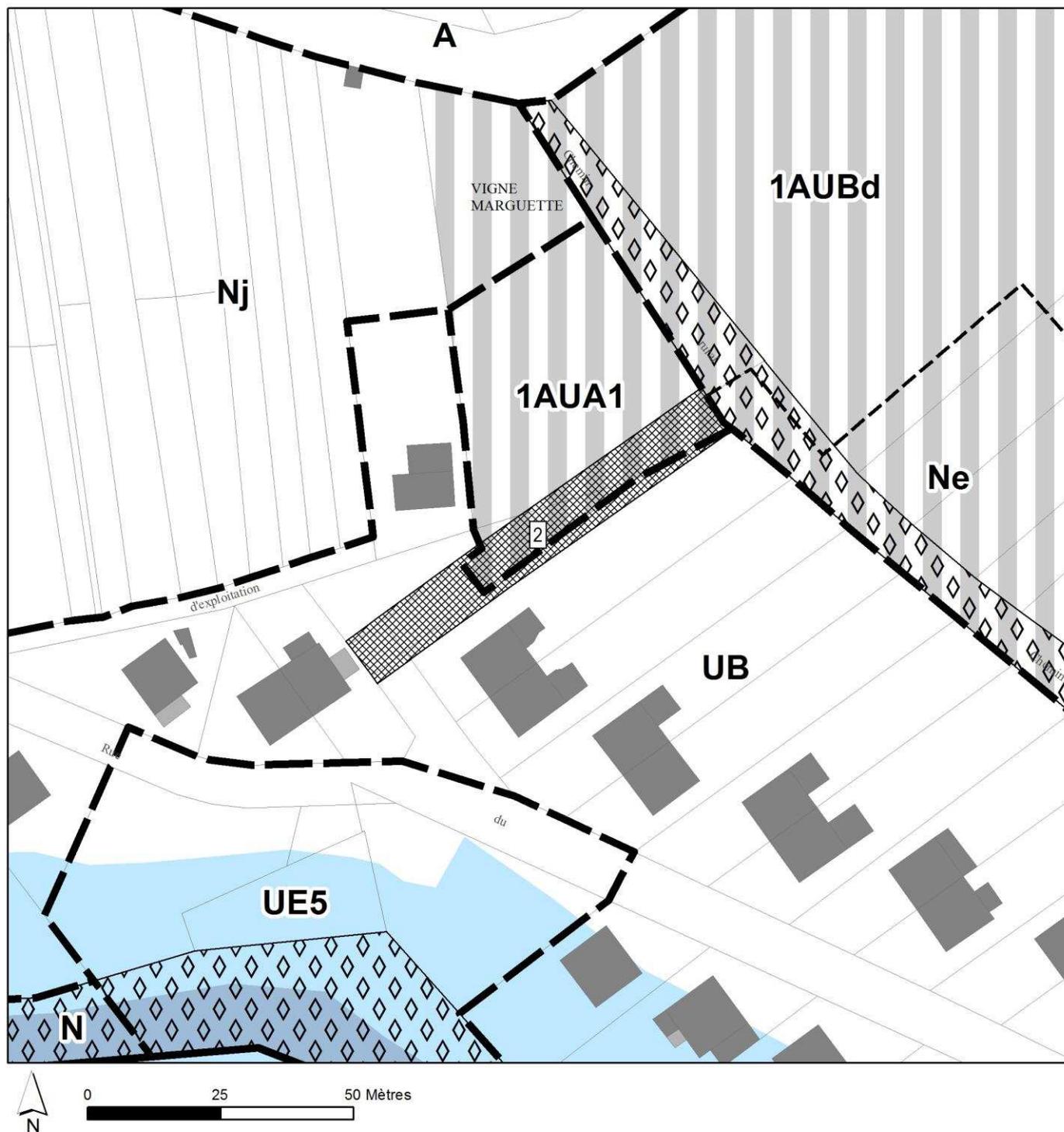
\* emplacements réservés créés à l'occasion de l'élaboration du PLU

Un zoom sur chaque emplacement réservé figure au niveau des pages 43 à 53.

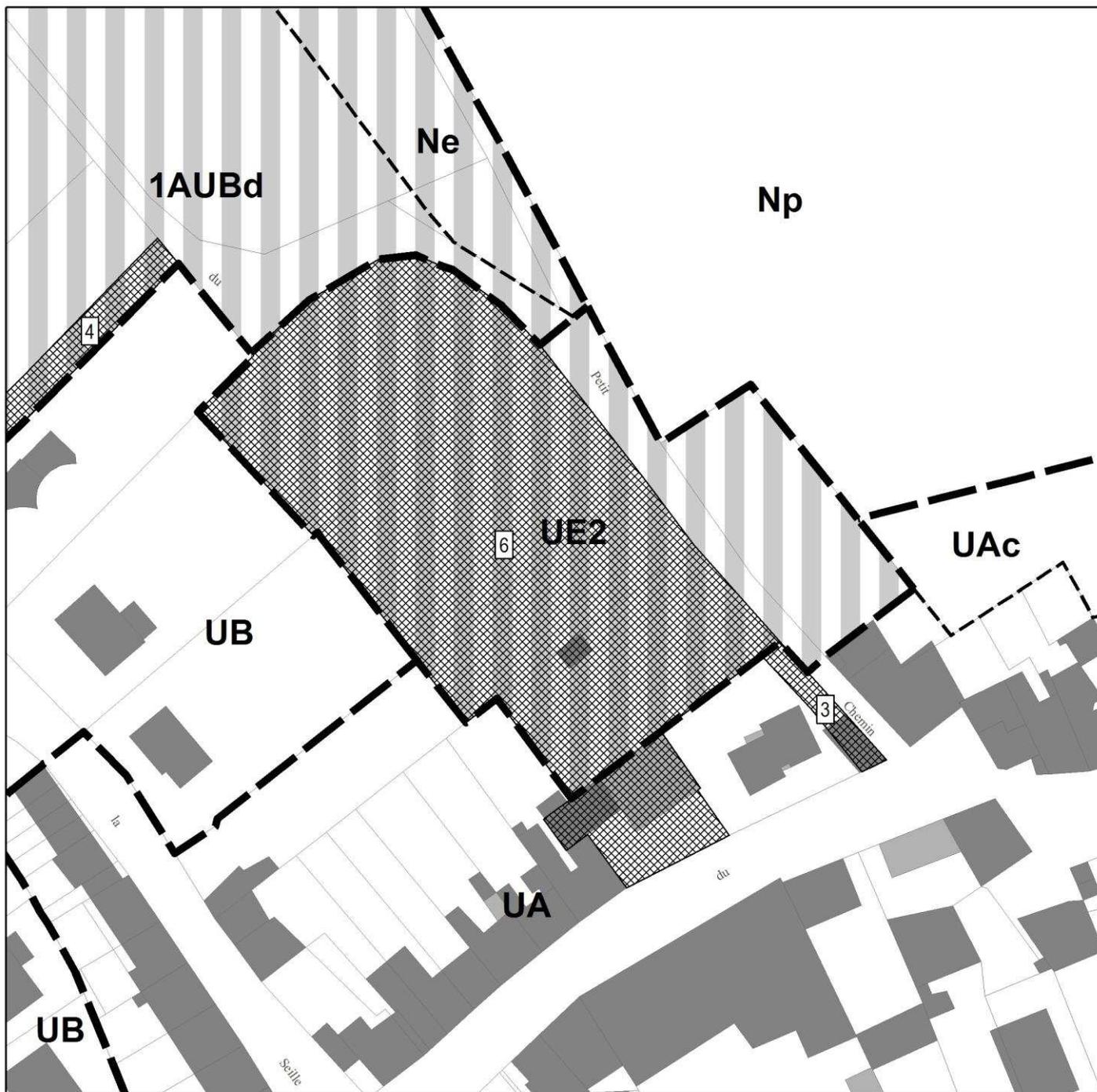
> Extrait PLU : emplacement réservé N°1



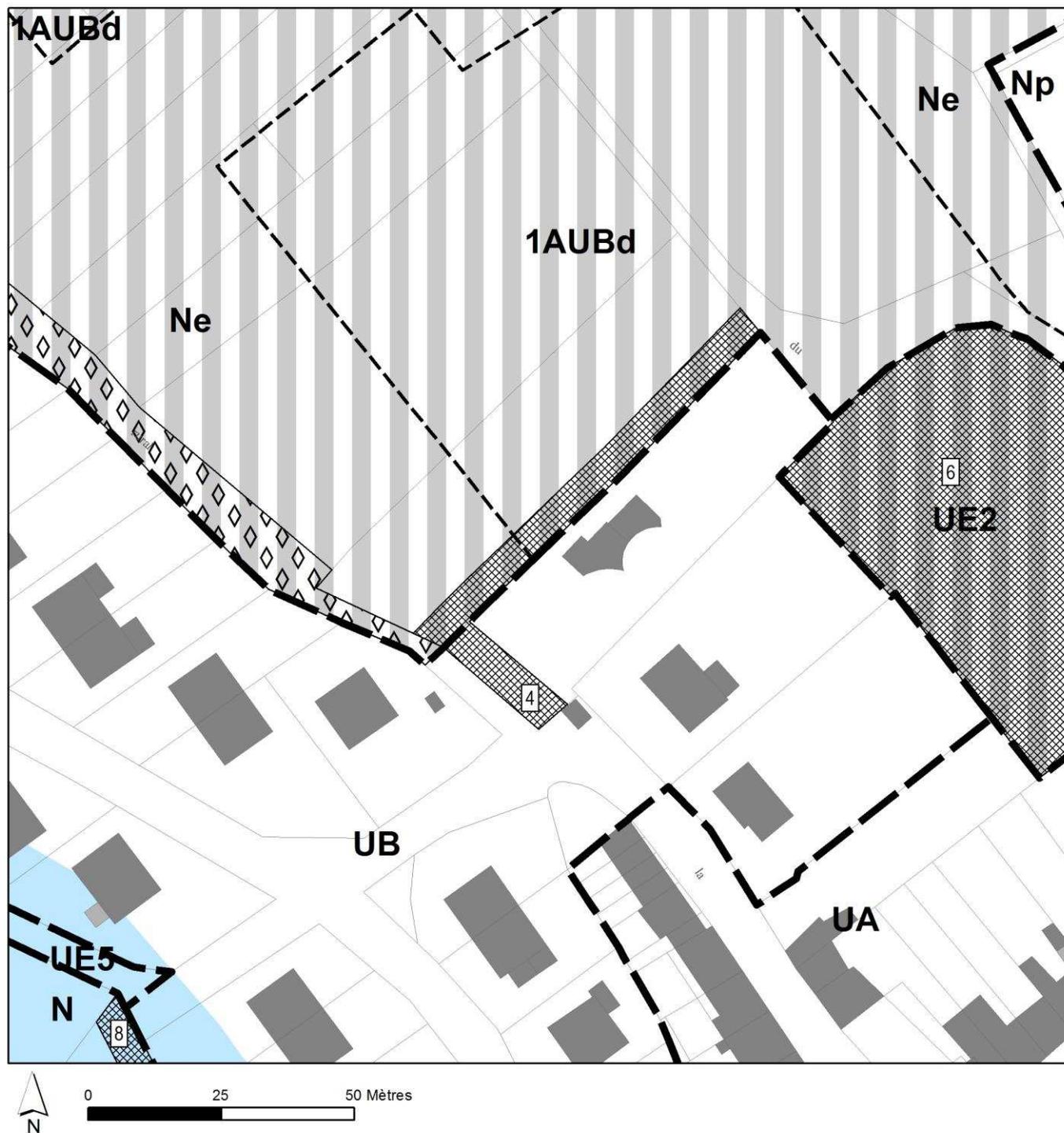
> Extrait PLU : emplacement réservé N°2



> Extrait PLU : emplacement réservé N°3 et 6



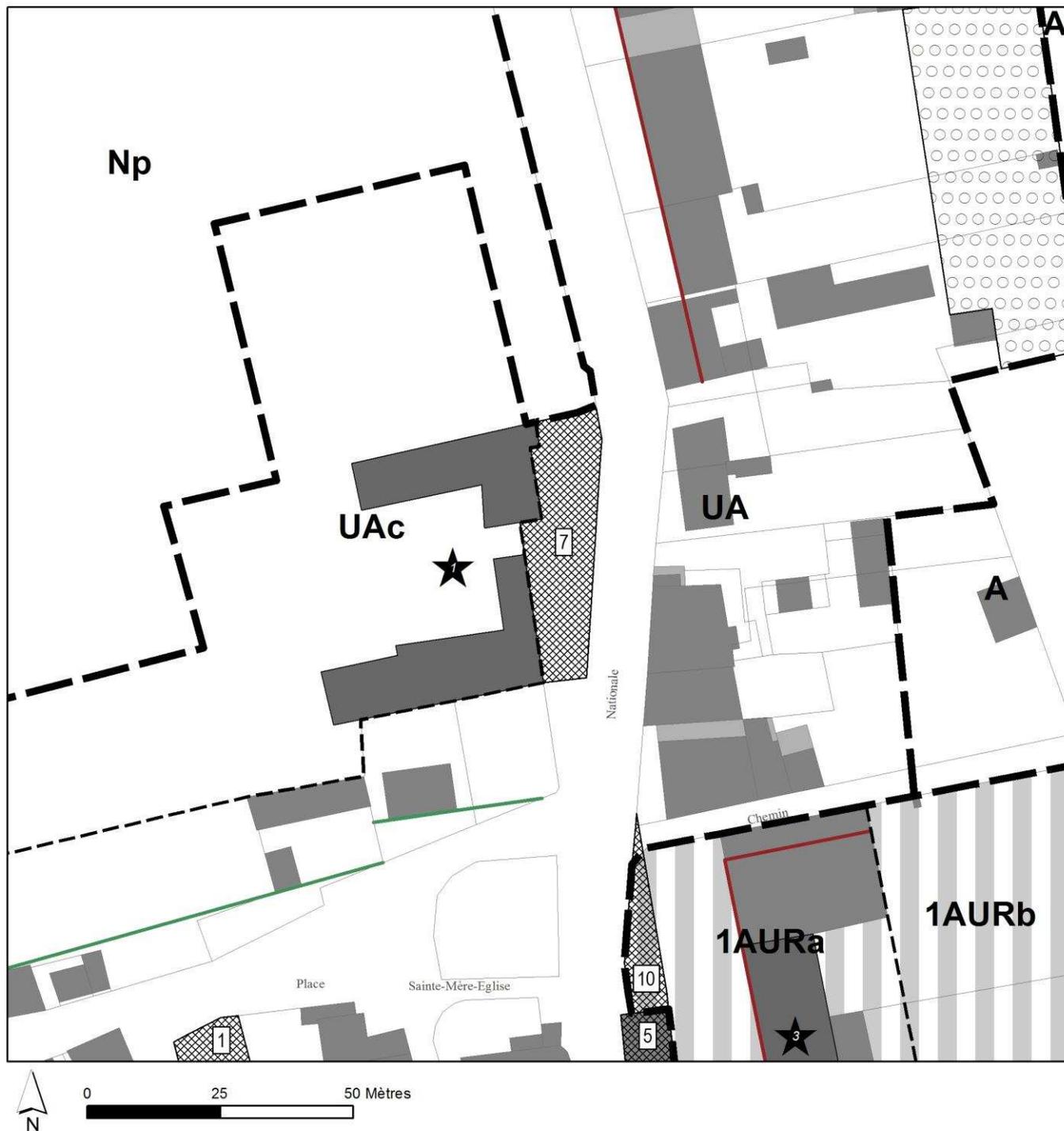
> Extrait PLU : emplacement réservé N°4



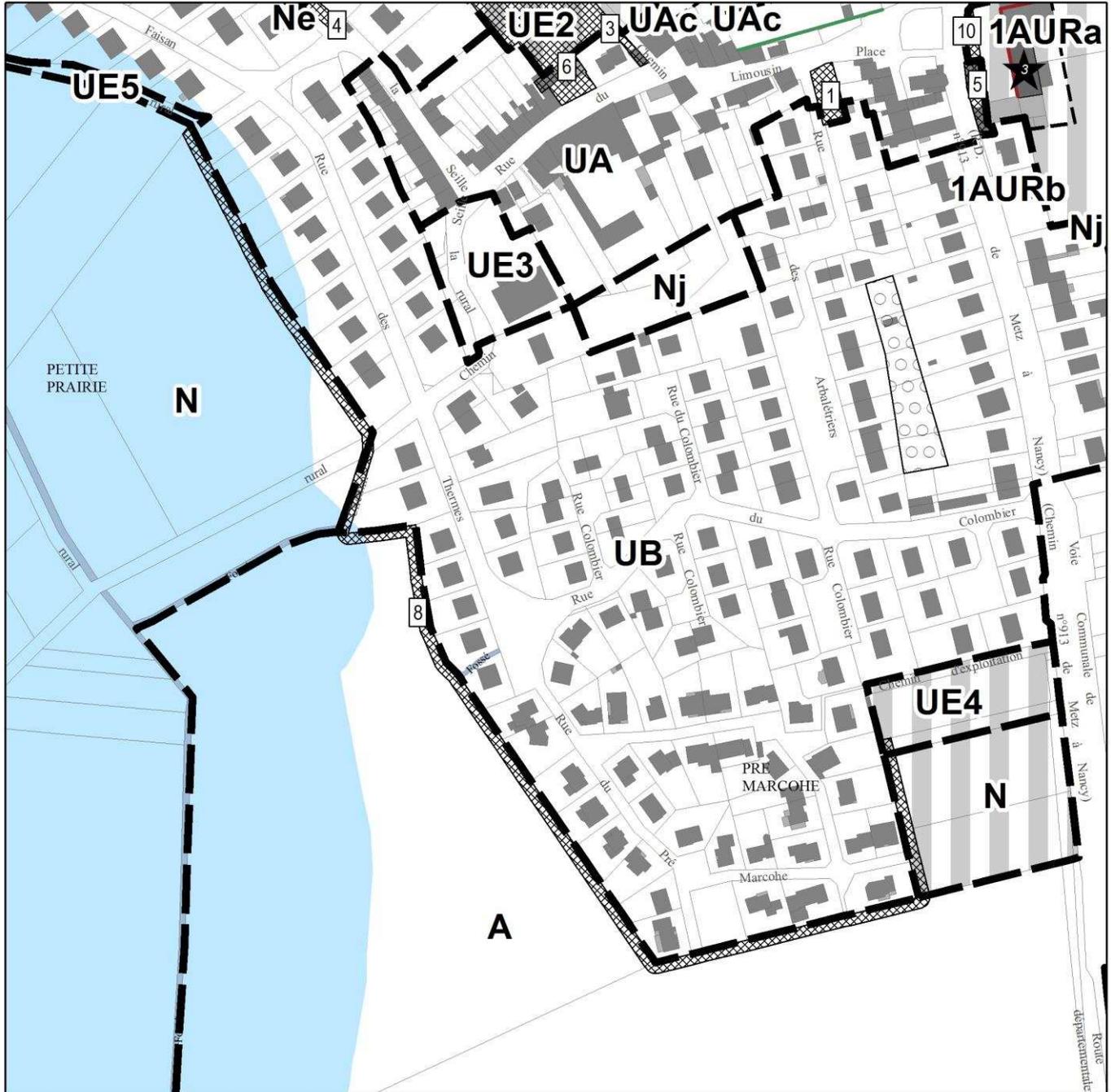
> Extrait PLU : emplacement réservé N°5 et 10



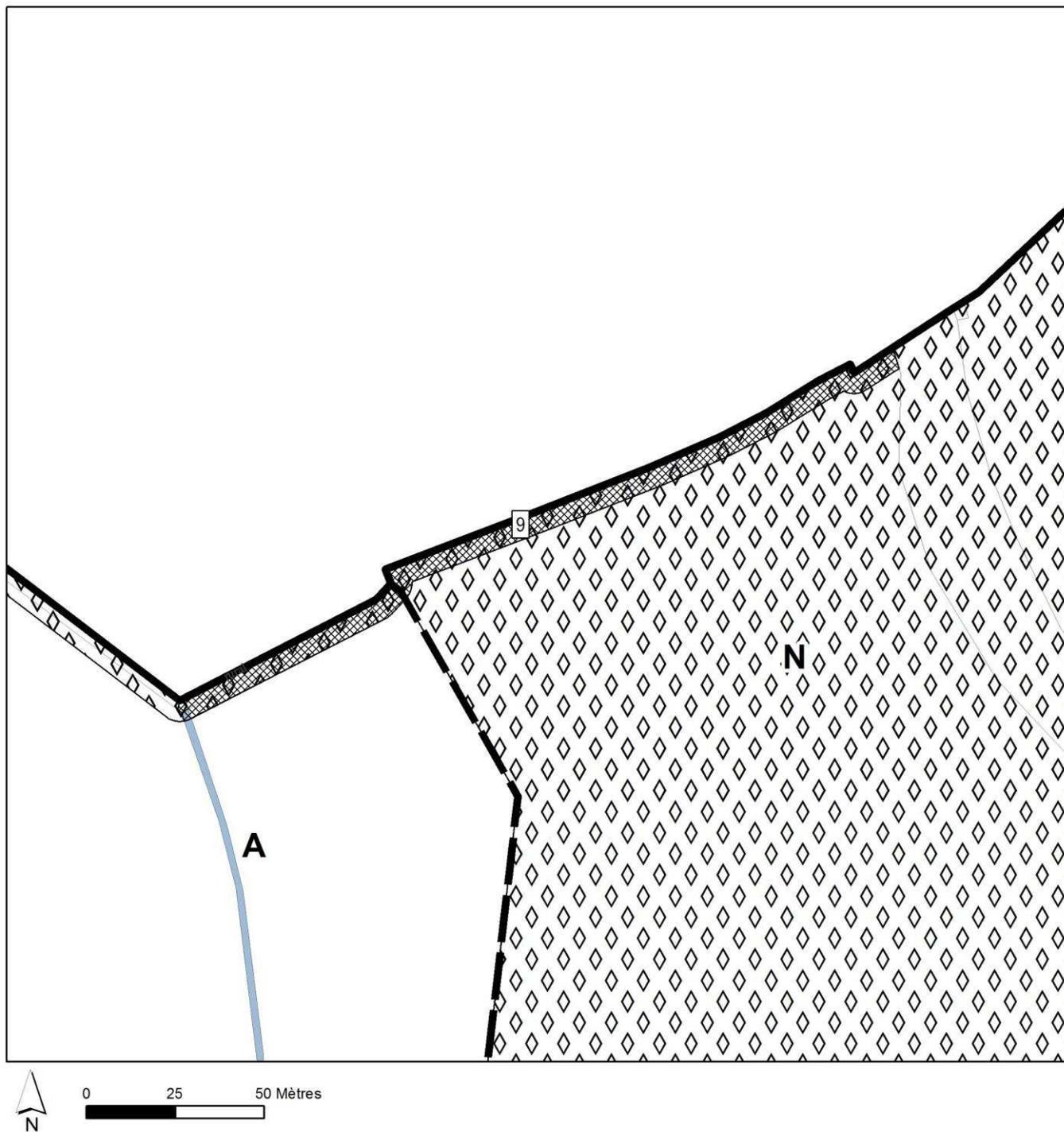
> Extrait PLU : emplacement réservé N°7



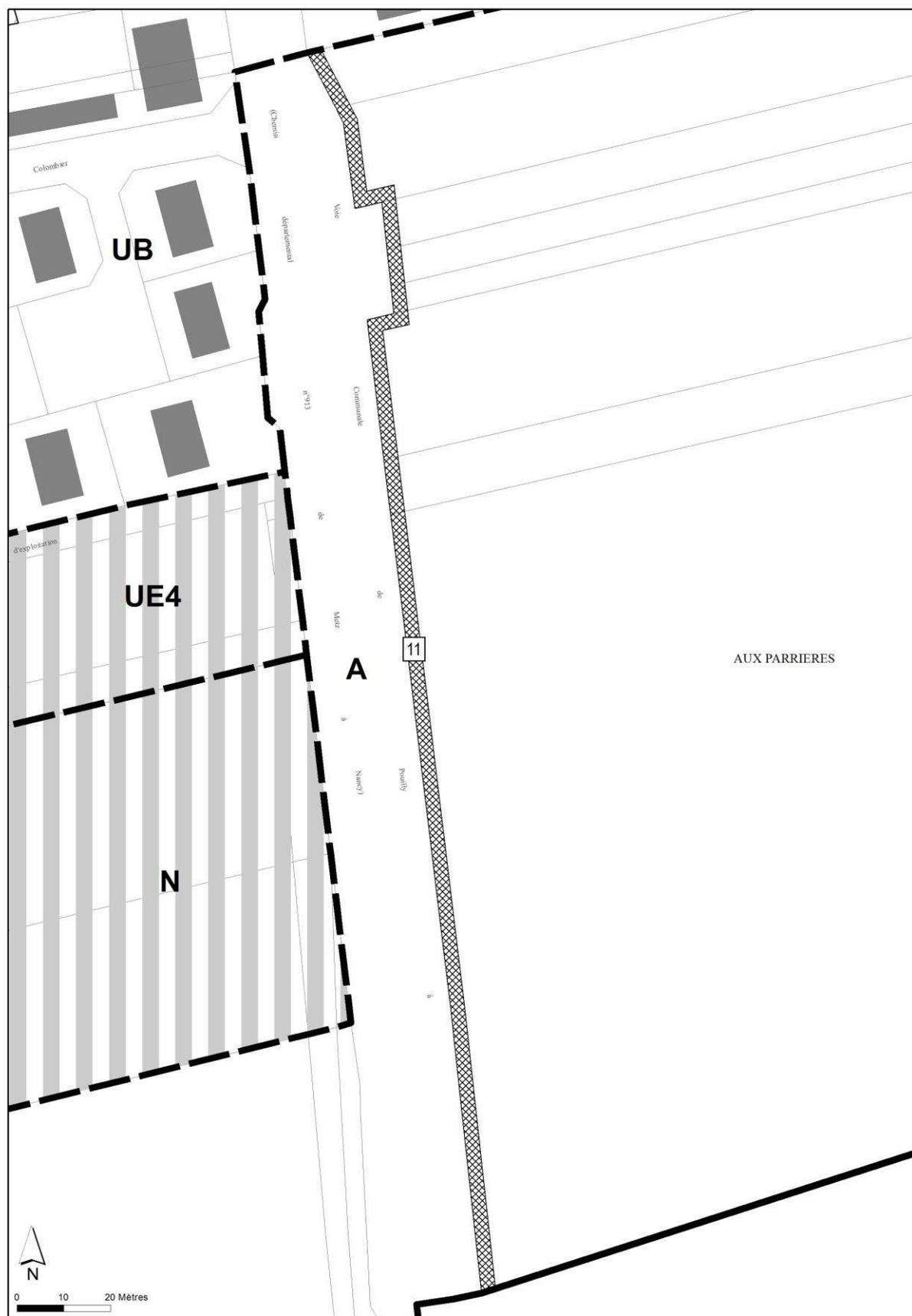
> Extrait PLU : emplacement réservé N°8



> Extrait PLU : emplacement réservé N°9



> Extrait PLU : emplacement réservé N°11



> Extrait PLU : emplacement réservé N°12



La commune précise que des actions qualitatives concernant l'aménagement des emplacements réservés de chemins seront prévues :

- préservation d'éléments végétaux existants,
- recours aux essences locales pour les plantations,
- techniques limitant l'imperméabilisation,
- insertion paysagère,
- éclairage optimisé,
- matériaux durables,
- ...

### III > 4 Les dispositions du règlement écrit

Le **règlement du PLU** a été élaboré en s'appuyant sur une analyse fine de celui qui était en vigueur dans le POS. Cet examen préalable avait pour objectif de recenser **les principales difficultés rencontrées**, lors de **l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme**. Des solutions ont ensuite été recherchées, notamment en consultant le service instructeur, de manière à lever les problèmes connus et en adaptant le règlement aux différentes évolutions réglementaires intervenues depuis l'approbation du POS.



Les pages qui suivent permettent **de justifier les différentes parties du règlement écrit** en reprenant sa nomenclature. Il existe un lien étroit avec **le règlement graphique** qui fait figurer les emplacements réservés, les espaces contribuant aux continuités écologiques ou encore les édifices à valeur patrimoniale **indiqués dans les dispositions générales** du règlement écrit.

#### III.4-1 Les dispositions générales du règlement

Les **dispositions générales**, qui constituent le titre 1 du règlement écrit, rassemblent les différentes **prescriptions applicables à l'ensemble du territoire communal**, quelque soit la zone concernée. Elles se situent dans le premier titre pour éviter autant que possible des redondances à l'intérieur des règlements des différentes zones.

##### Article 1 et 2 : Champs d'application et division du territoire en zone

**Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Pouilly.** Il est établi conformément à **l'article R.123-9** du Code de l'Urbanisme. Cet article dispose **qu'il est possible de renseigner 16 articles** pour les zones délimitées en application de l'article R.123-4 du Code de l'Urbanisme (cf : justifications du règlement graphique).

**Ainsi, le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :**

- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- 5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques, relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée - **Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.**
- 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;

- 8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9° L'emprise au sol des constructions ;
- 10° La hauteur maximale des constructions ;
- 11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R.\* 123-11 ;
- 12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles, lorsque le plan local d'urbanisme ne tient pas lieu de plan de déplacements urbains, avec les obligations définies par le schéma de cohérence territoriale en application des deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 122-1-8 ;
- 13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- 14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.\* 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot - **Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.**
- 15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- 16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

En réalité, **ce sont 14 articles qu'il est possible de renseigner dans le présent PLU**, car les articles 5 (superficie minimale des terrains) et 14 (coefficient d'occupation des sols) **ont été abrogés par la loi ALUR** (loi n°2014-366). Comparativement au POS, qui était anciennement en vigueur, **le règlement du PLU de Pouilly comprend deux nouveaux articles (15 et 16)**, institués par le Grenelle II de l'Environnement (loi n°2010-788). Ils offrent la possibilité d'instituer des règles en matière de **performances énergétiques et environnementales et d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

La division du territoire en zone est déjà abordée en page 27 du présent document.

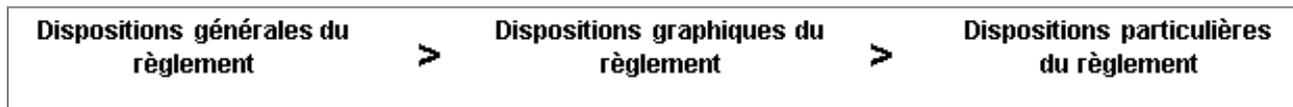
### ***Article 3 : Modalités d'applications du règlement***

**Le règlement écrit est découpé en quatre titres.** Le titre 1 intitulé « *Dispositions générales* » explique les différentes dispositions applicables à l'ensemble des zones.

Les titres 2, 3 et 4 précisent les dispositions particulières applicables à chaque type de zone. Ainsi :

- Le titre 2 précise les « *Dispositions applicables aux zones urbaines* » ;
- Le titre 3 précise les « *Dispositions applicables aux zones à urbaniser* » ;
- Le titre 4 précise les « *Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles* ».

L'**articulation des dispositions générales** du règlement **avec les règles écrites** particulières édictées pour chaque zone **et avec les prescriptions graphiques** du règlement est, en général, précisée au niveau de chaque article. Toutefois, dans le cas où des contradictions apparaîtraient à la lecture de ces différentes règles, la **hiérarchie des normes** sera la suivante :

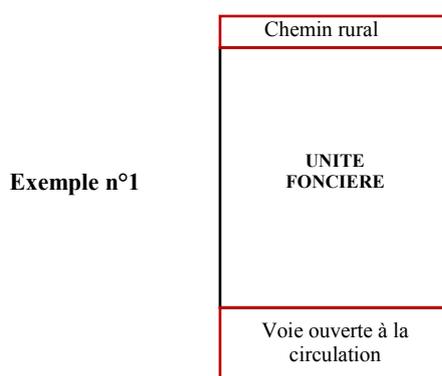


Le **liseret**, qui signale l'existence d'**Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** sur le règlement graphique, a pour objet de simplifier la lecture des instructeurs et pétitionnaires. Sa présence permet de comprendre immédiatement l'existence d'une OAP, en particulier, si elle concerne une zone urbaine. Ainsi, l'instructeur sait qu'outre le règlement écrit et son rapport de conformité, l'opération devra présenter **un rapport de compatibilité avec l'OAP concernée figurant dans le dossier de PLU**.

Le paragraphe sur **les éléments admis à l'intérieur des marges de recul des constructions** (articles 6, 7), la gestion des demandes d'autorisation concernant des constructions nouvelles ou la modification de constructions existantes, ont montré **l'intérêt de ne pas refuser un projet pour les motifs listés dans ce paragraphe**, dès lors que tous les autres articles du règlement du PLU sont respectés.

**Pour les fonds de parcelle, il est bien précisé que** : « *Dès lors qu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les limites séparatives aboutissant sur ces voies sont considérées comme des limites à l'alignement* ». Cela signifie qu'une parcelle desservie par deux voies ouvertes à la circulation possède deux limites à l'alignement. Les définitions de limites à l'alignement et de fonds de parcelle figurent dans le lexique des termes employés dans le règlement.

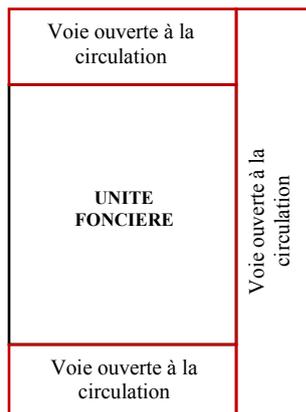
**> Illustration de la règle concernant les fonds de parcelles qui s'applique aussi aux limites séparatives.**



L'unité foncière est bordée par deux autres unités foncières. Elles possèdent par conséquent **deux limites séparatives**. Le chemin situé en fond de parcelle n'étant pas ouvert à la circulation automobile, elle possède **une limite de fond de parcelle**. Enfin, en front à rue, la voie est ouverte à la circulation. Il s'agit **d'une limite à l'alignement**

(cf : lexique dans le règlement écrit).

Exemple n°2



L'unité foncière est bordée par une autre sur sa gauche. Elle possède donc **une limite séparative**. Comme il existe **des voies ouvertes à la circulation automobile** en front de rue, sur la droite et au fond de l'unité de foncière, **toutes ces limites** sont considérées **comme des limites à l'alignement**.

**L'unité foncière possède une limite séparative à gauche et trois limites à l'alignement.**

(cf : lexique dans le règlement écrit).

**Concernant l'alignement** dont la définition figure dans le lexique, il est, par exemple, cité pour l'implantation des clôtures sous la dénomination « **en front de rue** ». Cette rédaction fait bien référence à l'alignement et a pour objet de **simplifier la compréhension de la règle pour le pétitionnaire**.

**Le mode de calcul de la hauteur figure dans les modalités d'application du règlement :** « *Sauf indication contraire, dans les règlements particuliers des chapitres suivants, la hauteur maximale fait toujours référence à la hauteur comptée en tous points de la construction au niveau du terrain naturel avant tout remaniement et l'égout de toiture ou, le cas échéant, l'acrotère de la construction* ». La référence « *en tous points de la construction* » signifie que **la hauteur sera comptabilisée à partir du point le plus bas**, s'ils ne se situent pas tous à la même hauteur. Pour simplifier le travail des instructeurs et faciliter la compréhension du règlement par les pétitionnaires.

### **Article 3 : Prévention des risques naturels et technologiques**

Il est fait état de **l'absence de risques naturels majeurs connus**. Toutefois, le règlement rappelle que la commune de Pouilly est tout de même concernée par un Aléa retrait-gonflement des argiles, dont une mention figure à chaque en-tête de zone. L'aléa retrait-gonflement des argiles varie de faible à moyen sur la commune.

Pouilly est concerné par le risque d'inondations repéré sur l'Atlas des Zones Inondables de la Seille. Une trame bleu-ciel recouvrant les terrains soumis à cet aléa est reportée sur le règlement graphique du PLU. La Seille est susceptible de débordements avec des conséquences pour quelques constructions dans les tissus urbains (secteurs UB et N du zonage). Il est rappelé aux pétitionnaires **qu'aucune zone d'extension programmée des tissus urbains n'est concernée** par ce risque.

Conformément à **l'article R123-11b du Code de l'Urbanisme**, sont mentionnés au règlement graphique, **les secteurs concernés par l'existence de risques naturels et technologiques** justifiant que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toutes natures, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements de sols.

Sont ainsi reportées au règlement graphique, les zones de dangers autour de la canalisation de Transport de matières dangereuses, ouvrages de transport de Gaz naturel haute pression.

### **Article 5 : Caractéristiques patrimoniales, architecturales, urbaines et écologiques**

Les parties concernant la préservation du patrimoine bâti, la protection des éléments de paysage (espaces verts, jardins et cœurs d'îlots), préservation des continuités écologiques et de la trame verte et bleue, espaces boisés classés, secteur de protection archéologique et préservation des berges des cours d'eau sont déjà abordées dans les pages 38 et suivantes.

### **Article 6 : emplacements réservés**

Partie traitée page 42 et suivantes.

### **Article 7 : Servitude particulière**

Le PLU de Pouilly dispose d'une servitude d'emplacement réservé destinée à la réalisation de logements sociaux dans le secteur d'extension urbaine 1AUB.

Cette servitude est destinée à la réalisation d'une petite opération de logements sociaux sur la frange est de l'opération.

Elle vise à la fois à répondre aux objectifs fixés en matière de logements sociaux par le Programme Local de l'Habitat de Metz-Métropole, et à favoriser la mixité sociale dans le village.

### **Article 8 : Définitions**

Cet article regroupe plusieurs définitions employées dans le règlement écrit du PLU. D'autres expressions sont par ailleurs explicitées dans les lignes qui suivent :

#### **« L'extension limitée ou mesurée des constructions existantes »**

Peut être considérée comme limitée, l'extension des constructions ayant pour effet de ne pas accroître de plus de 30% la surface de plancher initiale de la construction ou de ne pas accroître de plus de 30% l'emprise au sol initiale de la construction, le critère retenu étant celui qui est le plus favorable au pétitionnaire, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface ou d'emprise.

#### **« Installations destinées à la production industrielle d'énergie éolienne »**

Doivent être considérées comme telles, les installations propres à assurer une production d'électricité destinée à être commercialisée à des tiers (il s'agit dès lors d'une activité économique en soit).

Ne sont en revanche pas considérées comme "installations destinées à la production industrielle d'énergie éolienne" au sens du présent règlement, les simples dispositifs de faible dimension intégrée à une construction admise dans la zone et dont l'électricité générée est destinée à un usage local. Ces derniers peuvent être considérés dès lors comme des annexes techniques de la construction principale.

Cette distinction est établie en cohérence avec le décret n° 2011-830 du 12 juillet 2011, pris pour application de la loi ENE, qui stipule que les autorisations d'urbanisme ne peuvent plus s'opposer à l'utilisation de certains matériaux, procédés ou dispositifs écologiquement performants, notamment les « systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ».

**« Exhaussement et affouillements autorisés »**

En zone urbaine, comme dans de nombreuses autres zones du PLU, seuls sont admis les exhaussements et affouillements « nécessaires à la construction de bâtiments et installations autorisés ». Cette formulation est à considérer de manière restrictive. Les affouillements et exhaussements du sol ne sont admis que pour des raisons purement techniques (réalisation des fondations...) ou liés à la nature même de la construction (réalisation d'une aire de stationnement enterrée, par exemple).

En revanche, les déblais ou remblais effectués pour des raisons d'agrément ne sauraient être considérés, dans l'esprit de cette règle, comme une « nécessité » pour la construction du bâtiment. C'est le cas, par exemple, des buttes artificielles destinées à surélever une habitation pour bénéficier d'une meilleure vue, ou pour établir un sous-sol au niveau du terrain naturel. Ces mouvements de sols, qui ne contribuent pas à une insertion des constructions dans le site naturel, peuvent être en effet préjudiciables pour la collectivité, avec en particulier une forte altération du paysage pour les riverains.

Les terrassements effectués aux abords des limites parcellaires peuvent, eux aussi, avoir des conséquences dommageables pour les voisins : à la longue, possibilité d'effondrement de clôture dû à la masse de terre accumulée en amont.

**« Installations classées compatibles avec la vocation de la zone »**

Le règlement de certaines zones autorise les installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où celles-ci sont « compatibles avec la vocation de la zone ». Cette formulation permet à l'autorité chargée de délivrer les autorisations d'urbanisme de prendre en compte les caractéristiques des établissements et leur mode de fonctionnement pour déterminer s'ils peuvent ou non être admis dans une zone, en se référant aux autres usages susceptibles de cohabiter avec eux.

A titre d'exemple, l'autorité administrative pourra refuser l'installation d'une activité artisanale susceptible d'émettre des nuisances sonores nocturnes si la création de logements est admise dans la zone, ou encore l'installation d'une activité générant de nombreuses poussières si celle-ci côtoie des commerces, etc.

**Article 9 : Obligations en matière de stationnement**

Les dispositions de l'article 12 de chaque zone doivent permettre d'intégrer dans tous les projets de construction, la réalisation des places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de la construction. Il s'agit en particulier d'éviter l'encombrement des voies publiques.

Les règles de cet article correspondent à une estimation des besoins en places de stationnement automobile et vélo par catégorie de construction principale et dont le détail est donné dans l'article 9 des dispositions générales « obligations en matière de stationnement ». Elles tiennent compte de la présence sur le territoire communal d'un réseau de transport en commun. Toutefois, les besoins en stationnement demeurent importants et ne doivent pas être sous-estimés dans les nouvelles constructions en particulier à usage de logement.

En matière d'équipements, les besoins sont plus difficiles à généraliser et seront identifiés en fonction des besoins de la construction. Il sera alors exigé au moment du dépôt du permis une note explicative sur le stationnement justifiant des réalisations au regard de l'importance, de la fréquentation et de la destination des constructions.

**L'évolution majeure du PLU par rapport au POS, consiste à regrouper et à formaliser des règles identiques pour chacune des zones au niveau des dispositions générales.**

### III.4-2 Le règlement des zones urbaines

**Les zones urbaines correspondent aux parties de la commune déjà urbanisées**, ainsi qu'aux secteurs déjà desservis par les réseaux, où la création de nouvelles constructions est possible sans avoir recours à une opération d'aménagement. **Le POS ne comprenait que deux zones urbaines, alors que le PLU différencie plus de zones : UA, UB et UE.** Les changements de délimitations ont été expliqués dans les justifications du règlement graphique. Les règles édictées concernent les **9 destinations** prévues par l'article **R.123-9 du Code de l'Urbanisme**. Cependant, des précisions sont souvent apportées dans l'article 1 concernant les interdictions, sachant que tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé à des conditions particulières est potentiellement autorisé (sauf dispositions applicables d'autres législations).

***Les explications qui apparaissent dans des encadrés sont valables pour plusieurs zones.***

#### Caractérisation des zones UA, UB et UE

La **zone UA** correspond aux **tissus urbains les plus anciens** du village de Pouilly. Il existe généralement un rapport étroit entre le parcellaire et les bâtiments implantés **à l'alignement sur la rue**. La traversée du village par la RD913, marquée par endroit par de **larges usoirs**, comprend **une place centrale** dominée par **l'église**. Le cœur ancien du village présente une morphologie générale de **village rue Lorrain**. Son noyau est constitué **d'habitations accolées** les unes aux autres. Si certains bâtiments ont été modifiés, **leurs caractéristiques anciennes perdurent** avec un faîtage généralement parallèle à la rue et une implantation à l'alignement.

La **zone UA** correspond à la partie bâtie du domaine du Château Puhl. Cette partie ancienne du village présente des caractéristiques architecturales atypiques pour le village : toiture ardoise, hauteur de bâti, implantations des constructions, (...).

La **zone UB** regroupe **des tissus urbains hétérogènes**, qui correspondent tous à **des extensions** opérées depuis le centre ancien vers le nord, l'Ouest et le sud. Il peut s'agir **d'opérations pavillonnaires** (Pouilly-la-Côte, Colombiers, Pré Marcohé, Chardonnerets) et de **constructions réalisées sans composition globale** (extensions sud). La **vocation principale** de cette zone **est l'habitat** avec des maisons généralement **implantées en retrait de l'alignement** au milieu de leurs parcelles. Plusieurs cas de constructions mitoyennes accolées deux par deux existent dans les différents lotissements du village.

**La zone UE est dédiée aux équipements d'intérêt collectif.** Elle est répartie sur six endroits en différents points de la commune.

#### Dispositions applicables à la zone UA

**Pour ne pas compromettre la vocation principale de la zone qu'est l'habitat, un certain nombre d'occupations et utilisations du sol sont interdites au sein de cette zone.**

Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière sont interdites. Cette règle tient compte **des mutations observées** sur le ban communal depuis plusieurs années avec des **exploitations agricoles, qui se concentrent** principalement en deuxième rang le long de la RD913. Cela signifie bien que les nouvelles constructions sont interdites et que la règle édictée prend en compte l'existence de bâtiments agricoles dans la zone UA. **Les rénovations et**

**extensions des bâtiments agricoles existants** restent bien autorisées dans la zone, puisque seules les nouvelles constructions sont visées par l'interdiction.

Les autres occupations et utilisations du sol interdites visent à maintenir le caractère du cœur de bourg qui ne doit pas faire l'objet d'installation de caravanes, de résidences de loisirs, de création de parc d'attraction ou d'ouverture de carrières. **De telles occupations du sol relèvent d'autres législations**, mais le souhait communal est de bien rappeler ces interdictions dans le règlement du PLU **pour garantir la tranquillité résidentielle**. C'est pour cette raison précise que **les activités artisanales sont autorisées** à condition qu'elles n'engendrent **pas de risques ou de nuisances incompatibles** avec le fonctionnement de la zone.

**Seules les installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement** pourront être autorisées, à condition qu'elles soient **compatibles avec le fonctionnement de la zone** et que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances. Cette formulation permet à l'autorité chargée de délivrer les autorisations d'urbanisme de prendre en compte les caractéristiques des établissements et leur mode de fonctionnement pour déterminer s'ils peuvent, ou non, être admis dans la zone, en se référant aux autres usages susceptibles de cohabiter avec eux.

**La bande de constructibilité est générée** depuis la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, **ouverte à la circulation automobile** ou la limite qui s'y substitue. Cette règle signifie clairement que les chemins ruraux, agricoles ne génèrent pas de bande de constructibilité. Ainsi, la règle s'apprécie bien uniquement vis-à-vis des voiries ouvertes à la circulation automobile. Les voiries peuvent être créées dans le cadre d'un projet de densification. La bande de constructibilité s'apprécie alors depuis les voiries nouvelles intégrées dans le projet de construction.

**Une souplesse au niveau des articles 6 et 7 est introduite** à l'occasion de l'élaboration du PLU concernant les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes. Celles-ci peuvent faire l'objet de transformation ou d'extension mesurée à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale au regard des articles concernés.

**Le traitement des aspects extérieurs des constructions** entend permettre le maintien du caractère patrimonial du cœur de bourg à travers plusieurs dispositions. **La dalle basse du rez-de-chaussée** (premier niveau habitable dans le cas d'une unité foncière en pente) ne doit pas se situer à plus de 0,50 mètre au dessus du niveau du terrain naturel. Cette disposition entend éviter toute création de collines artificielles qui pourrait provoquer des nuisances pour le voisinage.

Les élus n'ont pas souhaité interdire fermement **les volets roulants à caisson extérieur**. Toutefois, ils ne seront autorisés que si le caisson reste discret, qu'il s'intègre **harmonieusement dans l'environnement bâti**. Une attention particulière sera portée à ce point pour les façades qui donnent sur la rue Principale, car elle correspond à l'ancien village lorrain traditionnel. La notion d'intégration harmonieuse donne bien **une marge d'appréciation sur le projet** à l'autorité en charge de délivrer les autorisations d'urbanisme.

La **reconstruction à l'identique de clôtures existantes**, qui possèdent **une valeur patrimoniale**, est autorisée, même si elle ne respecte pas les règles édictées par le règlement. Ceci est valable, par exemple, pour un ancien mur en pierre de qualité qui contribue aux qualités bâties du cœur de bourg.

Cette règle **ne pourra en aucun cas s'appliquer à un mur en béton** dépourvu de valeur patrimoniale, dont la hauteur initiale est supérieure à celle autorisée dans le règlement du PLU.

Des dispositions sont prises pour **favoriser le raccordement à la fibre optique** de chaque bâtiment et pour assurer une bonne insertion urbaine des réseaux électriques et de télécommunications.

### ***Dispositions applicables au secteur UAc***

Devant permettre la conservation des qualités patrimoniales et architecturales du secteur, la commune a souhaité mettre en application plusieurs règles destinées à encadrer les possibilités d'évolutions de la partie « bâtie » du Château de Pouilly.

Ainsi, l'article 2 réduit le champ des occupations possibles sous conditions aux destinations d'habitat, de commerces, de services, de bureaux ou d'équipements collectifs et hôteliers sous réserve de respecter les règles de protection patrimoniales (voir page 38) et de ne pas remettre en cause l'intégrité du domaine.

Concernant l'article 6, la commune n'impose que l'implantation à l'alignement pour les constructions principales le long de la RD913. Aucune bande de constructibilité n'ayant été établie, la possibilité de réaliser des constructions en deuxième rang est rendue possible. Cette règle est couplée avec celle de l'emprise au sol où la commune a souhaité faire figurer un pourcentage de 20%, afin d'éviter la possibilité d'urbaniser intégralement les terrains. Les dispositions du POS ne permettant pas de le faire, du fait de l'existence d'une bande de constructibilité de 35 m (ancienne zone UA), ces nouvelles règles ne contraignent pas les possibilités d'évolution du domaine notamment pour la réalisation de nouvelles constructions principales, extensions ou annexes.

Une souplesse est possible au niveau de la hauteur maximale des constructions, tenant compte des hauteurs de bâtiments préexistants avant la date d'approbation du présent PLU.

A l'image de l'article 1 et 2, l'article 11 impose des règles d'aspects extérieurs visant à respecter les spécificités architecturales du site (façade, volume, toiture, matériau de couverture des constructions principales et annexes).

### ***Dispositions applicables à la zone UB***

**De nombreuses règles sont identiques entre la zone UA et la zone UB en raison de la vocation principale identique de ces deux zones : l'habitat.** Toutefois, il existe tout de même des différences notables en matière d'implantation des constructions, de formes, volumes et gabarits, sachant qu'il n'existe pas ou peu de caractère patrimonial dans les tissus urbains pavillonnaires de la zone UB.

En zone urbaine, comme dans de nombreuses autres zones du PLU, **seuls sont admis les exhaussements et affouillements** « nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées ». **Cette formulation est à considérer de manière restrictive.** Les affouillements et exhaussements du sol ne sont admis que pour des raisons purement techniques (réalisation de fondations...) ou liées à la nature même de la construction (réalisation d'une aire de stationnement enterrée, par exemple).

En revanche, **les déblais ou remblais effectués pour des raisons d'agrément** ne peuvent pas être considérés, dans l'esprit de cette règle, comme « nécessaires » à la réalisation des constructions et installations autorisées. A titre d'exemple, les créations de buttes artificielles pour bénéficier d'une meilleure vue sont strictement interdites. Elles sont dommageables pour les paysages et pour le voisinage immédiat et alentour.

La zone UB ne marque **pas de différence** avec la zone UA en matière de bande de constructibilité. Elle est fixée à 25 mètres. Contrairement à la zone UA, **les implantations à l'alignement ne sont pas autorisées** dans la zone UB, qui est caractérisée par des constructions implantées en retrait. Une souplesse est tout de même apportée avec une possibilité d'implantation dans le prolongement des façades des constructions principales voisines les plus proches. Il s'agit ici d'une proximité immédiate et non d'une proximité de voisinage. Cette règle doit favoriser **la bonne insertion des nouvelles constructions** dans le contexte urbain. Le recul minimum de 5 mètres a pour objet de permettre le stationnement des véhicules individuels à la parcelle pour **limiter la problématique du stationnement**.

**Les implantations en limites séparatives sont possibles.** Ceci tient compte du fait que certains pavillons de lotissements sont mitoyens (Pouilly-la-Côte, par exemple). La règle de H/2 a été supprimée, tout en maintenant une distance minimale de 3 mètres, dès lors que la construction n'est pas implantée sur la limite séparative. **Cette règle est toutefois inopérante pour les abris de jardin**, dont la définition présente au lexique est stricte, et évite les impacts négatifs pour le voisinage.

Les règles concernant **l'aspect extérieur des constructions** sont plus souples que dans la zone UA, en raison de la faible représentation de constructions dont la valeur est patrimoniale. Toutefois, les mêmes exigences en matière de clôtures sont reportées avec des murs pleins limités à 1,20 mètre en front de rue à l'exception des usoirs qui devront rester libres de tout type de clôtures. Cela permet d'assurer **une certaine continuité de règles** entre les zones, **ainsi qu'une équité entre les différents pétitionnaires**.

### *Dispositions applicables à la zone UE*

**Cette zone est dédiée aux équipements publics communaux et d'autres institutions publiques.** Pour cette raison, elle n'autorise que les aménagements, constructions et installations **nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif**. Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (**CINASPIC**) correspondent à un équipement collectif ou à une installation assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif. Pour la commune de Pouilly, dans le présent PLU, **tous les équipements sportifs, culturels et scolaires nécessaires pour répondre aux besoins des habitants** rentrent dans cette catégorie, dès lors qu'ils sont ouverts au public.

Le **règlement de la zone UE** est volontairement **peu contraignant** de manière à permettre la réalisation des projets nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### III.4-3 Le règlement des zones à urbaniser

**Les zones à urbaniser (AU)** correspondent **aux parties de la commune** destinées à être **ouvertes à l'urbanisation** à court et moyen terme. Elles sont non équipées ou partiellement équipées. Les zones **1AU** sont les espaces de la commune, qui peuvent être urbanisés immédiatement ou qui sont en cours d'urbanisation. **Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement**, qui existent à la périphérie immédiate des zones 1AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

**Les aménagements réalisés sur ces espaces doivent être compatibles avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

*Les explications qui apparaissent dans des encadrés sont valables pour plusieurs zones.*

#### Caractérisation des zones 1AUA, 1AUB, 1AUR et 1AUX

Le PLU de Pouilly comprend trois zones 1AU à vocation d'habitat :

- La zone **1AUB (a,b,c,d)** correspond aux différents secteurs de l'opération **Chèvre Haie**, en cours de réalisation ;
- La zone **1AUA** correspond à un secteur enclavé de l'opération Chèvre-Haie, relevant à terme des règles prévues en UB.
- La zone **1AUR (a et b)** correspond aux différents secteurs de reconversion de l'ancienne ferme située en cœur de bourg ;
- La zone **1AUX** correspond à un secteur destiné à l'accueil d'activités de proximité en entrée nord du village.

#### Dispositions applicables à la zone 1AUA

Située sur la frange ouest du secteur Chèvre-Haie, la zone 1AUA correspond à une petite enclave de cette opération dont le fonctionnement relève de celui de la zone UB au niveau de l'impasse de la rue du Faisan. A ce titre, l'emplacement réservé n°2 assure la desserte de ce secteur et conditionne son urbanisation future.

Soumis aux prescriptions de l'OAP n°1 (secteur Chèvre-Haie) au niveau des grands principes d'urbanisation, ce secteur reprend néanmoins les règles classiques de la zone UB dans laquelle il sera reversé une fois l'aménagement des terrains réalisés.

#### Dispositions applicables à la zone 1AUB

La zone 1AUB reprend intégralement les dispositions prises lors de la modification n°4 du POS approuvé en 2014 qui régit le développement de ce secteur.

Le tableau suivant distingue, d'une part les **motifs d'intérêt général** et d'autre part les **modalités de prise en compte de l'environnement** et des principes de développement durable.

Principales dispositions		JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT DE LA ZONE 1AUB	
		Motifs d'intérêt général	Prise en compte de l'environnement et des principes de développement durable
1	<p><u>Occupations et utilisations des sols admises</u> Habitat (sauf en secteur « n »)-services publics-stationnement-aires de jeux-espaces verts-jardins - Admises sous conditions particulières : Commerce-artisanat-bureaux –affouillements et exhaussements du sol-habitat en bordure des infrastructures bruyantes- protection archéologique Respect de la servitude de diversité sociale de l'habitat Compatibilité avec annexe graphique du règlement.</p>	<p>-l'habitat est la destination principale de la zone -services et équipements publics l'accompagnent -jardins, espaces verts stationnement sont nécessaires  -mixité des fonctions représentées dans la zone -activités compatibles avec la proximité d'habitat -prise en compte des servitudes et limitation des nuisances</p>	<p>-Principes de mixité fonctionnelle et d'offre de services de proximité de nature à limiter le nombre des déplacements automobiles  -prise en compte des nuisances existantes -prise en compte du patrimoine archéologique -mise en œuvre de la diversité sociale dans l'habitat</p>
2	<p><u>Occupations et utilisations du sol interdites</u> -les transformations des constructions génératrices d'occupations nuisantes -les stockages et dépôts à l'air libre. -terrains camping-stationnement caravanes -nécessitant accès individuel sur la RD 913 ou sur chemin rural ou cheminement piéton -OUS compromettant la conservation du site archéologique</p>	<p>-limiter les risques de nuisances  -gérer la qualité des paysages urbains -incompatibilité avec le caractère de la zone -gestion de la sécurité le long de la RD 913 -garantir la qualité des caractéristiques des accès  -prise en compte de la servitude archéologique</p>	<p>-interdire les OUS* génératrices de nuisances de toutes natures, y-compris visuelles  -sécuriser les accès sur la RD 913, les circulations douces et les chemins ruraux  -prise en compte du patrimoine archéologique</p>
3	<p><u>Accès et voiries</u> - prise en compte de l'annexe graphique et définition des « tracés de principe » -Voiries adaptées aux usages. Traitement des voiries en impasse pour faire aisément demi-tour. -Nécessité de disposer d'un accès répondant à l'importance et à la destination des constructions</p>	<p>-carrefours sur RD 913 et caractéristiques des voiries de desserte interne -assurer un partage de la voirie, la fluidité de la circulation et l'accès des services publics.  -assurer la fluidité et garantir la sécurité sur les voies publiques ; favoriser l'accès des services publics</p>	<p>-sécuriser les accès sur la RD 913  -garantir la sécurité incendie et la desserte par les services publics  -garantir la sécurité incendie et la desserte par les services publics</p>
4	<p><u>Desserte par les réseaux</u> -Obligation de raccordement aux réseaux d'eau potable, d'eaux usées et d'eaux pluviales existants ou à créer -rétention des eaux pluviales avant évacuation vers les émissaires collectifs -Enfouissement ou dissimulation des réseaux définitifs de distribution d'électricité, de téléphone, de télédistribution.</p>	<p>- mise en conformité avec les différentes réglementations en vigueur ;  - mise en œuvre de la loi sur l'eau.  -préservation des paysages ; traitement de l'entrée du village</p>	<p>- hygiène et santé publique  -améliorer la gestion de l'eau, compenser l'imperméabilisation créée par l'urbanisation  -protection des paysages naturels et urbains.</p>
5	<p><u>Caractéristiques des terrains</u> Ne pas conduire à des délaisés de terrain non constructibles</p>	<p>-optimiser la mise en valeur des terrains aménagés pour être rendus constructibles</p>	
6	<p><u>Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> -retrait de 5m mini / RD 913 et de 3m/ autres voies - bande de constructibilité de 20m/ voie</p>	<p>-permettre le stationnement des véhicules devant la construction plutôt que sur l'espace public -inciter à la mise en œuvre de formes urbaines moins consommatrices d'espace</p>	<p>-éloignement par rapport aux nuisances des voies, sécurité, prise en compte du paysage aux abords des grandes voiries, traitement des entrées de ville.</p>
7	<p><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> -3m mini/ limites des autres zones constructibles du POS - contigüité possible -si retrait /limites, distance L=H/2 &gt;3m ou &gt;2m en secteurs b et c</p>	<p>-ne pas générer de pignons aveugles en limite des autres zones -optimiser la mise en valeur des terrains aménagés -3 m retrait /adapté pour l'éclairage des baies -2m retrait/ permet passage et entretien façade</p>	<p>- prise en compte des contraintes de voisinage  -limitation des déperditions thermiques et des consommations d'énergie</p>
8	<p><u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</u> -contigüité possible, -distance = demi somme des hauteurs et &gt;3m ou &gt;2m en secteurs b et c</p>	<p>- limite la stérilisation des espaces extérieurs - retrait suffisant pour l'éclairage des baies en façades ou permet le passage et entretien de la façade</p>	<p>-limitation des déperditions thermiques et par conséquent des consommations d'énergie</p>
9	<p><u>Emprise au sol</u> -30%, 40%, 50% selon les secteurs - limitation de l'emprise totale des bâtiments annexes : 12 m2 ou 20 m2 - piscines non comptabilisées</p>	<p>-élément de diversité et maîtrise de la densité -éviter l'envahissement des espaces libres par les bâtiments annexes -participent à l'agrément des espaces extérieurs</p>	<p>-limitation de l'imperméabilisation des sols, préservation de surfaces à aménager en espaces verts, traitement de l'insertion paysagère des constructions.</p>
10	<p><u>Hauteur maximum des constructions</u> -secteur « a » : R+2 : 9m maxi à l'égout du toit, ponctuellement R=3 : 12m -autres secteurs : R=2 : 6m maxi à l'égout avec adaptations possibles, notamment en secteur d pour terrains en pente &gt;8% -un niveau comble ou attique autorisé</p>	<p>-volumes signalant l'entrée du village et l'entrée de zone permettant d'exprimer la mixité fonctionnelle et sociale -maîtrise de l'intégration de l'opération dans le grand paysage, adaptation à la topographie, mise en valeur urbaine</p>	<p>-traitement de « l'entrée de ville ». Limitation de l'étalement urbain. Limitation des consommations d'énergie.  -Insertion paysagère des constructions, adaptation à la sensibilité visuelle sur un secteur en pente.</p>
11	<p><u>Aspect extérieur</u> <b>Principes généraux</b> d'intégration des constructions dans leur environnement  <b>toitures</b> à pentes 35°maxi avec débord 40 cm maxi, ou toitures terrasses  <b>matériaux</b>: matériaux apparents = naturels -teintes traditionnelles pour les enduits et menuiseries</p>	<p>-Règlement national d'urbanisme  -cohérence urbaine et architecturale,  -Intégration des constructions dans le paysage naturel et urbain</p>	<p>-principe de cohérence paysagère  -évoquer des principes traditionnels locaux d'aménagement et de construction.  -Intégration des constructions dans le paysage,</p>

	<p><b>clôtures</b> = sur rue : grille ou haie &lt;1,20m en limite : grillage, obligatoirement doublé d'une haie en limite de fond de parcelle</p> <p>-interdites à l'avant de l'alignement des façades dans les secteurs « b » et « c »</p>	<p>-participation des clôtures à la qualité des ensembles urbains et à la structuration du paysage de la zone</p> <p>-traiter l'avant des constructions comme un usoir destiné à accueillir le stationnement des véhicules en dehors du domaine public ou commun de la voirie</p>	<p>-participation de la clôture à la structuration du paysage</p> <p>-évocation des principes traditionnels locaux d'aménagement et de construction</p>
12	<p><u>Stationnement</u></p> <p>-le stationnement doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, ainsi que les chargements et déchargement des approvisionnements des locaux d'activités</p> <p>- respect d'une grille de stationnement qui distingue st. Automobile et st. vélos</p> <p>-obligation pour les bureaux, commerces et services publics ou d'intérêt collectif de réaliser des aires de stationnement pour les vélos</p>	<p>-principe général énoncé par le code de l'urbanisme</p> <p>- respect des catégories de constructions et prise en compte de la surface de plancher</p> <p>-intégration au PLU des dispositions du PDU de Metz Métropole</p>	<p>-sécurité et fluidité de la circulation. Protection des circulations douces</p> <p>-libérer l'espace public du stationnement des véhicules pour assurer un meilleur partage de la voirie en faveur des déplacements doux</p> <p>-Favorise l'utilisation des modes doux de déplacements</p>
13	<p><u>Espaces libres et plantations</u></p> <p>-prise en compte de l'annexe graphique pour le traitement du secteur Ne la trame paysagère et les cheminements doux</p> <p>-haies champêtre à planter en bordures nord, ouest et sud-ouest de la zone</p> <p>-haies bocagères en fonds de parcelles</p> <p>- bandes boisées en lien avec le parc</p> <p>-alignements d'arbres le long des voies structurantes</p> <p>- 30% de la surface aménagée en espace vert de pleine terre</p> <p>-plantation des aires de stationnement : 1 arbre pour 5 emplacements</p>	<p>-l'opération prend en charge l'aménagement du secteur Ne au titre des équipements propres de l'opération, en vue de son intégration ultérieure potentielle dans le domaine public communal.</p> <p>-la mise en œuvre de la trame paysagère appartient à la fois à l'aménageur (secteur « n », plantations d'alignement des voies, bandes boisées) et aux constructeurs (haies aménagées dans le domaine privé au niveau des clôtures.</p> <p>-garantir une surface minimum non imperméabilisée dans les îlots constructibles, aménagée en espaces verts</p> <p>- arborer les aires de stationnement pour mieux les intégrer dans le paysage</p>	<p>-maintien une surface importante d'espaces verts concourant à la structuration du paysage et limitant l'imperméabilisation des sols ; favorise les déplacements doux</p> <p>-Favorise la biodiversité et assure la longévité des végétaux et leur l'intégration dans le paysage naturel</p> <p>-crée un potentiel supplémentaire de biodiversité, -contribuer à la structuration végétale de la zone ;</p> <p>-limite l'imperméabilisation des secteurs bâtis ;</p> <p>-contribue à la structuration paysagère et réduit le ruissellement des eaux</p>
14	<p><u>Possibilités maximales d'occupation du sol</u></p> <p>Sans objet</p>		
15	<p><u>Performances énergétiques et environnementales</u></p> <p>Sans objet</p>		
16	<p><u>Infrastructures et réseaux de communication électroniques</u></p> <p>Prise en compte du passage de la fibre optique</p>		

La zone 1AUB, ainsi que la zone Ne sont par ailleurs intégralement soumises aux prescriptions de l'OAP n°1 (secteur Chèvre-Haie).

### Dispositions applicables à la zone 1AUR

La zone 1AUR est encadrée par l'orientation d'aménagement n°3 du PLU.

Son règlement se partage entre deux secteurs : 1AURa et 1AURb.

**Le secteur 1AURa** correspond à la reconversion de la partie déjà bâtie de la ferme. Les règles de constructions correspondent globalement à celles de la zone UA, du fait du caractère ancien de ces bâtiments situés en cœur de village.

Les points spécifiques relèvent :

- De l'interdiction de démolir la partie du corps de ferme faisant l'objet d'une protection indiquée dans les dispositions générales et repérée au document graphique.

Cette règle vise à préserver la partie patrimoniale et identitaire du bâti en cœur de village.

- De permettre une transformation des parties non protégées dans le respect des règles d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur que le bâtiment à conserver.

- De limiter la hauteur des murets des clôtures en front de rue de la RD913 afin de préserver les percées visuelles depuis l'espace public (aménité de la place Mère Eglise).

**Le secteur 1AURb** correspond à la partie arrière de la ferme, peu construite, et sur laquelle les élus souhaitent apporter un peu plus de souplesse au niveau du règlement afin de permettre son urbanisation.

Ainsi, cette zone reprend quasi-intégralement les règles prévalant en zone UB dans laquelle elle sera reversée une fois l'aménagement des terrains réalisés.

### ***Dispositions applicables à la zone 1AUX***

La zone 1AUX est encadrée par l'orientation d'aménagement n°2 du PLU.

La principale évolution réglementaire repose sur l'interdiction de plusieurs destinations initialement autorisées dans le POS. Cette volonté s'appuie sur le souhait de faire uniquement de cette zone, un espace dédié à des activités économiques et services de proximité.

Les destinations suivantes sont ainsi désormais interdites :

- les constructions destinées à l'industrie et à l'exploitation forestière,
- les installations destinées à la production industrielle d'énergie éolienne,
- les aménagements de terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances,
- les aménagements de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les carrières et les décharges
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés

Afin de limiter l'impact de l'urbanisation sur l'environnement et de permettre la conservation d'espace non-imperméabilisé sur le site, la commune a souhaité introduire un coefficient d'emprise au sol de 60%.

En cohérence avec la règle précédente, elle impose également à l'article 13 que 20% au minimum de la surface de l'unité foncière après déduction de l'emprise des constructions principales doivent être maintenus en espace de pleine terre et aménagés en espace vert.

### **III.4-4 Le règlement des zones agricoles**

Peuvent être classés **en zone agricole** les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison **du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles**.

### ***Dispositions applicables à la zone A***

L'objectif de la zone agricole est de permettre les constructions et installations qui sont destinées à **l'exploitation agricole**. C'est pour ces raisons que le règlement autorise les constructions, installations, aménagements et travaux, **à condition qu'ils soient nécessaires** à l'exercice des activités **d'un exploitant agricole**.

**La construction à usage d'habitation est strictement limitée.** Elle doit être liée et nécessaire au fonctionnement et à la surveillance des exploitations agricoles. Cela peut, par exemple, être le cas **d'un important cheptel animal, qui doit disposer d'une surveillance humaine permanente.** La surveillance de matériel ne saurait être un motif légitime pour construire une habitation au sein de la zone agricole.

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à **des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations** et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers pour toute nouvelle construction et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. Cela se nomme « **règle de réciprocité** » en application du Code Rural. A ce titre, le règlement de la zone A précise bien que : « *les constructions générant un périmètre de protection doivent être implantées de façon à ne pas compromettre l'urbanisation des zones U et AU* ».

**Cette disposition a pour objectif de limiter les conflits entre l'habitat et l'activité agricole,** sachant que les périmètres d'éloignement, au titre du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ou au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) concernent généralement du cheptel animal et des installations bruyantes ou contenant des produits dangereux.

**L'implantation des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques et aux limites séparatives demeure inchangée à l'exception de l'ajout de celle avec la RN431 (100 m).** Les dispositions du POS n'ayant pas posé de problème, il n'était pas nécessaire d'y apporter des changements. Toutefois, l'obligation sur une même propriété pour les constructions non contiguës d'être distantes d'au minimum trois mètres est supprimée. Il s'agissait ici d'une contrainte pour les agriculteurs, qui ne se justifiait pas, car les trois mètres demandés n'assuraient pas le passage d'un engin agricole de grande taille entre les bâtiments.

**Les extensions des constructions à vocation d'habitation,** liées ou non à l'activité agricole, sont limitées à **30% de l'emprise au sol existante** à la date d'approbation du PLU. Cette disposition vise à assurer le maintien du caractère agricole de la zone en imposant une règle **ne permettant pas l'émergence de nouveaux logements par le biais d'extensions successives.** Pour les mêmes raisons, les annexes des constructions à vocation d'habitation, liées ou non à l'activité agricole doivent se situer à **moins de 20 mètres de la construction principale** pour éviter le mitage.

La **hauteur maximale** des constructions n'était **pas limitée dans le POS.** Le maintien de cette règle dans le PLU n'était pas envisageable, car elle ne tenait pas compte des qualités paysagères qui existent sur le ban communal. De manière à tenir compte de l'évolution de la taille des engins agricoles, **la hauteur maximale des constructions agricoles est fixée à 12 mètres à l'égout.** Toutefois, cette hauteur est réduite à 7 mètres dès lors qu'il s'agit d'une construction à vocation d'habitation, liée ou non de l'activité agricole.

### ***Dispositions applicables au secteur Aa***

La zone Aa reprend intégralement les dispositions prises lors de la modification n°3 du POS approuvé en 2013 qui réglemente le développement de ce secteur. Ces points concernent uniquement les règles de destination, d'emprise au sol et de hauteur.

### III.4-5 Le règlement des zones naturelles

Peuvent être classés **en zone naturelle et forestière**, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels.

#### Dispositions applicables à la zone N

**L'objectif de la zone étant de préserver le caractère des milieux naturels**, toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la protection, à la mise en valeur ou restauration des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue sont interdites. Cela signifie que **le zonage vient traduire les continuités identifiées** dans le diagnostic (tome 1 du rapport de présentation) aux échelons communaux et supra-communaux.

Sont autorisées dans la zone, **les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif** à la condition stricte qu'elles soient indispensables ou qu'elles aient fait l'objet d'un projet d'intérêt général ou d'une servitude d'utilité publique. Cela signifie qu'il aura été démontré qu'il n'y avait pas d'autres possibilités d'implantations, en particulier dans les zones U et AU. Enfin, les constructions et installations en lien avec l'exploitation forestière sont aussi autorisées. Pour **l'accueil des promeneurs**, seules des installations de faible emprise seront tolérées.

**Les extensions** des constructions à vocation d'habitation, liées ou non à l'activité agricole, sont limitées à **30% de l'emprise au sol existante** à la date d'approbation du PLU. Cette disposition vise à assurer le maintien du caractère naturel ou agricole de la zone en imposant une règle **ne permettant pas l'émergence de nouveaux logements par le biais d'extensions successives**. Pour les mêmes raisons, les annexes des constructions à vocation d'habitation, liées ou non à l'activité agricole doivent se situer à **moins de 20 mètres de la construction principale** pour éviter le mitage.

La même règle qu'en zone agricole a été adoptée pour **l'implantation des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques et aux limites séparatives**. Il n'existe pas d'obligation sur une même propriété pour les constructions non contiguës d'être distantes d'au minimum trois mètres.

**Pour maintenir le caractère de la zone et ses richesses naturelles**, les arbres et arbustes qui seront plantés doivent être choisis parmi les essences locales figurant en annexe du règlement. Il est à préciser dans ce document que d'autres essences que celles figurant dans la liste peuvent être autorisées, dès lors qu'il est avéré que ce sont des essences régionales. Cela sera au pétitionnaire de le démontrer.

Enfin, les clôtures doivent comprendre une ouverture minimale de 0,25 mètre de large et 0,25 mètre de hauteur pour un linéaire contigu de 20 mètres. Il s'agit de permettre **la circulation de la petite faune**.

### **Secteurs Ne**

Le **secteur Ne** correspond **aux espaces verts spécifiques de l'opération Chèvre-Haie**.

Dans le secteur de protection archéologique repéré au plan annexe du PLU, totalement inconstructible, les occupations et utilisations du sol pouvant être admises ne doivent impérativement pas être de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur du secteur de protection archéologique.

### **Secteur Nj**

Le **secteur Nj** correspond **aux jardins d'agrément des particuliers**. Il autorise les abris de jardin (cf : lexique du règlement) dans la limite d'un seul par unité foncière avec une emprise au sol maximale de 12m<sup>2</sup>.

La hauteur maximale des abris de jardins projetée hors-tout est fixée à 3 mètres.

### **Secteur Np**

Le **secteur Np** correspond **au parc du Château**. Il autorise les constructions et installations de toute nature, à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien et à la stricte remise en état du patrimoine existant et qu'elles contribuent à la mise en valeur du parc du château.



# **IV / Les incidences du plan sur l'environnement**



## IV > 1 Le milieu physique

### **LE SOL ET LE SOUS-SOL**

#### > Modification de la topographie

Dans l'ensemble des zones du règlement, seuls sont autorisés les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux constructions et installations autorisées. Les modifications topographiques rendues possibles par le PLU sont donc principalement liées au développement de l'urbanisation, aux équipements qui lui sont corrélés (bassins de rétention des eaux pluviales, mise en place des réseaux) et à la création d'infrastructures de déplacements.

Les sites de développement urbain retenus par le PLU ont, d'une façon générale, un relief peu vallonné. Le secteur de développement de Chèvre-Haie (voir orientation page 20) est néanmoins susceptible de faire l'objet de mouvements de terres significatifs au cours de son aménagement, et particulièrement au niveau du talus donnant sur la Seille où l'on observe une déclivité du terrain naturel importante avant travaux.

Globalement protégés par une inscription en zone Ne (inconstructible), ces terrains devront néanmoins faire l'objet d'une attention particulière, quant à leur aménagement en matière d'assainissement au niveau notamment de la préservation de la végétation existante. Il convient ainsi de prendre en considération les travaux destinés à collecter, réguler l'écoulement, voire infiltrer les eaux pluviales : noues, bassins, fossés, etc. Les choix techniques ont été établis lors de la modification n°4 du POS, approuvée en 2014, et sont repris dans le cadre du PLU.

Les travaux d'aménagement du site auront en principe des conséquences très limitées sur la topographie.

#### > Exploitation des ressources du sous-sol

Le PLU ne prévoit aucune possibilité d'exploitation des ressources minérales du sous-sol.

#### > Aléa retrait-gonflement des argiles et risque de mouvement de terrain

Compte-tenu de la nature des sols présents sur la commune et du passage de la Seille, le PLU prévoit l'urbanisation de secteurs concernés par la présence d'aléa retrait et gonflement des argiles.

Les zones à urbaniser sont situées sur des secteurs concernés par des aléas moyens où la réalisation de nouvelles constructions n'est pas proscrite. De nouvelles constructions peuvent y être édifiées sous réserve de mesures confortatives et d'examens géologiques ou géotechniques préalables.

> Risques de pollution des sols par diffusion de substances chimiques

- Activité artisanale

Les dispositions du PLU ne comprennent aucune disposition qui ait pour effet d'accroître de façon manifeste les risques de pollution des sols par rapport à la réglementation précédente. Le plan ne prévoit, ni création de nouvelle zone d'activités artisanales, ni assouplissement des conditions d'installation de ce type d'entreprises.

- Urbanisation du terrain proprement dite

Les travaux de terrassement, d'aménagement des terrains et de construction nécessiteront l'utilisation d'engins de chantier, susceptibles d'être une source de pollution diffuse ou accidentelle (déversement de carburants ou d'huiles, notamment).

Les travaux de bâtiment généreront en outre l'utilisation de différents produits, tels que solvants ou peintures, qui peuvent accidentellement être diffusés vers le sol par projection directe ou par ruissellement des eaux de pluie le long des surfaces traitées.

Ces risques de pollution perdureront pendant toute la période de chantier. Ils s'estomperont à l'issue de cette phase.

- Utilisation résidentielle des sols

Une fois la population installée, les travaux de jardinage et d'entretien des parcelles par les habitants pourront générer l'emploi de produits phytosanitaires, désherbants et pesticides. Mal utilisés, ces derniers pourront être à l'origine d'une altération accidentelle de la qualité des sols et des eaux d'infiltration.

- Utilisation agricole des sols

Les différentes substances chimiques ou organiques utilisées par l'agriculture pour amender les sols ou protéger les cultures peuvent être à l'origine de pollutions significatives si les apports ne sont pas bien contrôlés.

Cependant, il n'est pas possible d'établir globalement une relation de cause à effet entre le classement de zones agricoles (A) par le PLU et les risques de pollutions induites par ce classement. En effet, les règles d'urbanisme n'ont pas pour fonction d'organiser la production agricole (cf. code de l'urbanisme). Seuls les risques et les nuisances engendrés par les constructions et installations agricoles peuvent être considérées comme une incidence des dispositions

## **L'EAU**

### > Imperméabilisation des sols et modification du régime d'écoulement des eaux

Le développement des espaces bâtis est de nature à augmenter l'imperméabilisation des sols et le ruissellement des eaux. Au total, le PLU comprend moins de surfaces urbanisables supplémentaires par rapport aux dispositions du POS (- 6,16 ha).

Le PLU prévoit néanmoins à terme l'urbanisation de 13,5 ha (Chèvre-Haie et Pouilly-Nord).

En contrepartie, le PLU voit augmenter la superficie des terrains agricoles ou naturels de 5,6 hectares.

D'un point de vue strictement quantitatif, les dispositions prises par le PLU sont moins impactantes en matière de consommation de terrains. En outre, les surfaces supplémentaires qui seront imperméabilisées restent limitées à l'échelle de la commune (moins de 2,5 %), mais pourront néanmoins avoir potentiellement quelques incidences sur l'hydrologie locale.

Dans cette perspective, le secteur Chèvre-Haie devra tenir compte des problématiques de déclivité des terrains pour prévenir des problèmes d'eaux de ruissellement, en lien notamment avec le lotissement Pouilly-la-Côte situé en contrebas.

Ce phénomène est pris en considération au travers de la mise en place d'un système de noue et de coulée verte structurante qui aura pour but, outre son aspect paysager, d'assurer la gestion des eaux de pluie directement sur le site et d'éviter la saturation des canalisations en cas de forte précipitations.

Le PLU s'est également efforcé de réduire les effets liés à l'augmentation de l'imperméabilisation des sols en ménageant des surfaces perméables au sein du secteur d'urbanisation futur de Chèvre-Haie avec une obligation de réserver sur chaque unité foncière une proportion minimale d'espaces verts.

### > Risques de pollutions accidentelles ou périodiques

Les dispositions du PLU ont globalement peu d'incidence sur la gestion de ce type de risques. Ces derniers relèvent de réglementations particulières fixées au niveau national et sont de la responsabilité des entrepreneurs ou des concessionnaires de réseaux.

### > Pollutions diffuses liées aux transports terrestres

Les transports sont à l'origine d'une altération potentielle des cours d'eau :

- résidus de combustion des moteurs sur la chaussée, lessivés par les eaux de ruissellement,
- fuites d'hydrocarbures ou d'huiles des véhicules en stationnement,
- vidanges réalisées par les particuliers sans précautions suffisantes vis-à-vis de l'environnement
- ...

Le choix de permettre l'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles activités économiques implique nécessairement une augmentation des transports terrestres, et donc de ces pollutions diffuses.

Le caractère incitatif du PLU en faveur des modes de déplacements doux, combiné à la politique générale de Metz-Métropole de développement des transports en commun, est destiné à offrir des alternatives à l'usage de l'automobile, et à limiter ainsi l'accroissement des pollutions induites par les véhicules à moteurs.

## **L'AIR ET LE CLIMAT**

### **> Pollution de l'air et lutte contre le changement climatique**

Les activités humaines émettrices de gaz dans l'atmosphère sont nombreuses : artisanat, transports, habitat, agriculture. Certains de ces gaz peuvent avoir des effets biologiques directs du fait de leur nature chimique (dioxyde de soufre, oxydes d'azote, particules fines, ozone...). D'autres, tels que le dioxyde de carbone, contribuent à l'augmentation de l'effet de serre.

Les choix effectués dans le cadre du parti d'aménagement et les dispositions du PLU peuvent avoir des conséquences sur l'émission de substances polluantes.

Différents éléments devraient néanmoins permettre de modérer cette évolution :

- la mise en œuvre systématique de la réglementation thermique 2012 dans le bâtiment,
- les dispositions prises par le PLU en faveur de l'évolution des formes urbaines, de la densité et de l'adoption de principes de construction bioclimatique qui sont tous trois facteurs d'économie d'énergie dans les bâtiments.

En outre, le PLU ne s'oppose pas à l'utilisation des énergies renouvelables dans les constructions, que ce soit au travers de la mise en place de panneaux solaires ou de l'installation de dispositifs individuels de production d'énergie éolienne.

### **> Evolution des conditions microclimatiques**

Si l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs est susceptible de s'accompagner de la destruction de rideaux végétaux (haies, fourrés, bosquets...), les constructions et plantations nouvelles réalisées sur ces sites créeront de nouveaux obstacles aux vents dominants. Ces modifications seront susceptibles de perturber la circulation de l'air au niveau local et de faire évoluer les conditions microclimatiques : canalisation des flux ou, à l'inverse, atténuation de la force des vents.

## IV > 2 Les milieux naturels

*Les partis d'aménagement pris dans le cadre du PLU peuvent avoir des conséquences sur les milieux naturels de la commune. Ces incidences peuvent consister en une destruction directe de la végétation (défrichements, terrassements...) ou en une atteinte indirecte vis-à-vis des espaces naturels environnants (évolution des apports hydriques, interruptions de couloirs écologiques...).*

### **DEVENIR DES DIFFERENTS MILIEUX NATURELS**

#### > Les Espaces boisés et forestiers

D'une manière globale, les décisions prises dans le cadre du PLU n'auront qu'un impact limité sur les espaces boisés de la commune.

Certains sites de développement de l'urbanisation sont cependant susceptibles de faire disparaître de petits bosquets, haies ou anciens jardins en friche :

- le secteur de reconversion urbaine 1AUR, situé en cœur de village, s'accompagnera de l'abattage de quelques arbres et au débroussaillage d'ancien jardins, notamment afin de permettre la mise en place des accès et les travaux de terrassements préalables aux constructions.

Même si cette végétation existante ne présente pas de qualité singulière, il est souhaitable que les aménageurs privilégient, chaque fois que cela est possible, le maintien de la végétation existante à la plantation de nouveaux individus et que les plantations nouvelles soient faites en cohérence avec les essences en place.

Les autres déboisements qui pourraient résulter de la mise en œuvre du PLU sont limités en nombre et en surface.

D'une manière générale, le PLU s'est attaché à préserver les haies et les bosquets qui apparaissent les plus intéressants sur le plan écologique ou paysager par une protection au titre d'une trame de corridor écologique à préserver afin de protéger les trames verte et bleue de son territoire.

#### > Les broussailles et fourrés

L'aménagement des sites de développement urbain est susceptible d'entraîner une réduction mineure de la surface de broussailles et de fourrés de la commune.

Malgré le rôle écologique réel de ces formations (abri pour l'avifaune), leurs aspects enrichis en fait souvent des espaces sans réelle qualité en milieu urbain ou en limite d'espace déjà urbanisé.

#### > Les prairies

L'urbanisation de la zone 1AUX (secteur d'extension Pouilly-nord) impacte des espaces de prairies recensés dans le rapport de présentation du présent PLU (Tome 1 page 52). En revanche, cette zone étant une « reconduction allégée » du périmètre de l'ancienne zone 1NAX du POS valable avant l'approbation du PLU, ce dernier ne prévoit pas d'impact supplémentaire en la matière.

## ***PRISE EN COMPTE DES SITES SENSIBLES ET DES INTERETS FLORISTIQUES ET FAUNISTIQUES***

Aucun site naturel protégé n'est recensé sur la commune.

Par ailleurs, le PLU prévoit la préservation des réservoirs de biodiversité du Bois de l'Hôpital et des bords de Seille. Des dispositions sont également prises pour garantir le déplacement de la petite faune par l'identification de « trames de corridor écologique intermédiaires » visant à préserver les fourrés, bosquets, haies et ripisylves des cours d'eau permettant de rattacher ces deux grands réservoirs.

## **IV > 3 le paysage et le patrimoine**

### ***PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI***

Parmi les différents éléments bâtis intéressants recensés lors du diagnostic, la municipalité a choisi d'établir des prescriptions spécifiques de préservation sur l'ancien Château de Pouilly et sur le calvaire de la Croix de Pouilly.

Les autres dispositions du PLU n'édicte pas de mesures de protection spécifique du patrimoine bâti et permettent son évolution, sous réserve de respecter certaines règles d'esthétique indiquées à l'article 11 des dispositions particulières du règlement.

A ce titre, l'article 11 des zones UA, UB et 1AU a été renforcé sur les prescriptions en matière de traitement des façades, des toitures et de gestion des clôtures.

### ***PRESERVATION DE LA QUALITE DES SITES ET DES PAYSAGES***

Les décisions prises dans le cadre du PLU ne sont pas susceptibles de modifier de manière sensible **les composantes des grands paysages** identifiés sur la commune : Plaine agricole de la Seille, Plateau Lorrain.

**Les paysages urbains** existants devraient peu évoluer, le PADD ayant fixé un principe de préservation du bâti traditionnel ou résidentiel existant

Des améliorations sont toutefois prévues par le PLU au niveau des espaces publics, en lien notamment avec la poursuite du développement du réseau de déplacements modes-doux destiné à mailler harmonieusement le village et le territoire communal.

L'aspect des nouveaux quartiers sera en revanche différent de celui du tissu urbain pavillonnaire existant compte-tenu des densités imposées. Des préconisations en matière de paysage ont été prévues par les orientations d'aménagement et de programmation lorsque des enjeux locaux ont été décelés.

Elles ont notamment pour but d'encourager une réflexion approfondie sur les espaces publics, la composition urbaine ou l'insertion des constructions dans le site (coulée verte, noues, cheminements, ...).

### **PRISE EN COMPTE DES VUES REMARQUABLES**

Les décisions prises dans le cadre du PLU tiennent compte des points de vues remarquables observés sur le territoire et particulièrement de ceux recensés au niveau de l'entrée nord du village.

Le secteur de développement urbain de Chèvre-Haie (1AUB) est susceptible de se trouver au niveau de certains de ces axes visuels ; plutôt qu'une contrainte, ces derniers peuvent, dès lors, devenir une composante du parti d'aménagement et permettre de valoriser qualitativement l'insertion de l'opération d'urbanisme dans son environnement direct et lointain.

## **IV > 4 Le milieu humain**

### **L'AGRICULTURE**

Le développement de l'urbanisation prévu par le PLU à court et moyen termes (zones 1AUA, B et X) impacte directement l'activité agricole présente sur la commune.

Au total, les opérations programmées et les réserves d'emprises sont susceptibles de prélever environ 16,5 ha de terres agricoles exploitées en pâturages ou fauche.

Il est à noter que près de 14 ha de cette superficie concerne l'opération Chèvre-Haie dont l'impact a déjà été traité lors de la modification n°4 du POS approuvé en 2014 et à l'occasion de la délivrance du permis d'aménager survenue en 2015.

Les nouveaux impacts concernent, au final, les presque 2,5 ha situés à l'entrée nord du village pour le projet de zones d'activités de proximité.

L'estimation des incidences sur les exploitations agricoles des décisions prises dans le cadre du PLU s'appuie en outre sur une enquête menée auprès des agriculteurs en septembre 2014, complétée par des contacts téléphoniques durant la même période.

Une exploitation est concernée partiellement. Les effets de l'ouverture à l'urbanisation des terrains auront nécessairement une incidence négative pour cet exploitation. Toutefois, elle n'est pas directement menacée dans sa pérennité par les dispositions prises par le PLU de POUILLY.

### **LES ACTIVITES DE LOISIRS EN LIEN AVEC LE MILIEU NATUREL**

Les dispositions du PLU n'ont pas pour conséquence d'interrompre les itinéraires de promenade et de randonnée existants.

Au contraire, le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement prévoient la préservation ou la complémentarité du réseau de promenades au sein de la commune et avec les communes limitrophes.

## **LA SANTE ET LE CADRE DE VIE DES HABITANTS**

### **> Habitat et cadre de vie résidentiel**

Le développement de nouveaux secteurs à urbaniser au sein de la commune entraînera vraisemblablement un sentiment d'altération du cadre de vie pour certains habitants des quartiers mitoyens : regrets de perdre un environnement "naturel", crainte de voir de nouveaux habitants s'installer à proximité de chez eux et de subir des nuisances en terme de voisinage ou de trafic automobile.

Les changements les plus perceptibles concerneront les riverains du cœur de village qui disposent d'un voisinage calme, du fait de leur situation en limite d'espaces agricoles de culture ou en friches, et qui vont être concernés par le secteur d'urbanisation de Chèvre-Haie (1AUB).

Néanmoins, une attention a été apportée à l'aménagement et au traitement des espaces publics de cette zone d'urbanisation future afin de recréer un cadre de vie agréable aux nouveaux comme aux actuels résidents. Les dispositions prises dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation tendent à limiter les inconvénients de l'urbanisation de ce site (parc, aires de jeux, parking, coulée verte, noues...).

### **> Risques de nuisances liées aux activités économiques**

Les dispositions du PLU de Pouilly ne permettent pas l'implantation d'activités industrielles, potentiellement génératrices de nuisances sonores, visuelles ou émettrices de poussières.

Le règlement encadre également les possibilités d'implantation des installations classées pour la protection de l'environnement : en zone urbaine mixte, seules peuvent être admises les installations soumises à déclaration ou à enregistrement, dans la mesure où elles sont compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles sont utiles à la vie et à la commodité des habitants en leur apportant un service direct.

Les installations classées soumises à autorisation, potentiellement génératrices des plus fortes nuisances ou dont l'activité peut présenter des risques plus importants vis-à-vis de l'environnement, ne sont admises que sous conditions dans les zones agricoles.

Les risques de conflits d'usage avec l'habitat sont donc limités.

### **> Risques et nuisances liées à l'activité agricole**

L'implantation de constructions et d'installations agricoles aux abords des secteurs urbains accueillant des habitations est susceptible d'engendrer pour les riverains des désagréments

d'ordre visuel, auditif ou olfactif. Les constructions et installations qui, par leur nature et leur usage, sont soumises au règlement sanitaire départemental, doivent respecter des marges de recul réciproques vis-à-vis des habitations.

Le PLU tient évidemment compte de cette problématique en n'aggravant pas la situation initiale au POS (localisation de nouveaux espaces à urbaniser dans les périmètres de réciprocity par exemple), mais doit faire face à la réalité de la situation des fermes concernées par rapport aux espaces urbanisés existants.

En effet, la plupart des exploitations concernées par le règlement sanitaire départemental sont localisées à très grande proximité du tissu villageois de Pouilly. Néanmoins, les espaces urbains concernés par les périmètres restent encore limités ce qui réduit les risques de conflits de voisinage.

#### > Risques et nuisances liées aux infrastructures de transport terrestre

La croissance possible du trafic automobile à l'échelle régionale et internationale et l'augmentation du nombre d'habitants soumis à des nuisances sonores sur le ban communal sont deux éléments importants afin d'appréhender ces risques.

A l'instar du reste du village, les zones d'urbanisation future prévues par le PLU seront toutes concernées par la présence de la RD913 et les nuisances qu'elle peut générer (30 m de part et d'autre de la voie)

Cependant, le PLU n'aggrave pas la situation prévalant dans le POS dans la mesure où il reconduit des zones de développement déjà existantes et pour certaines en cours d'aménagement.

L'application de la réglementation en vigueur en matière d'isolation acoustique des logements doit permettre en outre de limiter les nuisances sonores à l'intérieur des constructions.

#### > Contribution à la politique de protection de la santé publique

Selon les recommandations formulées par l'INSERM (Institut National de la Santé et de la Recherche Médicale), la pratique quotidienne d'une activité physique d'intensité modérée au moins 30 minutes par jour (60 minutes chez l'enfant), combinée trois fois par semaine à au moins 20 minutes d'une activité physique d'intensité plus élevée, est nécessaire pour assurer une prévention efficace contre certaines maladies ou conséquences néfastes résultant de la sédentarisation des modes de vie : surpoids, obésité, diabète, maladies cardio-vasculaires, cancers, mortalité prématurée...

En encourageant la marche à pied ou l'utilisation du vélo pour se rendre quotidiennement au travail ou à l'école, les mesures prises par le PLU en faveur du développement des modes de déplacements doux facilitent le respect des recommandations de l'INSERM, quant à la pratique régulière d'une activité physique et participent ainsi à la politique de protection de la santé publique.



# **V / Mise en œuvre et évaluations du plan**



## V > 1 La mise en œuvre du PLU

En application du Code de l'Urbanisme, **neuf ans au plus après la délibération portant approbation du Plan Local d'Urbanisme**, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, **le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan**, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. **L'analyse des résultats donne lieu à une délibération** du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.



L'évaluation des résultats du PLU, neuf années, au plus après son approbation reposera sur une analyse de **l'atteinte ou non des différents objectifs contenus dans les orientations du PADD.**

Afin de faciliter l'atteinte des objectifs fixés en matière de logements, tant sur le plan quantitatif qu'en terme de diversification de l'offre, tout en conservant un principe de développement urbain maîtrisé, la stratégie adoptée par la municipalité est celle d'une ouverture progressive des secteurs à urbaniser dès l'approbation du PLU.

Ainsi, pour éviter un accroissement démographique trop brutal, la première étape pour la commune consistera à l'achèvement de la phase 1 de la zone 1 AUB « Chèvre Haie », puis à l'urbanisation de la zone seconde phase qui permettra à l'horizon 2025 de réaliser environ 220 nouveaux logements.

En fonction des opportunités foncières et opérationnelles, la commune se réserve le droit de faire évoluer l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des différents espaces.

Enfin, une opération ponctuelle de renouvellement urbain (ancienne ferme située le long du RD 913) viendra compléter le développement et la diversification de l'offre en logements sur la commune (environ 20 logements au total).

## V > 2 Evaluation triennale

Tous les trois ans à compter de son approbation, le PLU fait l'objet d'une évaluation de son application au regard de la satisfaction des besoins en logements, de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

### **Indicateurs retenus pour la première évaluation en 2020**

#### > Ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et engagement d'opérations de renouvellement urbain

L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation élaboré par la commune prévoit sur la période triennale 2017-2020 :

- la finalisation de la phase 1 de la zone 1 AUB « Chèvre-Haie » à vocation d'habitat aux typologies diversifiées ;

Au cours de cette période une opération de renouvellement urbain pourra être engagée et venir compléter le développement d'une offre nouvelle de logements sur la commune.

La délivrance des autorisations d'urbanisme sera considérée comme le point de départ de la phase opérationnelle des projets.

#### > Atteinte des objectifs démographiques

A l'horizon 2020, la commune espère atteindre une population totale d'environ 900 habitants. Cela implique que la première phase du programme de nouveaux logements actuellement engagée dans le cadre de l'opération Chèvre-Haie soit finalisée.

#### > Atteinte des objectifs en matière de mixité

Conformément au Programme Local de l'Habitat de Metz Métropole et aux objectifs de diversifications du parc de logements du SCoTAM, la commune de POUILLY s'est engagée à mettre en œuvre les moyens nécessaires pour produire au minimum 12 logements aidés (ou 960 m<sup>2</sup> de surface de plancher) dans le cadre de l'opération Chèvre-Haie. Une servitude d'emplacement réservé pour la création de logements sociaux encadre cette volonté communale.

L'objectif poursuivi par la commune est de diversifier l'offre de logements pour accompagner les ménages aux différentes étapes de leur parcours résidentiel (locatif social, locatif libre, logements seniors) et attirer de nouveaux habitants.

#### > Réalisation des équipements

Afin de maintenir son attractivité et une offre d'équipements diversifiée, la commune souhaite que l'aménagement du parc de loisirs de l'opération Chèvre Haie soit amorcé à l'horizon 2020.

D'autres aménagements publics de loisirs pourraient également être réalisés ou engagés d'ici 2020.