P.L.U

Plan Local d'Urbanisme

Metz Métropole

Harmony Park – 11 boulevard Solidarité
BP 55025 – 57071 METZ CEDEX 3

www.metzmetropole.fr

PLU de

Chieulles

Rapport de présentation

Justifications du dossier

Approbation initiale du PLU :	16/01/2006
Date de référence du dossier :	30/09/2019

PROCÉDURE EN COURS :

Révision générale du PLU

Prescription	DCM	11/04/2017
Arrêt	DCM	30/09/2019
Approbation	DCM	-

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

TABLEAU RECAPITULATIF DES PROCEDURES D'URBANISME DE **CHIEULLES**

Approbation initiale du PLU	**DCM***	**16-01-2006**
Modification n° 1	DCM	06-11-2007
Modification n° 2	DCM	16-10-2010
Modification n° 3	DCM	18-12-2014
Modification n° 4 simplifiée	DCM	12-04-2016
Révision Générale du PLU	**DCM**	**En Cours**

** DCM : Avant le 1er-01-2018 : Délibération du Conseil Municipal*

A partir du 1er-01-2018 : Délibération du Conseil Métropolitain

TABLE DES MATIÈRES

1. PREAMBULE ____ 8

A. Une commune rurale de la métropole messine ____ 8

B. La carte d'identité de Chieulles ____ 8

C. Une commune membre de Metz Métropole ____ 8

D. Le positionnement de Chieulles dans le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine (SCoTAM) ____ 9

2. L'EXPOSÉ DES PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC ____ 11

2.1. L'environnement ____ 11

A. Environnement naturel ____ 11

B. Environnement humain ____ 12

2.2. Les paysages ____ 13

A. Entités paysagères ____ 13

B. Perceptions visuelles ____ 13

C. Enjeux paysagers ____ 14

2.3. La démographie ____ 14

A. Évolution de la population ____ 14

B. Profil et structure de la population ____ 14

C. Population active ____ 15

2.4. L'habitat ____ 15

A. Typologie et statut d'occupation ____ 15

B. Évolution du nombre de logements ____ 16

2.5. L'économie ____ 16

A. Activités économiques ____ 16

B. Activités agricoles ____ 16

2.6. Les déplacements ____ 17

A. Infrastructures ____ 17

B. Capacités de stationnement ____ 17

C. Plan de déplacements urbains ____ 20

2.7. Les équipements ____ 20

A. Équipements communaux ____ 20

B. Desserte numérique ____ 21

2.8. Le contexte urbain ____ 21

A. Armature et entités urbaines 21
B. Densités bâties 21
C. Patrimoine bâti et espaces publics 21
3. SYNTHÈSE DES ENJEUX 22
4. L'ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION 26
4.1. Le bilan de la consommation foncière 26
A. Données de cadrage 26
B. Évolutions des espaces naturels et agricoles 27
C. Évolutions des surfaces artificialisées 28
4.2. Le bilan du Plan Local d'Urbanisme 31
A. Modification n° 1, 06-11-2007 31
B. Modification n° 2, 16-10-2010 32
C. Modification n° 3, 18-12-2014 32
D. Modification simplifiée n° 4, 12-04-2016 33
4.3. Les capacités de densification et de mutation 35
A. Logements vacants 35
B. Potentiel de densification 36
C. Espaces à préserver de l'urbanisation 38
D. Possibles mutations du bâti existant 38
5. LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PARTI D'AMÉNAGEMENT 39
5.1. La compatibilité avec le SCoTAM et le contexte intercommunal 39
A. Cadre réglementaire général 39
B. Compatibilité générale avec le SCoTAM 39
C. Positionnement de Chieulles dans l'armature urbaine 40
D. Limitation de la consommation foncière 42
5.2. Les objectifs de production de logements 43
A. Objectifs de production de logements du PLU de Chieulles 43
B. Scénario de développement d'ici 2032 44
C. Démarche itérative pour retenir la zone 1 AU 45
D. Compatibilité en matière de production de logements 47
5.3. La prise en compte de l'armature écologique du SCoTAM 48
5.4. Le respect des équilibres économiques 49
5.5. Les politiques de transports et déplacements 49

A. Compatibilité du PADD de Chieulles 49
B. Compatibilité avec les orientations du PDU de Metz Métropole 50
5.6. Les justifications des orientations du PADD 50
A. Préserver les fonctionnalités écologiques des espaces naturels et urbains 50
B. Maintenir la structure villageoise de Chieulles 51
C. Conforter l'offre d'habitat en préservant le cadre de vie 52
5.7. Les déclinaisons règlementaires du PADD 54
A. Cohérence du PADD avec le Code de l'urbanisme et le SCoTAM 54
B. Continuité entre PADD et pièces opposables 55
5.8. Les justifications de l'OAP 58
A. Principes généraux applicables aux nouvelles opérations 58
B. Typologie de l'orientation d'aménagement et de programmation 60
C. Secteur retenu et application des règles 60
6. LES DISPOSITIONS RETENUES DANS LE RÈGLEMENT 64
6.1. Le découpage du territoire en zones 64
A. Zones urbaines 65
B. Zone à urbaniser 68
C. Zone agricole 69
D. Zone naturelle 70
6.2. Le bilan des surfaces par zones 72
A. Évolutions zone par zone en hectares 72
B. Évolutions par type de zone 72
6.3. Les prescriptions graphiques 74
A. Espaces contribuant aux continuités écologiques 74
B. Espaces boisés classés 75
C. Chemins à conserver 75
D. Patrimoine à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural 76
E. Limitations particulières d'implantation des constructions 78
6.4. Les dispositions règlementaires 80
A. Dispositions générales 80
B. Règles des zones urbaines 88
C. Règles de la zone à urbaniser 96
D. Règles de la zone agricole 98
E. Règles de la zone naturelle 99

6.5. La nécessité des règles édictées 101
A. Nécessité des dispositions particulières des zones urbaines et à urbaniser 101
B. Nécessité des dispositions particulières des zones agricoles et naturelles 103
C. Complémentarité avec l'OAP 104
7. LA PRÉSERVATION ET LA VALORISATION DE L'ENVIRONNEMENT 105
7.1. Dans le projet d'aménagement et de développement durables 105
7.2. Dans les orientations d'aménagement et de programmation 107
7.3. Dans le règlement écrit et graphique 109
A. Règlement graphique 109
B. Règlement écrit 110
8. LES EFFETS ET INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 111
8.1. Les déplacements et équipements 111
A. Transports en commun et individuels 111
B. Équipements publics 112
8.2. Les activités économiques et de services 113
8.3. La consommation d'espace agricole et naturel 113
A. Secteur ciblé pour l'urbanisation 113
B. Consommation foncière du PLU 113
C. Prise en compte de la densité du SCoTAM 113
8.4. La mise en valeur des paysages et du patrimoine 114
A. Topographie 114
B. Qualités paysagères 114
C. Milieux naturels et continuités écologiques 114
D. Prise en compte de l'eau 115
8.5. La protection contre les risques et nuisances 115
A. Air, climat et cadre de vie 115
B. Pollutions et imperméabilisation des sols 116
C. Risques liés à la nature des sols 117
D. Impacts des réseaux de transports 117
8.6. Les déchets et énergies 118
A. Déchets 118
B. Énergies 118
8.7. Les réseaux et servitudes 119

A. Eau potable 119
B. Réseau d'assainissement 119
C. Servitudes d'utilité publique 120
9. L'ÉVALUATION DE LA MISE EN ŒUVRE DES DISPOSITIONS DU PLU 121
9.1. Les orientations et objectifs du PADD 121
A. Préserver les fonctionnalités écologiques des espaces naturels et urbains 121
B. Maintenir la structure villageoise de Chieulles 122
C. Conforter l'offre d'habitat en préservant le cadre de vie 122
9.2. Le Programme Local de l'Habitat 123
A. Ouverture à l'urbanisation 123
B. Création de nouveaux logements 123
C. Densité et consommation foncière 123
9.3. Le Plan de Déplacements Urbains 124

RAPPORT DE PRESENTATION

1. PREAMBULE

A. Une commune rurale de la métropole messine

Située au nord de la métropole messine, Chieulles est une commune périurbaine de près de 420 habitants appartenant au territoire de Metz-Métropole.

La commune s'inscrit au sein du plateau agricole lorrain. **Son positionnement géographique lui confère des paysages ouverts, bordés en frange est par la bande boisée longeant la Moselle,** et animés au nord par le ruisseau de Malroy et ses abords.

Chieulles se connecte au cœur de l'agglomération via les routes D1 et D2 traversant son territoire en direction de Saint Julien-lès-Metz.

La commune partage ses limites communales avec cinq communes appartenant aux territoires de :

- Metz-Métropole : Vany, Saint-Julien-lès-Metz, La Maxe
- La Communauté de Communes des Rives de Moselle : Malroy et Charly-Oradour

B. La carte d'identité de Chieulles

- Code INSEE : 57142
- Code Postal : 57 070
- Région : Grand Est
- Département : Moselle
- Arrondissement : Metz
- Canton : Le Pays Messin
- Intercommunalité : Metz-Métropole
- Collecte des ordures ménagères : Metz-Métropole via Haganis
- Assainissement : Haganis
- Distribution électrique : UEM
- Pompier : SDIS de la Moselle
- Gendarmerie : COB de Vigy et Courcelles-Chaussy
- Superficie : 2,6 km²
- Population : 417 habitants (INSEE 2015)
- Densité : 160 habitants/km²

C. Une commune membre de Metz Métropole

Crée le 30 janvier 1975, le District de l'Agglomération Messine était un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, totalisant près de 181 000 habitants et regroupant 10 communes. Avec la loi du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale, le district s'est transformé en 2002 en Communauté d'Agglomération de Metz-Métropole**. Depuis le 1er janvier 2014, les 305 km² du territoire de l'agglomération totalisent 44 communes. En 2015, le territoire métropolitain comptabilisait 220 600 habitants.**

Depuis le 1er janvier 2018, Metz Métropole revêt le statut de Métropole et ses compétences se sont renforcées dans les domaines suivants :

- Développement et aménagement économique, social et culturel ;
- Aménagement de l'espace métropolitain ;
- Politique locale de l'habitat ;

- Politique de la ville ;
- Gestion des services d'intérêt collectif ;
- Protection et mise en valeur de l'environnement, cadre de vie.

D. Le positionnement de Chieulles dans le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine (SCoTAM)

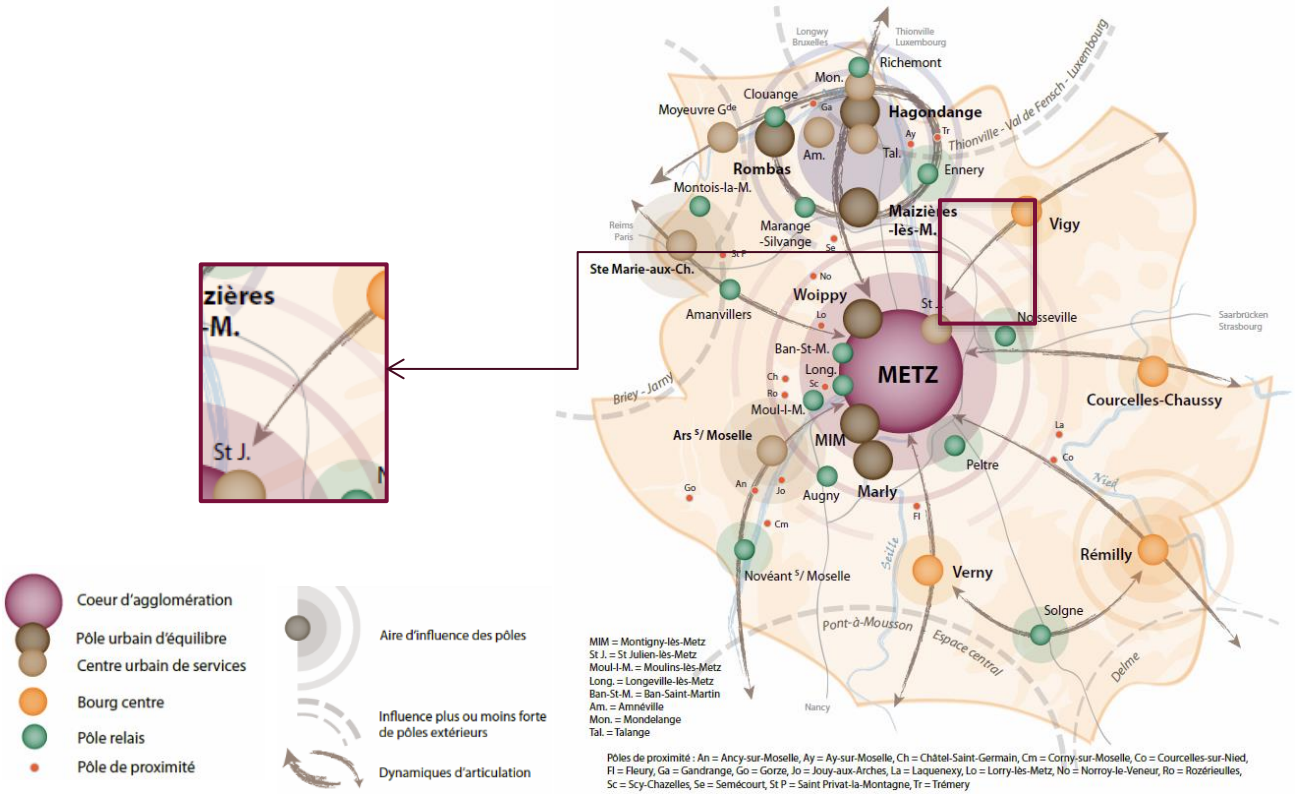
Chieulles se trouve au cœur du périmètre du SCoTAM à moins de 15 kilomètres au nord de Metz, ville centre. **Elle y est inscrite comme une commune résidentielle fonctionnant en lien avec diverses polarités du sud-est de la métropole messine : notamment Saint-Julien-lès-Metz et Metz.**

Le Syndicat Mixte chargé de l'élaboration et du suivi du SCoTAM a été créé en 2006. Le document du SCoTAM, approuvé par délibération de son syndicat mixte le 20 novembre 2014 couvrait 148 communes. Depuis, son périmètre s'est étendu à 7 EPCI, soit 225 communes. **Il comprend Metz-Métropole et six autres intercommunalités** : Communautés des communes du Haut-Chemin - Pays de Pange, des Rives de Moselle, du Pays Orne-Moselle, de Mad et Moselle, du Sud Messin et de Houve - Pays Boulageois. La révision du SCoTAM prescrite en juin 2017 vise à intégrer les 77 communes supplémentaires.

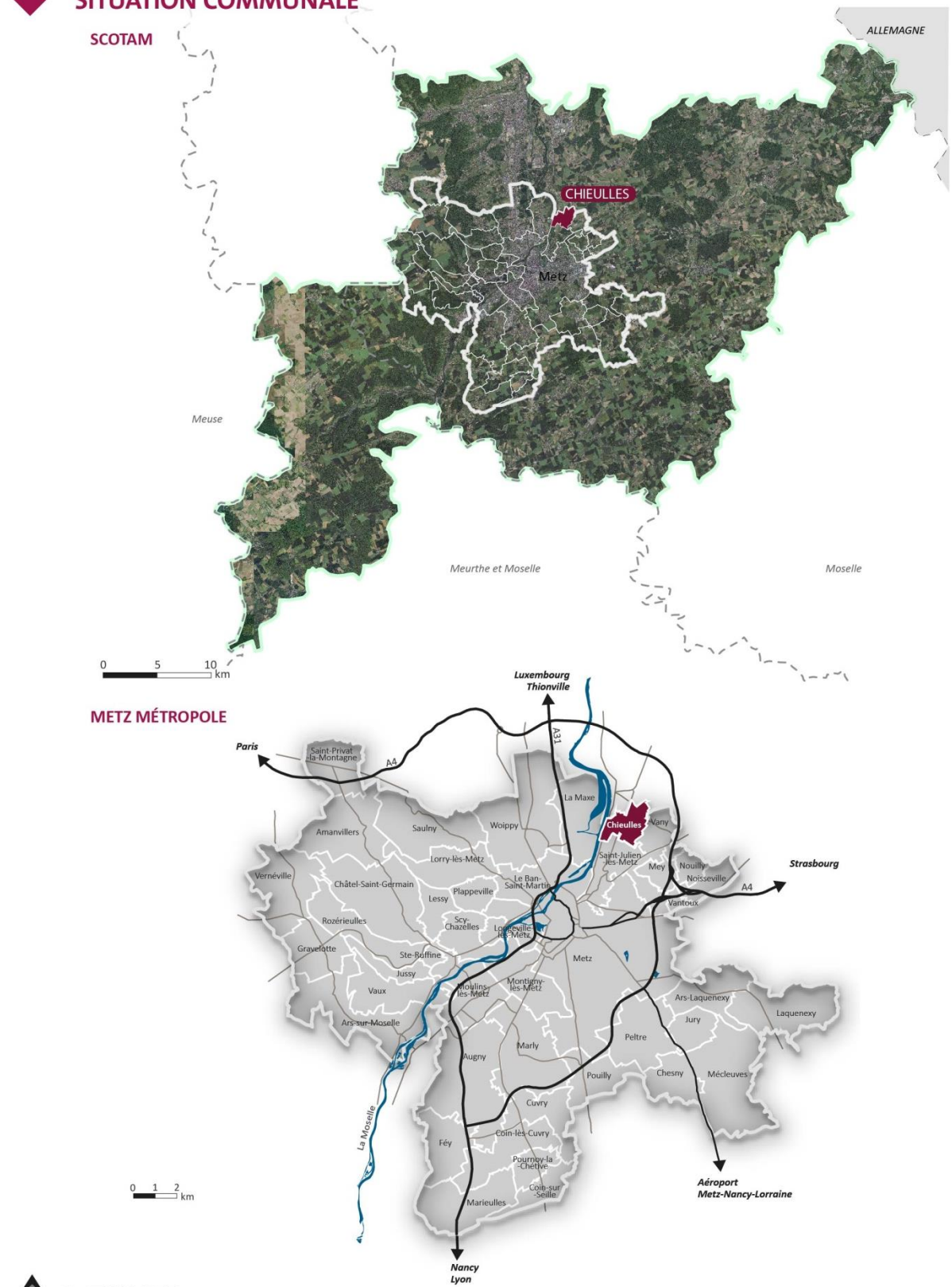
Le SCoT est un document de planification à l'échelle de l'agglomération qui doit mettre en cohérence les politiques sectorielles en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements et d'équipements commerciaux. Il assure également la cohérence des documents sectoriels intercommunaux : plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi), programmes locaux de l'habitat (PLH), plans de déplacements urbains (PDU), et des PLU ou des cartes communales établis au niveau communal.

En tant que « commune rurale et périurbaine », le SCoTAM identifie pour Chieulles un objectif de maintien de sa vitalité et de son animation : préservation de l'emploi et de l'habitat, accueil d'entreprises artisanales et touristiques, renforcement des services à la personne et du tissu associatif et maintien d'une offre scolaire élémentaire.

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



CHIEULLES/ RAPPORT DE PRÉSENTATION
SITUATION COMMUNALE



Source : CG 2012, IGN, AGURAM

Novembre 2017

LEGENDE

- Chieulles
- Metz Métropole
- SCOTAM
- ----- Limites départementales
- —— Axes autoroutiers, routiers
- —— Axes routiers secondaires

2. L'EXPOSÉ DES PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

2.1. L'ENVIRONNEMENT

A. Environnement naturel

- Commune de l'est de la France, Chieulles est soumise à un climat de transition de type océanique dégradé/ subcontinental. Les précipitations sont bien réparties tout au long de l'année. Un excédent hydrique théorique (précipitations/évapotranspiration potentielle) entre octobre et mars permet de recharger les nappes souterraines et de compenser le déficit hydrique théorique entre avril et septembre (nécessité d'encourager l'infiltration de l'eau pour alimenter les nappes d'eau souterraine et limiter les inondations). Les vents dominants sont de secteurs sud-ouest et de l'ouest, et dans une moindre mesure du nord-nord-est. La commune bénéficie de 1 600 heures d'ensoleillement, majoritairement au printemps et en été. Le changement climatique aura des impacts non négligeables sur le territoire qu'il convient de prendre en compte : augmentation des aléas climatiques, impacts sur les productions agricoles et forestières, impacts sur la biodiversité, sur la santé humaine ;
- Chieulles est une commune au relief peu marqué, incliné vers l'ouest, située en contrebas de la ligne de crête de Saint-Julien-lès-Metz. La commune est marquée par la présence de deux buttes en entrée de village sud et d'un relief de plateau au nord. Les plateaux agricoles de l'ouest laissent place, à l'ouest, à la Moselle et ses berges ;
- La commune de Chieulles est composée de différentes formations géologiques. Sur le plateau, on retrouve des alluvions anciennes, entrecoupées d'alluvions fluviatiles et de formations calcaires et marneuses. À l'Ouest, les marnes des hauts du coteau dominent des dépôts versants et les alluvions fluviatiles des berges de la Moselle ;
- Chieulles est bordée à l'ouest par la Moselle et au nord par le ruisseau de Malroy, l'un de ses affluents. Les masses d'eau du ruisseau de Malroy et de la Moselle présentent aujourd'hui un état inferieur au bon état, avec un objectif d'atteinte du bon état reporté à 2027. Cela implique que des actions soient mises en place ou poursuivies sur ces cours d'eau de manière à en améliorer l'état.

  La commune est concernée par les masses d'eau souterraine du « *Plateau Lorrain versant Rhin* » et des « Alluvions de la Moselle » en aval de la confluence avec la Meurthe, qui présentent un état chimique inférieur au bon état en raison de polluants. L'atteinte du bon état global de ces masses d'eau est fixée à 2027 ;
- La commune de Chieulles n'est pas concernée par des zones naturelles possédant des protections ou inventaires spécifiques ;
- Chieulles est une commune marquée par la présence d'une biodiversité ordinaire. Si aucune espèce animale ne fait l'objet de protection spécifique, on recense une espèce floristique protégée au niveau européen : l'Epipactis à larges feuilles ;
- Plusieurs continuités écologiques sont identifiées, à différentes échelles : régionale, au travers du SRCE de Lorraine, et intercommunales, au travers du SCoTAM et de la démarche volontaire de Metz Métropole. Des éléments peuvent également être distingués de manière plus fine, à l'échelle communale :
  - Plusieurs réservoirs de biodiversité sont identifiés à proximité, et concernent des milieux aquatiques et humides ainsi que des gîtes pour les chauves-souris. ;
  - Une continuité forestière présente s'appuie sur les espaces boisés du cordon de Moselle. Ces espaces forestiers sont également liés à l'enjeu chiroptères et les continuités entre gîtes et sites de chasse (zones humides, prairies) doivent être préservées. De plus petits espaces boisés, comme ceux du sud de la commune, ainsi que les arbres isolés, participent également aux déplacements des espèces, et il pourrait être intéressant de les préserver ;
  - Des continuités composant la matrice prairiale du SCoTAM sont également présentes sur le ban communal et s'appuient sur les prairies, lieu de refuge et de déplacements pour certaines espèces ;
  - Les continuités aquatiques et humides sont également représentées sur la commune. Le ruisseau de Malroy, la Moselle ou le fossé du Prône constituent ainsi un réseau important. De plus, les cours d'eau

ont la particularité de participer aux continuités aquatiques et humides, mais également aux continuités terrestres au travers de leurs ripisylves ;

- Les jardins permettent de préserver une certaine biodiversité en milieu urbain. Ces espaces contribuent à améliorer le cadre de vie des habitants en créant une zone tampon entre zones urbaines et agricoles, permettent de lutter contre les îlots de chaleur, et absorbent une partie des eaux pluviales. Ces jardins forment ainsi une ceinture autour de l'espace urbanisé ;
- Si le réseau écologique semble plutôt fonctionnel sur la commune, plusieurs ruptures sont identifiées. Les infrastructures de transport routier, les zones urbanisées, les grands espaces de culture, peuvent constituer des ruptures infranchissables pour certaines espèces. Elles peuvent être atténuées localement, notamment à l'occasion d'opérations d'aménagement. Les haies et bandes enherbées en zone de culture pourront utilement être préservées.

B. Environnement humain

◇ La compétence élimination, valorisation des déchets ménagers et assimilés, est exercée par Metz-Métropole, qui délègue une partie du travail à la régie Haganis. Deux points d'apports volontaires sont présents sur la commune. La Métropole met à disposition des composteurs domestiques pour les foyers de son territoire.

Les déchèteries de la Houblonnière et de la Petite-Voevre, à proximité du ban communal, sont accessibles aux habitants de la commune de Chieulles ;

◇ Le prélèvement, le traitement et la distribution d'eau à Chieulles sont assurés par le Syndicat des Eaux de la Région Messine (SERM). L'eau est de bonne qualité sur le plan bactériologique. La commune n'est pas concernée par des périmètres de protection de captage d'eau potable. La compétence eaux pluviales et assainissement est exercée par Metz Métropole avec la participation d'Haganis. Le réseau de la commune est raccordé à la station d'épuration d'Argancy. Sa capacité nominale est de 3 400 équivalents habitant et fonctionne selon le principe des boues activées.

Il est nécessaire de limiter l'imperméabilisation des sols, d'encourager l'infiltration des eaux pluviales sur site et de privilégier les réseaux séparatifs lors de projets d'extension. Les programmes d'urbanisme devront être en cohérence avec la capacité des réseaux ;

◇ Sur Chieulles, les émissions de polluants sont principalement émises par les secteurs de l'Agriculture, du résidentiel, du transport routier et des modes de transport autres que routier.

Les émissions de particules fines (PM10) sont liées en grande partie au secteur de l'agriculture et du résidentiel. Les oxydes d'azote (NOx) sont émis principalement par les secteurs du transport routier et des modes de transport autres que routier.

Les émissions de gaz à effet de serre sur la commune sont quant à eux imputables en grande partie au transport routier. La consommation d'énergie finale sur la commune est essentiellement imputable aux secteurs du résidentiel et du transport routier.

Le PLU, en cohérence avec les objectifs du PDU, doit agir pour réduire la part modale de la voiture individuelle sur le territoire communal : déterminer une densité minimale notamment à proximité des transports collectifs, réserver des secteurs pour développer les réseaux cycles et piétons et les emplacements de stationnement vélo. Il détermine également les mesures incitatives, prescriptives ou les actions d'accompagnement qui peuvent permettre d'améliorer la performance énergétique des bâtiments à usage résidentiel ou d'activités qui le nécessitent.

L'objectif pour la commune est de mettre en œuvre, au travers du PADD et de la réglementation de son PLU, les prescriptions visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre. Le PCAET préconise le développement d'une stratégie foncière économe et concertée sur le territoire, qui passe par une « *Grenellisation* » et la mise en compatibilité des PLU au regard du SCOT. Il vise également la pérennisation des puits de carbone et l'adaptation au changement climatique, notamment via la préservation et la restauration des Trames Vertes et Bleues (TVB) et la mise en place de Zones Agricoles Protégées (ZAP) ;

◇ La commune est identifiée comme non favorable à l'énergie éolienne dans le schéma régional. Il sera néanmoins possible, conformément au Grenelle II de l'Environnement, d'installer des éoliennes de moins de 12 mètres, soumises a permis de construire.

Le potentiel solaire de 1 220 kWh/m2/an est non négligeable et son utilisation doit être encouragée. Le potentiel géothermique de l'aquifère, moyen sur le ban communal, peut permettre le développement de cette énergie. Une étude pourrait permettre d'affiner la connaissance concernant le potentiel géothermique.

Le potentiel hydroélectrique est modeste en raison du faible relief de la Lorraine et de la concurrence avec d'autres enjeux, écologiques notamment. Les cours d'eau présents à Chieulles ne présentent pas de capacité suffisante pour développer ce type de production électrique.

La valorisation de la biomasse par méthanisation est également une piste pouvant être explorée, en concertation avec Metz Métropole ;

◇ Des nuisances sonores importantes existent au niveau des routes départementales D1 et D2, avec des dépassements des seuils réglementaires et une population directement impactée (100 personnes pour l'indicateur Lden). Des dépassements de seuil existent plus ponctuellement sur les D69d et D69c. La portion de la D1 passant au sein de la commune, est classée voie à grande circulation et doit, à ce titre, respecter des règles d'implantation spécifiques. Cette infrastructure est classée en voie bruyante, avec des recommandations à proximité de ces voies (isolement acoustique). Des zones calmes sont à préserver, dans les espaces boisés et les secteurs agricoles ;

◇ On dénombre certains risques naturels et anthropiques sur le ban communal de Chieulles :

- ♦ Un risque inondation (PPR approuvé) localisé aux abords de la Moselle ;
- ♦ Présence de canalisations de transport de matières dangereuses ;
- ♦ Risque lié au transport de matière dangereuse via la RD1 ;
- ♦ Un aléa retrait-gonflement des argiles faible sur une grande partie de la commune.

2.2. LES PAYSAGES

A. Entités paysagères

Les paysages de la commune de Chieulles se caractérisent par :

- ♦ De vastes espaces agricoles majoritairement dépourvus de haies ;
- ♦ Le ruisseau de Malroy auquel s'adossent de légers reliefs en pente douce et auprès duquel le village de Chieulles est venu s'implanter ;
- ♦ La Vallée de la Moselle se retrouvant isolée du village de Chieulles par une large bande boisée prenant de l'ampleur.

B. Perceptions visuelles

- ♦ Des plateaux ouvrent des vues lointaines sur le village, notamment depuis le sud en sortie des boisements situés au nord de Saint-Julien-lès-Metz ;
- ♦ Une limite physique au village est composée par le ruisseau de Malroy, longé par la route départementale ;
- ♦ Le noyau villageois est lisible dans son ensemble depuis la route de Rupigny ;
- ♦ Des fronts bâtis récents, par leur implantation sur les hauteurs du relief, se font plus visibles, et certaines donnent une impression d'implantation « dans les champs ;
- ♦ Des infrastructures et des aménagements marquent et cloisonnent les vues.

C. Enjeux paysagers

De l'analyse paysagère du territoire communal ressort un certain nombre d'enseignements pouvant guider les orientations d'aménagement et de développement à acter au sein du PLU :

- Des paysages agricoles ouvrant des vues lointaines soulèvent des points de vigilance. Au sud et à l'ouest, en dépassant des lignes de relief qui s'ouvrent sur le plateau agricole, les habitations sont plus fortement exposées dans le grand paysage. Une réflexion particulière pourra être menée afin d'anticiper les évolutions paysagères liées à un éventuel développement urbain à ces endroits ;
- De multiples vues s'ouvrent donc sur les espaces bâtis de la commune. Des perspectives depuis les espaces bâtis peuvent être prises en considération, et invitent à une réflexion dans l'implantation de nouvelles constructions ;
- Des éléments structurant les paysages communaux, et qui leur confèrent leur qualité, pourront faire l'objet d'une attention particulière à travers le PLU. Peu d'éléments verticaux viennent animer les paysages, cela soulève l'importance de préserver ceux qui rompent la relative monotonie des champs et des prairies : ripisylves, haies arborées, alignement d'arbres ainsi que les jardins et vergers aux abords du village ;
- Il existe un enjeu à s'adosser aux limites naturelles et physiques qui donnent aux paysages de Chieulles leurs lignes de force, notamment le ruisseau de Malroy, qui aujourd'hui, doublé par la RD69C, compose une limite physique au village ;
- Autre spécificité de la commune, la présence de la Vallée de la Moselle en frange du ban communal. Ses évolutions paysagères peuvent être questionnées à travers le PLU : de possibles qualifications de ses abords, de redécouverte de la rive de la Moselle, de maintien, voire d'ouvertures visuelles sur la rivière ?

2.3. LA DÉMOGRAPHIE

A. Évolution de la population

- La commune de Chieulles a multiplié sa population par cinq depuis 1968, mais cette progression a été plus importante avant 1990 ;
- Sur la période 1999-2014, la commune a gagné 19,4 % de population, tandis que Metz Métropole en perdait 2 % (et les communes périurbaines de Metz Métropole en gagnaient 13 %), ce qui illustre le fait que Chieulles reste une commune de l'agglomération attractive ;
- Depuis 1968, la commune de Chieulles a toujours connu un solde naturel positif, mais en baisse, et inférieur à Metz Métropole jusque 2009, puis une remontée à partir de cette année-là ;
- Le solde migratoire a été très élevé de 1968 à 1990, ce qui correspond à une forte croissance de la population, puis a diminué ensuite, pour remonter depuis 2009 ;
- La pyramide des âges de Chieulles reste globalement plus jeune que les autres communes périurbaines de Metz Métropole, avec 43 % de personnes âgées de plus de 45 ans, contre 47 % ;
- La commune a malgré tout connu un important vieillissement en 15 ans car les personnes âgées de 45 ans ou plus représentaient 30 % en 1999 contre 43 % en 2014 ;
- Cette tendance au vieillissement pourrait s'accentuer si la commune ne développe pas davantage de logements adaptés aux jeunes ménages, ou si l'offre n'est pas diversifiée.

B. Profil et structure de la population

- En 1968, la commune comptait en moyenne 3,7 personnes par ménage. À l'heure actuelle, ce ratio s'élève à 2,7 ce qui reste néanmoins supérieur à la moyenne de Metz Métropole qui est de 2,1 ;
- Sur la dernière période, la hausse de 24 ménages a engendré une augmentation de 46 personnes au sein des résidences principales ;

- La baisse constante de la taille des ménages depuis 1968 engendre la nécessité, pour la commune, de produire de nouveaux logements pour garantir une stabilisation de sa population ;
- Diversifier les typologies de logements et les statuts d'occupation, permet également de ralentir le desserrement des ménages.

C. Population active

- En 2014, on recense 297 personnes en âge de travailler (15-64 ans), dont 227 personnes (76 %) qui ont un emploi, 11 personnes (5 %) qui sont au chômage et 59 personnes (20 %) qui sont inoccupées ;
- En comparaison avec les territoires de référence, le chômage (entre 14 % à 15 % pour les territoires de Metz Métropole, du SCOTAM et de la Moselle) est faible sur la commune et, réciproquement, le taux d'emploi (entre 60 % et 62 % pour les autres territoires) est élevé ;
- En 2014, on recense 38 % de la population de plus de 16 ans qui a un diplôme d'études supérieures (diplôme universitaire, BTS ou DUT), 31 % qui a un CAP ou BEP, 17 % qui n'a que le baccalauréat, 17 % qui n'est pas diplômé ou ayant un CEP/BEPC. En totalité, on retrouve 86 % de la population active qui est diplômée ;
- Entre 1999 et 2014, les évolutions sont en faveur des diplômés puisqu'on recense un doublement du nombre de diplômés du secondaire et une hausse de 65 % des diplômés du baccalauréat ;
- Chieulles regroupe nettement plus de personnes qualifiées que les autres territoires de référence.
- Sur la commune, on recense principalement les catégories socio-professionnelles suivantes : les cadres et professions intellectuelles supérieurs (38 %), les professions intermédiaires (27 %) et les employés (18 %). Les employés (31 %) et les professions intermédiaires (27 %) et les ouvriers (20 %) sont les plus représentés à l'échelle du territoire de Metz Métropole ;
- En 2014, le revenu à Chieulles était de 37 521 € avec un écart majeur entre les foyers imposables (45 658 €) et les foyers non imposables (22 266 €). On note que 65 % des foyers sont imposables sur la commune contre 45 % pour Metz Métropole, 40 % pour le département de la Moselle et 59 % pour les communes périurbaines ;
- Seulement 6 % des foyers de la commune sont sous le seuil de pauvreté en 2014 contre 20 % pour le territoire de Metz Métropole ;
- Le niveau d'équipement des ménages de Chieulles est important puisque 31,6 % d'entre eux disposent d'au moins une voiture et 67,1 % en ont deux ou plus. Seul 1,3 % des ménages ne disposent d'aucun véhicule particulier ;
- Pour les habitants de Chieulles, 16 % des actifs occupés travaillent sur la commune, 53 % des actifs occupés quittent Chieulles pour travailler sur les autres communes de Metz Métropole (dont 38 % à Metz). Les 31 % restant travaillent hors de Metz Métropole, notamment à Rives de Moselle (9 %) et au Luxembourg (7 %) ;
- Les déplacements domicile-travail sont essentiellement effectués en voiture (86 %). Aucun déplacement domicile-travail ne se fait à pied.

2.4. L'HABITAT

A. Typologie et statut d'occupation

- En 2014, le parc de la commune se compose de 158 maisons (96 % des logements) et 6 appartements (4 %) ;
- Si les appartements restent peu représentés, leur nombre progresse puisqu'ils sont passés de 2 en 1999 à 6 en 2014 ;
- On note un fort décalage entre la typologie des logements et la taille des ménages (beaucoup de petits ménages, beaucoup de grands logements) ;
- La vacance totale observée sur la commune est très faible, ce qui traduit la tension du marché ;

- La prédominance du statut de propriétaire occupant (93 % des résidences principales) engendre une mobilité limitée (63 % de ménages installés depuis 10 ans ou plus) et un renouvellement de la population dépendant de la réalisation de nouveaux logements, ce qui se traduira à terme par un vieillissement de la commune, déjà engagé ;
- La commune ne compte aucun logement social sur son territoire. La population présente en effet un profil plutôt aisé, mais des besoins ponctuels peuvent exister (décohabitation, séparation, perte d'emploi…) ;
- Le PLH 2011-2017, prolongé pour deux ans, a inscrit la réalisation de 2 logements sociaux sur la commune (type PLUS).

B. Évolution du nombre de logements

- Depuis 1999, Chieulles a connu un rythme de progression de son parc de logements plus soutenu que les territoires de référence (données Insee) ;
- Entre 2004 et 2015 (données Si@del2), son rythme est identique à celui des communes périurbaines de Metz Métropole, mais supérieur à celui de l'ensemble de l'agglomération, du SCoTAM et de la Moselle ;
- Chieulles a connu 4 lotissements depuis les années 1990 ;
- La commune a poursuivi son développement de type pavillonnaire, avec 66 % de logements individuels purs entre 2004 et 2015.

2.5. L'ÉCONOMIE

A. Activités économiques

- En 2014, on recense 16 entreprises dont la majorité (63 %) est liée au commerce, au transport et aux services divers. Seulement 6 % de ces entreprises ont entre 1 à 4 employés. 94 % ne possèdent pas de salariés ;
- Entre 2010 et 2015, 10 entreprises ont été créées avec une évolution stable de l'ordre de 0 à 2 entreprises par an. En 2015, aucune nouvelle entreprise n'a été recensée ;
- Le taux de création d'entreprise est de 22,08 de moyenne annuelle entre 2010 et 2015 pour la commune contre 15,62 pour Metz Métropole et 15,48 pour le département de la Moselle. La tendance communale est négative depuis ces six dernières années mais cette tendance est relative puisque les effectifs sont faibles ;
- En 2014, on recense 18 emplois sur la commune contre 14 en 1999 soit une évolution de 29 %. Le gain d'emplois sur la commune traduit la relative attractivité économique de la commune bien que le nombre d'emplois reste faible ;
- Avec 19,9 emplois sur son territoire pour 100 actifs résidants en 2014, le taux de concentration d'emploi est en-dessous de tous les territoires de comparaison (70 pour les communes périurbaines, 127 pour Metz Métropole, 85 pour le SCoTAM) ;
- L'offre de commerces, services et artisanat sur la commune de Chieulles est inexistante, hormis la présence d'un distributeur à pain, rue de la Chapelle.

B. Activités agricoles

- Un siège d'exploitation sur le ban communal, et un ensemble de bâtiments importants exploités par le GAEC Gaillot de Chailly, dont le siège est à Chailly-lès-Ennery ;
- Une majorité de grandes cultures labourées (céréales et oléo-protéagineux), et en regard, une large minorité de prairies ;
- Le talus de la Moselle : largement enfriché et sans doute difficile à réhabiliter du fait d'une structure foncière et de conditions pédo-climatiques (orientation, humidité, sols) défavorables ;

- Des bâtiments agricoles dans le village et aux abords des habitations, concernées ou non par des périmètres de réciprocité : dans un cas comme dans l'autre, des enjeux de maintien de recul des habitations, utiles à la préservation de ces structures agricoles ;
- Un projet de diversification agricole à prendre en compte (vente directe).

2.6. LES DÉPLACEMENTS

A. Infrastructures

- Des infrastructures routières (notamment RD1 et RD2) positionnant le village de Chieulles aux portes de l'agglomération via Saint-Julien-lès-Metz ;
- La RD69c, une voie passante au profil routier longeant le village et marquant sa limite ;
- Au niveau de la traversée du village par la RD69d (rue de la Chapelle), des aménagements qualifiant l'espace public, les abords des habitations et les entrées de village ;
- Par ailleurs, des profils de rue disparates pas toujours en lien avec le rôle dévolu à chaque rue. Des profils et aménagements qui interrogent la qualité des aménagements des futures rues du village, pour qu'ils soient en cohérence avec le flux de déplacements accueillis et participent à la qualité du cadre de vie des habitations ;
- Un cheminement piéton globalement aisé le long des rues du village, mais une absence de raccourcis piétons entre les quartiers, et une problématique de franchissement de la RD69c au nord du village ;
- Une desserte en transport en commun, dont l'usage reste limité, mais qui constitue une offre méritant d'être prise en compte dans les choix de développement (facilité d'accès aux arrêts de bus).

B. Capacités de stationnement

L'article L.151-4 du Code de l'urbanisme actuellement en vigueur stipule que **« [*Le rapport de présentation] établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités* ».**

La commune ne propose pas de stationnement pour les vélos ou pour les véhicules hydrides et électriques, mais ceux-ci peuvent occuper des places « normales ». Par ailleurs, on notera la gratuité de toutes les places de stationnement sur la commune. Les données 2014 de l'INSEE nous informent que 97 % des ménages possèdent au moins un emplacement réservé au stationnement dans la commune. A l'inverse 3 % n'ont aucune place de parking.

Un recensement de la capacité totale de stationnement a été effectué à l'échelle de la commune où les stationnements aménagés sur l'espace public du village représentent **environ 48 emplacements** (Cf. carte « Capacités de stationnement »). Cette **offre matérialisée et organisée se complète par une occupation de fait de l'espace public par des véhicules se stationnant principalement sur les trottoirs, voire à cheval sur la chaussée et le trottoir dans les rues les plus étroites.** Les images suivantes illustrent les problèmes rencontrés sur la commune en termes de stationnement. La liste n'est pas exhaustive, mais résulte de différents temps de terrain réalisés lors de l'élaboration de ce diagnostic.

Des places de stationnement sont aménagées sur l'espace public, principalement au niveau des lotissements. Elles jouent un rôle de stationnement visiteur en complément des une à deux places de stationnement aménagées sur chaque parcelle. Le lotissement Le Maix se distingue par une forte concentration de stationnements, avec 14 stationnements aménagés sur l'espace public dans un secteur regroupant 19 logements.

LOTISSEMENT « LA PERCHE »

LOTISSEMENT « LE MAIX »

L'aménagement de la place dans le cadre de l'opération immobilière « Clos du Colombier » donnera lieu à la matérialisation de 11 places de stationnement sur la place, et de 11 places dans l'impasse du Clos du Colombier. Par une localisation au centre du village, ces stationnements, qui existent de fait aujourd'hui sur la place, sont également utiles aux personnes se rendant en mairie.

Au niveau du centre ancien et de la rue de la Chapelle, il n'est pas à noter d'encombrement notable de l'espace public par la voiture ; cela existe ponctuellement devant quelques habitations. Toutefois, **avec un potentiel de création de nouveaux logements au sein du bâti existant (fermes, maisons, granges), cela soulève une problématique éventuelle de stationnement qui serait à anticiper.**

RUE DE LA CHAPELLE AU NIVEAU DU NOYAU VILLAGEOIS

Au sein des impasses et de leurs placettes de retournement, des stationnements sur la chaussée peuvent gêner la fonction dévolue à ces espaces. De plus, elles ont tendance à déqualifier le cadre de vie des habitations avec des voitures stationnant juste devant leurs façades principales.

IMPASSE DES CANTONNIERS

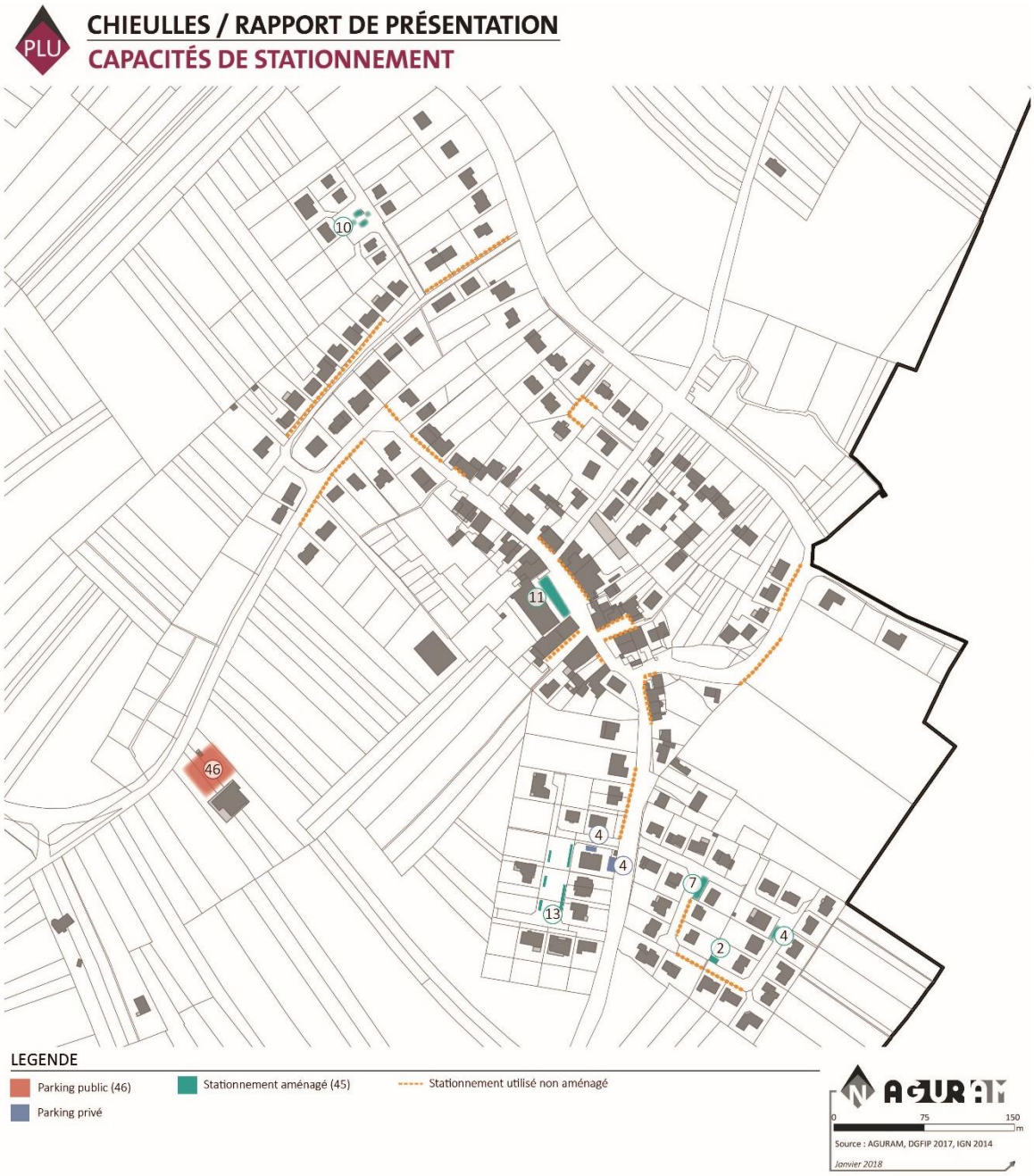
Au sein des lotissements et dans les « rues pavillonnaires », des stationnements sur les trottoirs viennent gêner les déplacements piétons et renforcer la présence de la voiture dans le paysage de ces rues. **Ces stationnements informels le long de la rue, sont d'autant plus gênants dans les rues les plus étroites (notamment chemin du Breuil)** lorsque les véhicules se retrouvent stationnés à cheval sur le trottoir et la chaussée et entravent ainsi les circulations piétonnes et routières.

CHEMIN DU BREUIL

CHEMIN DE LA PERCHE

De plus, **le centre socio-culturel bénéficie d'un parking de 46 places utiles aux différentes activités et évènements** qu'accueille la salle. Celui-ci n'est pas propice à une mutualisation d'usage avec d'autres fonctions, au regard de la distance qui le sépare des habitations du village

- Des places de stationnement aménagées sur l'espace public, principalement dans les lotissements
- Des stationnements de fait sur les trottoirs ou à cheval sur la chaussée, particulièrement gênants dans les rues les plus étroites, notamment chemin du Breuil
- Un encombrement ponctuel de l'espace public dans le noyau villageois, mais une présence de la voiture qui pourrait se renforcer avec le potentiel de création de nouveaux logements au sein du bâti existant et qui serait à anticiper au sein du PLU



C. Plan de déplacements urbains

Que ce soit au niveau du Schéma Directeur Piéton ou du Schéma Directeur Vélo du PDU en vigueur, la commune de Chieulles est uniquement concernée par des itinéraires de loisirs déjà existants.

2.7. LES ÉQUIPEMENTS

A. Équipements communaux

- La commune fait partie d'un regroupement scolaire intercommunal avec la commune de Charly-Oradour. Le groupe scolaire situé sur la commune de Charly-Oradour accueille en moyenne 90 élèves par an. Les élèves en provenance de Chieulles, sont 28 en moyenne. Pour l'année scolaire 2017/2018, on recense 106 élèves, dont 37 élèves provenant de Chieulles ;
- Sur les 81 élèves recensés sur la commune, 57 % étudient à Metz (collèges, lycées et études supérieures). 28 % étudient sur d'autres territoires hors Metz Métropole, dont Charly-Oradour avec l'école primaire ou Vigy avec le collège « *Charles Péguy* » ;

- Au niveau culturel, la commune dispose d'un centre socioculturel situé au 60 rue de la Chapelle à l'extérieur du village le long de la RD 69d. La mairie, se situe au centre du village, rue de la Chapelle, au cœur du village ancien. En matière d'équipements sportifs et de loisirs, Chieulles ne possède qu'une aire de jeux, située aussi rue de la Chapelle.

B. Desserte numérique

- Par le Nœud de Raccordement des Abonnés (NRA) MAL57 situé sur le ban communal de Malroy, Chieulles dispose d'une desserte VDSL. La desserte mobile de la commune est relativement bonne avec une couverture 3G et 4G par quatre opérateurs ;
- En 2020, la commune disposera intégralement de la fibre optique par le biais d'un investissement d'Orange.

2.8. LE CONTEXTE URBAIN

A. Armature et entités urbaines

Le village de Chieulles se caractérise par :

- Un noyau historique restreint marqué par un bâti agricole évoluant vers des fonctions résidentielles ;
- Un tissu bâti largement à dominante d'habitat, en dehors de centre socio-culturel et de hangars agricoles ;
- Un fort développement urbain depuis les années 1970, par étirement linéaire et division parcellaire aux abords du village historique et par les lotissements qui se détachent de la structure villageoise initiale ;
- Des défis qui se posent pour garantir une qualité urbaine et le confort des habitants dans la dynamique de développement résidentiel du village. Ces défis pourront trouver une réponse à travers le PADD :
  - Une évolution du bâti historique (création de logements) qui interpelle sur la nécessité d'accompagner l'évolution architecturale de ce bâti ;
  - La création de nouveaux logements qui questionne de possibles besoins complémentaires d'espaces publics (convivialité, stationnement) ;
  - Une densification du tissu bâti à l'œuvre, à maîtriser au mieux, pour éviter de « grever » l'intimité et les espaces d'agrément des habitations existantes ;
  - Un déploiement de lotissements qui interroge la mise en œuvre de possibles connexions entre les quartiers existants et futurs.

B. Densités bâties

- La densité du bâti se renforce dans certaines opérations de lotissement les plus récentes (émergence de petits collectifs, d'habitations mitoyennes) ;
- Cette densité sera amenée à se renforcer dans un objectif de compatibilité avec le SCOTAM.

C. Patrimoine bâti et espaces publics

- Les espaces publics existants (place amenée à être aménagée, aire de jeux) questionnent par extension les futurs aménagements à adosser aux futurs logements à créer (qualité, dimension, usage à y adosser, etc.) ;
- Différents éléments de patrimoine bâti (chapelle de Saint-Jean-Baptiste, calvaires, pigeonnier, puits) sont les témoins d'activités agricoles historiques et du statut villageois de Chieulles, qui sont d'autant plus valorisés par le travail des espaces publics qui les accompagnent.

3. SYNTHÈSE DES ENJEUX

Thématiques	Principales conclusions du diagnostic : Tendances à l'œuvre, qualités et problématiques spécifiques à Chieulles	Enjeux / pistes d'évolutions pour le projet communal
Espaces Naturels agricoles et forestiers Continuités écologiques	♦ Relief peu marqué de plateau, légèrement incliné vers l'ouest ; ♦ Présence sur le ban communal d'espaces boisés, prairies dont certaines humides, vergers, jardins privés et de cours d'eau (Ruisseau de Malroy, La Moselle) ; ♦ Plusieurs continuités écologiques supra-communales et d'intérêt local, avec des ruptures que sont les zones urbanisées et les infrastructures de transports.	➢ **Prendre en compte les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques** (forestières, prairiales, et aquatiques) dans les projets en cours ou futurs ; ➢ **Conserver les haies, bosquets, arbres remarquables au sein de la commune**, refuge pour la biodiversité et cadre de vie pour les habitants (bande boisée et bosquet de la Grande Tulesse) ; ➢ **Améliorer les fonctionnalités écologiques du ruisseau de Malroy**, par la conservation des ripisylves, le maintien de berges non artificialisées, la limitation des rejets (phytosanitaires) dans le cours d'eau ; ➢ **Préserver les berges de la Moselle** de l'urbanisation et **privilégier les aménagements doux ;** ➢ **Maintenir les prairies, notamment le long des cours d'eau**, jouant un rôle écologique et permettant de limiter les crues ; ➢ **Conforter la ceinture de jardins**, zones de transition avec les espaces agricoles ; ➢ **Préserver les vergers**, pour leur intérêt écologique, paysagers et patrimonial.
Paysages	♦ Le ruisseau de Malroy composant une limite physique pour le village de Chieulles et auquel s'adossent de légers reliefs en pente douce ; ♦ Des plateaux ouvrant des vues lointaines sur le village, occupé de vastes espaces agricoles majoritairement dépourvus de haies ; ♦ Un noyau villageois lisible dans son ensemble depuis la route de Rupigny ; ♦ Des fronts bâtis récents émergeant dans le grand paysage : une perception de plus en plus forte des constructions les plus récentes, et une impression d'implantation « *dans les champs* » pour certaines d'entre-elles ; ♦ Des infrastructures (routes, ligne haute tension) marquant et cloisonnant les vues ; ♦ La Vallée de la Moselle se retrouvant isolée du village de Chieulles par une large bande boisée prenant de l'ampleur.	➢ Penser le développement urbain dans l'évolution des grands paysages ; ➢ S'adosser aux **limites physiques existantes** (ruisseau de Malroy, notamment) ; ➢ **Éviter une trop forte exposition** des nouvelles habitations sur les reliefs les plus élevés ; ➢ Préserver au mieux **les éléments animant les paysages** de la commune au sein des espaces agricoles : **ripisylve, haies arborées, alignements d'arbres** et en transition avec le village (**jardins et vergers**).

Risques	♦ Couverture de la commune par un PPR Inondation aux abords de la Moselle et par le Plan de Gestion des Risques Inondations Rhin et Meuse ; ♦ Présence d'un risque lié au transport de matières dangereuses (RD1) ; ♦ Commune traversée par des canalisations de transport de matières dangereuses ; ♦ Un aléa retrait-gonflement des argiles faible à moyen sur la commune.	➢ **Prendre en compte le risque inondation** dans les aménagements ; ➢ **Préserver les prairies** jouant un rôle de régulation des crues ; ➢ **Prendre en compte la localisation des secteurs** potentiellement dangereux liés au transport de matières dangereuses dans les aménagements. Le PLU, devra prendre en compte le risque en respectant les servitudes associées.
Habitat	♦ Une population multipliée par 5 depuis 1968, avec une progression plus importante avant 1990 ; ♦ Un important vieillissement depuis 15 ans : les 45 ans ou plus représentaient 30 % de la population de Chieulles en 1999, et 43 % en 2014 ; ♦ Un desserrement des ménages à l'œuvre : en moyenne 3,7 personnes par ménage en 1968, contre 2,7 personnes à l'heure actuelle ; ♦ Les cadres et professions intellectuelles supérieurs : la catégorie socio-démographique la plus représentée sur la commune (38 %) ; ♦ Un parc de logements composé en majeure partie de maisons (à 96 %) et occupés par leur propriétaire (à 93 % également), engendrant un renouvellement de population par création de nouveaux logements ; ♦ Entre 2004 et 2015 un rythme de construction de logements identique à celui des communes périurbaines de Metz Métropole ; ♦ Une enveloppe de 2 logements sociaux inscrite dans le PLH.	➢ Dans une dynamique de desserrement des ménages, produire de nouveaux logements pour garantir une stabilisation de la population ; ➢ Conforter une **offre de logements diversifiée** (typologies et statuts d'occupation) pour répondre aux besoins de la population en place et afin d'accueillir de nouveaux habitants ; ➢ Faciliter les mobilités résidentielles et apporter une **offre de logements adaptée à l'accueil de jeunes ménages et aux séniors** : offre locative, logement de petite taille et accessibles, etc ; ➢ **Respecter les objectifs de production de logements sociaux inscrits au PLH**, avec lequel le PLU doit entrer en compatibilité.

Urbanisme	♦ Un noyau historique restreint marqué par un bâti agricole évoluant vers des fonctions résidentielles ; ♦ Un tissu bâti largement à dominante d'habitat, en dehors du centre socio-culturel et de hangars agricoles ; ♦ Un fort développement urbain depuis les années 1970, par étirement linéaire, par division parcellaire aux abords du village historique, et par voie de lotissements qui se détachent de la structure villageoise initiale ; ♦ Une densité qui se renforce dans certaines opérations de lotissement les plus récentes (émergence de petits collectifs, d'habitations mitoyennes). Une densité qui sera amenée à se renforcer dans un objectif de compatibilité avec le SCOTAM ; ♦ Différents éléments de patrimoine bâti (chapelle Saint-Jean-Baptiste, calvaires, colombiers), témoins d'activités agricoles historiques et du statut villageois de Chieulles.	➢ Accompagner **les évolutions architecturales du bâti historique** par une écriture du règlement adaptée ; ➢ Apporter une **protection ciblée au petit patrimoine bâti** (chapelle de Saint-Jean-Baptiste, calvaires, pigeonnier, puits) ; ➢ **Maîtriser la densification du tissu bâti** existant et notamment des cœurs d'îlot ; ➢ Densifier les tissus urbains tout en permettant de déployer des typologies d'habitat capables de répondre aux besoins de tous, sans remettre en cause les équilibres naturels et agricoles ; ➢ Composer **un développement urbain connecté au village, disposant d'espaces publics participant à la qualité de vie des habitants** (chemins, placettes, etc.) ; ➢ Maintenir le statu quo pour les habitations situées en dehors du village.
Transports et déplacements	♦ Des infrastructures routières positionnant le village de Chieulles aux portes de l'agglomération via Saint-Julien-lès-Metz ; ♦ Au niveau de la traversée du village, des aménagements qualifiant l'espace public, et les entrées de village ; ♦ Des profils de rue disparates pas toujours en lien avec le rôle dévolu à chaque rue. Un cheminement piéton globalement aisé le long des rues du village, mais une absence de raccourcis piétons ; ♦ Une desserte en transport en commun desservant la traversée du village (rue de la Chapelle) ; ♦ Des stationnements de fait sur les trottoirs ou à cheval sur la chaussée, particulièrement gênants dans les rues les plus étroites, notamment chemin du Breuil.	➢ Prendre en compte l'offre de transports en commun existante dans les choix d'aménagement et de développement du tissu, pour faciliter l'accès aux arrêts de bus ; ➢ Conforter un cheminement piéton en direction de Vany le long de la RD69c ; ➢ Conforter des bouclages viaires et des perméabilités piétonnes entre les quartiers existants et futurs ; ➢ Proposer des aménagements d'espaces publics propices à la marche à pied ; ➢ Anticiper les besoins et adapter les aménagements en matière stationnement en lien avec l'évolution de l'habitat.

Équipement commercial / économie / loisirs	♦ 16 entreprises en 2014, dont 94 % ne possédant pas de salariés ; ♦ Une offre de commerces, de services et d'artisanat peu présente ; ♦ Un siège d'exploitation agricole dans le village et une de bâtiments agricoles aux abords du village ; ♦ Des bâtiments agricoles dans le village et aux abords des habitations, concernées ou non par des périmètres de réciprocité ; ♦ Un projet de diversification agricole (vente directe) ; ♦ Appartenance à un groupe solaire situé à Charly-Oradour ; ♦ Un centre socioculturel, localisé aux abords du village et une aire de jeux située au cœur du village ; ♦ En 2020, la commune disposera intégralement de la fibre optique par le biais d'un investissement d'Orange.	➢ **Accompagner les fonctions résidentielles** de la commune ; ➢ **Maintenir les équipements de proximité** (aire de jeux, centre socioculturel) de la commune, utiles à la vitalité du village de Chieulles, ainsi que leur accessibilité ; ➢ **Préserver l'activité agricole**, qui occupe une majorité du territoire communal ; ➢ **Maintenir un recul des habitations par rapport aux bâtiments agricoles**, utile à la préservation de ces structures agricoles.
Modération de la consommation foncière	♦ La consommation foncière totale (bâti + non bâti) issue des données MAJIC peut donc être estimée à 4,36 ha sur la période 2006-2015 soit une moyenne annuelle de 0,44 ha/an.	➢ Densifier les tissus urbains tout en permettant de déployer des typologies d'habitat capables de répondre aux besoins de tous, sans remettre en cause les équilibres naturels et agricoles.

4. L'ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

4.1. LE BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

L'analyse qui suit est basée sur les données Fichiers Fonciers, retraitement par le CETE Nord-Picardie des données MAJIC - Mise A Jour des Information Cadastrales - produite par la DGFiP, version janvier 2016, et exploitées par l'AGURAM.

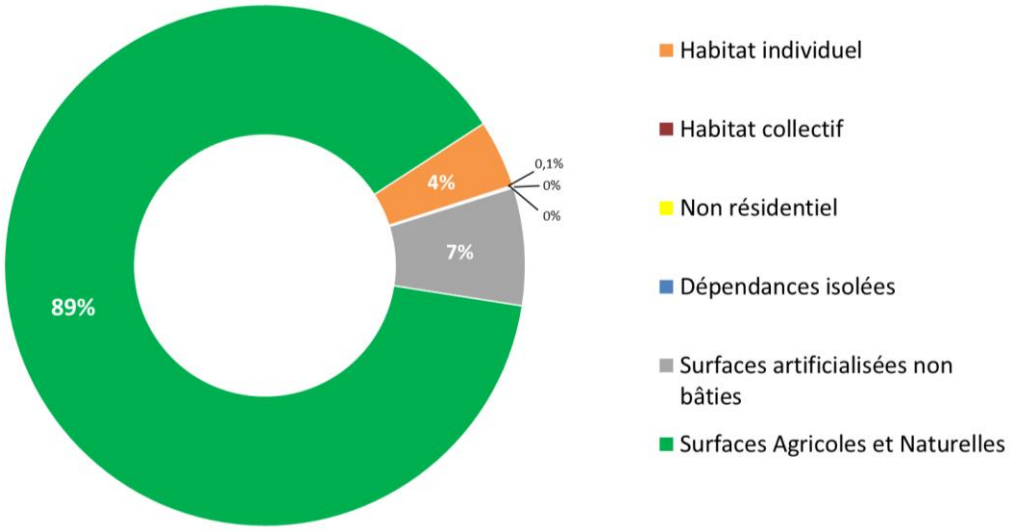
Attention : les informations cadastrales peuvent être erronées et si l'on peut repérer certaines erreurs, il est souvent difficile de les corriger. Aussi, les anomalies importantes constatées seront signalées mais non corrigées dans les bases, celles-ci restant conformes aux déclarations des propriétaires de la commune et de l'agglomération.

A. Données de cadrage

En janvier 2016, **les espaces naturels agricoles et forestiers (NAF) de Chieulles totalisaient 231 ha, soit 88 % du territoire**. Ce ratio traduit le caractère relativement rural de Chieulles, mais aussi la configuration de son ban communal résultant de son histoire. **Les 30 ha artificialisés se répartissent en 11 ha bâtis et 19 ha non bâtis.**

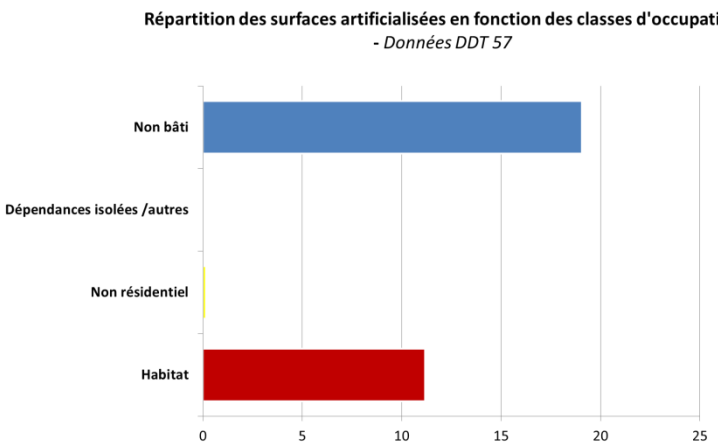
Répartition de l'occupation des sols en 2016		
Occupation du Sol en surfaces		Proportion sur l'ensemble du ban communal
Total	261,21 ha dont :	100 % dont :
Surface NAF	230,78 ha	88,4 %
Surface artificialisée totale :	30,42 ha dont :	11,6 % dont :
Bâtie	11,35 ha dont :	4,3 % dont :
Habitat	11,19 ha dont :	4,3 % dont :
individuel	*10,95 ha*	*4,2 %*
collectif	*0,24 ha*	*0,1 %*
Non résidentiel	0,15 ha	0,1 %
Dépendances isolées et autres	0 ha	0 %
Non bâties	19,07 ha	7,3 %

Répartition de l'occupation des sols en 2016 - *Données DDT 57*



Par comparaison avec à la surface artificialisée bâtie, **la surface artificialisée non bâtie est élevée sur Chieulles.**

Cette importance est due à la **présence du réseau routier (RD1 et RD2) ainsi qu'à l'emprise de la Moselle (9,3 ha sur les 19,07) qui n'est pas cadastrée sur Chieulles et a donc échappé aux corrections automatiques.**



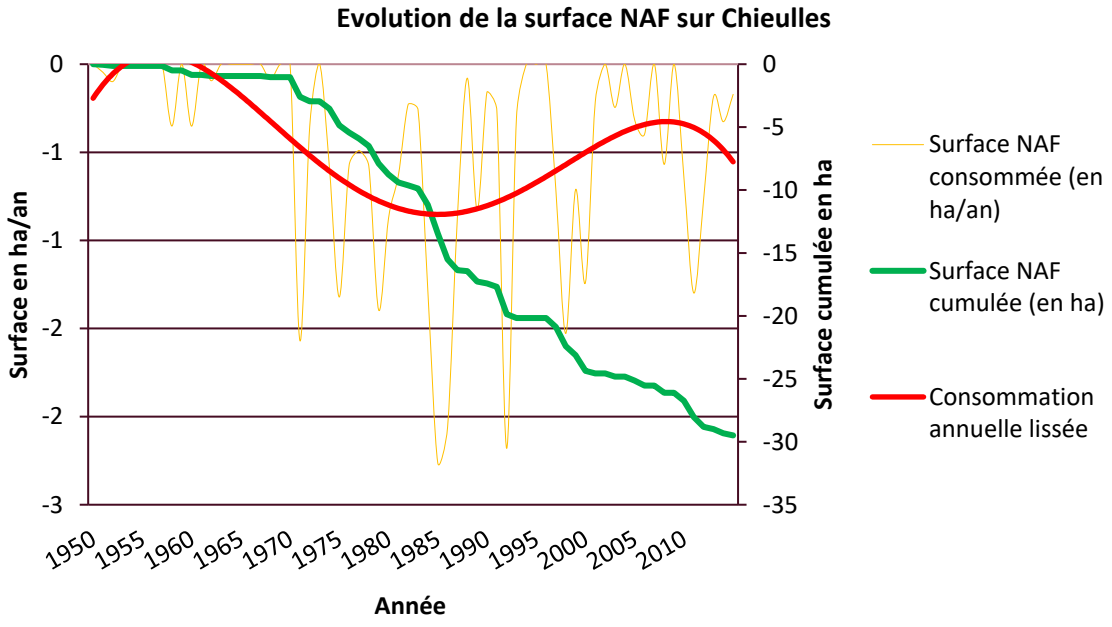
Si l'on fait abstraction de l'artificialisé non bâti, dont l'historique est impossible à observer sur base des données MAJIC, **la consommation foncière sur la commune Chieulles est essentiellement due au développement de l'habitat individuel**. La consommation foncière pour artificialisé non bâti est répartie sur la période au prorata des consommations datées (pour le bâti), ce qui accentue les pics de consommation.

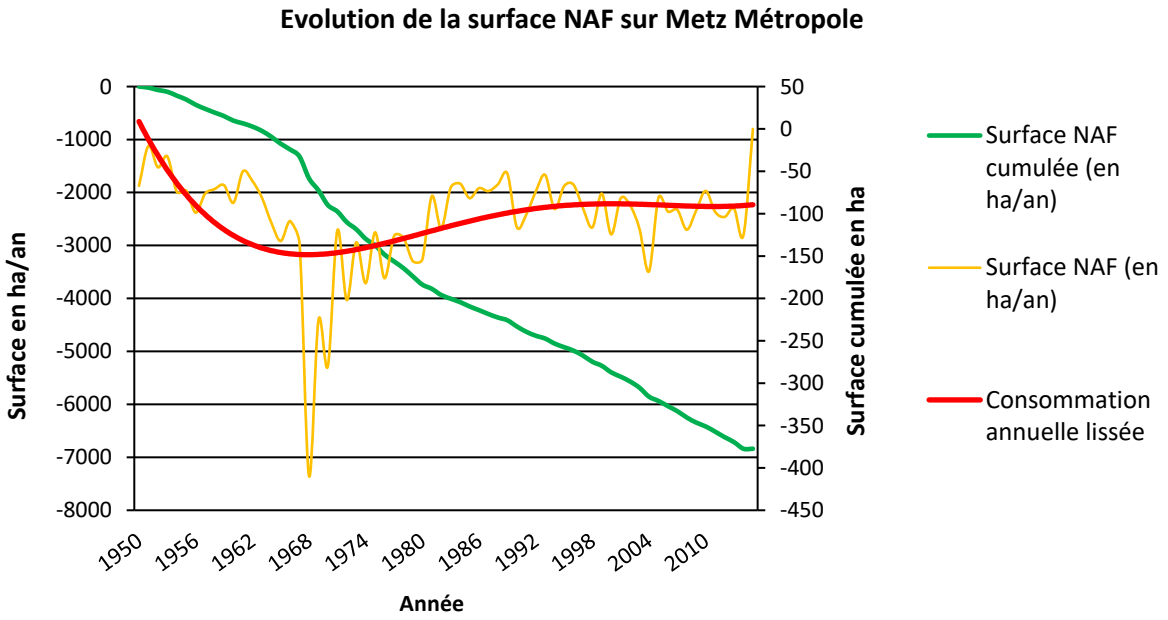
La diminution des surfaces naturelles agricoles est assez classique une commune de cette taille. **Elle se fait en effet au gré des opérations de lotissements, entrecoupées de pauses** pendant lesquelles il n'y a pas de consommation foncière. On repère assez distinctement les périodes suivantes :

- 1950-1970 : période de faible consommation foncière ;
- 1971-1992 : forte consommation foncière mais irrégulière ;
- 1993-1996 : pause dans la consommation foncière ;
- 1997-2000 : forte consommation foncière ;
- 2001-2009 : faible consommation foncière
- 2009-2015 : reprise relative de la consommation foncière

B. Évolutions des espaces naturels et agricoles

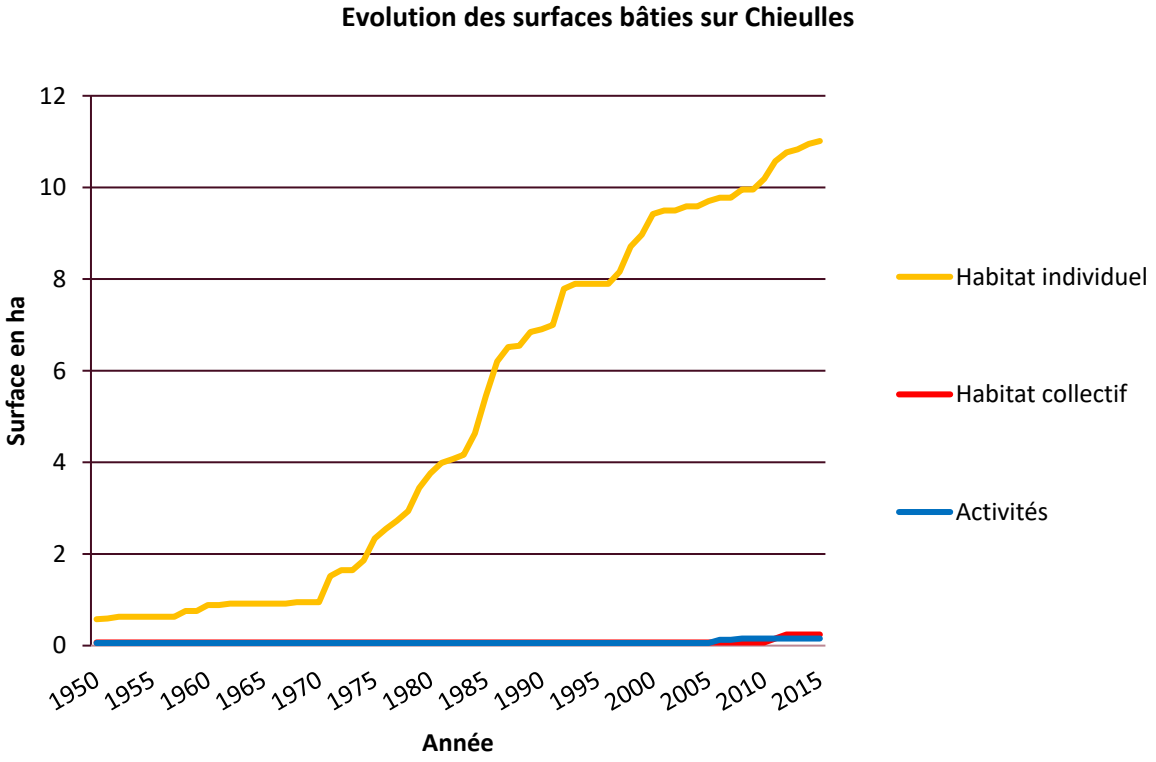
Les courbes suivantes montrent la consommation de terres agricoles sur Chieulles et sur Metz Métropole, toutes destinations confondues. **Faute d'information datée, les surfaces perdues pour artificialisé non bâti ont été corrélées aux pertes pour le bâti. Cela renforce donc les pics de consommation foncière**.

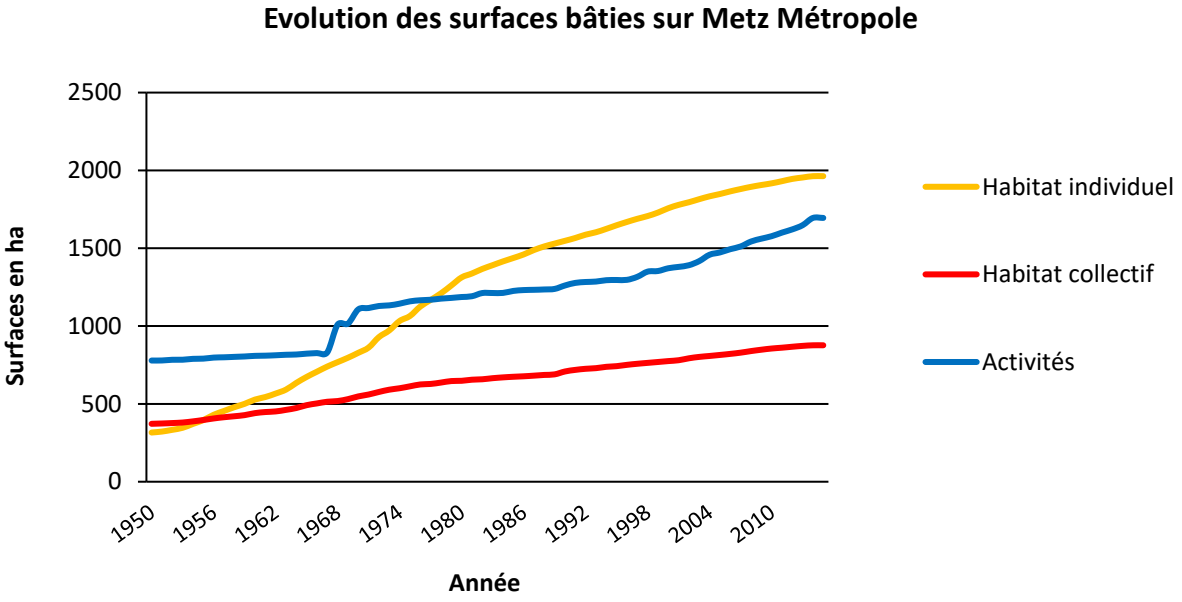




La période de plus intense consommation foncière, est intervenue 20 ans plus tard sur Chieulles que sur l'ensemble de l'agglomération, la commune étant située relativement loin du centre urbain. La commune connaît ensuite une baisse très sensible de sa consommation foncière dont le creux se situe en 2005. Le pic de 2011 pourrait être une amorce de reprise de la consommation foncière qui pourra être confirmée ou non avec les données des années suivantes.

C. Évolutions des surfaces artificialisées





C.1. Habitat individuel

Sur Chieulles, l'habitat individuel connaît **une croissance forte mais irrégulière à partir de 1970.**
Globalement, **l'habitat individuel représente une part écrasante de la consommation foncière sur la commune**.
On peut donc voir plus haut pour une description détaillée.

C.2. Habitat collectif

Les surfaces d'habitat collectif restent très faibles sur Chieulles. Il faut cependant noter que **0,17 des 0,24 ha d'habitat collectif datent d'après 2010.**

C.3. Activités

Il convient de prendre le terme « activités » au sens large. Il s'agit en effet de **tout le bâti non résidentiel**.
Les parcelles déclarées en activités représentent 0,15 ha, ce qui est **extrêmement peu**.

C.4. Artificialisé non bâti

Les espaces artificialisés non bâtis sont des espaces qui ont une occupation « artificielle » c'est-à-dire non agricole ou naturelle, sans pour autant accueillir de bâtiment. Ils correspondent aux **routes, voiries diverses, voies ferrées, entrepôts non couverts, carrières,** … Cas particulier : les terrains publics accueillant des bâtiments non déclarés car non soumis à l'impôt. Les terrains militaires en sont le meilleur exemple. On peut donc **les qualifier aussi « d'infrastructures et équipements ». Les terrains non cadastrés sont classés dans l'artificialisé non bâti** car ils sont en général occupés par de la voirie.

Les données MAJIC donnent très peu d'informations sur l'artificialisé non bâti. On peut simplement en déduire qu'elles représentent 19 ha sur la commune de Chieulles soit 7,3 % du territoire communal. L'artificialisé non bâti représente 63 % du total artificialisé, ce qui est supérieur à la moyenne de l'agglomération (49 %). **Il faut noter l'importance des voiries de transit et surtout la présence d'un secteur de la Moselle non cadastré.**

C.5. Corrélation avec l'évolution de la population

La consommation foncière à destination de l'habitat résulte de la combinaison de 3 moteurs (ou facteurs) :

- **L'augmentation du nombre d'habitants :**
- **La baisse du nombre de personnes par ménage (dessèrement des ménages, cf. « *diagnostic – démographie* ») et donc l'augmentation du nombre de logements nécessaires à population constante ;**
- **la perte de densité du bâti.**

Un ou plusieurs de ces moteurs peuvent être inversés : perte d'habitants, augmentation du nombre de personnes par ménage ou densification du bâti.

Si l'on prend pour bases 1975 et 2013, **la surface destinée à l'habitat sur Chieulles a été multipliée par 4,6. Pendant ce temps, la densité du bâti existant a baissé, passant de 12,7 logement/ha à 11,3 logement/ha en 2013** (densités brutes selon définition SCoTAM), soit un facteur de 1,13 (dédensification du bâti).

Sur cette période **1975-2013, la population a été multipliée par 3,5 et le nombre de personnes par logements a été divisé par 2,5**. C'est donc avant tout la croissance démographique suivie par le desserrement des ménages, qui ont été les moteurs la consommation foncière entre 1975 et 2013. La perte de densité du bâti n'arrive qu'en troisième rang pour expliquer la consommation foncière.

L'augmentation de la surface destinée à l'habitat est donc due d'abord à une politique d'accueil de nouveaux habitants, démultipliée par le phénomène sociétal de desserrement des ménages et par des formes urbaines peu denses.

À noter que la densité, globalement en baisse entre 1975 et 2013, a connu son minimum fin des années 1990 (9,8 logements/ha) et qu'elle remonte depuis.

A.1. Zoom sur les 10 dernières années : 2008-2017

Les dix dernières années connues par MAJIC vont de 2006 à 2015 (données janvier 2016). On ne connaît donc avec précision que les 8 années 2008 -2015. Les 2 dernières années sont à estimer à partir des tendances observées et du terrain.

Globalement, les données MAJIC, ne présentent pas une tendance très marquée à la hausse ou à la baisse de la consommation depuis le milieu des années 2000.

La consommation foncière totale (bâti + non bâti), issue des données MAJIC, peut donc être estimée à 4,36 ha sur la période 2006-2015, soit une moyenne annuelle de 0,44 ha/an. Vu les irrégularités dans cette consommation, il est préférable d'extrapoler ces chiffres de la manière la plus simple, c'est-à-dire en considérant que la consommation annuelle moyenne reste identique sur les années suivantes. **On peut donc estimer, sur base des données MAJIC, que la consommation foncière sur la période 2008-2017 doit avoisiner 4,4 ha.**

Entre 1999 et 2012 (années censitaires obligent), la surface consacrée à l'habitat a été multipliée par 1,23. **Les facteurs explicatifs dominants sont la croissance démographique (x 1,20) et la décohabitation (x 1,17). La densification du bâti existant (x 0,87) a tendance à faire baisser la consommation foncière.**

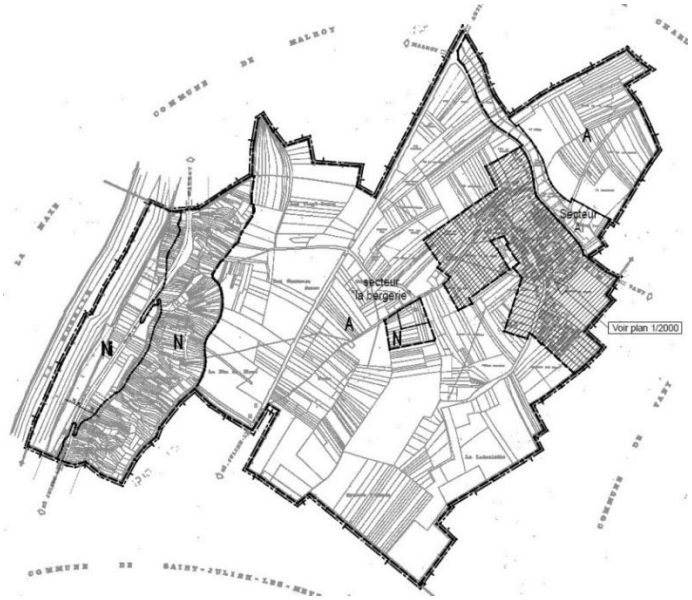
En effet, **les logements construits sur les 10 dernières années connues (2006-2015), l'ont été à une densité moyenne de 14,6 logements/ha grâce notamment à quelques logements collectifs**. Cette valeur est proche de l'objectif du SCOTAM qui est de 15 logements/ha pour les communes du rang d'armature urbaine dont Chieulles fait partie.

- 2016 : 231 ha d'espaces naturels agricoles et forestiers (NAF), soit 88 % du territoire
- Des surfaces artificialisées bâties composées pour l'essentiel d'habitations individuelles
- Une diminution des surfaces naturelles agricoles assez classique pour une commune de cette taille : au gré des opérations de lotissements, entrecoupées de pauses
- 1975 – 2013 : une augmentation des surfaces destinées à l'habitat due d'abord à une politique d'accueil de nouveaux habitants (x 3,5), démultipliée par le phénomène sociétal de desserrement des ménages (/2,5) et par des formes urbaines peu denses (de 12,7 à 11,3 logement/ha), mais une densification à l'œuvre ces 10 dernières années (habitat collectif)

L'enjeu du futur PLU sera de densifier les tissus urbains tout en permettant de déployer des typologies d'habitat capables de répondre aux besoins de tous sans remettre en cause les équilibres naturels et agricoles.

4.2. LE BILAN DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La commune de Chieulles s'est dotée de son PLU en 2006, par approbation de conseil municipal en janvier.
Le PLU de Chieulles, dans sa version initiale approuvée en janvier 2006, ciblait différents secteurs destinés à une urbanisation à long terme, cinq zones 2AU distinctes, représentant au total 12 ha.



PLU INITIAL – 2006 - PLAN ZONAGE 5 000 ÈME

PLU INITIAL – 2006 – EXTRAIT PLAN ZONAGE 2 000 ÈME

A. Modification n° 1, 06-11-2007

La modification a eu pour objet l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 initiale en zone 1AU1, ainsi que la zone 2AU4 en zone 1AU2.

PLU MODIFIÉ – 2007 – EXTRAIT PLAN ZONAGE 2 000ÈME

B. Modification n° 2, 16-10-2010

Celle-ci a uniquement porté sur des changements au sein du règlement écrit, et a été approuvée par délibération du conseil municipal du 16 octobre 2010.

C. Modification n° 3, 18-12-2014

La modification n° 3 du PLU de Chieulles a été approuvée le 18 décembre 2014 par délibération du conseil municipal. Cette troisième modification a fait évoluer le document d'urbanisme sur 3 points :

- La réintégration en zone agricole d'une partie de la zone à urbaniser 2AU5 : une emprise de 27,01 ares de la zone 2AU5, dont la surface totale initiale était de 3,5 ha, a alors été réintégrée en zone agricole. L'exploitant souhaitait maintenir son activité dans cette emprise et projetait la construction d'un nouveau hangar agricole, aujourd'hui réalisé, à proximité immédiate du hangar préexistant.

- La numérisation du règlement graphique du PLU modifié

- Des adaptations réglementaires diverses :
  L'article 5 des dispositions générales définissant le terme de bâtiment annexe a été modifié de manière à ne plus faire référence au terme de SHON (surface hors œuvre nette).
  Au niveau des zones UA, UB, 1AU, A et N, l'article 7 relatif à la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, a été modifié de manière à assouplir cette règle pour les abris de jardins, afin que ceux-ci puissent observer une distance minimum d'un mètre et non pas de 3 mètres.
  La possibilité de création de toitures-terrasse a été élargie, tout en étant modulée et conditionnée, en fonction de la nature de chaque zone et de ses caractéristiques urbaines. L'article 11, relatif à l'aspect extérieur des constructions, dans les zones UA, UB et 1AU, a été modifié en ce sens.
  La commune a souhaité simplifier et unifier les règles relatives aux clôtures dans les différentes zones d'habitation du village. Le paragraphe 11.6 consacré aux clôtures de l'article 11, relatif à l'aspect extérieur des constructions, a été modifié en conséquence pour les zones UA, UA et 1AU.

PLU MODIFIÉ – 2014 – EXTRAIT PLAN ZONAGE 2 000ÈME

D. Modification simplifiée n° 4, 12-04-2016

La modification n° 4 simplifiée a été approuvée par délibération municipale en date du 12 avril 2016.Elle avait pour objet d'adapter l'article 12 relatif au stationnement dans le règlement de la zone UA, correspondant au cœur historique du village. Cet article a été complété de manière à ne plus rendre obligatoire la création de plus de 2 places de stationnement par logement, y-compris dans le cas de logements individuels.

En décembre 2014, à l'issue de la troisième et dernière modification qui est venue modifier le règlement graphique, **les différentes zones du PLU représentaient les surfaces suivantes** :

Zone	Surface
UA	3,12ha
UBA	8,90 ha
UBB	3,44 ha
1AU1	1,52 ha
1AU2	1,15 ha
2AU2	3,27 ha
2AU3	2,65 ha
2AU5	3,23 ha
A	182,91 ha
N	50,23 ha
TOTAL	260,42 ha

Depuis 2008, et la modification n° 1 du PLU, chacune des 2 zones 1AU a fait l'objet de l'aménagement d'un lotissement à vocation d'habitat, les lotissements « En Fontaine » et « le Maix », représentent respectivement 11 et 19 logements. Dans le même temps, la commune a accueilli 44 nouveaux habitants, passant de 374 habitants à 418 habitants entre 2009 et 2014. Soit un taux croissance démographique annuel moyen de + 2,25 %.

Les 3 secteurs classés en zone 2AU, destinés à une urbanisation à long terme, ont donc été définis en janvier 2006. Ces zones n'ont pas, dans les neuf ans suivant leur création, été ouvertes à l'urbanisation ou fait l'objet d'acquisitions foncières significatives. Au titre de l'article L153-31 4° du code de l'urbanisme, celles-ci sont mobilisables uniquement via une révision générale du PLU.

Il est toutefois à noter qu'une partie de la zone 2AU5, sur une surface de 0,53 ha, a fait l'objet de l'aménagement d'un centre socioculturel en 2010.

Les **zones 2AU, prises dans leur globalité, soulèvent un point d'incompatibilité avec le SCoTAM approuvé en novembre 2014. Elles sont donc re-questionnées à travers la présente révision générale du PLU de Chieulles.**

Jusqu'à présent, et depuis l'approbation du PLU en 2006, ce sont donc 3,2 ha qui ont été urbanisés au sein des zones à urbaniser ciblés au sein du PLU.

Sur la période la plus récente, depuis l'approbation du SCoTAM fin 2014, 14 logements ont été autorisés, dont 4 au sein des lotissements en Fontaine et du Maix, dont la construction se finalise. Les **10 autres logements s'inscrivent dans une opération de renouvellement urbain, le « Clos du Colombier » en cœur de village** : aménagement d'habitations accolées en lieu et place d'un ancien corps de ferme.

CHIEULLES / RAPPORT DE PRÉSENTATION
BILAN DU PLU DE CHIEULLES APPROUVÉ EN 2006
PLU
LEGENDE
Espaces urbanisés depuis approbation initiale du PLU
Espaces non urbanisés en zone à urbaniser (AU)
Constructions récentes après 2014
Projets autorisés depuis fin 2014
Opération de renouvellement urbain en cours (10 logements)
Fond de plan : PLU de CHieulles, extrait du règlement graphique, 18/12/2014
Légende
Limite communale
Limites de zones
Limites de secteurs
Limitations particulières d'implantation des constructions (Alignement)
Recul minimal par rapport aux voies à grande circulation (Amendement Dupont)
Emplacement réservé
Plantations à réaliser
D.P.U. : Par délibération du conseil municipal du 14/12/2004, un droit de préemption Urbain est institué sur l'ensemble des zones urbaines et d'urbanisation future du plan local d'urbanisme.
Secteur Ai
UA
UBa
UBb
1AU1
1AU2
2AU1
2AU2
2AU3
2AU5
Secteur N « La bergerie »
A
N
0
50
100 Mètres

4.3. LES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

Conformément au code de l'urbanisme et son article L151-4, le présent rapport rend compte de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis de Chieulles, en tenant compte des formes urbaines et architecturales propres à la commune. Il s'agit-là de l'évaluation d'un potentiel théorique, réalisable suivant différents processus.

Ce travail est réalisé de manière à déterminer combien de logements pourraient être créés à l'intérieur de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU) d'ici l'échéance du PLU. Le potentiel en densification et renouvellement vient se déduire des besoins en logements communaux de manière à économiser le foncier naturel et agricole conformément au SCoTAM.

Cette analyse tient compte des contraintes existantes, notamment topographiques, des problématiques, des sensibilités et des qualités diverses, présentées dans le cadre du diagnostic territorial :

- agricoles (proximité d'un bâtiment agricole) ;
- environnementaux (continuité écologique, zone humide, trame boisée, risques naturels) ;
- paysagers (cône de vue, coupure verte entre deux enveloppes urbaines, vergers et jardins attenant à un bâti dense).

L'analyse porte sur les secteurs résidentiels de la commune de Chieulles et concerne :

- les logements vacants ;
- le potentiel de densification ;
- les possibles mutations du bâti existant.

A. Logements vacants

Comme indiqué en annexe du PLU, dans l'analyse « démographie et habitat », selon l'INSEE, la vacance des logements à Chieulles est extrêmement faible avec moins de 2 % en 2014 (3 logements).

Le SCoTAM, à travers son Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), fixe des objectifs d'amélioration et de réhabilitation du parc existant. Les enjeux étant d'approfondir les connaissances du parc vacant et de faciliter la remise sur le marché de logements qui peuvent l'être (cible 2.17). Le SCoT se fixe ainsi l'objectif de résorber 10 % du parc vacant depuis plus de deux ans (vacance structurelle), à l'échelle de l'ensemble du territoire, soit environ 550 logements.

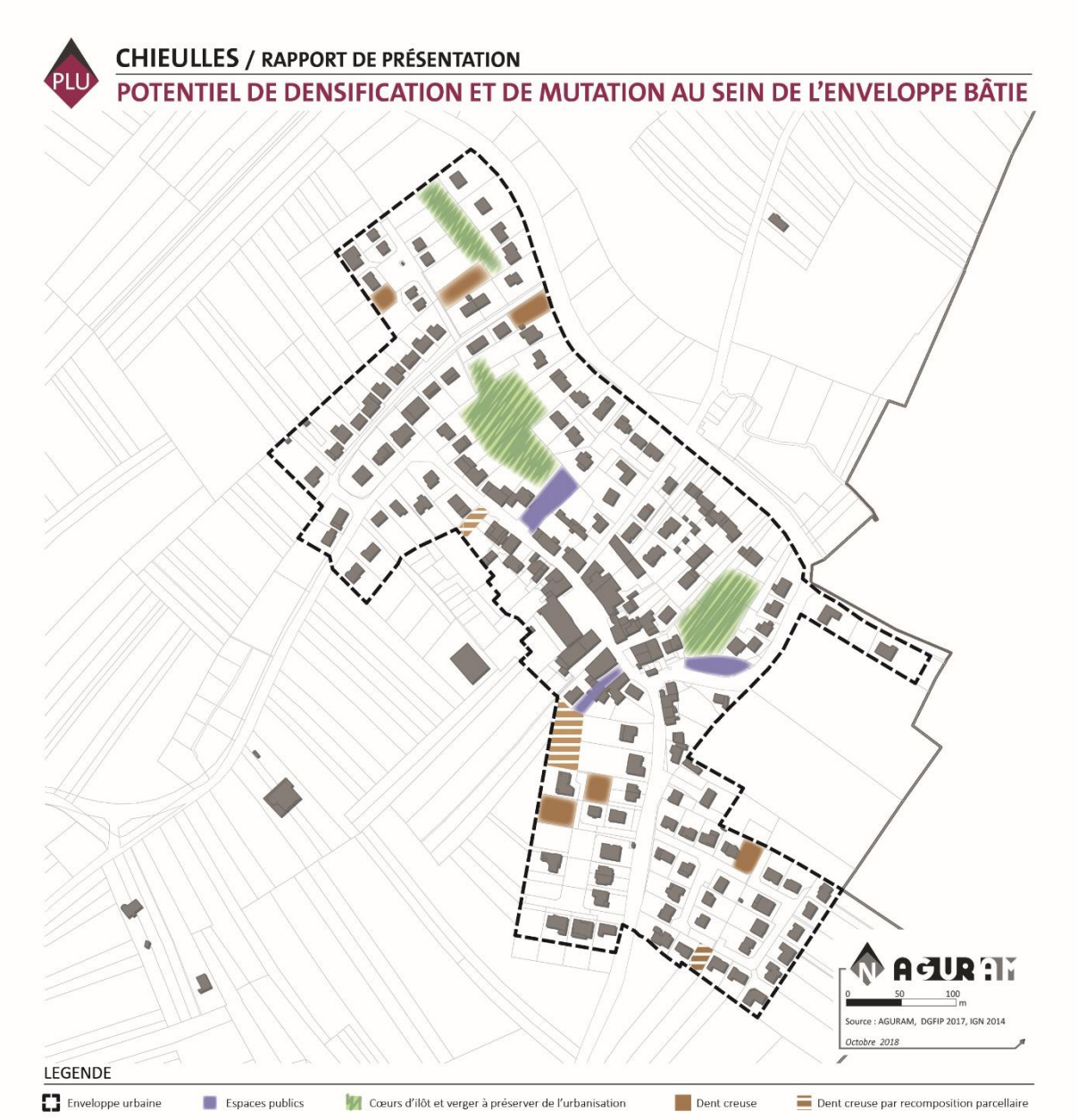
Il précise également que **les documents d'urbanisme locaux intègrent obligatoirement, s'ils sont concernés par une vacance supérieure à 7 %, un objectif de résorption de la vacance** et précisent, au travers de leurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les modalités retenues pour y parvenir.

Ce n'est pas le cas pour la commune de Chieulles qui possède un taux de vacance bien inférieur au pourcentage de 7 % fixé par le SCoTAM.

B. Potentiel de densification

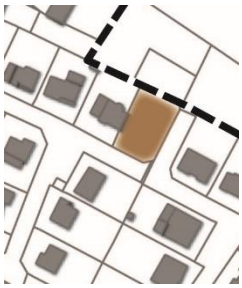
La densification des tissus urbains est souvent possible à travers les « dents creuses » qui correspondent à une ou plusieurs parcelles non bâties situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de la commune.

Après analyse, ce sont 10 logements qui sont potentiellement réalisables dans l'enveloppe urbaine. Après application de 25 % de rétention foncière, ce sont 8 logements qui viennent se déduire des besoins.



Ces dents creuses sont, en théorie, plus ou moins faciles à mobiliser. Elles sont, dans les faits, mobilisées en fonction de l'émergence d'opérations immobilières, d'initiative le plus souvent privée.
Certaines dents creuses sont desservies directement depuis la rue. Elles constituent des espaces interstitiels entre deux constructions existantes et disposant d'une desserte minimum par les réseaux (voirie, eau, électricité, assainissement…). Ces dents creuses correspondent à des unités foncières présentant une façade en front de rue suffisante pour accueillir une construction.

Parmi elles, des dents creuses correspondent à des parcelles encore non construites au sein des lotissements les plus récents, rue en Fontaine et rue des Quatre Vents.

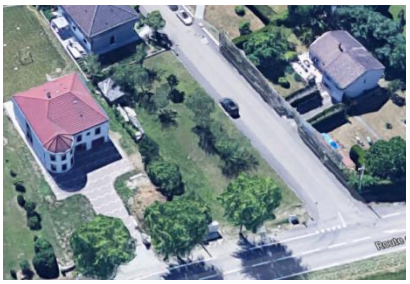


Dans le lotissement plus ancien, rue des Roses, une parcelle non bâtie constitue aujourd'hui le jardin de l'habitation voisine. Elle reste une dent creuse en étant libre de construction.

Ces dents creuses, correspondent à des unités foncières présentent des surfaces allant de 400 m² à 800 m². Elles bénéficient d'un accès direct sur rue et d'une desserte en réseau suffisante en limite de parcelle.

Hors lotissement, une parcelle de 700 m², située à l'interstice des habitations construites le long de la RD69C présente également ces caractéristiques.

Bien qu'occupée d'une trame arborée, elle pourrait accueillir une nouvelle construction en recul de la RD, le long du chemin du Breuil.



Une autre parcelle de 900 m² présente des caractéristiques similaires, rue en Fontaine, en limite du lotissement.

D'autres sites font appel, pour accueillir une ou plusieurs nouvelles habitations en dent creuse, à un travail de recomposition parcellaire (division ou regroupement de parcelles) et/ou la réalisation d'aménagements (aménagement de voirie, etc.). Elles sont donc, pour ces raisons, théoriquement plus complexes à mobiliser.

Au sein du lotissement, rue du Muguet, une habitation s'est implantée de manière à dégager, sur rue, une superficie non bâtie de 400 m², qui rend donc possible l'implantation d'une nouvelle habitation.

Rue de la Chapelle se dégage sur rue, entre deux habitations, un espace non bâti suffisant pour accueillir une nouvelle habitation.

Cet espace d'environ 600 m² est aujourd'hui clôturé et compose une partie de l'espace d'agrément (potager et verger) de l'habitation voisine. Pour devenir une dent creuse il fait appel au regroupement de plusieurs parcelles.

Un site correspondant aux fonds de jardins des habitations attenantes pourrait être reconfiguré et bâti en dehors d'une urbanisation en second rideau. Cet espace représentant 1 500 m² est imbriqué dans la trame bâtie existante, entre le village rue et le lotissement des quatre vents. En étant desservi par la rue des Quatre Vents, se terminant ici en impasse, ce site pourrait accueillir deux habitations par recomposition du parcellaire.

C. Espaces à préserver de l'urbanisation

La volonté des élus est de préserver certains espaces non bâtis dans le tissu urbain. **Les espaces visés bénéficient d'une protection depuis l'approbation du PLU de Chieulles en janvier 2006. Il s'agit ainsi de maintenir une protection réglementaire empêchant toute nouvelle construction à usage d'habitation au sein de jardins et de vergers imbriqués dans le tissu urbain.**

En effet, ces cœurs d'îlots non bâtis présentent de réelles difficultés techniques (complexité du parcellaire, absence de desserte suffisante), ainsi que de véritables qualités paysagères, environnementales et d'agrément pour les habitations. **Ce rôle d'agrément est d'autant plus important à l'arrière d'un bâti dense, que cela soit les habitations du village-rue, rue de la Chapelle, ou encore derrière une maison jumelée, chemin du Breuil.**

D. Possibles mutations du bâti existant

Plusieurs logements pourraient éventuellement être créés en cœur de village à travers l'évolution d'un corps de ferme situé Rue de la Chapelle et de deux granges situées à proximité.

Il est ici rappelé que les logements créés au sein d'anciens corps de ferme, dans les villages ruraux et périurbains, ne sont pas à déduire des objectifs de production de nouveaux logements au sens du SCoTAM.

S'ils ne constituent pas un potentiel de renouvellement urbain au sens du SCoTAM, ces possibles changements de destination en cœur de village, et les enjeux d'évolutions urbaine et architecturale qu'ils soulèvent, sont intégrés au PLU.

5. LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

5.1. LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOTAM ET LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL

A. Cadre réglementaire général

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 **Chieulles**, le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine (SCoTAM) a été **approuvé le 20 Novembre 2014.** Il est **en cours de révision** depuis le **03/07/2017** pour intégrer de nouveaux EPCI issus de fusions : les CC Houve Pays Boulageois et Mad & Moselle.

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 sont compatibles** avec les dispositions **du Document d'orientations et d'objectifs** (DOO) des SCoT.

En application de la loi **Évolution du Logement et Aménagement Numérique** (ELAN) du **23/11/2018**, une **simplification de la hiérarchie des normes** des documents d'urbanisme doit intervenir par le biais d'une ordonnance dans un délai de 18 mois. Le lien de prise en compte devrait être supprimé au profit de la seule compatibilité. **Pour les PLU**, le SCOT demeure **le document cadre** avec lequel **il doit être compatible.**

B. Compatibilité générale avec le SCoTAM

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

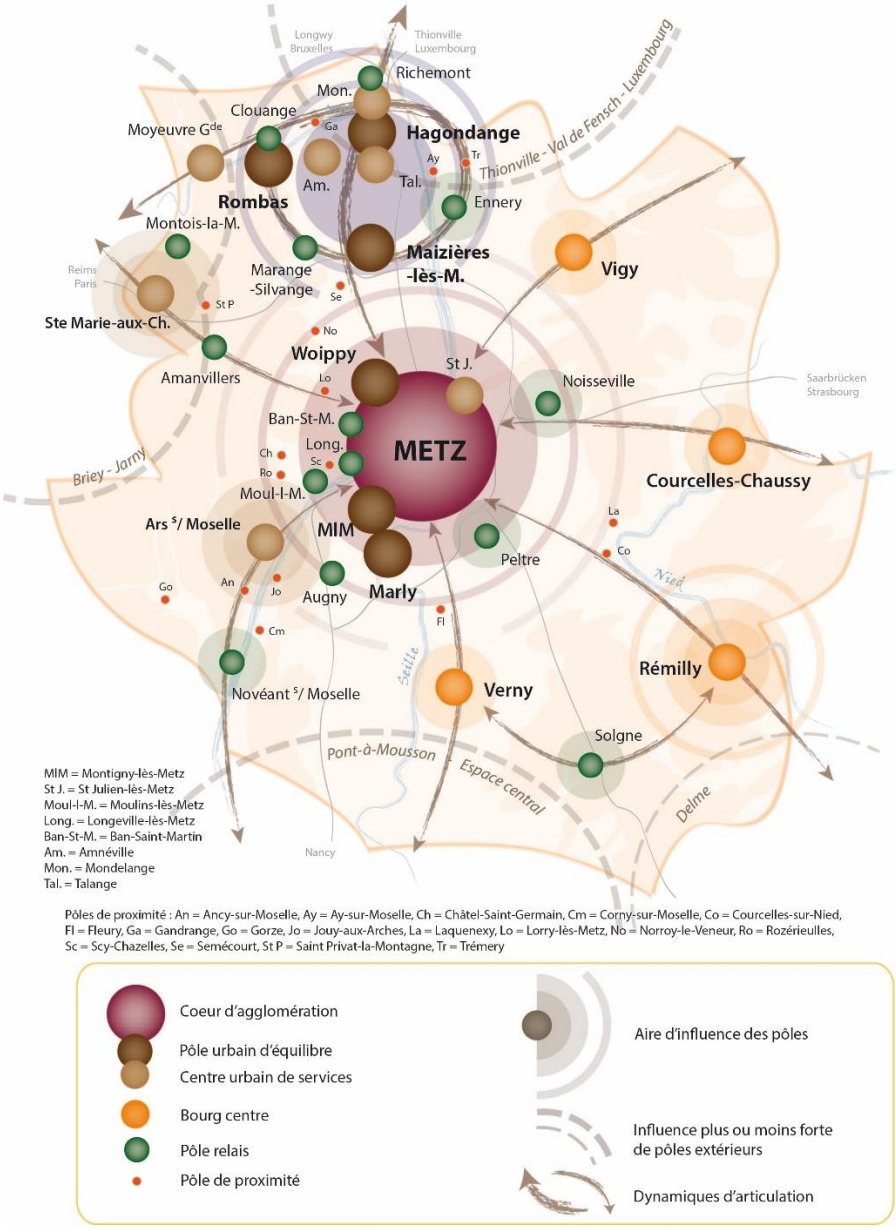
- Le respect de l'armature urbaine du SCoTAM ;
- La limitation de la consommation de l'espace et le renouvellement urbain ;
- La mise en adéquation de la production de logements avec les objectifs du SCoTAM ;
- Le respect des équilibres économiques ;
- La politique des transports et des déplacements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

Le **PLU de Chieulles** assure également **une cohérence** avec la mise en œuvre des politiques de **Metz Métropole** en matière **d'habitat** et **de déplacements.**

C. Positionnement de Chieulles dans l'armature urbaine

Le **SCoTAM définit une armature urbaine** qui vise à proposer une organisation du territoire permettant **de limiter les besoins de déplacements** des populations. Pour cela, il comprend une hiérarchisation des communes, notamment selon leur niveau d'équipements, l'existence de commerces ou encore la qualité de leur desserte via les transports en commun. À ce titre, la **commune de Chieulles n'est pas identifiée comme une polarité dans l'armature du SCoTAM, elle est définie en tant que « commune rurale et périurbaine ».**

La notion d'armature urbaine est importante dans le SCoTAM puisqu'elle est utilisée, avec les transports, pour attribuer des objectifs de production en matière de logements, par intercommunalité, dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) et par commune de manière indicative, au sein du rapport de présentation.



L'ARMATURE URBAINE GUIDE DE L'ORGANISATION DU TERRITOIRE ET DE LA VIE LOCALE – *SOURCE : DOO DU SCOTAM*

Située en frange nord-est de la Métropole Messine, la commune de Chieulles possède **un caractère à la fois rural et périurbain.** Son ban communal est traversé par les routes départementales, bientôt métropolitaines, 1 et 2 qui la **relient, à travers la commune limitrophe de Saint-Julien-lès-Metz, au cœur d'agglomération.** Chieulles s'est **dotée d'équipements et d'espaces publics qui participent à la vie de village** : aire de jeux et centre socio-culturel. Elle accueillait 417 habitants en 2016.

En tant que « commune rurale et périurbaine », le SCoTAM identifie pour Chieulles un objectif de maintien de sa vitalité et de son animation : valorisation des atouts patrimoniaux et paysagers, préservation de l'emploi et de l'habitat, possible accueil d'entreprises artisanales et touristiques, ou encore renforcement des services à la personne et du tissu associatif.

L'ensemble du projet d'aménagement et de développement durables de Chieulles concours, à travers ses différentes orientations, aux objectifs visés par le SoTAM, notamment la **cible 1.5 du Document d'orientation et d'objectifs (DOO) : « Mise en place de conditions favorables au maintien d'espaces périurbains et ruraux vivants et animés ».**

Le PADD vise à **développer l'habitat, selon un rythme progressif, et en cherchant à compléter le panel de logement** existant sur la commune**.** En parallèle, il **vise à décliner des outils protégeant les qualités patrimoniales, environnementales et paysagères de Chieulles.** Des outils différenciés selon la vulnérabilité des espaces visés (secteurs inondables, par exemple), ou en fonction de leur usage (vergers, espaces agricoles, etc.).

Ainsi, les **trois orientations du projet communal ciblent les divers atouts paysagers et fonctions urbaines qui s'organisent sur le ban communal**, et qui contribuent à faire de Chieulles un espace périurbain animé et vivant.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Chieulles *Compatibilité entre le projet de territoire et l'armature urbaine du SCoTAM*		
Orientation et Objectif du PADD	**Actions visées**	**Compatibilité cibles SCoTAM**
Orientation 3 ***Objectif 3.1 Conforter la dynamique démographique tout en maîtrisant le développement urbain***	Construire un projet développement à horizon 2032, cohérent et sur la base des tendances démographiques passées	*Section 2* *Cible 2.4 Détermination au plus juste des besoins fonciers nécessaires au développement du territoire*
Orientation 3 ***Objectif 3.3 Apporter un développement urbain renforçant les espaces publics villageois***	Définir un projet urbain tirant parti des services et espaces publics présents sur place ou en toute proximité : aire de jeux et centre socioculturel de Chieulles, nouveau groupement scolaire à Vany	*Section 1* *Cible 1.7 Accueil de nouveaux habitants en fonction du niveau de services qui peut être fourni*
Orientation 1 ***Objectif 1.3 Maintenir des espaces de respiration et de transition paysagère***	Préserver des espaces de vergers et de jardins, caractéristiques de la structure villageoise de Chieulles et concourant à sa qualité paysagère	*Section 1* *Cible 1.5 Mise en place de conditions favorables au maintien d'espaces périurbains et ruraux vivants et animés*
Orientation 2 ***Objectif 2.1 Affirmer l'axe central du village, ses équipements et ses services*** ***Objectif 2.2 Prévoir les possibles évolutions du centre socioculturel*** ***Objectif 2.5 Faire perdurer une économie agricole dynamique***	Maintenir les équipements et des espaces qui sont les supports d'une de vie de village : lieux de rencontre, de promenade et d'accueil de la vie associative, dans le village, à proximité et aux abords de la Moselle Garantir les conditions d'exercice de l'activité agricole sur la commune : protection des espaces de prairie et de culture, maintien de reculs entre les habitations et les bâtiments agricoles	
Orientation 3 ***Objectif 3.2 Consolider une offre d'habitat diversifiée***	Dans les futures opérations d'aménagement, proposer un panel de logements diversifié œuvrant au parcours résidentiel des ménages	

Orientation 3 ***Objectif 3.4 Maintenir les qualités paysagères de Chieulles***	Décliner des orientations d'aménagement participant à construire des paysages urbains de qualité : intégration du bâti dans la pente, préservation et valorisation d'une trame végétale, gestion sur site des eaux pluviales, etc.	*Section 4* *Cible 4.1 Insertion des projets dans leur site et leur environnement*
Orientation 2 ***Objectif 2.3 Conforter les qualités urbaines et architecturales***	Assurer la protection des caractéristiques urbaines, architecturales et patrimoniales du village : panorama sur la silhouette villageoise historique, organisation urbaine du village-rue, éléments du patrimoine vernaculaire de type calvaire	*Section 8* *Cible 8.2 Mise en valeur du patrimoine bâti*
Orientation 2 ***Objectif 2.4 Protéger le patrimoine bâti vernaculaire***		

D. Limitation de la consommation foncière

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

Les **différents objectifs liés à la limitation de la consommation foncière** sont principalement exprimés au niveau de **l'Orientation n° 3 du PADD** qui s'intitule : *« Conforter l'offre d'habitat en préservant le cadre de vie ».*

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Chieulles *Compatibilité entre le projet de territoire et la limitation de la consommation de l'espace*		
Orientation et Objectif du PADD	**Actions visées**	**Compatibilité cibles SCoTAM**
Orientation 3 ***Objectif 3.1 Conforter la dynamique démographique tout en maîtrisant le développement urbain***	Réduire, par rapport aux 10 dernières années, d'environ 50 % la consommation foncière, tout en maintenant le rythme de croissance démographique connu depuis plusieurs décennies Intégrer au projet de développement les possibilités de création de logements offertes dans l'enveloppe urbaine du village de Chieulles	*Section 2* *Cible 2.4 Détermination au plus juste des besoins fonciers nécessaires au développement du territoire* *Cible 2.5 Optimisation des possibilités de construire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine*
Orientation 3 ***Objectif 3.2 Consolider une offre d'habitat diversifiée*** ***Objectif 3.3 Apporter un développement urbain renforçant les espaces publics villageois*** ***Objectif 3.4 Maintenir les qualités paysagères de Chieulles***	Adosser aux besoins en logement une densité minimale de l'ordre de 15 logements / hectare pour calibrer au plus juste le futur développement urbain Fixer un objectif de mixité de l'offre de logements et des typologies bâties pour la future opération d'extension urbaine Définir les conditions d'aménagement de ce secteur d'extension de manière à assurer sa « greffe » au village existant, et à limiter ses impacts environnementaux et paysagers (du point de la topographie, du ruissellement des eaux pluviales, etc.)	*Section 2* *Cible 2.6 Promotion de la qualité et de la densité urbaine dans les secteurs d'extension de l'urbanisation*

Le projet s'inscrit pleinement dans le cadre réglementaire en vigueur, avec **des objectifs qui favorisent la densification et le renouvellement urbain dans l'enveloppe urbaine.** Le potentiel de densification et de mutation des tissus urbains **est évalué à 8 logements** (cf : partie 4 du présent rapport de présentation).

Seulement 2,15 hectares sont ouverts à l'urbanisation, en zone 1AU, à travers la mise en œuvre du présent PLU.

Il est précisé ici qu'il existe **une différence d'environ 5 %** entre les besoins en extension urbaine issus du scénario de croissance démographique acté par la collectivité (2,03 ha) et sa traduction dans l'espace (2.15 ha). Il s'agit là d'une **légère adaptation à la réalité du site et à la configuration du projet d'ensemble envisagé.**

La **réduction de la consommation foncière de 50 %** entre **2020** et **2032,** déclinée à travers le PLU de Chieulles, participe pleinement à l'objectif fixé par le SCoTAM **d'une réduction globale, à l'échelle de son territoire, de 50 % de la consommation** annuelle d'espaces agricoles et forestiers.

5.2. LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

A. Objectifs de production de logements du PLU de Chieulles

La production de logements neufs à Chieulles poursuivra un objectif tant quantitatif que qualitatif. **Le PADD est sous-tendu par un projet de croissance démographique de l'ordre de 15 % d'ici 2032, soit une croissance annuelle moyenne de l'ordre de + 1,4 %.** La commune accueillait 418 habitants en 2014 ; le projet est d'en accueillir environ 481 en 2032, **soit environ 60 habitants supplémentaires.**

Ce projet de développement repose sur un **principe de croissance démographique et de développement urbain maîtrisés, notamment au regard des tendances passées**. La commune a connu entre 1990 et 2014, un taux de croissance démographique annuel moyen de l'ordre de + 1,38 %, avec un pic de + 2,25 % connu entre 2009 et 2014.

Ce projet intègre une dynamique de desserrement des ménages qui devrait se poursuivre dans la prochaine décennie, **avec l'hypothèse d'un desserrement à Chieulles de l'ordre de 0,36** : en passant de 2,66 personnes par ménage en 2014, à 2,3 personnes par ménage en 2032. **Cette situation projetée s'inscrirait là aussi dans la poursuite des tendances passées.**

L'étude de l'INSEE (septembre 2011) intitulée : *« SCoT de l'Agglomération Messine : se rendre attractif pour relancer la dynamique démographique »* indique que les ménages seront plus nombreux sur le territoire en 2030, mais également plus petits. À l'échelle du territoire du SCoTAM, le nombre moyen de personnes par ménage est passé de plus de 3 dans les années 1970, à 2,7 en 1990, puis 2,3 en 2008 sous l'effet du desserrement de la population : séparations, vieillissement, personnes isolées, etc.

> Même si le rythme de la décohabitation devrait se réduire, **les prévisions de l'INSEE indiquent que les ménages du SCoTAM compteront en moyenne 2,2 personnes en 2020, et 2,1 personnes en 2030**. Les écarts dans la taille des ménages, constatés entre les secteurs urbains et périurbains du SCoTAM, perdureront. Metz, où 45 % des ménages sont constitués d'une seule personne, et qui a déjà atteint le seuil de deux personnes en moyenne par ménage en 2008, n'en compterait plus que 1,8 en 2030. Le **reste du SCoTAM**, où 29 % des ménages comptent encore au moins quatre personnes, et **où on en comptabilise en moyenne 2,7, resterait nettement au-dessus de deux personnes par ménage en 2020 et 2030.**

Le **phénomène de décohabitation des ménages** est donc amené à se poursuivre à Chieulles, d'autant que **la commune est dotée d'un parc immobilier composé à 96 % de maisons** (chiffre INSEE de 2014) et **en raison d'un vieillissement de la population qui nourrit ce phénomène.** Avec 2,3 personnes par ménage en 2032, l'hypothèse posée pour construire le projet reste tout de même bien au-dessus d'une moyenne de deux personnes par ménage. Les conclusions de l'étude INSEE, citées au paragraphe précédent, sont prises en compte. Il s'agit **également de tenir compte du projet de développement de Chieulles dans son ensemble**. Celui-ci **vise à apporter une certaine diversification de l'offre de logements (tailles et typologies), et donc à contribuer à un certain maintien du phénomène de desserrement des ménages**.

Avec une telle hypothèse de desserrement des ménages, **la création de 25 nouveaux logements serait nécessaire au maintien de la population à son niveau actuel.** Les capacités de densification et de mutation des

tissus urbains ont été évaluées à environ 8 logements (cf. partie 4 du présent rapport de présentation). Ce potentiel, additionné aux 14 logements autorisés depuis l'approbation du SCoTAM, permet de répondre à 90 % des besoins en logements uniquement nécessaires au maintien de la population communale d'ici 2032. **En conséquence, le projet démographique communal a conduit à la définition d'un possible secteur de développement urbain.**

La création de nouveaux logements d'ici 2032, qu'il s'agisse de densification de l'enveloppe urbaine ou de l'extension des tissus urbains, **dépend de la volonté ou non des pétitionnaires de céder leurs biens et/ou de réaliser leurs projets.**

B. Scénario de développement d'ici 2032

La collectivité projette une croissance démographique d'environ 15 % d'ici 2032 ; ce scénario de développement entraîne un besoin de 52 nouveaux logements à créer :

- 25 logements pour, à minima, maintenir la population en raison du desserrement des ménages ;
- 27 logements pour répondre au projet de croissance démographique.

	COMMUNE DE CHIEULLES	RECENSEMENT DE LA POPULATION / EVOLUTIONS PASSEES								PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES							
	Evolutions démographiques sur les précédentes périodes intercensitaires	1990		1999	16%	2009	7%	2014	12%	Période 2020-2032							
											Scénario 1		Scénario 2		Scénario 3		
										0,0%		7,0%		15,0%		19,0%	
A	Nombre d'habitants *(population municipale : décret n°2003-485)*	301		350		374		418		418		447		481		497	
B	Nombre de résidences principales *(selon le dernier recensement INSEE)*	91		113		133		157		25	182	37	194	52	209	59	84
C	Nombre de logements vacants *(selon le dernier recensement INSEE)*	1	1,1%	2	1,7%	3	2,2%	3	1,9%								
D	Nombre d'occupants par logement *(taille moyenne des ménages = A/D)*	3,31		3,10		2,81		2,66		2,30		2,30		2,30		2,30	
E	Besoin en logements strictement lié au desserrement des ménages - *(A/D)-B*									25		25		25		25	
F	Besoin en logements strictement lié à la croissance démographique - *(E-B)*											13		27		35	
G	Taux de croissance annuel moyen	Périodes		1990 - 1999		1999 - 2009		2009 - 2014		Pour la période 2020-2032							
				1,69%		0,67%		2,25%		0,00%		0,62%		1,41%		1,75%	

L'ancien PLU de Chieulles avait conduit à la définition de plusieurs zones 2AU. Trois zones 2AU représentaient 8,6 ha d'espaces agricoles. Le présent PLU de Chieulles ne répond plus à une logique de constitution de réserves foncières. Cette logique fragilise des surfaces importantes de foncier agricole, en y adossant, sur les moyens et longs termes, une vocation de développement urbain.

Le PLU de Chieulles a été défini sur la base d'un **projet de développement pensé à moyen terme, à horizon 2032**, en lien avec l'échéance de mise en œuvre du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine (SCoTAM), approuvé en novembre 2014. **Les besoins fonciers, pour décliner ce projet, ont été déterminés au plus juste,** et ce, dans le respect des Lois Grenelle II et ALUR, et en compatibilité avec le SCoTAM.

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

En planifiant leur projet d'aménagement à échéance 2032, et **en déclinaison du SCoTAM et du PLH de Metz Métropole, les élus se sont positionnés sur un scénario de croissance démographique de l'ordre de + 1,4 % en moyenne par an.**

Ce scénario constitue une croissance démographique maîtrisée et cohérente au regard de le période précédente, qui était en moyenne de **+ 1,38 % par an entre 1990 et 2014.**

Il se traduit par une limitation de la consommation foncière non négligeable, de plus de moitié par rapport aux 4,4 ha de consommation foncière estimée pour la décennie précédente à Chieulles.

Il tient compte des opérations et projets déjà accordés au sein de l'enveloppe urbaine, depuis l'approbation du SCoTAM : 14 logements sont accordés et en cours, avec principalement le programme du Clos du Colombier, une opération de démolition-reconstruction s'effectuant au cœur du village.

Le choix du scénario de développement effectué par la collectivité représente une consommation foncière totale projetée à 2032 de 2,1 hectares. Ces **2,1 ha sont utiles à la création de 31 logements projetés en extension parmi les 52 logements** nécessaires à la déclinaison du projet de développement de Chieulles. À travers ce scénario de développement **ce sont ainsi environ 6 ha, auparavant ciblés en zone 2AU, qui sont aujourd'hui protégés en zone agricole.**

C. Démarche itérative pour retenir la zone 1 AU

L'ancien PLU de Chieulles a été approuvé en 2006 et n'était pas un document d'urbanisme Grenelle. Il avait identifié plusieurs zones 1AU, aujourd'hui urbanisées. Il avait également identifié plusieurs zones 2AU représentant environ 8,6 ha, aujourd'hui non urbanisées. Le présent PLU conserve uniquement 2,15 ha parmi les 3,27 ha de l'ancienne réserve foncière 2 AU2. Il apporte donc un impact positif sur le foncier agricole, en supprimant les réserves foncières de type 2AU, qui fragilisent ce foncier.

La spatialisation du projet de développement de Chieulles a conduit à requestionner les différentes solutions d'extension de l'enveloppe urbaine que pouvaient représenter ces zones 2AU.

Deux zones 2AU, les zones 2AU3 et 2AU5, ont rapidement été écartées, et ce pour plusieurs raisons :

- Leur situation et leur configuration : **elles supposent une pleine logique d'extension urbaine linéaire** le long de la voie d'accès au village, en entrée sud de Chieulles. Cette logique s'oppose totalement à une logique de compacité urbaine qui doit aujourd'hui prévaloir pour répondre à des objectifs de développement durable ;

- Leur **proximité avec le centre socio-culturel récemment aménagé, à dessein, en recul des habitations** du village ;

- La présence**, concernant la zone 2AU5, d'un hangar agricole, dont la surface a récemment été doublée au sud du village.** Bien que ces bâtiments agricoles ne soient pas concernés par un périmètre de réciprocité, l'objectif est d'assurer la fonctionnalité de ces locaux d'activité, et de se prémunir de possibles difficultés de cohabitation. Il s'agit d'éviter, à l'avenir, l'implantation de nouvelles habitations aux abords des hangars, notamment du côté de leur voie d'accès.

CENTRE SOCIO-CULTUREL ET HANGARS AU SUD DU VILLAGE DE CHIEULLES

Dans la continuité de cette réflexion, le secteur 2AU2 a été retenu du fait de sa configuration urbaine.

Il constitue un **secteur d'interface** entre deux époques de construction du village : des lotissements des années 1990 et une partie plus ancienne, en toute proximité du village historique (rue de la Chapelle).

Il s'inscrit, sur une large façade ouest, **en continuité directe des tissus bâtis**. Son **positionnement offre des solutions d'accroches urbaine et viaire**. À cet endroit, les futures habitations composeront un véritable **nouveau « morceau » de village, s'emboîtant à l'existant**. Il permet la création de nouvelles solutions de circulation à travers le village. Les **nouveaux bouclages, rues et cheminements piétons, qui peuvent être créés ici, permettront d'apaiser certaines rues** du village, notamment le chemin de la Perche.

Cet espace positionne les futures constructions, et donc les futurs habitants, **en proximité de la rue de la Chapelle, rue principale du village, et des équipements** qui s'y organisent, notamment l'aire de jeux. Il est situé **le plus en proximité possible du village de Vany** (localisé à moins d'un kilomètre) et du chemin longeant la route de Vany, prochainement requalifié. Ce chemin permettra d'accéder en toute sécurité à l'équipement scolaire récemment aménagé à l'entrée de Vany.

La réflexion visant à définir la future zone de développement urbain de Chieulles a conduit **à modifier, et notamment à réduire, les contours de l'ancienne zone 2AU2**. La configuration de la zone 1AU a été définie en s'adaptant à :

- **La topographie du site**, avec un pendage nord-est / sud-ouest, qui guidera l'implantation du bâti et la gestion des eaux pluviales ;

- **La présence d'une canalisation de gaz naturel**, à laquelle sont adossées deux servitudes d'utilités publique (SUP) l'une dite « de passage », établie sur une largeur de 8 mètres de part et d'autre de la canalisation, et une autre dite « d'effets », établie sur une largeur de 80 mètres. Pour éviter toute nouvelle urbanisation aux abords de la canalisation de transport de gaz, les **limites de la zone d'urbanisation future ont été fixées en recul des terrains concernés par le SUP d'effets**.

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE AYANT GUIDÉ LA LOCALISATION ET LA CONFIGURATION DE LA ZONE 1AU

Ainsi, **la zone à urbaniser, réduite à 2,15 ha, entre en cohérence avec le projet démographique** de Chieulles qui entraine des besoins en logement en extension urbaine de l'ordre de 30 logements.

D. Compatibilité en matière de production de logements

Le SCoTAM établit, dans son Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), un **objectif de production de nouveaux logements EPCI par EPCI. Celui-ci est de 19 180 logements pour Metz Métropole**. Cet objectif est décliné, pour chaque EPCI, à l'échelle communale dans un tableau indicatif du tome 4 du rapport de présentation du SCoTAM. Elle tient compte de l'armature urbaine et du niveau de transport en commun de chaque commune. Pour Chieulles, la fourchette indicative de création de nouveaux logements est de l'ordre de 20 à 30 logements.

En mars 2018, **à travers une modification simplifiée de son Programme Local de l'Habitat (PLH), Metz Métropole a fait le choix de traduire, par secteur géographique, l'objectif de création de nouveaux logements** fixé par le SCoTAM, qui est ainsi reventilé commune par commune. **Pour Chieulles, le PLH prorogé jusqu'en 2019, indique une enveloppe de 62 nouveaux logements à créer entre novembre 2014 (date d'approbation du SCoTAM) et 2032.**

Dans un principe de **comptabilité avec les documents de planification de rang supérieur**, et dans un souci de **limitation des impacts fonciers de son développement**, le projet démographique de Chieulles conduit à des **besoins en logement qui sont inférieurs d'environ 15 % à l'objectif inscrit au PLH** de Metz Métropole, avec 52 nouveaux logements à créer d'ici 2032. Cela permet à la commune de **décliner un scénario de développement maîtrisé au regard de son rythme développement connu** depuis ces deux dernières décennies. À travers l'objectif 3.2. *« Consolider une offre d'habitat diversifiée »* du PADD, la collectivité s'engage à respecter le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Metz Métropole en matière de production de logements aidés. La répartition de futurs logements sociaux n'est pas définie dans l'OAP. L'ensemble des opérations réalisées sur la commune doit permettre de répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Metz Métropole, conformément à l'engagement des élus dans le PADD. Des logements aidés peuvent ainsi être réalisés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, en densification, ou plus simplement par conventionnement de logements existants.

5.3. LA PRISE EN COMPTE DE L'ARMATURE ÉCOLOGIQUE DU SCOTAM

Le PLU intègre **la préservation des milieux naturels et des continuités écologiques supra-communales** en respectant l'armature écologique définie par le SCoTAM. C'est pour l'essentiel **l'orientation n° 1 du PADD** qui traduit **les objectifs de la collectivité** sur ces thématiques.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Chieulles *Compatibilité entre le projet de territoire et l'armature écologique du SCoTAM*		
Orientation et Objectif du PADD	**Actions visées**	**Compatibilité cibles SCoTAM**
Orientation 1 ***Objectif 1.1 Protéger les continuités écologiques***	Protéger les continuités forestières et aquatiques supra communales que sont le bois de Châtillon-sur-Moselle et la Moselle Préserver les abords des cours d'eau permanents et intermittents de toute nouvelle construction, et faciliter la restauration de leurs fonctions écologiques Protéger les prairies attenantes au ruisseau de Malroy	*Section 6* *Carte de l'armature écologique du SCoTAM* *Cible 6.1 Préservation des continuités forestières* *Cible 6.5 Limitation de la disparition des prairies et de la constitution de nouvelles ruptures dans la matrice prairiale* *Cible 6.8 Conservation des continuités aquatiques et de la qualité des lits des cours d'eau*
Orientation 1 ***Objectif 1.2 Conserver les éléments de paysage ponctuant les espaces agricoles***	Maintenir dans les espaces agricoles les haies, bosquets et arbres isolés, notamment au lieu-dit de la Grande Tulesse	*Section 6* *Cible 6.3 Conservation de l'intégrité des petits espaces boisés*
Orientation 1 ***Objectif 1.3 Maintenir des espaces de respiration et de transition paysagère***	Conserver des espaces semi-naturels dont les intérêts sont multiples dans et en lisière du village : ♦ lieux de « respiration » et de transition paysagère, ♦ supports de biodiversité et ♦ intérêt patrimonial pour certains de ces jardins et vergers.	*Section 6* *Cible 6.6 Préservation des vergers périvillageois* *Cible 6.11 Pénétration de la biodiversité en milieu urbain* *Cible 6.18 Couplage des enjeux de valorisation paysagère avec ceux de protection de la biodiversité*
Orientation 3 ***Objectif 3.4 Maintenir les qualités paysagères de Chieulles***	Prévoir et conserver (haie boisée existante) des aménagements paysagers à même d'accompagner l'intégration paysagère et environnementale des futures opérations d'aménagement	*Section 6* *Cible 6.11 Pénétration de la biodiversité en milieu urbain* *Cible 6.18 Couplage des enjeux de valorisation paysagère avec ceux de protection de la biodiversité*
Orientation 3 ***Objectif 3.5 Se prémunir des risques et des nuisances***	Ne pas autoriser de nouvelles constructions, ni d'extensions pour les constructions existantes, au niveau des zones d'aléa identifiées à travers l'Atlas des zones inondables.	*Section 3* *Cibler 3.2 Prévention des risques d'inondation*

Via ses objectifs, **le PADD de Chieulles maintient l'équilibre entre les espaces urbanisés et les espaces naturels en supprimant pas moins de 6 hectares de zones à urbaniser comparativement à l'ancien PLU.** Il s'agit d'un signal important en faveur de la protection de l'environnement.

5.4. LE RESPECT DES ÉQUILIBRES ÉCONOMIQUES

Le SCoTAM a pour objectif de **permettre à chaque intercommunalité de développer son tissu économique** tout en satisfaisant aux impératifs de **limitation de la consommation de l'espace.**

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 commerces ;*
- *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.*

Le **PADD de Chieulles ne comprend pas en la matière d'objectif de développement**. En effet, la collectivité n'ambitionne pas la création de zone d'activités.

Toutefois, à travers **l'objectif 2.1 de son PADD « *Affirmer l'axe central du village, ses équipements et ses services* »,** il s'agit de **permettre le maintien, voire l'accueil d'activités économiques de service ou d'artisanat au sein même des tissus bâtis résidentiels du village**, dans la mesure où ces activités sont pleinement compatibles avec ces fonctions résidentielles dominantes.

Cette ambition est conforme à la **cible 2.9 du SCoTAM**, qui décline des objectifs généraux relatifs aux activités économiques commerciales et artisanales. Elle est également conforme à la **cible 1.5** portant sur la mise en place de conditions favorables au maintien d'espaces périurbains et ruraux vivants et animés, dont l'accueil d'entreprises artisanales et le renforcement des services.

5.5. LES POLITIQUES DE TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

A. Compatibilité du PADD de Chieulles

Le PADD s'inscrit en **cohérence avec les orientations du SCoTAM** en matière de politique de transports et déplacements via **les objectifs suivants :**

- **2.1 Affirmer l'axe central du village, ses équipements et ses services**
  - **Préserver les chemins** existants afin de protéger leur possible usage.
- **3.3 Apporter un développement urbain renforçant les espaces publics villageois**
  - Créer un **bouclage viaire** entre l'axe central du village, qu'est la rue de la Chapelle, et la rue des Roses ;
  - **Faciliter l'usage du cheminement doux** reliant Chieulles à Vany, tout comme **l'usage de l'arrêt de bus** localisé sur la rue de la Chapelle.

Créer un **nouveau bouclage viaire** à travers le futur site de développement urbain est **d'intérêt local**. Son objectif est de participer à **rendre plus lisible et plus fonctionnelle l'armature urbaine du village** de Chieulles. En étant également **support de circulations douces** (piétonnes et cycles) sécurisées et confortables, ce nouveau bouclage doit également **faciliter ces déplacements et donc les favoriser.**

C'est également l'objectif visé grâce à la **position choisie pour développer les futures habitations**, **en proximité du noyau villageois et de son arrêt de bus**, et en proximité du chemin longeant la route de Vany, permettant de rejoindre, **à moins d'un kilomètre, le nouveau groupe scolaire implanté à Vany.**

Le PLU protège les chemins, bien qu'ils soient fragmentés et pour partie situés à l'écart du village, **pour conserver leur existence** voire **améliorer à l'avenir les solutions de parcours piétons et cycles** à travers le ban communal.

B. 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 et les infrastructures de voirie en projet ;
- Les orientations relatives au réseau ferré et le principe de restructuration du réseau urbain ;
- La création d'axes de transports collectifs en site propre ;
- 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 Chieulles intègre ces orientations. Les objectifs en matière de déplacements et de mobilité sont traités dans **l'orientation n° 3.3 du PADD intitulée : *« Apporter un développement urbain renforçant les espaces publics villageois ».*** 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 7 renvoyé aux dispositions générales).

5.6. LES JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD

Chaque orientation du PADD **se décline en objectifs** qui répondent aux **enjeux d'aménagement et de développement** identifiés à **Chieulles** (cf : exposé des principales conclusions du diagnostic, en point 2 du présent document).

A. Préserver les fonctionnalités écologiques des espaces naturels et urbains

Le processus de réflexion mis en œuvre **pour construire le projet d'aménagement de Chieulles** repose sur une **approche multifonctionnelle des espaces non bâtis** de la commune. Ces espaces combinent :

- **Fonctions écologiques** : accueil de biodiversité, lutte contre l'érosion des sols, etc. ;
- **Fonctions paysagères** : animation des paysages agricoles, espaces de respiration autour du village-rue historique, transition entre espaces bâtis et non bâtis.

Les espaces visés dans cette première orientation du PADD **participent pleinement à la qualité du cadre de vie** à Chieulles. Au-delà, ils **participent à des fonctionnements écologiques plus globaux** (dispersement de la faune, rétention de CO_2, etc.) dont l'intérêt dépasse largement le ban communal.

Objectif 1.1. Protéger les continuités écologiques

Un objectif de préservation de la Trame Verte et Bleue est décliné ici. Des **continuités écologiques composant l'armature écologique du territoire du SCoTAM**, tels que la Moselle et le cordon boisé qui l'accompagne, sont identifiées et protégées.

Des continuités aquatiques et prairiales, **composantes plus locales de l'armature écologique**, ont été identifiées dans le diagnostic territorial de Chieulles. Elles sont protégées pour leurs fonctions écologiques, hydrauliques et paysagères. Il s'agit du ruisseau de Malroy, de fossés, de leurs abords et de leurs prairies attenantes.

Objectif 1.2. Conserver les éléments de paysage ponctuant les espaces agricoles

D'autres éléments - haies, bosquets et arbres isolés remarquables - participent plus ponctuellement aux **fonctionnalités écologiques des espaces agricoles**. Le projet de territoire de Chieulles vise leur protection. L'objectif est aussi de préserver des **éléments apportant une certaine diversité paysagère** au plateau agricole ouvert de Chieulles.

Objectif 1.3. Maintenir des espaces de respiration et de transition paysagère

Grâce à **l'existence de jardins, de potagers et de vergers**, une **certaine biodiversité** est présente dans les tissus bâtis, en cœur d'îlot, et à leur frange. Ces espaces sont ciblés dans le projet communal pour être **protégés d'une éventuelle urbanisation.** Le diagnostic territorial a également mis en exergue **l'intérêt patrimonial et vivrier de vergers entretenus** entre le village et la limite communale.

Ces différents espaces matérialisent une **transition douce entre les constructions du village et les espaces de culture agricole** qui les entourent. D'autres constituent des **espaces de respiration au sein même du village**.

De plus, les **vergers et jardins attenant au bâti le plus ancien** de Chieulles caractérisent le cœur villageois historique **tout autant que l'alignement du bâti sur l'espace public**. Le projet d'aménagement de Chieulles vise donc leur **protection pour des motifs d'ordre historique et architectural.**

B. Maintenir la structure villageoise de Chieulles

La **dimension villageoise** de Chieulles se matérialise, notamment, à travers son axe central, **la rue de la Chapelle**. Elle structure le village, grâce à **d'imposants volumes bâtis** s'alignant sur la rue, mais aussi grâce aux vergers et jardins qui entourent le village-rue. La présence de la chapelle, de son espace vert associé, de la mairie et de l'aire de jeux **participent à animer la vie et les paysages villageois**. Autour de ce noyau villageois, un **tissu urbain à dominante pavillonnaire s'est développ**é. Depuis quelques années la commune **s'est dotée d'un centre socioculturel.**

Cette deuxième orientation du PADD de Chieulles a donc pour ambition de :

- **Maintenir ses qualités urbaines et paysagères**, qui donnent son caractère de village ;
- **Conforter ses équipements, services et aménités** qui accompagnent ses fonctions résidentielles.

Objectif 2.1. Affirmer l'axe central du village, ses équipements et ses services

L'un des objectifs du projet de territoire de Chieulles est de **protéger** et d'**affirmer les éléments qui fondent le village de Chieulles, ainsi que son attractivité** : équipements, arrêts de bus, espaces publics, activités artisanales et de services, chemins, etc.

Globalement, il s'agit à travers cet objectif d'assurer **un équilibre entre les règles assurant la protection de ces éléments et celles permettant leurs évolutions**, voire leur déploiement.

Objectif 2.2. Prévoir les possibles évolutions du centre socio-culturel

Chieulles possèdent depuis quelques années un **centre socio-culturel accueillant des évènements et des activités sportives, associatives, de loisirs**, etc.

La collectivité souhaite, à travers des règles d'urbanisme adaptées, assurer sa pérennité. Des règles qui puissent à la fois :

- **Permettre des agrandissements** éventuellement nécessaires à la pérennité des activités qui s'y organisent ;
- **Maîtriser ces éventuels agrandissements,** vis-à-vis des paysages et des espaces agricoles alentours.

Objectif 2.3. Conforter les qualités urbaines et architecturales

Le projet d'aménagement de Chieulles vise à **accompagner** et à **encadrer** les **évolutions projetées par la collectivité en vue de densifier et de développer son tissu bâti**. Pour ce faire des limites sont fixées : hauteurs limitées, espaces de jardins protégés, implantations du bâti réglementées, etc. L'objectif consiste à **préserver les qualités urbaines et architecturales les plus caractéristiques du village** :

- **Maintenir la lecture du village historique souligné** par la route D69c et le ruisseau de Malroy qui composent tous les deux une limite forte pour le village. Il a ainsi été décidé de ne pas franchir cette limite pour respecter l'organisation urbaine historique du village de Chieulles, lisible depuis la route de Rupigny notamment qui offre un point de vue majeur sur Chieulles ;
- **Protéger la cohérence urbaine qui peut exister d'une rue à l'autre** et plus particulièrement au niveau de la rue de la Chapelle et de sa place centrale, où les volumes bâtis composent le village-rue.

Conforter les qualités urbaines de Chieulles signifie également d'**adapter le bâti et les espaces publics à des besoins qui évoluent**, tels que la nécessité d'économiser les énergies dans le bâti, ou encore d'améliorer les conditions de circulation sur l'espace public.

Objectif 2.4. Protéger le patrimoine bâti vernaculaire

Pour aller plus loin dans la préservation des qualités architecturales de Chieulles, **certains éléments ont été identifiés grâce au diagnostic territorial**. Chapelle, corps de ferme, pigeonnier **composent un patrimoine particulier au territoire** et animent les paysages urbains et non bâtis. Ce patrimoine est **protégé à travers le PLU**, au titre du Code de l'urbanisme.

Objectif 2.5. Faire perdurer une économie agricole dynamique

Les espaces du territoire communal sont, **pour l'essentiel, le support d'une activité agricole**. Pour faire perdurer cette activité **une grande majorité de ces espaces est protégée**. La commercialisation de produits agricoles locaux y est rendue possible. La **fonctionnalité des bâtiments à vocation agricole** est garantie en évitant à l'avenir de rapprocher l'habitat de ces bâtiments.

C. Conforter l'offre d'habitat en préservant le cadre de vie

L'objectif, pour la collectivité, est de **poursuivre l'accueil de nouveaux habitants**. Elle le fait à un rythme qui est en moyenne de **+ 1,4 nouveaux habitants par an** depuis plusieurs décennies. L'objectif est de poursuivre ce rythme tout **en réduisant l'impact du développement démographique sur le foncier.** Cet objectif s'est construit en prenant en compte les **possibilités de création de logements au sein même de l'enveloppe urbaine**, et **en se fixant un minimum de densité à atteindre** pour calibrer le **futur site développement urbain.**

Préserver le cadre de vie des habitants, tout en en accueillant de nouveaux, c'est aussi **maîtriser l'impact paysager et environnemental des futurs constructions et aménagements** nécessaires. Au-delà, l'objectif est de **viser des incidences positives, notamment dans l'amélioration des circulations** à travers le village et **en aménageant de nouveaux espaces publics** à l'adresse de l'ensemble des habitants de la commune.

Objectif 3.1. Conforter la dynamique démographique tout en maîtrisant le développement urbain

Le **rythme de consommation foncière est fortement réduit** par rapport à la précédente décennie : le projet se traduit par **l'ouverture à l'urbanisation d'un peu plus de deux hectares**, tandis qu'il est estimé que **4,4 ha ont été artificialisés ces dix dernières années**. Pour atteindre cet objectif, la collectivité vise une croissance démographique maîtrisée, et cohérente avec son développement passé.

De plus, le projet de développement de Chieulles fait appel à **une densité se renforçant par rapport aux précédentes opérations de lotissement réalisées** sur la commune. Cette densité renforcée, additionnée à la **prise en compte, à hauteur de 40 %, de logements produits ou à produire dans l'enveloppe urbaine**, permet de maîtriser au mieux le développement urbain.

Le projet de territoire de Chieulles repose donc sur des **pratiques d'aménagement renouvelées** qui permettent de réduire les impacts de son développement démographique et urbain sur les espaces agricoles. Ces pratiques permettent aussi de répondre à de nouvelles demandes de la population, en produisant une offre de logements plus diversifiée.

Objectif 3.2. Consolider une offre d'habitat diversifiée

Cet objectif se traduit principalement **à travers les principes édictés dans l'OAP « *« Conforter la trame urbaine et l'habitat en entrée de village ».*** À l'échelle de ce futur secteur de développement urbain, il s'agit d'enrichir le panel de logements offert sur la commune, et ce, dans la continuité des opérations immobilières les plus récentes : création de deux petits ensembles collectifs dans le lotissement « Le Maix » et réalisation d'habitations en bande au « Clos du Colombier ».
En proposant à la fois des habitations individuelles, intermédiaires et collectives dans le futur quartier du village, **l'ambition est d'apporter des solutions à différents publics aux besoins et aux aspirations divers.**

Objectif 3.3. Apporter un développement urbain renforçant les espaces publics villageois

Au-delà d'équiper et d'assurer la desserte du futur site de développement urbain, l'ambition du PADD de Chieulles est de **renforcer l'armature viaire du village** et d'**apporter un nouvel espace collectif de rencontre** aux habitants.
Ces **futurs aménagements** - rues, chemins, placette et/ou espace vert - **participeront pleinement à la mise en œuvre du projet territorial de Chieulles de ces dix prochaines années.**

Cet objectif, visant à **renforcer les espaces publics** de la commune et à **faciliter l'accès piéton au groupe scolaire** de Vany, **ainsi qu'à l'arrêt de bus** du centre de Chieulles, **a présidé aux choix du futur secteur de développement** urbain.

Objectif 3.4. Maintenir les qualités paysagères de Chieulles

Maîtriser l'impact paysager et environnemental des futurs constructions et aménagements sur le cadre de vie de Chieulles est un **questionnement majeur qui a guidé la réflexion de la collectivité** pour construire son projet territorial. Ainsi, il a guidé, au même titre que les questions d'accès et d'intégration urbaine, le choix du secteur de développement. **L'objectif était notamment d'éviter des implantations bâties en hauteur, en ligne de crête.**

Ce secteur est configuré de manière à **faciliter l'implantation du bâti dans la pente** qui caractérise ce site. Les orientations d'aménagement dont ce site fait l'objet, pour décliner l'ambition du projet territorial, vise notamment **l'intégration dans le grand paysage et dans leur environnement des futures habitations**. Il s'agit notamment de **contenir** et de **gérer le ruissellement par écoulement des eaux pluviales.**

Objectif 3.5. Se prémunir des risques et des nuisances

Les orientations d'aménagement et de développement de la collectivité ont été définies de manière à **éviter toute exposition de nouvelle population aux sources de risques** présentes sur le ban communal.
La configuration du **site de développement urbain** inscrit celui-ci **à l'écart de la canalisation de gaz** présente dans ce secteur, aux abords du village.

Aux abords de la route D1, classée voie à grande circulation et voie bruyante, **et de la Moselle,** concernées par le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) Rhin Meuse et un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI), **toute nouvelle construction est interdite** par le PLU.

5.7. LES DÉCLINAISONS RÈGLEMENTAIRES DU PADD

A. Cohérence du PADD avec le Code de l'urbanisme et le SCoTAM

Conformément à l'article L151-5 du Code de l'urbanisme, **le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit :**

- *« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*
- *2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. ».

En outre, **le projet communal se doit d'être compatible avec les Orientations du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine** (SCoTAM) conformément à l'article L131-6 du Code de l'urbanisme.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Chieulles

Compatibilité du projet communal avec le Code de l'Urbanisme et le SCoTAM

PADD de Chieulles	Thématiques du L151-5	Thématique(s) SCoTAM
Orientation 1 Préserver les fonctionnalités écologiques des espaces naturels et urbains	Paysage Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers Préservation ou remise en bon état des continuités écologiques Urbanisme	Mise en valeur des paysages Armature écologique Conservation de la trame verte et bleue existante
Orientation 2 Maintenir la structure villageoise de Chieulles	Équipement Loisirs Développement des communications numériques Équipement commercial Développement économique Transports et déplacements Paysage Urbanisme Réseaux d'énergie Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	Équipements Équilibres économiques Conditions d'accueil des activités commerciales et artisanales Politiques des transports et déplacements
Orientation 3 Conforter l'offre d'habitat en préservant le cadre de vie	Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain Habitat Urbanisme Transports et déplacements Paysage	Objectifs de production de logements Renouvellement urbain Limitation de la consommation de l'espace Respect de l'armature urbaine du SCoTAM Principe de prévention des risques

B. Continuité entre PADD et pièces opposables

Conformément au Code de l'urbanisme, **chaque objectif** du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est en cohérence avec une **traduction règlementaire dans les pièces opposables en droit** du PLU (règlement et OAP).

Certains objectifs du PADD sont spécifiquement déclinés à travers le règlement, ses dispositions écrites et graphiques. Tandis que d'autres se déclinent à la fois à travers les OAP et le règlement.

Conformément à l'article L151-6 du Code de l'urbanisme, les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : « comprennent, **en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables,** des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements… ». À ce titre, **plusieurs objectifs du PADD font donc l'objet d'une déclinaison dans les OAP.**

Orientation 1 Préserver les fonctionnalités écologiques des espaces naturels et urbains	**Déclinaison réglementaire dans les pièces opposables** *Règlement et OAP*
1.1. Protéger les continuités écologiques	• Protection de la trame bleue, au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : **cours d'eau, fossés et leurs abords immédiats** • Définition de **zones agricoles et naturelles inondables (Ai et Ni) interdisant de nouvelles constructions**, aux abords : ♦ de la Moselle [zones d'expansion des crues en milieu non urbanisé et d'aléa fort, identifiées dans l'Atlas des zones inondables] ; ♦ du ruisseau de Malroy [prairies attenantes]. • **Protection du bois de Châtillon-sur-Moselle en tant que continuité forestière**, au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme
1.2. Conserver les éléments de paysage ponctuant les espaces agricoles	• Conservation, en tant qu'espaces boisés classés (EBC), des **haies, arbres remarquables isolés et bosquets, ponctuant les espaces agricoles** • Protection de **l'alignement d'arbres le long de la RD69c** au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme
1.3. Maintenir des espaces de respiration et de transition paysagère	• Protection, aux franges du centre villageois, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, des **vergers et jardins attenants au bâti historique**, représentant 1,2 ha, n'autorisant que les abris de jardin • Préservation, en tant que zone naturelle « jardins », de cœurs d'îlots non bâtis, et de **franges de jardins et de vergers au contact des espaces agricoles**, pour leurs fonctions paysagères et écologiques

Orientation 2 Maintenir la structure villageoise de Chieulles	**Déclinaison réglementaire dans les pièces opposables** *Règlement et OAP*
2.1. Affirmer l'axe central du village, ses équipements et ses services	• Rendre possible **l'implantation de commerces et d'activités artisanales** n'engendrant pas de risque ni de nuisance, dans les **zones urbaines et à urbaniser (UA, UB et 1AU)** • Permettre d'**éventuelles requalifications et évolutions des équipements d'intérêt collectif et services publics dans le village** (mairie, espace vert, aire de jeux) • **Conserver les chemins existants afin de protéger leur usage**, au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme
2.2. Prévoir les possibles évolutions du centre socio-culturel	• Création d'une zone urbaine (UE) **définissant strictement les conditions d'une possible évolution (éventuel agrandissement et création d'annexe) du centre socio-culturel** sur son unité foncière
2.3. Conforter les qualités urbaines et architecturales	• Formalisation de choix de développement, et de limitation de l'implantation du bâti le long de la RD69c, **préservant les contours urbains de Chieulles, visibles en hauteur, depuis la route de Rupigny** • Délimitation de **deux zones urbaines à même de maintenir la cohérence de tissus urbains,** soit à dominante pavillonnaire (zone UB), soit composées en majorité d'un bâti d'origine rurale et agricole (zone UA) • Formulation de **règles graphiques limitant l'implantation du bâti sur des séquences de rue spécifiques**
2.4. Protéger le patrimoine bâti vernaculaire	• Protection, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, d'éléments du **patrimoine bâti accompagnant pour l'essentiel la rue de la Chapelle**
2.5. Faire perdurer une économie agricole dynamique	• Des espaces agricoles en grand majorité visés par une **zone agricole :** ♦ maintenant le **recul entre les zones urbaines et les bâtiments agricoles** existant ; ♦ **autorisant les bâtiments à usage agricole et les activités de diversification** accessoires aux exploitations. • Pour les **constructions existantes à usage d'habitation, de possibles adaptations**, extensions limitées et constructions annexes strictement encadrées

Orientation 3 Conforter l'offre d'habitat en préservant le cadre de vie	**Déclinaison réglementaire dans les pièces opposables** *Règlement et OAP*
3.1. Conforter la dynamique démographique tout en maîtrisant le développement urbain	• Une **croissance démographique visée de l'ordre de 15 % d'ici 2032**, soit une croissance annuelle moyenne de l'ordre de 1,4 % sur la période 2020-2032, s'inscrivant **dans la continuité d'une dynamique démographique connue depuis plusieurs décennies** • Une importante **baisse de la consommation foncière, de plus de moitié**, au regard de la dernière décennie, déclinée à travers les zones urbaines (UA, UB et UE) et à urbaniser (1AU) • La **suppression des réserves foncières**, de type 2AU fragilisant le foncier agricole
3.2. Consolider une offre d'habitat diversifiée	• **Déclinaison des objectifs d'aménagement de l'OAP « Conforter la trame urbaine et l'habitat en entrée de village »** : un minimum de 30 % de logements intermédiaires à créer à l'échelle de la zone 1AU, ainsi que la création obligatoire d'un ensemble de logements collectifs • **Une possible densification des tissus bâtis pour divertir les formes urbaines** : possible mitoyenneté en zone UA, UB et 1AU
3.3. Apporter un développement urbain renforçant les espaces publics villageois	• **Définition à travers l'OAP, d'un projet d'ensemble,** confortant la structure urbaine de Chieulles, grâce à sa configuration et les nouvelles possibilités de bouclages viaires et piétons qu'il peut ainsi apporter
3.4. Maintenir les qualités paysagères de Chieulles	• Déclinaison d'actions d'aménagement, à travers l'OAP, **favorisant l'intégration paysagère et environnementale des futures constructions** • Protection, à travers un classement en EBC, d'une **haie arborée jouant un rôle paysager et écologique**
3.5. Se prémunir des risques et des nuisances	• **Prise en compte des servitudes d'utilité publique associées aux canalisations de gaz** transitant à travers le ban communal de Chieulles • Localisation des secteurs de développement urbain **à l'écart des voies bruyantes** • Déclinaison à travers la **zone Ni des prescriptions inscrites au Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) 2016-2021 - Bassin Rhin**

5.8. LES JUSTIFICATIONS DE L'OAP

A. Principes généraux applicables aux nouvelles opérations

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 des objectifs définis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Chieulles 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.

- **Objectifs de densité et de diversité des formes urbaines**

Ils visent à assurer **une diversification de l'offre d'habitat** qui permettra de répondre qualitativement aux besoins en logements des habitants et à l'évolution de la structure des ménages (célibat, concubinage, monoparentalité, personnes âgées isolées…). Les objectifs de densité, résultant du PADD et établis en cohérence avec les orientations du SCoTAM, permettent de répondre à la nécessité de **lutter contre la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.**

L'objectif de diversité des formes urbaines est assorti de dispositions visant à **assurer une bonne insertion urbaine et paysagère des nouveaux secteurs urbanisés** dans leur environnement. La réalisation de nouvelles opérations a des conséquences directes sur les paysages, le cadre de vie des habitants riverains, les risques et nuisances. Il est indispensable de tenir compte **des incidences prévisibles** en recherchant un **maximum de cohérence** dans l'insertion de nouvelles opérations urbaines.

- **Typologie de logements**

Cette définition touche **à la forme urbaine des constructions.**

Logements individuels : Une construction qui ne comprend qu'un seul logement. Il s'agit de l'habitat pavillonnaire sous forme de maison.

Logements intermédiaires : Une construction comprenant plusieurs logements accessibles par le biais d'accès individuels. Chaque logement pourra comporter un espace extérieur privatif. Il s'agit, par exemple, de maisons accolées en bandes…

ILLUSTRATION DE LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES AVEC ACCÈS INDIVIDUELS

Logements collectifs : Une construction comprenant plusieurs logements accessibles par des accès communs.

♦ **Environnement et paysage**

La prise en compte de **la qualité environnementale et paysagère** dans les aménagements vise à valoriser les potentialités offertes par l'environnement dans une perspective de développement durable du territoire communal. Les concepteurs sont amenés à privilégier, dans les plans de composition d'ensemble des opérations, **l'orientation bioclimatique des constructions** qui auront le plus à en bénéficier. Les opérations doivent tenir compte **des sensibilités paysagères** des secteurs voués à l'urbanisation, en particulier concernant les perspectives lointaines qu'ils sont susceptibles d'offrir.

♦ **Accessibilité et desserte des zones**

Les principes relatifs à l'accessibilité et à la desserte interne répondent également **à un souci de cohérence de l'insertion des nouvelles opérations dans les tissus urbains existants**. Le cas échéant, les voies de dessertes principales doivent être facilement identifiables par rapport aux voies de dessertes secondaires et ne pas favoriser le trafic automobile de transit. Ceci, dans le but de limiter les nuisances pour les riverains.

Le **maillage des quartiers par des cheminements doux** (piétons-vélos) vise principalement à promouvoir des mobilités qui ne soient pas totalement dépendantes de l'usage de l'automobile et à participer à la mise en valeur du cadre de vie des habitants. Les aménagements réalisés devront rechercher un maximum de perméabilité avec les tissus urbains environnants, de manière à compléter le maillage d'ensemble du territoire communal. Ces aménagements devront également prendre en compte l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

♦ **Aménagement des espaces libres de constructions**

Ces espaces concourent **à une mise en valeur de l'environnement**, que ce soit sur le plan de la biodiversité ou de la prévention des nuisances. Les aménagements effectués doivent favoriser le maintien, voire la restauration, de la diversité biologique des espaces concernés. **Les plantations réalisées** devront utiliser **des essences locales et diversifiées**. Par ailleurs, l'imperméabilisation des sols doit être limitée au strict nécessaire, et **la gestion des ruissellements de surface prise en compte dans les aménagements.**

♦ **Gestion urbaine et équipements spécifiques**

Les principes concernant la gestion urbaine et les équipements spécifiques portent à la fois sur **la gestion des eaux pluviales, mais également celle des déchets**. Ainsi, dans la mesure du possible, les espaces non construits doivent être utilisés prioritairement pour la gestion des eaux pluviales. Enfin, dans les nouvelles opérations d'aménagement, **une gestion de la collecte des déchets au niveau des points d'apports volontaires doit être mise en place**.

Ceci est **la traduction dans le PLU** d'une politique environnementale menée à l'échelle **de la Métropole.** La prescription d'une distance maximale à respecter entre tout immeuble produisant des déchets ménagers et le conteneur le plus proche, a pour objectif de rendre possible cet apport volontaire, sans que cela ne constitue une contrainte trop forte pour les usagers.

B. Typologie de l'orientation d'aménagement et de programmation

Le Code de l'urbanisme comporte aujourd'hui trois typologies d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) différentes selon la nature des objectifs visés et les thématiques concernées. Le PLU de Chieulles comporte **une OAP de type « sectorielle »**. Elle relève donc **de l'article R 151-6 du Code de l'urbanisme**. Elle est intitulée de la manière suivante : ***« Conforter la trame urbaine et l'habitat en entrée de village »***

L'OAP est signalée **sur le règlement graphique** du PLU par un liseré spécifique.

En matière **de logements sociaux**, la commune de Chieulles ne possède **aucune obligation légale.** L'opération ciblée par l'OAP n'est pas concernée par une obligation de réaliser des logements sociaux. Toutefois, elle peut en comporter selon le projet réalisé. Il est bien rappelé que la commune est couverte par le **Programme Local de l'Habitat (PLH) de Metz Métropole** qui prévoit une solidarité entre les communes pour la production de logements sociaux. Ainsi, l'ensemble des futures opérations réalisées à Chieulles doit permettre de répondre aux préconisations du PLH, notamment en matière de logements sociaux.

C. Secteur retenu et application des règles

Les **justifications de l'OAP** sont déterminantes, puisqu'elles **servent à guider** le pétitionnaire et le service instructeur sur les **objectifs poursuivis dans une logique de compatibilité**.

Cela impose le **respect de l'esprit de la règle** : il s'agit alors d'une mise en œuvre de la règle édictée dans l'OAP, **selon une ou plusieurs solutions**, mais **sans pouvoir remettre en cause l'objectif** initial.

La présente **OAP est sectorielle** car elle porte sur un secteur pour lequel elle définit des conditions d'aménagement garantissant **la prise en compte des qualités** architecturales, urbaines et paysagères des secteurs **dans la continuité desquels elle s'inscrit.**

Cette OAP porte sur un secteur de développement de l'habitat, inscrit en greffe de la trame urbaine. Il correspond à la zone 1AU. Cette zone est destinée à accueillir des opérations d'aménagement à destination dominante d'habitat.

La légende dissocie volontairement les éléments de contexte de ceux qui nécessitent des « actions d'aménagement ». **Des éléments de contexte qu'il s'agit de bien comprendre, et dont il doit être tenu compte** puisqu'ils ont orienté la configuration du site d'OAP et guident les actions d'aménagement qui doivent être mises en œuvre :

- La trame viaire environnante ;
- La proximité de l'aire de jeux, de la mairie, qui matérialisent le centre du village et par ailleurs le chemin longeant la route D69c reliant Chieulles à Vany ;
- La présence en contre-bas du site d'une canalisation et donc l'existence de la servitude d'utilité publique d'effets qui y est adossée ;
- La déclivité du terrain en lui-même.

Un certain nombre d'actions d'aménagement à respecter, outre la compatibilité requise avec l'OAP en cas de projet, fait l'objet **d'une traduction dans le règlement du PLU**.

OAP - Actions d'aménagement	Justifications	Lien(s) avec le règlement et/ou Principe de compatibilité avec l'OAP
Bouclages viaires et cheminements à aménager	Cette orientation vise à apporter, à travers ce nouveau quartier, de nouvelles solutions de circulation dans le village. Il s'agit de sécuriser et de fluidifier les circulations automobiles. De nouveaux parcours sécurisés pour les déplacements doux (piétons et cycles) doivent aussi être apportés. Cette orientation doit se traduire par la création de deux rues se bouclant avec les rues alentour. Ces nouvelles rues devront participer à la qualité du cadre de vie. Pour éviter tout effet de « dédale de rues », et pour faciliter la compréhension de l'espace urbain, une distinction devra être apportée entre : ♦ L'aménagement d'une rue principale, destinée à être empruntée par les habitants des quartiers alentours, et ♦ Une rue secondaire, dévolue à une desserte locale.	Si le dessin des rues à créer n'est pas réglementé, l'aménagement du site ne sera pas compatible avec l'OAP si, finalement, cela n'aboutit pas un double bouclage tel que signifié dans le schéma d'OAP, c'est-à-dire deux rues se connectant l'une à l'autre. Ce double bouclage viaire devra atteindre deux objectifs : ♦ Connecter la rue des Roses à la rue de la Chapelle ; ♦ Desservir en profondeur le site de projet et éviter au maximum la création d'accès aux habitations en impasse. Pour établir une hiérarchie entre les deux rues, et pour être compatible avec l'OAP, le projet devra obligatoirement intégrer deux profils de rues différents, tels qu'ils sont autorisés et réglementés à l'article 1AU 8.1 du règlement : ♦ Une rue principale, de 8 mètres de plateforme dont 5 mètres de chaussée, si celle-ci est aménagée en double-sens de circulation, et ♦ Une rue secondaire, profilée en cours urbaine. Quoi qu'il en soit ces deux rues devront être aménagées de manière à permettre des circulations douces sécurisées et confortables.
Espace public à créer	Le futur quartier se composera de rues et devra être doté de solutions de stationnement visiteurs tels qu'ils sont réglementés dans les dispositions générales du règlement. Au-delà, il devra obligatoirement être doté d'un espace public qui puisse à la fois constituer : ♦ Un espace de rencontre collectif, et ♦ Une aménité paysagère pour l'ensemble des habitants du village. Il devra donc être suffisamment dimensionné, et bénéficier d'aménagements paysagers pour atteindre ce double objectif.	L'OAP ne précise pas la localisation exacte de ce futur espace public, toutefois la compatibilité du projet sera déterminée par le respect de l'une ou l'autre des solutions possibles pour mettre en œuvre cette orientation : soit au centre du quartier, soit en frange nord du site du projet Quoi qu'il en soit, cet espace public devra obligatoirement s'inscrire en lien avec le bâtiment de logements collectifs qui, lui, sera implanté en pointe nord-est du site de projet. Cet espace public devra concourir à décliner la règle inscrite à l'article 1AU 6.2 : *« A partir de 10 logements, les opérations d'aménagement d'ensemble devront compter au moins 10 % d'espaces verts communs. »* De plus, à l'article 1AU 6.3 il est précisé que : *« Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige dont le nombre est fonction du mode d'organisation des emplacements. Il doit être planté au minimum un arbre pour six emplacements. »*

Trame végétale à préserver et à renforcer	En frange du site de projet, des trames végétales sont à créer, et à protéger, pour celles qui existent. Ces trames doivent répondre à un double enjeu pour ce site en pente et exposé, notamment depuis la route de Vany. Elles doivent : ♦ Jouer un rôle de rétention du ruissellement des eaux pluviales, et ♦ Apporter une transition douce avec les espaces agricoles alentour, en accompagnant les constructions dans le grand paysage. Ces plantations en lisière du quartier devront également enrichir la biodiversité à proximité des tissus urbains.	En frange nord et nord-est du site d'OAP, les fonds de parcelle au contact des espaces agricoles, ainsi que les abords du petit ensemble de logements collectifs (possiblement aménagé en espace public collectif) devront être plantés de haies vives, avec un panachage d'arbres et/ou d'arbustes. La haie ciblée comme haie arbustive à préserver dans le schéma d'OAP, est également ciblée comme Espace boisé classé (EBC) à conserver dans le règlement. Les plantations devront, comme indiqué à l'article 1AU 6.2, se composer d'essences locales. Les essences locales sont indiquées de manière non exhaustive en annexe du règlement.
Gestion des eaux pluviales à assurer à l'échelle du quartier	L'orientation, et sa finalité, sont ici clairement formulées. Cela vaut pour les habitations en elles-mêmes, mais aussi pour les eaux pluviales qui s'écoulent le long des voiries. Il s'agit de gérer leur écoulement et assurer leur rétention à l'échelle du site d'OAP, pour éviter tout phénomène de ruissellement en contre-bas du site.	Il est précisé dans les dispositions générales du règlement écrit que : « *Pour tout projet, des dispositifs appropriés et proportionnés, permettant la gestion des eaux pluviales, doivent être réalisés sur le site de l'opération. Ils doivent privilégier l'infiltration, lorsque cela s'avère techniquement possible, et garantir leur traitement, si nécessaire. En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées dans le milieu naturel ou le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la règlementation en vigueur.* » Les aménagements à prévoir seront à déterminer sur la base d'une connaissance plus fine de la qualité des sols et de la configuration exacte des futurs aménagements et constructions. Le schéma d'OAP indique, au regard de la déclivité du terrain, une localisation préférentielle pour un système de rétention des eaux pluviales. Un bassin de retenue à ciel ouvert ne pourra pas être autorisé, pour éviter tout désagrément en entrée de village, en proximité immédiate avec les habitations. Un système similaire à celui aménagé au niveau du lotissement « Le Maix » sera à mettre en œuvre.

Diversité des typologies de l'habitat à construire	Une certaine mixité de l'habitat est attendue à cet endroit en déclinaison de l'objectif 3.2 du PADD. Cette orientation vise à diversifier le parc de logements à l'échelle du village, mais aussi à diversifier les formes urbaines à l'échelle du quartier.	30 logements au minimum sont à créer à l'échelle du périmètre d'OAP. Pour atteindre l'objectif de mixité urbaine et de logements à produire, un minimum de 30 % de logements intermédiaires est à atteindre à l'échelle du site d'OAP. Ces chiffres sont à apprécier dans un principe de compatibilité, qui représente une marge d'appréciation de l'ordre de 10 %.
	Des formes urbaines un peu plus denses (de type petit ensemble de logements collectifs et logements intermédiaires) pourront opportunément marquer le centre du quartier et s'articuler autour de l'espace public à créer.	Le reste se composera de logements individuels et de logements collectifs. Un projet n'intégrant pas, a minima, un bâtiment de logements collectifs ne serait pas compatible avec la présente OAP. Ce bâtiment devra être positionné en pointe nord-est du site d'OAP, tel que signifié sur le schéma d'OAP. Il sera nécessairement aménagé en lien avec l'espace public à créer. Afin de s'inscrire en cohérence avec les tissus bâtis environnants, la hauteur des constructions principales est limitée à 7 mètres au sein du règlement de la zone 1AU.

6. LES DISPOSITIONS RETENUES DANS LE RÈGLEMENT

6.1. LE DÉCOUPAGE DU TERRITOIRE EN ZONES

L'article R151-2 du Code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation comporte **les justifications** de : *« **La délimitation des zones** prévues par l'article L151-9 ».* Conformément à cet article, le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **quatre grands types de zones** dont les délimitations sont reportées sur le **règlement graphique** avec une couleur spécifique pour chacune :

- **Les zones urbaines (sigle U) :**

  Sont classés en zone urbaine, 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.

- **Les zones à urbaniser (sigle AU) :**

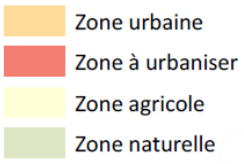
  Sont classés en zone à urbaniser les secteurs non bâtis ou insuffisamment viabilisés destinés à être ouverts à l'urbanisation. La zone 1AU est une zone où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

- **Les zones agricoles (sigle A) :**

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

- **Les zones naturelles et forestières (sigle N) :**

  Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des 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.



Pour simplifier la lecture du règlement graphique, quatre couleurs ont été retenues, soit une par type de zone. Le règlement constitue une seule pièce du PLU qui comprend un **document écrit** et un **document graphique.**

Une règle est par exemple susceptible de **figurer uniquement** dans le document graphique (trame) ou uniquement dans le règlement écrit (dispositions générales). Les règles des documents graphique et écrit sont donc cumulatives. Ce sont ces deux documents qui constituent **le règlement du PLU.**

Les **dispositions générales,** qui constituent le titre 1 du document écrit, rassemblent les différentes **prescriptions applicables à l'ensemble du territoire communal**, quelle que 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. Pour cette raison, **des règles comme le mode de calcul de la hauteur** ne sont pas rappelées dans les différents articles 10. Il convient que le **pétitionnaire s'interroge et consulte les dispositions générales** qui constituent une composante essentielle pour bien appliquer le règlement du PLU. **Les pages qui suivent permettent de justifier les différentes règles du règlement écrit. En cas de doute sur la manière d'appliquer la règle, il est souhaitable de se référer aux justifications** pour voir si elles permettent de lever les questions qui se posaient.

Le règlement du PLU n'a aucun lien avec celui du PLU de janvier 2006. Il découle uniquement du PADD porté par les élus dans le nouveau PLU.

A. Zones urbaines

Le PLU de Chieulles comporte **trois zones urbaines** qui sont délimitées sur le règlement graphique. Elles permettent de préciser **des règles différentes** pour tenir compte de la morphologie et **des caractéristiques des tissus urbains.**

Zone	Justifications de la délimitation de zone retenue
UA	La zone UA englobe **les habitations du village-rue historique de Chieulles** autour desquelles se sont développés les tissus pavillonnaires. Pour l'essentiel, il s'agit de **bâtisses d'origine rurale**. S'y distinguent **la mairie, la chapelle, l'aire de jeux**, ainsi que les **futures maisons mitoyennes issues de l'opération de démolition-reconstruction**, le « clos du Colombier ». La zone UA est donc **centrée sur la rue de la Chapelle**, sur des courtes impasses situées de part et d'autre, et sur le début du chemin de la Perche. L'implantation à **l'alignement**, ainsi que **la simple ou double mitoyenneté** des constructions, constituent les caractéristiques urbaines principales de ces tissu bâtis.

LA ZONE UA EST DE TAILLE RESTREINTE DE MANIÈRE À EXCLURE, AUTANT QUE POSSIBLE, LES CONSTRUCTIONS QUI NE SONT NI ANCIENNES, NI IMPLANTÉES À L'ALIGNEMENT ET/OU EN MITOYENNETÉ.

Zone	Justifications de la délimitation de zone retenue
UB	**Tout autour du village-rue historique**, la zone UB **réglemente l'évolution des tissus urbains composés pour l'essentiel de pavillons**. Globalement, les pavillons les plus anciens ont été construits le long de rues et de chemins préexistants. Plus récemment, ils ont été aménagés dans le cadre de lotissements. Le dernier d'entre eux accueille quelques logements collectifs (deux constructions). De manière générale, dans ce type de tissu urbain, les **habitations sont implantées en retrait par rapport à l'alignement**. Elles sont **mitoyennes, ou non**, au niveau des limites séparatives. Des **clôtures matérialisent le plus souvent les limites** de propriétés.

LA ZONE UB RECOUVRE LA MAJORITÉ DES TISSUS URBAINS DU VILLAGE

Zone	Justifications de la délimitation de zone retenue
UE	La zone UE vise à **encadrer l'évolution du centre socio-culturel** de Chieulles. Elle a été créée et **détourée au plus près de l'existant**, en raison de ses **capacités suffisantes**, en termes de réseau et de voirie, de sa dimension, de la **maîtrise foncière publique** et de **l'occupation de l'unité foncière considérée : présence de l'équipement et de son parking.**

LA ZONE UE RÉGLEMENTE LES POSSIBLES ÉVOLUTIONS (AGRANDISSEMENT, CONSTRUCTIONS ANNEXES) DU CENTRE SOCIO-CULTUREL

B. Zone à urbaniser

Zone	Justifications de la délimitation de zone retenue
1AU	La **délimitation de la zone 1AU** est étroitement liée au **projet démographique** communal dont les justifications figurent dans la partie 5.2 du présent document. La **configuration** de la zone 1AU a été déterminée **selon les besoins fonciers identifiés** dans le projet démographique **après déduction** des projets en cours et du potentiel de densification. Elle est également venue **s'adapter à la topographie** du site, **au réseau viaire environnant** ainsi qu'à **la présence d'une canalisation de transport de gaz** en contre bas.

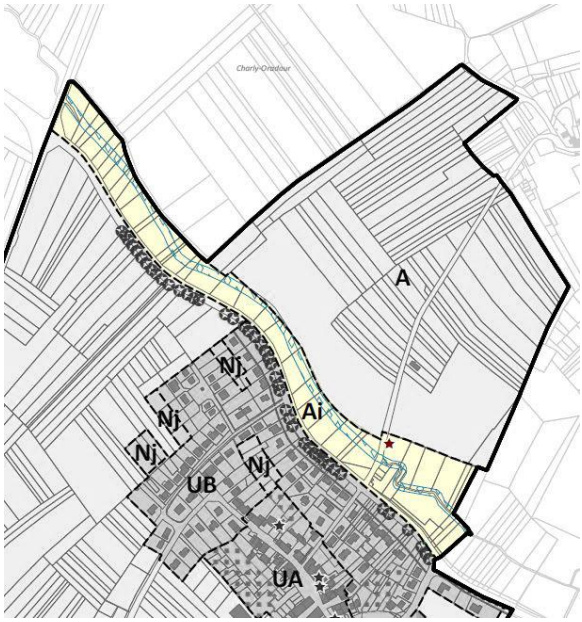
LA ZONE 1AU S'INSCRIT À L'INTERFACE DE PLUSIEURS SECTEURS BÂTIS DU VILLAGE QU'ELLE CONTRIBUERA À CONNECTER

C. Zone agricole

Pour information *: au sein d'une zone,* ***un secteur peut comporter des règles spécifiques concernant un ou plusieurs articles du règlement applicable à la zone****.*

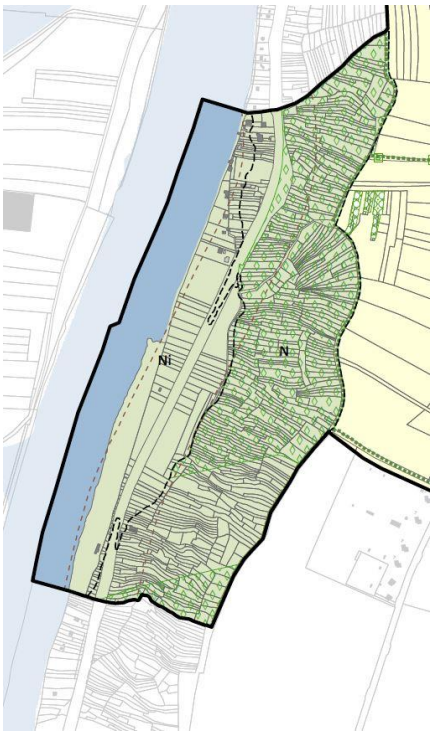
Zone	Justifications de la délimitation de zone retenue	Secteur	Justifications de la délimitation d'un secteur
A	La zone agricole englobe la majorité des terres agricoles du ban communal. Pour l'essentiel, ce sont **des espaces de culture** qui ouvrent les paysages de plateau et qui caractérisent Chieulles. Ils accueillent **quelques bâtiments agricoles** aux abords du village.	**Ai**	Un secteur Ai, pour agricole « inondable » est créé **au niveau du ruisseau de Malroy et de ses prairies attenantes**. Il vise à rendre inconstructibles ces espaces agricoles du fait de leur **caractère inondable** et pour préserver leurs **fonctions écologiques.**

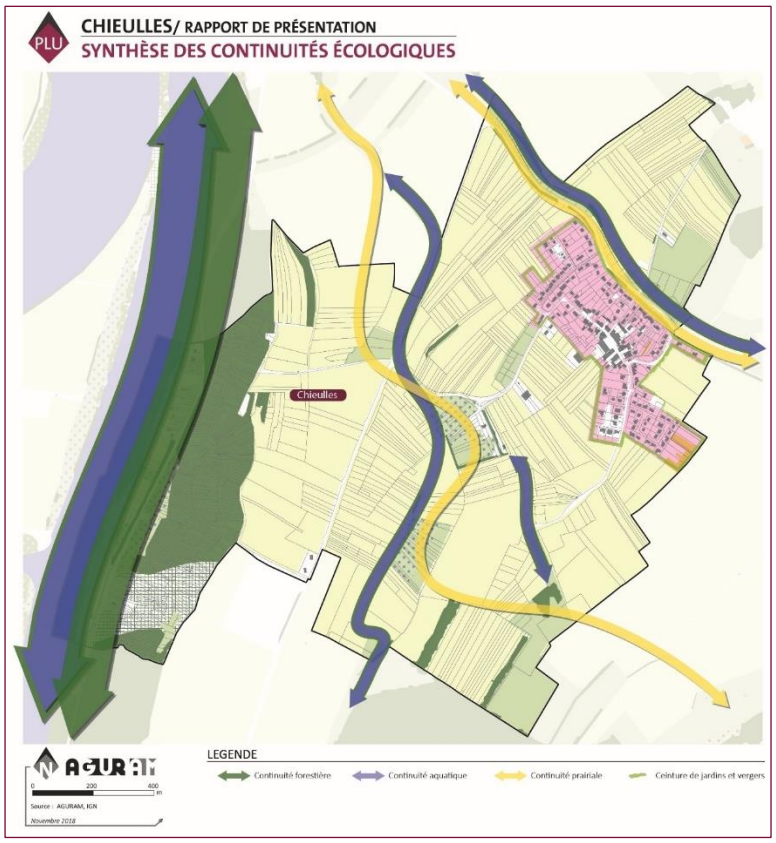
LE SECTEUR AI N'AUTORISE QUE DES AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS NE FAISANT PAS OBSTACLE AU LIBRE ÉCOULEMENT DES EAUX



D. Zone naturelle

Zone	Justifications de la délimitation de zone retenue	Secteurs	Justifications de la délimitation de secteurs
N	La zone Naturelle apporte une protection spécifique au **bois de Châtillon-sur-Moselle**. Ce dernier est identifié en tant que **continuité écologique forestière** dans la trame verte locale et supra-communale. Les boisements en eux-mêmes sont également visés par une trame au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.	**Ni**	Le secteur Ni longe la zone N, il vise **la Moselle et ses espaces naturels attenants**. Le secteur Ni, pour naturel « inondable », épouse les **contours des zones d'aléas forts et d'expansion des crues de l'Atlas des zones inondables** auxquels s'adosse le PGRI : Plan de Gestion des Risques d'Inondation 2016-2021 – Bassin RHIN. Les dispositions du secteur Ni permettent de transposer, à travers le PLU, les **dispositions du PGRI.**
		Nj	Le secteur Nj pour naturel « jardin » s'applique à des **espaces de jardins existants** en fond de parcelle d'habitations situées en lisière urbaine, ou en cœur d'îlot. Ce secteur s'applique également à de **profondes lanières de vergers** localisées à l'arrière des habitations du lotissement Bellevue. Ces jardins et ces vergers sont visés en zone naturelle pour **les protéger d'une urbanisation**. Il s'agit ainsi de préserver : ♦ des **franges paysagères non bâties** entre le village et les espaces agricoles ; ♦ des **espaces de respiration paysagère** se dégageant au sein des tissus pavillonnaires. Il s'agit aussi de **préserver des vergers pré-villageois** tels qu'ils sont définis dans le SCoTAM.





La zone N et le secteur Ni englobent des continuités écologiques, aquatique et forestière, d'intérêt supra-communal

Pour pérenniser l'usage d'espaces semi-naturels, le secteur Nj autorise simplement des abris de jardin dont les fonctions sont réglementées et les dimensions sont limitées

6.2. LE BILAN DES SURFACES PAR ZONES

Le **PLU de 2020** correspond à un **nouveau parti d'aménagement du territoire communal** résultant du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ainsi, en comparaison avec le PLU initialement approuvé en 2006 et modifié en 2014, le classement des terres du ban communal a intégralement été revu selon 4 types de zones.

A. Évolutions zone par zone en hectares

Surface PLU 2014	
2AU	9,15
1AU	2,67
A	182,91
N	50,23
UA	3,12
UB	12,34
TOTAL	**260,4**

Surface PLU 2020			
1AU	2,15	**1AU**	**2,15**
A	182,19	**A**	**189,03**
Ai	6,84		
N	27,96	**N**	**50,05**
Nj	2,28		
Ni	19,81		
UA	3,78	**UA**	**3,78**
UB	14,93	**UB**	**14,93**
UE	0,53	**UE**	**0,53**
TOTAL			**260,5**

Les principales évolutions entre les deux PLU portent sur la **création d'une zone UE**, dédiée au centre socio-culturel, et la **suppression de la zone 2AU**, dans une logique de suppression de réserves foncières dédiées à un hypothétique développement à long terme.

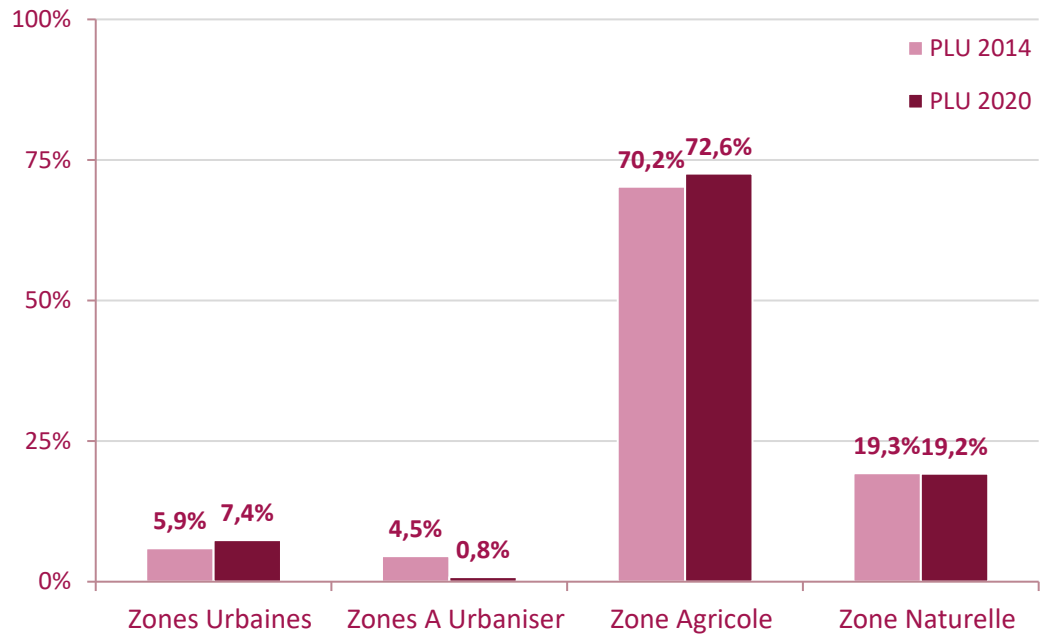
B. Évolutions par type de zone

Le tableau ci-dessous présente deux évolutions majeures dans la distribution des surfaces par zone entre l'ancien PLU de Chieulles, et son PLU aujourd'hui révisé. Les **zones à urbaniser sont fortement réduites** : - 9,67 ha.
3,78 ha sont à différencier, il s'agit d'espaces aujourd'hui urbanisés et désormais classés en zone urbaine (UB et UE). Ce sont 6,12 ha qui par le passé étaient ciblés en zone 2AU et qui sont **désormais protégés en zone agricole**. Cela correspond donc à **la majorité des espaces qui étaient précédemment classés en zone 2AU**.

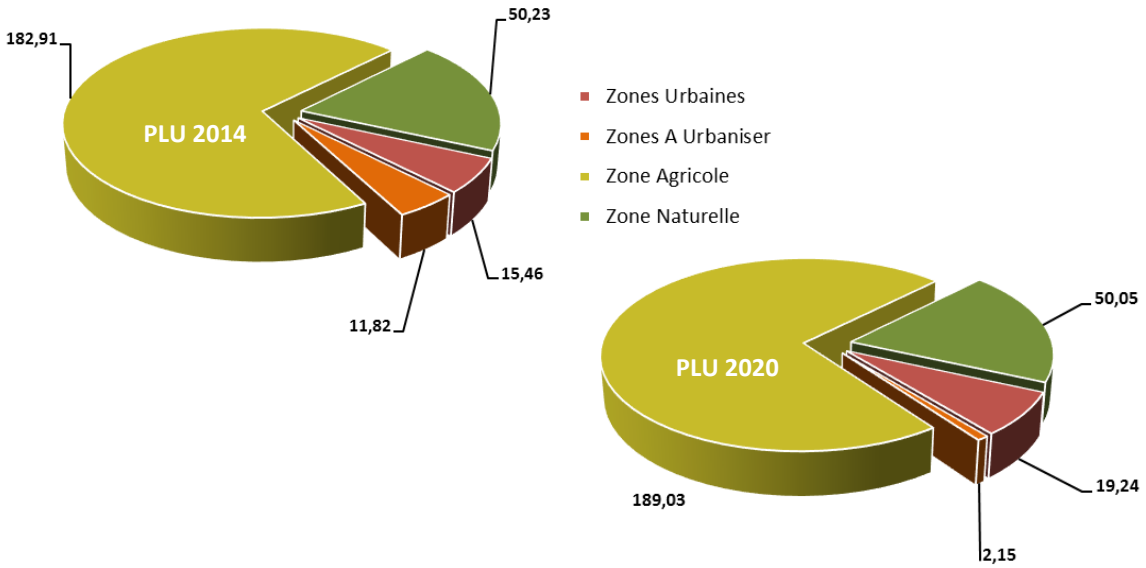
ÉVOLUTIONS ENTRE LE PLU DE 2014 ET LE PLU DE 2020 PAR TYPE DE ZONE EN HA

Bilan d'évolution des surfaces	PLU 2014	PLU 2020	Total	
			ha	%
Zones Urbaines	15,46	19,24	3,78	24,5%
Zones À Urbaniser	11,82	2,15	**-9,67**	-81,8%
Zone Agricole	182,91	189,03	**6,12**	3,3%
Zone Naturelle	50,23	50,05	-0,18	-0,4%
Total	**260,4**	**260,5**		

Évolutions entre le PLU de 2014 et le PLU de 2020 par type de zone en %



Répartition des surfaces par zone (en ha)



6.3. LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

A. Espaces contribuant aux continuités écologiques

Le règlement cible des espaces contribuant aux continuités écologiques locales et supra-communales, au titre des **articles L151-23 et R151-43**, alinéa 4, du Code de l'urbanisme.

En effet, au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : « *Le règlement peut identifier et localiser les **éléments de paysage** et délimiter les **sites et secteurs** à protéger **pour des motifs d'ordre 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, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres*. »

Les prescriptions, qui figurent dans les dispositions générales du règlement, ont donc 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. Pour assurer un suivi de l'évolution de ces espaces, **les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié dans ces deux trames doivent être précédés d'une déclaration préalable** (article R421-23 alinéa h).

Ces sites **peuvent 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, peut être 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 une végétation similaire 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.

En application de l'article L151-23, et pour décliner l'objectif 1.1 du PADD *« Protéger les continuités écologiques »,* le PLU de Chieulles identifie deux types de protection :

Espaces contribuant aux continuités écologiques forestières

Au sein de ces espaces, identifiés au règlement graphique grâce à la trame **, le règlement stipule que** tous changements d'occupation ou d'utilisation du sol, de nature à porter atteinte à la protection, à la mise en valeur ou à la restauration des espaces contribuant aux continuités écologiques forestières, sont interdits. **Les travaux, coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.**

Ces règles s'adossent aux **boisements qui composent le bois de Châtillon-sur-Moselle**, identifié dans l'armature écologique du SCoTAM en tant que cordon boisé à maintenir et à conforter. Seuls en sont exclus les boisements situés dans le couloir les lignes aériennes électriques rejoignant le poste électrique de Saint-Julien-lès-Metz.

Espaces contribuant aux continuités écologiques – trame bleue

Pour mettre en œuvre **l'objectif 1.1 du PADD**, une trame de protection, établie au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, est adossée aux **cours d'eau permanents et intermittents**, c'est-à-dire le **ruisseau de Malroy**, et les **fossés traversant les espaces agricoles.**

Cette protection apparaît au règlement graphique à travers la trame .

Pour **protéger les fonctions biologiques et hydrauliques** de ces cours d'eau, et s'inscrire **en compatibilité avec les orientations du SCoTAM et du SDAGE Rhin-Meuse**, cette trame donne lieu aux prescriptions suivantes :

Nonobstant les dispositions particulières applicables à chacune des zones,
y sont interdits :
- toute construction ;
- tout mur de clôture à une distance inférieure à 6 mètres du haut de berge des cours d'eau ;
- tous changements d'occupation ou d'utilisation du sol, de nature à porter atteinte à la protection, à la mise en valeur ou à la restauration de ces espaces.

y sont autorisés, sous condition :
- les clôtures, dans la mesure où elles ne constituent pas une entrave au déplacement de la petite faune ;
- les travaux, de quelque nature qu'ils soient, seulement sur des surfaces limitées, sauf s'ils ont pour objet la préservation ou la restauration de la Trame Verte et Bleue.

Puisque cette trame est établie au titre de l'article L151-23, les travaux, coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

B. Espaces boisés classés

Le PLU **protège** un certain nombre d'éléments de paysage**, haies arborées et arbustives, bosquets d'arbres, arbres isolés, en tant qu'Espaces Boisés Classés (EBC).** Cette protection est apportée en raison du **rôle multifonctionnel que remplissent ces espaces** : milieux relais au sein des espaces agricoles, éléments de paysage remarquables, infiltration des intrants, lutte contre les ruissellements, accueil d'espèces auxiliaires, etc. De plus, leur présence ponctuelle, pour la plupart d'entre eux, au sein des vastes espaces agricoles ouverts du plateau, souligne toute l'importance de les conserver. **Cette protection décline ainsi les objectifs 1.2 et 3.4 du PADD de Chieulles**.

Le classement en Espaces Boisés Classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, **il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement**. Il est ici rappelé qu'il existe toutefois des possibilités de défrichement en EBC clairement limitées et déterminées à l'article R421-23-2 du Code de l'urbanisme.

C. Chemins à conserver

Le Code de l'urbanisme offre la possibilité, à l'article L151-38, de préciser **le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver**, à modifier ou à créer, y compris **les rues ou sentiers piétonniers** et les itinéraires cyclables.
Ainsi, de façon à décliner l'objectif 2.1 du PADD de Chieulles, la suppression des cheminements identifiés comme à conserver dans la pièce graphique du règlement, par ce figuré ▪▪▪▪▪▪▪ , est interdite.

Un retrait d'un mètre de part et d'autre des cheminements doux **est imposé pour toutes les constructions**. Cette règle concerne les constructions principales, les annexes et les extensions des constructions existantes. **Cette règle s'applique en fond de parcelle et sur les limites séparatives latérales.**

D. Patrimoine à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural

Au titre des articles L151-19 et R151-41 du Code de l'urbanisme, le PLU de Chieulles édicte des règles protégeant spécifiquement **des éléments de paysage, des immeubles bâtis, ainsi que des sites et des secteurs**, et ce, pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural.

Cette protection réglementaire **décline les objectifs 1.2, 1.3 et 2.4 du PADD.**

Au titre de l'article R 151-41, **les travaux non soumis à un permis de construire,** portant sur ce patrimoine bâti et paysager sont précédés d'une **déclaration préalable**. Leur **démolition** est subordonnée à la délivrance d'un **permis de démolir.**

Des figurés et des trames distinctes, apparaissent au règlement graphique, **pour chaque type de patrimoine** considéré. **Des prescriptions de nature à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier** ce patrimoine, sont **adossés à chacun de ces figurés et trames.**

Patrimoine paysager : jardins et vergers

La trame **vise des jardins et vergers attenant au village-rue historique de Chieulles.** Au nord de la rue de la Chapelle, ils subsistent à l'interface des constructions historiques de Chieulles et des habitations pavillonnaires. Au sud de la rue de la Chapelle, les espaces de jardins visés constituent toujours une frange entre les habitations rurales anciennes et les espaces agricoles.

Ces jardins et vergers présentent de **véritables qualités paysagères, environnementales et d'agrément** pour ces habitations historiques. **Ils sont protégés pour leur valeur historique, et sont ainsi préservés de la construction de nouvelles habitations.** Ils ont pour cette raison été écartés du potentiel de densification, cf. partie 4.3 « analyse des capacités de densification et de mutation » du présent rapport de présentation.

Les prescriptions réglementaires associées à cette trame n'autorisent que **l'édification d'un abri jardin par unité foncière, aux dimensions réduites**, maximum 9 m², afin de préserver le caractère majoritairement non bâti de ces espaces. Il s'agit de **protéger la vocation, historique, de jardin et de verger de ces espaces, fonctionnant avec le bâti ancien du village.**

PHOTO AÉRIENNE DE 1955

CARTE DE L'ÉTAT-MAJOR 1820-1866

SOURCE : SITE INTERNET « REMONTER LE TEMPS – IGN »

PATRIMOINE PAYSAGER PROTÉGÉ DANS LE PLU DE CHIEULLES

Patrimoine végétal

Le symbole , qui figure au règlement, vise **l'alignement d'arbres longeant la route de Vany**, ou RD 69c. Cet alignement **matérialise l'entrée dans Chieulles**, et accompagne la limite physique du village, qui se situe au niveau de la route. Il joue donc **un véritable rôle de mise en scène des abords de Chieulles**. Ainsi, l'alignement d'arbres apparaît comme **remarquable du fait de son ampleur et de sa position dans la composition urbaine** et paysagère du village.

Pour cette raison, **les arbres qui composent cet alignement doivent impérativement être maintenus ou remplacés** par des plantations d'essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre équivalent.

Patrimoine bâti

Il n'existe **pas de protection au niveau de la commune de Chieulles de type classement ou inscription au titre des monuments historiques**. À l'issue d'un travail d'identification mené dans le cadre de l'élaboration du PLU, initié en phase diagnostic, et affiné en phase d'élaboration du règlement, **un certain nombre d'éléments de patrimoine bâti sont visés par une protection au titre des articles L151-19 et R151-41 3° du Code de l'urbanisme.**

Pour **les éléments et ensembles bâtis repérés sur le règlement graphique** par le symbole , les transformations, extensions et changements de destinations sont autorisés, dans les conditions fixées par les dispositions particulières du règlement, **sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme et la qualité de l'élément ou de l'ensemble considéré :**

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

Les **deux bâtiments qui composent le corps de ferme**, en dehors du pigeonnier protégé par ailleurs, sont ceux visés par le carré rouge ci-dessus. Il s'agit de **préserver les volumes bâtis et l'implantation du bâti**, et d'apporter une **organisation des ouvertures en façade harmonieuse du côté de la rue de la Chapelle**. La façade arrière du bâti, donnant sur l'intérieur de la parcelle, ne fait pas l'objet des prescriptions portant sur la façade donnant sur rue. De même, les constructions annexes, attenantes à ces bâtiments, sont exclues de cette protection.

♦ **Chapelle et pigeonnier**

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

♦ **Croix et calvaires** : afin de préserver l'intégrité de ces éléments témoins historiques du village :

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

♦ **Puits :**

- la mise en peinture des pierres apparentes est interdite.

E. Limitations particulières d'implantation des constructions

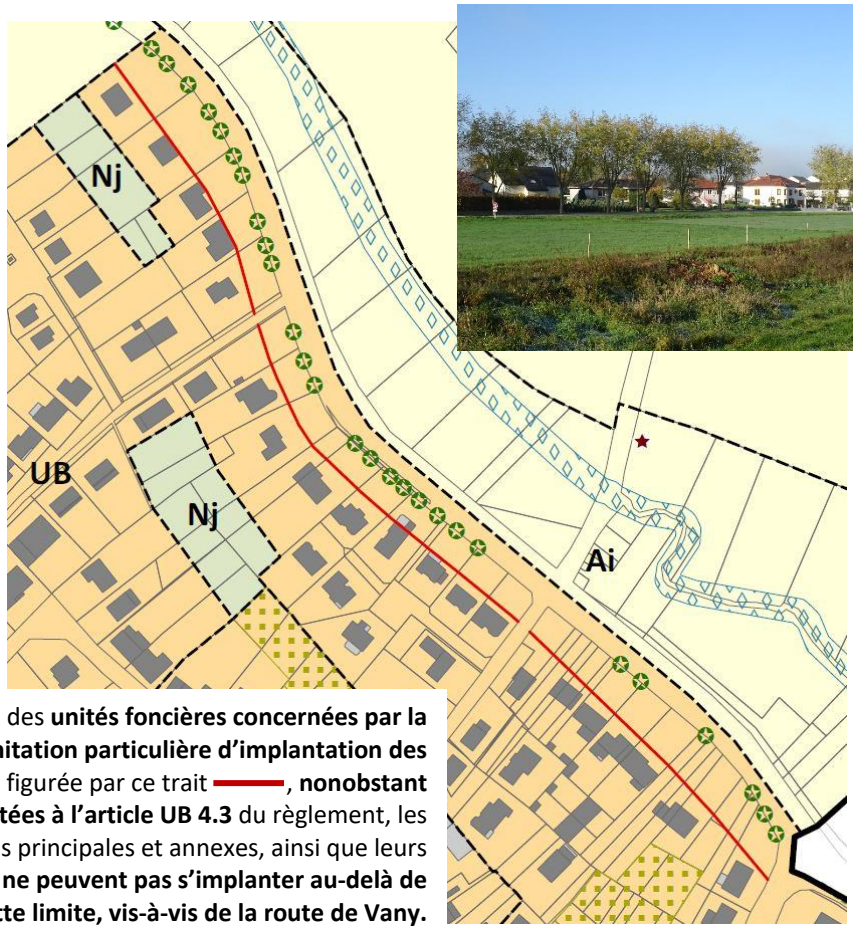
Le PLU établit à deux endroits des **règles d'implantation graphiques**, **alternatives aux règles d'implantation vis-à-vis des voies et des emprises publiques** définies au niveau des zones UA et UB.

Ces règles d'implantation graphiques dont **définies au titre des articles :**

- **L151-17** du Code de l'urbanisme qui stipule que le règlement du PLU peut définir, **en fonction des circonstances locales**, les **règles concernant l'implantation des constructions,** et
- **R151-13** du Code de l'urbanisme qui indique lui que les règles générales du PLU peuvent être assorties de **règles alternatives** qui en permettent une **application circonstanciée à des conditions locales particulières**.

Dans chacun des deux cas considérés, les circonstances locales sont en effet particulières. **Les règles d'implantations graphiques qui y sont définies participent à décliner l'objectif 2.3 du PADD : *« Conforter les qualités urbaines et architecturales »***

- **Le long de la route de Vany**, il s'agit de maintenir des **implantations bâties en recul de cette voie structurante, derrière l'alignement d'arbres existant, afin d'assurer l'intégration urbaine et paysagère** des constructions, et notamment des possibles extensions des constructions existantes. De fait, cette règle d'implantation graphique existait déjà dans l'ancien PLU de Chieulles.



Au niveau des **unités foncières concernées par la limitation particulière d'implantation des constructions**, figurée par ce trait ——, **nonobstant les règles édictées à l'article UB 4.3** du règlement, les constructions principales et annexes, ainsi que leurs extensions, **ne peuvent pas s'implanter au-delà de cette limite, vis-à-vis de la route de Vany.**

- **Une problématique de sécurité se pose route de Rupigny, à son carrefour avec la rue de la Chapelle**, là où le bâti se resserre de part et d'autre de la rue. Cela contraint les circulations motorisées et entraine des conflits avec les circulations douces (manque de visibilité notamment).

Le PADD de Chieulles, à travers son objectif 2.3, veille à préserver les qualités architecturales et urbaines propres au village-rue, **tout en s'adaptant aux besoins de confort contemporain**, y compris s'agissant de **la fonctionnalité des espaces publics.**

La solution a donc été d'apporter au règlement graphique une règle d'implantation alternative, afin de **retrouver, en cas d'évolution du bâti existant à cet endroit, un certain recul par rapport à l'alignement.** Ce recul est à respecter au niveau de la limite particulière d'implantation des constructions signifiée par ce trait : ——

Cette règle permet de conserver, au niveau de l'unité foncière concernée, une façade constructible de 16 mètres sur la rue de la Chapelle ; tout en sachant que le bâtiment visé est une grange, annexe de l'habitation située au fond de la parcelle.

6.4. LES DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES

Le **règlement du PLU** décline **le PADD,** conformément au Code de l'urbanisme. La révision générale du PLU de Chieulles a été prescrite en 2017. Son **règlement** est **de nouvelle génération**, c'est-à-dire entièrement *« Alurisé ».* Les règles édictées sont conformes aux dispositions du **décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015** relatif à la partie réglementaire du livre I[er] du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

Les pages qui suivent permettent de justifier les différentes règles du règlement écrit. En cas de doute sur la manière d'appliquer la règle, il est souhaitable de se référer aux justifications pour voir si elles permettent de lever les questions qui se posaient.

A. Dispositions générales

Le règlement écrit est organisé en quatre titres. Le titre I intitulé « *Dispositions générales* » explique les différentes dispositions applicables à l'ensemble des zones. Les titres II, III et IV précisent les dispositions particulières applicables à chaque type de zone :

- Le **titre II** précise les *« Dispositions applicables aux zones urbaines »* ;
- Le **titre III** précise les *« Dispositions applicables aux zones à urbaniser »* ;
- Le **titre IV** précise les *« Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles ».*

Les **dispositions générales,** qui constituent le titre I du règlement écrit, rassemblent les différentes **prescriptions applicables à l'ensemble du territoire communal**, pour toute les zones du PLU. Elles se situent dans le premier titre pour **éviter des redondances à l'intérieur du règlement particulier des différentes zones.**

Pour cette raison, **une règle comme le mode de calcul de la hauteur** n'est pas rappelée à l'article 4 de chaque zone. Le **pétitionnaire doit s'interroger et consulter les dispositions générales** qui constituent une composante essentielle pour bien appliquer le règlement du PLU.

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** est la suivante :

Dispositions générales du règlement > **Dispositions graphiques du règlement** > **Dispositions particulières des zones du règlement**

Le règlement constitue une seule pièce du PLU qui comprend un document écrit et un document graphique. **Une règle** est, par exemple, susceptible de **figurer uniquement** dans le document écrit, dans les dispositions générales ou uniquement dans le règlement graphique. Les règles des pièces graphique et écrite du règlement sont donc cumulatives. Ce sont **ces deux documents** qui constituent **le règlement du PLU.**

Le paragraphe portant sur **la gestion des constructions existantes non conformes** indique que le règlement du PLU s'applique aussi bien **aux constructions existantes qu'aux futures constructions.** Toutefois, ceci n'autorise en aucun cas la reconstruction de bâtiments édifiés sans autorisation.

Il est expliqué dans les dispositions générales (1.1 Champs d'application du plan) que : *« les **constructions établies préalablement à la date d'approbation du présent PLU** et ne respectant pas les dispositions du présent règlement, peuvent faire l'objet de travaux sous réserve que ceux-ci n'aient pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale, **ni de créer de nouvelles non-conformités.** Toutefois, sont autorisés les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions en toutes hypothèses ».*

La dernière phrase est liée à ce qui apparaît parmi les éléments exclus du calcul de l'emprise au sol, et parmi les éléments admis à l'intérieur des marges de recul des constructions et au-delà des bandes de constructibilité, définis dans les dispositions générales du règlement : *« Les « dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions », tels que définis par le Code de l'urbanisme, dans la mesure où ces éléments ou dispositifs n'excèdent pas 0,30 mètre de largeur par rapport au nu de la façade des bâtiments existants ».*

Les 30 centimètres autorisés font référence à l'article R152-6 du Code de l'Urbanisme.

- **Règlement National de l'Urbanisme et PLU**

Les règles du PLU se substituent au Règlement National de l'Urbanisme (RNU) à l'exception de certains articles du Code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU. **Dans le cadre des présentes justifications** voici, de manière non exhaustive, les principaux articles du Code de l'urbanisme qui demeurent applicables au titre du RNU :

- Article R.111-2 : *« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».*
- Article R.111-4 : *« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».*
- Article R.111-25 : *« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux ».*
- Article R.111-26 : *« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».*
- Article R.111-27 : *« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».*

Si certaines dispositions du RNU restent en vigueur pour les communes couvertes par un PLU, **ce n'est en revanche pas le cas pour les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 qui ne sont pas applicables.**

♦ **Règlementation en matière de vestiges archéologiques**

La commune de Chieulles est concernée par l'arrêté préfectoral n°2003-256 du 07 juillet 2003 relatif au zonage archéologique. À ce titre, **tous les dossiers** de demande de permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installation et de travaux divers, d'une emprise au sol terrassée supérieure à 3 000 m^2 (y compris parkings et voiries) situés sur la commune, devront être **transmis au Préfet** de région. La même règle est applicable pour **tous les travaux** d'une emprise au sol terrassée supérieure à 3 000 m^2 conformément à l'article R.442-3-1 du Code de l'urbanisme.

La carte archéologique nationale rassemble et ordonne les données archéologiques disponibles sur la commune. Elle peut être consultée à la DRAC – Service Régional de l'Archéologie à Metz. Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique, ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

L'article **R.111-4** du Code de l'urbanisme dispose que : *« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».* Par ailleurs l'article **L.425-11** du Code de l'urbanisme précise que : *« Lorsque la réalisation d'opérations d'archéologie préventive a été prescrite, les travaux ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces opérations ».*

En application des articles **R.523-9 à R.523-14 du Code du patrimoine**, l'autorité compétente a défini des zones où les projets d'aménagement sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation (L.522-5 du Code du patrimoine). Ce zonage est consultable sur l'atlas des patrimoines (www.atlas.patrimoines.culture.fr dans la rubrique rechercher : région Lorraine, thème Archéologie). En application de cette réglementation, un certain nombre de demandes d'autorisations d'urbanisme doit être transmis au Service Régional d'Archéologie.

♦ **Unité foncière et application du PLU au lotissement**

L'unité foncière est définie de la manière suivante : *« Il s'agit non pas de la parcelle numérotée au cadastre, mais du « terrain », aussi appelé « unité foncière », c'est-à-dire à « l'ensemble des parcelles contiguës appartenant au même propriétaire ».* Toutefois, **lorsque qu'une unité foncière est concernée par plusieurs zones différentes**, le règlement de chaque zone s'applique pleinement pour la partie de terrain ou de construction comprise à l'intérieur de la zone en question. En outre, l'application des dispositions des articles peut se faire zone par zone à partir de l'article 3.

Dans **le cas d'un lotissement,** ou dans celui de la construction, sur un même terrain, **de plusieurs bâtiments** dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, **les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées lot par lot**. Les règlements de lotissements sont caducs après 10 ans. Entre règlement de PLU et règlement de lotissement, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

♦ **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

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 ou à urbaniser. Ainsi, le pétitionnaire 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.**

♦ **Éléments admis à l'intérieur des marges de recul des constructions**

Concernant le paragraphe portant sur **les éléments admis à l'intérieur des marges de recul des constructions** (qui s'applique à l'article 4 de différentes zones), la gestion des demandes d'autorisation portant sur les constructions nouvelles, ou la modification de constructions existantes, a 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.

Une possible **marge de 60 centimètres par rapport au terrain naturel** avant travaux est apportée concernant les terrasses, escaliers et dalles hautes des parkings souterrains, pour tenir compte d'une éventuelle déclivité du terrain.

♦ **Mode de calcul de la hauteur**

Le mode de calcul de la hauteur fait référence à la hauteur comptée entre le niveau le plus haut du terrain naturel au droit de la construction avant tout remaniement, et l'égout de toiture ou, le cas échéant, l'acrotère de la construction, à l'aplomb de ce dernier. *« **Au droit de la construction** »* **vise les façades de la construction et non l'intérieur de celles-ci.**

Dans le cas d'une mesure réalisée à l'acrotère, une marge de **50 centimètres supplémentaires est applicable à la hauteur maximale indiquée dans le règlement de la zone.** Cette règle alternative vise à apporter un peu de souplesse lorsque le toit est traité en terrasse, **la mesure à l'acrotère constituant un mode de calcul moins favorable que l'égout**. Il s'agit, par le biais de cette règle alternative, de garantir une bonne équité entre les pétitionnaires. Le calcul de la hauteur maximale ne prend pas en compte les éléments ponctuels de faible emprise, tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées.

Lorsque le comble est traité en attique, la hauteur est mesurée à l'acrotère surmontant directement le dernier étage droit**.** Cette règle ne concerne pas les ouvertures en toitures (intégrées à une construction neuve où à créer en rénovation), dans la limite de 30 % de la surface de la toiture ou de 40 % intégrés harmonieusement.

♦ **Lexique**

Le **lexique de définition** se situe dans les dispositions générales, puisque sa vocation est d'éclairer le lecteur sur les différents termes utilisés, de manière **à faciliter la compréhension des règles édictées.**

Certaines définitions de ce lexique sont extraites de la **fiche technique n° 13** intitulée : *« lexique national de l'urbanisme »* éditée par le **Ministère de la Cohésion des territoires** en 2017. Dès lors qu'une définition du lexique du PLU ne correspond pas à cette fiche, il s'agit d'une adaptation volontaire pour faciliter l'application du droit des sols. Par exemple, la définition des : *« voies et emprises publiques »* a été adaptée, et celle de *« bâtiment ou construction annexe »* a été amendée (liste non exhaustive). En revanche, **des définitions** comme celles **de la construction, de l'extension ou des limites séparatives** ont été reprises dans la fiche du Ministère.

Les abris de jardins possèdent une définition claire dans le lexique et sont limités à **9 m² d'emprise au sol.** L'encadrement de ce type de construction a pour objet **d'éviter le développement d'un habitat de fortune.** Il est tout à fait possible d'avoir un abri de jardin d'une emprise supérieure, mais il sera alors considéré comme une **construction annexe** à la construction principale ; des constructions donc interdites en zone Nj et au niveau de la trame « Patrimoine paysager - Jardins et vergers ». À titre d'information, les enseignes de bricolage proposent des abris de jardins dont l'emprise varie de 3 m² à plus de 20 m². **En aucun cas un pétitionnaire ne peut prétendre que la construction projetée n'est ni principale, ni annexe.** En cas de litige, toutes les constructions et/bâtiments seront considérés comme principaux. L'objet de la catégorie *« annexe »* n'étant pas de permettre un détournement des règles normalement applicables.

Les **définitions de *« bâtiment ou construction principale »* et *« bâtiment ou construction annexe »*** s'appuient sur les dispositions de l'article L151-9 du Code de l'urbanisme qui stipule que le règlement : *« peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ».* En l'espèce, **ces deux définitions apportent des précisions quant à la nature des constructions autorisées.**

Les voies et emprises publiques sont définies comme correspondent aux espaces ouverts à la circulation automobile, de statut public ou privé. **En termes d'emprises publiques, sont seulement considérés ici les parkings.** Cette définition exclut les chemins piétonniers et les pistes cyclables isolés d'une voie ouverte à la circulation automobile.

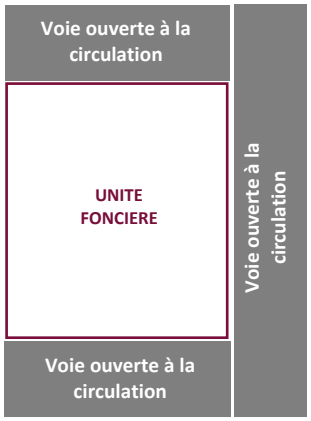
ILLUSTRATION DE LA RÈGLE S'APPLIQUANT AUX LIMITES SÉPARATIVES ET À L'ALIGNEMENT

EXEMPLE N° 1

L'unité foncière est bordée par deux autres unités foncières et possède 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 de rue, la voie est ouverte à la circulation. Il s'agit **d'une limite à l'alignement.**

(Cf. lexique du 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 du règlement écrit).

- **Emplacements réservés**

Il est précisé, dans les dispositions générales de la pièce écrite du règlement, que le présent PLU de Chieulles n'instaure pas d'emplacement réservé.

♦ **Obligations en matière de stationnement**

Les **dispositions en matière de stationnement des véhicules automobiles,** qui figurent dans les **dispositions générales** du règlement, sont applicables au titre de l'article 7 de chacune des zones du règlement graphique. Seule **la zone UA** possède **une règle dérogatoire complémentaire** dans cet article.

La règle dérogatoire est la suivante : *« Dans la seule zone UA, s'il est avéré lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme qu'il n'est manifestement pas possible de respecter la grille de stationnement : Il est exigé 1 place de stationnement minimum par logement. ».*

La **règle générale de la grille de stationnement s'applique de fait dans la zone UA .** C'est uniquement l'autorité en charge de délivrer les autorisations d'urbanisme qui peut confirmer qu'il est bien avéré l'impossibilité d'appliquer la règle générale. La présente règle **ne peut être appliquée s'il n'a pas été essayé auparavant de faire usage de la règle générale.**

La **grille de stationnement** s'applique pour **les nouvelles constructions** et pour **toute création de logement(s)** dans une construction existante.

Le garage est comptabilisé à raison du nombre d'emplacements qu'il peut représenter en fonction de sa taille.

Pour **tout logement**, **une place de stationnement (garage compris donc) est exigée par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.** Cela signifie qu'une habitation de 49 m² nécessite une place, alors qu'un appartement de 51 m² impose la réalisation de deux places.

Dès lors qu'une autorisation d'urbanisme conduit à l'aménagement d'au moins deux lots à bâtir, un emplacement visiteur doit être réalisé par tranche de 300 m² de surface de plancher entamée. **Les emplacements visiteurs ne répondent pas à l'obligation initiale d'une place de stationnement par tranche entamée de 50 m².**

Pour 1 logement d'une surface de plancher de 150 m² ou plus, le nombre de places est limité à 3 : cette règle **ne concerne que les maisons individuelles**, car pour cette seule règle **la surface de plancher est considérée logement par logement.**

Pour les autres activités des secteurs tertiaires et secondaires, pour **être considéré dans la sous-destination *« entrepôts »*,** cet usage doit **dépasser 30 % de la surface plancher totale** du bâtiment.

Pour la sous-destination *« bureaux »*, la règle s'applique au nombre de bureaux (poste informatique) en cas d'open-space.

En dernier recours, **des solutions de remplacement** peuvent être mises en place dès lors que le pétitionnaire constate qu'il est dans **l'impossibilité objective de respecter la grille de stationnement** sur l'unité foncière de l'opération. Il appartient alors au pétitionnaire de proposer une solution. Ce sera alors à l'autorité en charge de délivrer les autorisations d'urbanisme d'apprécier **la réalité de l'impossibilité,** ainsi que **la pertinence de la solution retenue** au regard notamment des objectifs généraux en matière de circulation et de stationnement.

Solutions de remplacement envisageables :

- ***Possibilité n° 1 : réalisation d'aires de stationnement dans le voisinage***
  Le voisinage est à limiter à un rayon de 300 mètres environ (distance susceptible d'être franchie à pied usuellement). Le constructeur doit apporter la preuve qu'il dispose du terrain et qu'il l'aménagera à l'usage prévu. Si cet aménagement entraîne l'exécution de travaux, la demande de permis de construire ou, le cas échéant, l'autorisation d'urbanisme adéquate, sera requise.

- ***Possibilité n° 2 : acquisition de places dans un parc privé voisin***
  Dans ce cas, le constructeur doit apporter la preuve de l'acquisition des places (titres d'acquisition sous condition suspensive de l'obtention du permis de construire) ou la preuve qu'il détiendra des places dans un parc de stationnement en cours de construction.

Le voisinage est à limiter à un rayon de 300 mètres environ.
La mutualisation des stationnements, uniquement entre des places allouées aux logements et des places allouées à d'autres destinations est possible, à condition que le voisinage soit limité à un rayon de 300 mètres environ.
Cette mutualisation permet de réduire les besoins en places de stationnement, en prenant comme contrainte le nombre de places correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de stationnement suivant la norme prédéfinie par la grille de stationnement.
La mutualisation des stationnements ne sera prise en compte que sur la moitié des besoins identifiés suivant la norme prédéfinie par la grille de stationnement.

- ***Possibilité n° 3 : concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation***
  La concession est un substitut à l'acquisition. Par long terme, il faut entendre au moins quinze ans. Le voisinage est à limiter à un rayon de 300 mètres environ. Au titre de l'article L151-33 du Code de l'urbanisme, le pétitionnaire doit pouvoir justifier de cette concession à long terme.
  Le parc peut exister, et dans ce cas il convient qu'il dispose de places libres. Il peut être aussi en cours de réalisation. On considère qu'un parc de stationnement est en cours de réalisation quand les terrains d'assise ont été entièrement acquis par la collectivité et que les moyens de financement ont été précisés. Dans le cas contraire, d'ailleurs, la concession manquerait d'objet.

Enfin, **les règles de stationnement imposées pour les vélos** viennent traduire le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de Metz Métropole. Il convient de préciser l'interprétation à faire de la mention suivante : *« Il est demandé la construction de garage(s) ou d'aire(s) de stationnement couvert(s), fermé(s) et sécurisé(s) et d'accès aisé pour les vélos ».* **Le garage, ou l'aire de stationnement, sera obligatoirement couvert et fermé**. Ces deux données sont aisément vérifiables lors de l'instruction. En revanche, les mots *« sécurisés et d'accès aisé pour les vélos »* peuvent être difficiles à instruire. Il s'agit ici de deux objectifs qui figurent au titre du PDU et qu'il est seulement recommandé d'atteindre.

♦ **Desserte par les réseaux**

Pour les réseaux électriques : *« Tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles ».* L'usage d'une goulotte, où faire courir le câble le long de fils existants, permet de répondre à cette obligation.

♦ **Prévention des risques naturels et technologiques**

Le règlement rappelle que **la commune de Chieulles est concernée par un risque sismique** (zone 1 sur 5). Ce classement entraîne des prescriptions particulières pour les seules installations à risque spécial (cf. réglementation parasismique française).
Le ban communal est concerné par **2 types de risques naturels et 2 types de risque anthropiques :**

- **L'eau** : inondations par débordement de la Moselle. Le secteur Ni du règlement du PLU de Chieulles épouse les contours des zones d'aléas forts et d'expansion des crues de l'Atlas des zones inondables auxquels s'adosse le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI). Il décline les dispositions du PGRI qui assure la compatibilité du PLU avec ce plan. Le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) de Moselle est une servitude d'utilité publique. Elle est annexée au PLU.
- **La nature de sols** : retrait-gonflement des argiles
- **Le transport de marchandises dangereuses** : via la route départementale 1
- **Le transport de matières dangereuses** : la commune est traversée par deux canalisations de transport de gaz, exploitées par GRTgaz. Ces ouvrages font l'objet de servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage (des zones non aedificandi et non sylvandi), ainsi que de servitudes d'utilité publiques d'effet, instituées par l'arrêté préfectoral du 21 octobre 2016. Le ban communal est également traversé par une canalisation exploitée par Air Liquide. Celle-ci fait l'objet d'un projet de servitude publique d'effet.

Le règlement, établi conformément aux articles L151-8 et suivants du Code de l'urbanisme, **peut comprendre tout ou partie des règles situées dans le tableau suivant :**

Règles susceptibles de figurer dans la pièce écrite du règlement de PLU	
Article	**Sous-article**
Article 1 : Destinations et sous-destinations	
Article 2 : Interdictions et limitations des usages et affections des sols	Article 2.1 : Interdictions dans toute la zone Article 2.2 : Admissions sous conditions dans toute la zone Article 2.3 : Dispositions particulières
Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées	Article 8.1 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des unités foncières Article 8.2 : Caractéristiques des accès sur les voies ouvertes au public
Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle	Article 3.1 : Mixité des destinations et sous-destinations Article 3.2 : Majoration des volumes constructibles Article 3.3 : Prescriptions différenciées entre RDC et étages Article 3.4 : Diversité commerciale Article 3.5 : Programme de logements
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	Article 4.1 : Emprise au sol maximale ou minimale Article 4.2 : Hauteur des constructions maximale ou minimale Article 4.3 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques Article 4.4 : Implantation par rapport aux limites séparatives Article 4.5 : Implantation des constructions sur une même unité foncière
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Article 5.1 : Prise en compte du patrimoine bâti ou paysager Article 5.2 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures Article 5.3 : Caractéristiques des clôtures Article 5.4 : Performances énergétiques et environnementales
Article 6 : Traitement paysager et environnemental	Article 6.1 : Coefficient sur les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables Article 6.2 : Obligations de réalisation d'espaces libres, plantations aires de jeux/loisirs Article 6.3 : Gestion des espaces verts et continuités écologiques Article 6.4 : Gestion des eaux de pluies et ruissellement ***Renvoyé aux dispositions générales***
Article 7 : Stationnement	***Renvoyé aux dispositions générales***
Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées	Article 8.1 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des unités foncières Article 8.2 : Caractéristiques des accès sur les voies ouvertes au public
Article 9 : Desserte par les réseaux	***Renvoyé aux dispositions générales***

Rouge : *nouvelles dispositions introduites par le Décret du 28/12/2015.*

B. Règles 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 constructions est possible sans avoir recours à une opération d'aménagement d'ensemble.

Section 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures des activités

Pour chaque zone, **le règlement utilise un tableau** qui permet de savoir quelles sont **les destinations et sous-destinations autorisées ou non**. Les règles édictées **s'appliquent aux installations et constructions**.

Les destinations et sous-destinations autorisées, avec ou sans conditions, ou interdites, **sont conformes à celles de l'arrêté du 10 novembre 2016.** L'arrêté définit les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu. Ces destinations et sous-destinations sont codifiées aux articles R151-27 et R151-28 du Code de l'urbanisme.

Pour toutes questions relatives au contenu des différentes destinations et sous-destinations, il convient de se reporter à la fiche technique n° 6 éditée par le Ministère du logement et de l'habitat durable qui s'intitule : *« réforme des destinations de constructions ».* Cette fiche est annexée, pour information, au PLU.

Pour toutes les zones du PLU, les destinations et sous-destinations sont réglementées conformément aux possibilités offertes par le Code de l'urbanisme :

- une croix verte autorise la sous-destination sans condition ;
- une croix orange autorise la sous-destination sous réserve de certaines conditions listées à l'article 2 de chaque zone ;
- une croix rouge interdit la sous-destination sans recours possible.

Dès lors que la case *« Conditions »* est cochée en orange, il s'agit de se référer à l'article 2 pour connaître les conditions d'occupations et d'utilisations des sols particulières de la destination ou de la sous-destination considérée.

La solution retenue **d'utiliser un tableau** dans toutes les zones permet aux pétitionnaires d'obtenir rapidement une **vision synthétique des installations et constructions qui peuvent être autorisées.**

EXEMPLE : ARTICLE UA1 / DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destination	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Conditions
Habitations	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma	X		
Autres activités des secteurs tertiaires et secondaires	Industrie			X
	Entrepôts		X	
	Bureaux			X
	Centre des congrès et d'exposition		X	
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles		X	
	Exploitations forestières		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux et accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		

Conformément à l'article R151-30 du Code de l'urbanisme, **le règlement peut interdire certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités**. C'est l'objet de l'article 2.1 des différentes zones. Il est notamment **interdit, sur l'ensemble des zones urbaines, les dépôts de ferrailles, l'installation de caravanes, les carrières ou bien encore les décharges**.

S'agissant de **l'interdiction de constructions sur buttes ou déchaussées**, qui s'applique à l'ensemble des zones du PLU, il est ici précisé que **les constructions doivent s'adapter très étroitement au profil du terrain naturel**. Afin d'éviter les maisons sur buttes, la **dalle basse du rez-de-chaussée** des constructions ne devra **pas se situer à plus de 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel.** Toutefois, cette disposition ne s'applique pas dès lors que le relief représente une contrainte avérée.

Selon les zones urbaines du PLU, les installations classées sont réglementées de manière différente. Il est rappelé qu'il existe trois type d'ICPE :

- **Déclaration (D) :** L'installation classée doit faire l'objet d'une déclaration au préfet avant sa mise en service. On considère alors que le risque est acceptable moyennant des prescriptions standards au niveau national, appelées *« arrêtés types ».*
- **Enregistrement (E) :** L'installation classée dépassant ce seuil d'activité doit, préalablement à sa mise en service, déposer une demande d'enregistrement qui prévoit, entre autres, d'étudier l'adéquation du projet avec les prescriptions générales applicables. Le préfet statue sur la demande après consultation des conseils municipaux concernés et du public.
- **Autorisation (A) :** L'installation classée dépassant ce seuil d'activité doit, préalablement à sa mise en service, faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement. Dans l'affirmative, un arrêté préfectoral d'autorisation est élaboré au cas par cas.

Dans les zones UA et UB seules les ICPE soumises à déclaration sont admises, à la condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement de la zone et que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances. Il ne s'agit pas ici de contraindre l'activité économique, mais de s'assurer du bon respect de la tranquillité résidentielle, au niveau de zones essentiellement destinées à de l'habitat.
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 zone UE ne parle pas d'installations classées, car il s'agit d'une zone dédiée aux équipements publics. En l'absence d'interdiction, les éventuelles ICPE pourraient être autorisées.

L'article 2 des zones UA et UB soumet à condition les constructions destinées à l'artisanat, aux commerces de détail et aux bureaux. La zone UA soumet également à condition les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique, à la restauration et les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Ces dernières constructions sont visées dans la sous-destination « industrie ». Il s'agit par exemple de peintres du bâtiment.

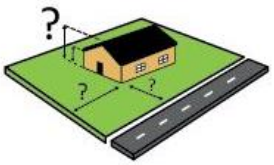
Toutes ces constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve de ne pas engendrer de risques ou de nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone. L'objectif est ici de décliner l'ambition inscrite au PADD d'assurer le « *déploiement de services utiles aux habitants et d'activités favorables à la vitalité du village et donc compatibles avec ses fonctions résidentielles* ». C'est l'impact global du projet qui doit être mesuré pour appliquer la règle. La création de 5 bureaux n'a pas le même impact que la création de 50 bureaux sur la vie du quartier. Un menuisier qui travaille seul génère un bruit plus limité qu'une menuiserie avec 10 employés. **Ce sont les conséquences en matière de bruit, d'odeur et de circulation qui doivent être évaluées.** Sont-elles compatibles avec le caractère dominant de la zone qui correspond à l'habitat ?

Au niveau de la seule zone UE, exclusivement dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics, les constructions à caractère provisoire sont admises pour cette seule destination. Sont ici visées, les constructions destinées à être démontées, par exemple, des constructions de type chapiteaux utilisés pour des manifestations culturelles.

> **Pour toutes les zones urbaines 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. À 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.

Dans l'intégralité du PLU, l'article 3 portant sur la mixité sociale et fonctionnelle et ses 5 sous-articles ne sont pas réglementés. Le projet territorial et ses déclinaisons ne nécessitaient pas de règles de ce type.

Hormis pour la zone UE, qui vise le principal équipement public de la commune, les dispositions de l'article 4 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.



- **Emprise au sol**

Une emprise au sol maximale est imposée en zone UB et en zone UE.

> **L'emprise au sol correspond au rapport entre la superficie bâtie de l'unité foncière et sa superficie totale.** Ainsi, une emprise limitée à 40 % permet de bâtir au maximum 400 m² d'une unité foncière de 1 000 m² ; exception faite des éléments exclus de calcul de l'emprise au sol définis au lexique établi dans les dispositions générales du règlement.

Le fait de limiter l'emprise au sol des unités foncières situées en zone UB, participe, au même titre que le secteur Nj ou encore la trame « patrimoine paysager à préserver », à **traduire l'objectif du PADD qui est de « *Maintenir des espaces de respiration et de transition paysagère* ».**

En zone UB, il est toutefois possible de déroger à la règle d'emprise au sol, soit en raison d'une configuration particulière de la parcelle, soit en vue d'assurer une continuité de façade sur rue, dans le cas de dent creuse et d'immeuble situé à l'angle de deux voies. **C'est à l'autorité en charge de délivrer les autorisations d'urbanisme de définir la nature de la dérogation qui peut être accordée**. Ce n'est en aucun cas la pétitionnaire qui peut en décider.

Concernant la zone UE, qui accueille le centre socio-culturel, le fait de l'imiter l'emprise au sol de l'équipement a pour but de maîtriser l'impact paysager et foncier d'un possible agrandissement de cet équipement entouré d'espaces agricoles. Une emprise au sol de maximum 15 % est donc fixée en zone UE : avec une unité foncière d'environ 5 300 m², et un bâtiment dont l'emprise au sol avoisine les 600 m², cela représente une possible extension de l'ordre de 200 m².

- **Hauteur des constructions**

La hauteur maximale autorisée, pour les constructions principales et leurs extensions, est de 7 mètres à l'égout en zone UA et en zone UB, soit un RDC + 1 étage, ou un RDC + combles, un RDC + 1 + combles, avec toujours un seul niveau de comble autorisé, ou un seul niveau en attique en fonction de la construction considérée. Cela peut correspondre à 2,70 mètres multipliés par deux niveaux et additionnés à 1,60 mètre traité en combles. **Il s'agit de rester cohérent avec les hauteurs existantes, et donc celles autorisées précédemment à travers l'ancien PLU**, pour la zone UB. Pour les constructions annexes, la hauteur est fixée à 3 mètres en zone UA et UB. **En autorisant qu'un seul niveau pour les constructions annexes, l'objectif est de préserver les caractéristiques des arrières de parcelles et d'éviter les conflits de voisinages.** Il est précisé que, dans ces deux zones, lorsqu'une construction annexe s'implante sur une limite séparative, cette hauteur maximale se calcul exceptionnellement au faîtage de la construction et non pas à l'égout, c'est-à-dire que la hauteur maximale est ici considérée comme absolue**.**

Dans les deux zones, UA et UB, les règles portant sur la hauteur maximale autorisée pour les constructions principales et annexes ne s'appliquent pas à la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-avant, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale. **Les évolutions du bâti existant sont toujours possibles, même si la règle du PLU n'est pas respectée, tant que la non-conformité originelle n'est pas aggravée.**

De plus, pour préserver des tissus urbains de qualité, **une extension ne peut en aucun cas avoir une hauteur supérieure à la construction principale.** Une maison de 5 mètres peut s'accompagner d'une extension de la même hauteur, au maximum.

Au niveau de la zone UE, les règles d'implantation et de volumétrie s'adaptent au bâtiment existant et à sa configuration sur l'unité foncière. Ainsi, la hauteur maximale autorisée est limitée à celle des constructions existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU.

- **Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques**

L'objectif, en zone UA, est de préserver la morphologie urbaine visible depuis l'espace public : un front urbain formé par des implantations le plus souvent à l'alignement. Pour ce faire, les constructions principales doivent être implantées à l'alignement en zone UA. Toutefois, dans des cas où l'implantation à l'alignement ne répond pas à cet objectif, ou pour des raisons de sécurité, des règles alternatives autorisant, ou rendant obligatoire (dans le cas de démolition et reconstruction), des implantations différentes, sont formulées.

De la même manière, une implantation différente peut être autorisée dans le cas d'une impasse. Dans cette situation, le retrait vis-à-vis de l'alignement devra être suffisant pour permettre aux différentes catégories de véhicules de faire aisément demi-tour.

Contrairement à la zone UA, les implantations à l'alignement ne sont pas autorisées dans la zone UB. Les **façades des constructions principales doivent être implantées entre 6 et 8 mètres** depuis l'alignement, en agglomération. Une souplesse est apportée puisque **cette règle se combine à une autre**, qui permet l'implantation de la façade d'une construction principale **dans le prolongement des façades des constructions principales voisines** les plus proches. Il s'agit ici d'une **proximité immédiate**, pas d'une proximité de voisinage. Cette règle doit favoriser la bonne insertion des nouvelles constructions dans le contexte urbain. Le recul minimum de 6 mètres doit **permettre le stationnement des véhicules individuels sur la parcelle pour limiter la problématique du stationnement**. Le recul maximal de 8 mètres a pour but d'**éviter des reculs trop importants du bâti vis-à-vis de la rue.**

La zone UB, comme la zone 1AU, fait référence à une bande de constructibilité à l'aide d'une rédaction de ce type : *« Toute construction principale doit être implantée à l'intérieur d'une bande de 30 mètres comptés 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 ».*

> **Seules les voies ouvertes à la circulation automobile génèrent une bande de constructibilité.** Ce n'est absolument pas le cas d'un chemin agricole ou rural, d'une liaison piétonne, d'une voie ferrée ou encore d'une voie d'eau.
> Si une unité foncière est bordée par deux voies, ou plus, ouvertes à la circulation, elle possède alors deux limites à l'alignement (cf. lexique, dispositions générales du règlement) et la bande de constructibilité est générée vis-à-vis de ces deux voies. Enfin, dans le cas d'une voirie en impasse, la bande de constructibilité s'appréciera de manière rectangulaire. Par exemple, 30 mètres de profondeur et 30 mètres de hauteur vers le sud et vers le nord de la parcelle depuis l'impasse.

À certains endroits, en zone UA et UB, les constructions projetées devront déroger à ces règles d'implantation pour respecter des **règles d'implantation alternatives exprimées au règlement graphique** et explicitées en partie 6.3 du présent rapport de présentation.

En zone UA s'il n'est pas défini de bande de constructibilité, ni d'emprise au sol maximale à respecter, une trame « patrimoine paysager à protéger » recouvre les jardins et les vergers situés aux abords des constructions du village-rue historique**.** Cette trame, qui n'autorise que des abris de jardin, concourt ainsi à traduire l'objectif de maintien « des espaces de respiration et de transitions paysagère » inscrit au PADD, en préservant une auréole de jardins de vergers tout autour des constructions les plus centrales de Chieulles.

En zone UE, afin de tenir compte de sa localisation hors agglomération, le **recul minimum autorisé est de 10 mètres par rapport à l'alignemen**t, toutefois cette règle ne s'impose pas à des installations de type poste de transformation électrique.

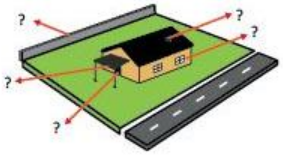
- **Implantation vis-à-vis des limites séparatives**

Pour préserver la morphologie ancienne des tissus urbains, qui se caractérisent par l'alignement et la continuité du bâti sur rue, **en zone UA** toute construction principale doit être édifiée en limite séparative latérale, **c'est-à-dire sur au moins une limite latérale du terrain.**

En zone UB, les nouvelles constructions et installations peuvent être implantées soit sur la limite séparative, soit en retrait de 3 mètres minimum. Le projet territorial ayant pour **objectif de réduire la consommation foncière (objectif 3.1 du PADD), une interdiction d'implanter les nouvelles constructions sur les limites séparatives aurait eu l'effet inverse, en favorisant des constructions seules au milieu de leurs parcelles respectives.** Il est précisé que cette règle est inopérante pour les seuls abris de jardin. Ceux-ci peuvent être implantés soit sur la limite, soit en retrait de 1 mètre minimum.

Malgré une hauteur bâtie autorisée plus importante, qui correspond à celle du centre-socioculturel existant, les constructions et installations peuvent également s'implanter en zone UE soit sur la limite séparative, soit en retrait de 3 mètres minimum. En effet, celles-ci seraient isolées de tout autre construction et n'entraîneraient pas de problématiques d'ombre portée sur d'éventuelles constructions voisines.

- **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**



Pour l'ensemble des zones urbaines, une première règle, chapotant les autres, est ainsi édictée : **«** *La définition volumétrique et architecturale des bâtiments doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture des espaces publics. Pour cela, les nouvelles constructions s'harmoniseront aux rapports de volumes, de matériaux et de couleurs des bâtiments voisins réalisés ou autorisés.* ».

Elle signifie qu'une construction n'entretenant aucun lien avec l'architecture locale est interdite. Pour préciser cela, cette règle est complétée par la phrase suivante : « *Les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits.* ». Les constructions au volume, aux matériaux et aux couleurs trop éloignés du style dominant ne peuvent être mises en œuvre.

Concernant les espaces publics, **aucune nouvelle construction ne peut déborder sur les espaces publics et/ou restreindre leurs usages.**

Au-delà de cette règle, en zone UA et UB, **les autres dispositions de l'article 5 ne s'appliquent pas aux équipements** d'intérêt collectif et services publics.

Les zones UA et UB sont concernées par **l'existence d'un patrimoine bâti, paysager et/ou végétal** faisant l'objet de **prescriptions réglementaires** déclinées dans les dispositions générales du règlement, et explicitées en partie 6.3 du présent rapport de présentation. Il en est fait **mention aux articles 5.1 de ces zones.**

Les règles portant sur les **caractéristiques architecturales de façades et des toitures**, sauf si précision contraire, **concernent les constructions principales et annexes.**

Les règles portant sur le **traitement des aspects extérieurs des constructions** s'attachent à **permettre des évolutions, tout en évitant qu'elles dénaturent le caractère patrimonial** du cœur de village, tout comme les **qualités urbaines existantes de l'ensemble des tissus bâtis**. Ainsi, l'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses…) est interdit. Par ailleurs, le ton des façades doit absolument s'harmoniser du style environnant dominant.

Les notions de « style dominant » et de « constructions voisines » font référence aux constructions situées à proximité immédiate du projet : moins de 20 mètres depuis chaque limite latérale au niveau de l'alignement. L'objectif est de travailler à une cohérence et une harmonie globale en matière de traitement architectural et de coloration des façades.

En zone UA, les règles en faveur du maintien des caractéristiques patrimoniales des constructions se traduisent notamment à travers des **dispositions en faveur de la qualité des façades et des toitures** :

- Proscription de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ;
- Interdiction de volets roulants avec caissons extérieurs en saillie ;
- Limitation de possibles toitures-terrasses aux seules extensions des constructions principales et aux annexes, non visibles depuis les voiries ouvertes à la circulation automobile ;
- Interdiction d'éléments de type climatiseurs, blocs échangeurs de climatisation et pompes à chaleur sur les façades donnant sur les rues ouvertes à la circulation automobile, au sol devant ces façades, ou en toiture surplombant ces mêmes façades.

De manière générale, **à travers les articles 5 des zones urbaines** il est recherché **une cohérence d'ensemble et une harmonie architecturale à travers la couleur des façades, celle des toitures, ainsi que les volumes de ces dernières** : les pentes des toitures sont limitées en zones UA et UB.

Toujours en zone UA et UB, les toitures doivent être couvertes, en dehors des toitures-terrasses, de matériaux d'aspect tuile en terre-cuite, c'est-à-dire revêtant des couleurs comprises entre le rouge, le brun marron et le gris foncé. L'aspect ardoise peut être autorisé car il est également présent dans les tissus bâtis existants de Chieulles à la date d'approbation du présent PLU.

La cohérence d'ensemble recherchée dans le traitement architectural du bâti villageois, repose sur les notions de *« constructions voisines »* et de *« style dominant ».* Toutefois, cette cohérence est également visée entre une construction principale et ses constructions annexes. Ces dernières *« doivent être traitées avec des matériaux compatibles avec ceux de la construction principale »* ; c'est-à-dire que l'aspect de ces matériaux, et notamment sa couleur, devra aboutir à une harmonie entre les constructions à l'échelle de l'unité foncière considérée. Ainsi, s'agissant des abris de jardin au-delà de la simple tôle ondulée, c'est bien l'aspect du matériau qui est règlementé, c'est-à-dire le résultat perçu.

La zone UE comporte en la matière des règles d'ordre plus général, portant principalement sur la **qualité globale à apporter** dans le traitement de l'ensemble des façades des constructions, ainsi que celles de leurs extensions et constructions annexes.

S'agissant des caractéristiques des clôtures, une **certaine équité est recherchée entre les zones urbaines**, tout **en tenant compte de leurs particularités**.

En **zone UA,** la réglementation sur les clôtures précise bien que **les usoirs existants doivent absolument rester libres de toute construction de mur, muret et clôtures.**

En matière de clôture, les règles de la zone UA et de la zone UB ont pour but d'assurer des **transitions de qualité entre la rue et les abords des constructions.** Il s'agit notamment d'éviter de briser les vues à ces endroits et de refermer trop fortement les abords de l'espace public.

Pour cette raison, en zone UA et UB, les clôtures à l'alignement ne peuvent dépasser une hauteur totale de 1,50 mètre. Les murs pleins, ou murets, ne peuvent excéder une hauteur maximale de 0,60 mètre. Il est ici précisé qu'en zone UB des dispositifs occultants sont autorisés, sans que ceux-ci ne constituent pour autant des murs pleins, et avec une hauteur de clôture totale restant limitée à 1,50 mètre. Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux murs anciens, à valeur patrimoniale, qui peuvent être reconstruits à l'identique, sans excéder la hauteur initiale.

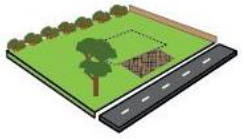
Le fait que **les compteurs et boîtes de branchements réseaux doivent obligatoirement être intégrés** aux clôtures a pour objectif d'**éviter que ces boîtes ne se retrouvent seules au niveau de l'emprise publique** induisant un impact paysager négatif.

Certaines typologies de clôtures sont proscrites, en zone UA et UB, lorsque celles-ci sont visibles depuis l'espace public, c'est-à-dire celles situées sur rue et en retour sur le mitoyen jusqu'au corps principal d'habitation. C'est le cas, en zone UB, des haies artificielles en plastique et des grillages rigides. Cette interdiction s'étend en zone UA aux panneaux de bois de type claustra ou canisses.

Les caractéristiques des clôtures ne sont pas réglementées en zone UE.

- **<u>Traitement environnemental et paysager</u>**

En zone UA et UB, 50 % des espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espace de pleine terre ou en espace non imperméabilisé. Cela signifie qu'ils doivent être non bâtis, ni en surface, ni en sous-sol, et permettre l'infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations), mais aussi en allée de jardin non dallée ou non cimentée.



De plus, les espaces libres de toutes constructions doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre. La notion d'arbre de haute tige est définie dans le lexique du règlement écrit (au niveau des dispositions générales). Il y est précisé la possibilité de remplacer la plantation d'un arbre haute de tige par un arbuste d'essence locale d'une hauteur minimale de 1,50 mètre. Il peut s'agir des haies champêtres qui figurent en annexe du règlement, au sein de la liste des essences locales imposées.

Pour tenir compte du caractère déjà bien végétalisé, par endroit, de la commune, les arbres de haute tige, et/ou arbustes existants sur l'unité foncière, peuvent être comptabilisés, si l'autorité en charge de délivrer les autorisations d'urbanisme donne son accord.

Pour maintenir au mieux les qualités paysagères de la commune, ainsi que celles des plantations supports de biodiversité, les haies, arbres et arbustes plantés devront être choisis parmi des essences locales. À cet effet, une liste d'essences est annexée au règlement du PLU. Cette liste n'étant pas exhaustive, d'autres essences peuvent être autorisées, dès lors qu'il est avéré que ce sont des essences locales. Ce sera au pétitionnaire de le démontrer.

Toujours en zone UA et UB, les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés ou engazonnés. Si des arbres sont à planter au niveau des aires de stationnement, en fonction du nombre d'emplacements prévus, les essences choisies devront obligatoirement être indigènes.

Pour maintenir, et aménager des espaces publics de qualité, les haies, arbres et arbustes plantés doivent obligatoirement, en zone UE, être choisis parmi des essences locales. De plus, ce sont l'ensemble des espaces libres, à l'exception de ceux affectés à la circulation de véhicules motorisés, au stationnement, aux aires de service ou aux terrains de sport, qui doivent obligatoirement être aménagés en espace de pleine terre ou en espace non imperméabilisé.

Au niveau de la zone UA, il est fait mention de la trame graphique « espace boisé classé » qui se superpose à la zone.

Section 3 – Équipements et réseaux

L'écriture de l'article 8.1 des différentes zones urbaines est sensiblement identique, hormis celle de la zone UE, qui stipule simplement, comme pour les autres zones urbaines, que **les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour**. Le règlement de collecte des déchets de la Métropole, annexé au PLU, doit être suivi, notamment s'agissant des types d'aires de retournement qu'il expose.

En zone UA et UB, pour les voies aménagées en impasse, dont la longueur est supérieure à 80 mètres, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser. Cette règle ne s'applique pas en l'absence de rue voisine, avec laquelle créer un bouclage. Elle est vouée à créer, ou à maintenir, des porosités piétonnes à travers les différents quartiers à dominante d'habitat du village.

En zone UA et UB, l'emprise minimale des voies nouvelles ouvertes à la circulation est fixée à une largeur minimale de 8 mètres de plateforme dont 5 mètres de chaussée pour le double-sens de circulation. 5 mètres sont donc mobilisés pour la circulation automobile, 3 mètres sont dédiés aux mobilités douces, avec par exemple un trottoir de 1,50 mètre de part et d'autre de la chaussée. Pour les voies aménagées en sens unique, le minimum obligatoire est ramené à 5 mètres de plateforme dont 2,5 mètres de chaussée.

Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées dans le cas de voiries secondaires ou tertiaires. Ces deux derniers termes sous entendent qu'il doit s'agir de rues remplissant simplement des **fonctions de desserte locale.**

C. Règles de la zone à urbaniser

La zone à urbaniser (AU) correspond à la partie de la commune destinée à être ouverte à l'urbanisation à court et moyen termes. Elle est non équipée. Les aménagements réalisés sur cet espace doivent être compatibles avec les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) intitulée « Conforter la trame urbaine et l'habitat en entrée de village », cf. pièce écrite et justification de l'OAP.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, qui existent à la périphérie immédiate de la zone 1AU, sont normalement suffisamment dimensionnés pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Le PLU de Chieulles ne comporte qu'une seule zone 1AU sans secteur.

Section 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures des activités

La vocation principale de la zone 1AU est l'habitat. Une mixité fonctionnelle est possible dans le même esprit que les zones urbaines, UA et UB. Dans la zone 1AU, la réalisation d'opérations d'aménagement à destination dominante d'habitat est autorisée à condition :

- De respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont l'existence est signalée sur le règlement graphique ;
- De ne pas conduire à la création de délaissés de terrains inconstructibles et d'être compatible avec le développement ultérieur de la zone ;
- **De réaliser une ou plusieurs phases d'un minimum de 15 logements ;**
- Que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.

Il n'est pas ici fait référence à la notion « d'opération d'ensemble » ou « d'opération d'aménagement d'ensemble », car **le PLU ne s'oppose pas à l'urbanisation au coup par coup de la zone au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.** Toutefois, cette urbanisation au coup par coup n'est autorisée **que dans la mesure où elle est compatible avec le développement ultérieur de la zone,** et par conséquent avec les principes indiqués dans l'OAP. Ainsi, toute opération conduisant à la création de délaissés ou de terrains inconstructibles ne pourra être tolérée. De plus, la réalisation d'une phase est soumise à un nombre minimum de 15 logements, quelle que soit la superficie de terrain visée. Cette règle vise à assurer une certaine pertinence des « coups par coups **», il ne doit pas s'agir de constructions particulières édifiées une par une** par des pétitionnaires différents.

Les terrains ne sont constructibles que si les équipements publics nécessaires à l'opération sont réalisés ou programmés. Ainsi, pour être constructible, un terrain doit obligatoirement posséder un accès sur une voirie publique ou privée ouverte à la circulation automobile. Enfin, la connexion aux autres réseaux (eau, électricité, assainissement) doit être réalisée conformément à la législation en vigueur. Cela signifie que si les équipements publics venaient à s'avérer insuffisants, l'autorisation peut être refusée dès lors que ces équipements nécessaires ne sont pas programmés.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

De manière générale, **une cohérence avec les règles des zones urbaines a été recherchée**, plus particulièrement celles de la zone UB. De nombreuses règles sont identiques à celles de la zone 1AU, pour garantir une certaine équité vis-à-vis des pétitionnaires, ainsi qu'une cohérence entre les tissus urbains les plus récents et ceux amenés à se construire en zone 1AU.

Les règles d'emprise au sol et d'implantation restent proches mais sont toutefois quelque peu modulées en zone 1AU par rapport à la zone UB, notamment pour s'adapter à un parcellaire amené à s'adapter à une densification un peu plus importante des tissus bâtis (de l'ordre de 15 logements/ha).

L'emprise au sol maximale est de 50 % en zone 1AU. Il s'agit ici aussi de **s'adapter à une possible densification des tissus urbains à créer ; tout en sachant que cette densification reste maîtrisée** à hauteur de moitié de la surface des unités foncières considérées, et ce, quelle que soit leur taille.

La bande de constructibilité est légèrement moins profonde que celle définie pour la zone UB, qui elle tient compte de la majorité des implantations des constructions principales existantes, pour aboutir à 30 mètres de profondeur. Avec 25 mètres de profondeur en zone 1AU, il s'agit de réglementer une bande de constructibilité favorisant **des implantations bâties à même de « tenir » des fronts urbains suffisants**. L'objectif est aussi de **tenir compte de la déclivité des espaces visés** en zone 1AU, en limitant la longueur des accès en pente. Cette bande de constructibilité se complète d'une règle, également édictée en zone UB, visant à limiter, entre 6 et 8 mètres, le retrait de la façade de la construction principale par rapport à l'alignement.

La hauteur maximale autorisée s'inscrit en cohérence avec les hauteurs autorisées au niveau des tissus bâtis existants à vocation dominante d'habitat, soit 7 mètres à l'égout. Cette hauteur maximale autorisée garantit la **possible mise en œuvre de logements individuels, intermédiaires ou encore collectifs**, tout en maîtrisant **l'intégration des constructions principales dans le grand paysage** et les paysages urbains. S'agissant des constructions annexes, elles ne pourront pas avoir d'étage, avec une hauteur maximale autorisée de 3 mètres. Cette règle vise à **marquer une nécessaire différence avec les constructions principales** pour des constructions qui lui sont accessoires.

Concernant les implantations par rapport aux limites séparatives, **la mitoyenneté est autorisée**, tout comme en zone UA et UB. Le projet de Chieulles a pour **objectif de réduire la consommation foncière**, une interdiction d'implanter les nouvelles constructions sur les limites séparatives aurait eu l'effet inverse, en favorisant des constructions isolées en milieu de parcelle. En cas de retrait par rapport à la limite, un retrait minimal de 3 mètres devra être observé sans minimum de type H/2 (hauteur divisée par deux). Ce retrait de 3 mètres doit être observé y compris vis-à-vis de la limite de fond de parcelle pour conserver une transition non imperméabilisée entre l'espace urbain et le milieu naturel. Pour les abris de jardin, en raison de leur dimension limitée, le retrait minimum est réduit à 1 mètre.

En termes de qualité urbaine, architectural, environnementale et paysagère, il est clairement indiqué que **tout pastiche d'architecture typique non locale est proscrit**. Les chalets bois, qui ne relèvent en rien de l'architecture locale, sont strictement interdits dans l'aménagement des futurs quartiers.

Tout comme en zone UB**, l'objectif des règles édictées à l'article 1AU 5.2 est d'assurer une cohérence urbaine en termes de couleur des toitures et des façades, ainsi qu'en termes d'orientation des toitures**. Il s'agit de composer **des ambiances bâties harmonieuses participant à la qualité du cadre de vie** des habitants.

Ainsi, comme en zone UB, la coloration des façades fait référence « au style environnant dominant ». Cela renvoie aux constructions situées dans un rayon maximal de 100 mètres autour de la construction projetée. La **volonté de la collectivité est d'œuvrer à une cohérence et une harmonie globale** en matière de coloration des façades. Pour cette raison, **les tons adoptés ne doivent pas dénoter** par rapport aux ambiances bâties alentours. En zone 1AU, cette règle doit assurer une **cohérence urbaine au sein d'une opération aménagée dans le cadre de plusieurs tranches**, potentiellement par plusieurs aménageurs. Si la tranche considérée est la première de la zone 1AU encore vierge, l'aménageur pourra, avec l'accord de la collectivité, être dispensé de cette obligation de se conformer aux aspects des constructions voisines, s'il en existe dans un rayon de 100 mètres.

En matière de clôtures, les règles adoptées sont identiques à celles de la zone UB. Il s'agit de garantir une certaine équité entre les pétitionnaires, et d'assurer une continuité avec les précédentes extensions des tissus urbains. **Les clôtures ne sont pas obligatoires.**

Au moins 50 % des espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espace vert. De la même manière, **les délaissés des aires de stationnement ne doivent pas rester à nu** et doivent impérativement être végétalisés ou engazonnés. Pour les plantations à réaliser, les espèces devront être indigènes. Une liste d'essences est annexée au règlement du PLU.

Au même titre que la zone UB, et **pour favoriser la création d'espaces publics à l'échelle des futurs quartiers,** à partir de 10 logements, les opérations d'aménagement d'ensemble devront comporter au moins 10 % d'espace vert commun.

Section 3 – Équipements et réseaux

La zone 1AU sera particulièrement concernée par la création de nouvelles voiries pour desservir les futures constructions. **Les règles en la matière, qui sont les mêmes que celles édictées en zone UA et UB, sont complétées par la possibilité d'y aménager des rues profilées en cour urbaine.** Ce type de profil est défini au lexique des dispositions générales du règlement. Il s'agit de rues où les différents usagers circulent sur un même espace, qui est partagé entre les circulations piétonnes, à vélo et en véhicule motorisé. **L'objectif est d'apaiser la circulation automobile dans le futur quartier résidentiel, et de décliner les principes d'aménagement formulés dans l'OAP.**

D. Règles de la zone agricole

Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole sont autorisées, sous condition de respecter **les dispositions législatives ou réglementaires (ICPE et Règlement Sanitaire Départemental) soumettant 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.

Les constructions, installations, aménagements et travaux qui sont **dans le prolongement de l'acte de production, ou ayant pour support l'exploitation agricole**, sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires aux activités exercées par un exploitant agricole, et qu'ils se situent à proximité d'un bâtiment agricole, ou d'un ensemble de bâtiments agricoles, existant à la date d'approbation du présent PLU. Cela concerne **les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, autorisées au titre de l'article L151-11 du Code l'urbanisme**, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Il peut ainsi s'agir de **lieux de vente de produits locaux issus d'une activité agricole** présente sur le ban communal.

Pour les logements d'agriculteurs, le PLU conditionne leur possibilité au fait que le projet se situe à proximité d'un bâtiment, ou d'un ensemble de bâtiments existants, **soit moins de 100 mètres.**

Les locaux techniques et industriels accueillant du public des administrations publiques et assimilés sont autorisées, à condition que leur implantation dans la zone soit indispensable, ou qu'ils aient fait l'objet d'un projet d'intérêt général ou d'une servitude d'utilité publique. **Cela signifie qu'il devra être démontré par le pétitionnaire qu'il n'y avait pas d'autres possibilités** d'implantations, en particulier dans les zones U et AU. Sont notamment visés ici **les constructions et les installations permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires** comme les transformateurs électriques.

Le PADD vise un objectif de protection de ces espaces et de leur vocation agricole, l'évolution de l'habitat existant est strictement encadrée en conséquence. **La réhabilitation, l'extension limitée et les constructions annexes aux constructions à vocation d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU, sont autorisées**, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et de **se situer à 20 mètres maximum de la construction principale pour les piscines,** et **sur la même unité foncière de la construction principale concernant les autres constructions annexes**. Ces habitations existantes concernent : le « domaine de la Bergerie », localisé en retrait du village le long de la route D69d, une habitation isolée située le long de la route de Rupigny, et deux habitations implantées près du poste électrique de Saint-Julien-lès-Metz. **L'extension mesurée d'une construction d'habitation existante doit représenter 30 % maximum de cette dernière**. Des **constructions annexes à ces dernières** sont autorisées dans une **limite de 20 m² d'emprise au sol**. Ce n'est pas la surface de plancher qui est ici considérée mais bien l'emprise au sol, de manière à limiter l'imperméabilisation des terrains dans la zone agricole.

> **<u>Le secteur Ai</u> limite fortement les possibles constructions, installations et aménagement.** Il a vocation à être inconstructible pour **préserver des espaces de prairie** qui contribuent à une continuité écologique prairial, et qui possèdent également un caractère inondable. Pour **ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux**, les clôtures doivent présenter une perméabilité supérieure à 80 %. Cette règle est établie au titre du 8° alinéa de l'article R151-43 du Code de l'urbanisme qui permet d'imposer pour les clôtures des caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Une **piscine, couverte ou non**, correspond à une **construction annexe autorisée** dans cette zone. Toutefois, **seules les piscines couvertes seront décomptées de l'emprise au sol** autorisée (cf. définition de l'emprise au sol dans le lexique du règlement).

Dans un souci de cohérence avec les hauteurs des constructions à usage d'habitation autorisées en zones UB et 1AU, et avec celles existantes en zone agricole, les **hauteurs maximales autorisées pour les constructions à vocation d'habitation sont limitées à 7 mètres** en zone agricole. Concernant les hauteurs des constructions destinées à l'exploitation agricole, la hauteur maximale autorisée est fixée à 12 mètres. La hauteur maximale des constructions annexes aux habitations est quant à elle fixée à 3 mètres.

En raison des gabarits des bâtiments agricoles, et de la taille des machines liées aux activités agricoles, **un recul de 10 mètres est imposé vis-à-vis de l'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.

En termes de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, les règles sont moins strictes que celles édictées en zones urbaines et à urbaniser. Au regard d'un bâti beaucoup plus ponctuel, il n'existe pas d'enjeux de cohérence urbaine et architecturale à l'échelle d'une rue ou d'un quartier. L'objectif des règles porte davantage sur **la préservation du caractère naturel du lieu ainsi que de ses qualités paysagères.** La première règle de l'article A 5.2 permet à l'autorité en charge de délivrer les autorisations d'urbanisme de refuser un projet dès lors que les installations, constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement, portent atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels et urbains. Les éléments susceptibles de porter atteinte à la qualité des paysages sont principalement la qualité des couvertures de toiture et de leur volume, celle des façades, des clôtures et l'adaptation au sol du bâtiment projeté.

Les clôtures ne devront pas constituer une entrave au déplacement de la petite faune. Cette règle fixe un objectif à poursuivre, le moyen d'y parvenir devra être mis en œuvre et démontré par la pétitionnaire (matériaux, porosité de la clôture, etc.). Elle est établie au titre du 8° alinéa de l'article R151-43 du Code de l'urbanisme.

Pour maintenir les qualités paysagères et écologiques de la zone**, les arbres et arbustes à planter doivent être choisis parmi les essences locales** figurant en annexe du règlement. Il est précisé que d'autres essences, que celles figurant en annexe, peuvent être autorisées, dès lors qu'il est avéré que ce sont des essences régionales. Cela sera au pétitionnaire de le démontrer.

E. Règles de la zone naturelle

Cette zone vise à **préserver des milieux naturels**. Ainsi, les occupations et utilisations du sols susceptibles de porter atteinte à la protection, à la mise en valeur ou à la restauration des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques, sont interdites.

Les locaux techniques et industriels accueillant du public des administrations publiques et assimilés, sont autorisés à condition que leur implantation dans la zone soit indispensable, ou qu'elle ait fait l'objet d'un projet d'intérêt général, ou d'une servitude d'utilité publique. Cela signifie qu'il devra être **démontré par le pétitionnaire qu'il n'existait pas d'autres possibilités** d'implantations, en particulier dans les zones U et AU.

Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, la gestion et l'exploitation de la forêt sont autorisées. S'agissant de **l'accueil des promeneurs**, seules des **installations de faible emprise** seront **tolérées**, de type chemins piétons, bancs panneaux pédagogiques, ou encore installations d'un parcours de santé, etc.

Le PADD vise un objectif de protection des espaces forestiers et agricoles, **l'évolution de l'habitat existant** est donc **strictement encadrée**. Cela concerne, en zone naturelle, deux constructions à usage d'habitation implantées le long de la route D1, au nord du ban communal. Leur réhabilitation, leur extension limitée et l'édification de constructions annexes, sont autorisées sous réserve de plusieurs conditions à réunir :

- Ne pas compromettre l'activité agricole, forestière ou la qualité paysagère du site ;
- Se situer à 20 mètres maximum de la construction principale, pour les constructions annexes ;
- Se limiter à 30 % de l'emprise au sol existante pour les extensions et à 20 m² d'emprise au sol pour les constructions ;
- La construction à vocation d'habitation doit être existante à la date d'approbation du présent PLU.

Une **piscine, couverte ou non**, correspond à une **construction annexe autorisée** dans cette zone. Toutefois, **seules les piscines couvertes seront décomptées de l'emprise au sol** autorisée (cf. définition de l'emprise au sol dans le lexique du règlement).

En termes d'implantation, une limite d'implantation par rapport aux voies est introduite afin de maîtriser le recul de constructions localisées hors agglomération. Il est rappelé ici que la **zone est principalement traversée par la RD1**, classée voie à grande circulation, imposant, de facto, hors agglomération, un **recul de 75 mètres pour toute construction ou installation.**

Tout comme pour la zone agricole, les règles en termes de **qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** sont **moins strictes que celles édictées en zones urbaines et à urbaniser**. Au regard d'un bâti beaucoup plus ponctuel, il n'existe **pas d'enjeux de cohérence urbaine et architecturale** à l'échelle d'une rue ou d'un quartier. L'objectif des règles porte davantage sur la **préservation du caractère naturel du lieu** ainsi que de **ses qualités paysagères.**

Le secteur Ni épouse les contours des zones d'aléas forts et d'expansion des crues de l'Atlas des zones inondables auxquels s'adosse le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) 2016-2021 – Bassin Rhin. Le PLU de Chieulles doit être compatible avec ce dernier. Une partie du secteur Ni est également concernée par le Plan de Prévention des Risques (PPR) qui correspond à une servitude d'utilité publique annexée au PLU. **Les dispositions de secteur Ni transposent les dispositions 20 et 21 du PGRI**. Ainsi, **les nouvelles constructions, les remblaiements au-dessus du terrain naturel et les endiguements y sont interdits**. Seule la réhabilitation des constructions d'habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU est autorisée. Cela comprend des adaptations mineures ou l'amélioration de l'existant (changements de fenêtres, isolation par l'extérieur, etc.). **Les extensions mesurées ne sont pas autorisées**. **Les aménagements, travaux et clôtures** sont autorisés sous les mêmes conditions qu'en secteur Ai : **ne pas entraver le fonctionnement des continuités écologiques, ni le libre écoulement des eaux**. Les **installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont admis à condition que leur implantation dans la zone soit indispensable**, ou qu'elle ait fait l'objet d'un projet d'intérêt général ou d'une servitude d'utilité publique. Il s'agit là de prendre en considération **les installations de transport d'énergie transitant par le secteur (électricité et gaz).**

Le secteur Nj est un milieu anthropisé à dominante naturelle. Les règles mises en place visent à préserver ce caractère dominant. Il correspond à des jardins et vergers attenant aux habitations. Il autorise les abris de jardin (cf. lexique, dispositions générales du règlement) dans la limite d'un seul par unité foncière avec une emprise au sol maximale de 9 m^2. **Le pétitionnaire devra démontrer au service en charge d'instruire les autorisations d'urbanisme que l'abri projeté est destiné au stockage de matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien du jardin, du potager ou du verger**. Tout autre usage est proscrit et entraînera un refus de la demande. Toujours pour préserver les paysages, la hauteur maximale est limitée à 3 mètres.

6.5. LA NÉCESSITÉ DES RÈGLES ÉDICTÉES

Cette partie vise à répondre aux éléments attendus au titre de l'article R151-2 du Code de l'urbanisme. Celui-ci stipule, à son deuxième et à son troisième alinéa, que le rapport de présentation doit justifier de :

- *« La **nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables** et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles, ou selon la dimension des constructions, ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;*

- *La **complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation** »*

A. Nécessité des dispositions particulières des zones urbaines et à urbaniser

Les règles édictées aux articles 1 et 2 visent à **autoriser, admettre sous condition, ou interdire certaines destinations ou sous destinations de constructions et installations**. Elles permettent également de limiter des usages et affectations des sols. Elles sont donc nécessaires pour éviter des occupations ou utilisations :

- Pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- Incompatibles avec la vocation principale ou dominante de la zone ou du secteur considéré.

Réglementer les destinations des constructions projetées **répond notamment à l'ambition fixée au niveau de l'orientation n° 2 du PADD « *Maintenir la structure villageoise de Chieulles* ».** Cette ambition consiste à **protéger les tissus bâtis, leurs organisations urbaines et leurs fonctions, tout en leur permettant d'évoluer**. Ainsi, les règles encadrant et limitant les usages et affectations des sols en zone UA, UB et 1AU, visent à **protéger les logements existants et futurs de tout risque ou nuisance.** Des limitations concernant les installations classées ou bien les activités industrielles sont aussi édictées pour préserver le caractère résidentiel de ces zones.

La **fonction urbaine principale** de ces zones, que le PADD vise à préserver, est bien **résidentielle.** Toutefois, le projet de territoire de Chieulles vise à **y autoriser d'éventuelles évolutions**, et à **y conforter d'autres fonctions aujourd'hui ponctuellement présentes** : mairie, activités de services et d'artisanat. Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont ainsi autorisés à travers les trois zones. Les activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle sont tout autant autorisées, et les bureaux admis sous condition. Ces disposions règlementaires déclinent donc **l'objectif 2.1 du PADD *« Affirmer l'axe central du village, ses équipements et ses services ».***

La zone UE et ses règles spécifiques, qui n'admettent que les équipements d'intérêt collectif et services publics, viennent directement mettre en œuvre **l'objectif 2.2 du PADD *« Prévoir les possibles évolutions du centre socio-culturel ».***

Les articles 3 ne sont jamais renseignés dans les zones urbaines et à urbaniser. Ils permettent de fixer des règles précisent en termes de mixité des destinations ou des sous-destinations, ainsi qu'en termes de réalisation de logements socialement aidés. **Le PADD ne formule pas d'objectifs nécessitant la mise en œuvre de dispositions réglementaires de ce type.**

Les articles 4, dont l'objet est de réglementer les volumes et l'implantation des constructions existantes ou nouvelles, **participent pleinement à la déclinaison de :**

- L'objectif 2.3 « *Conforter les qualités urbaines et architecturales* », et
- L'objectif 3.4 *« Maintenir les qualités paysagères de Chieulles »* du PADD, s'agissant plus spécifiquement de la zone 1AU.

L'objectif 2.3 du PADD vise globalement à maintenir « une cohérence dans l'évolution des habitations et de leurs abords en fonction des rues ». Il vise aussi à adapter l'habitat à des besoins de conforts actuels et de performance énergétique. Dans ce sens, **les zones UB et 1AU autorisent la mitoyenneté des habitations.**

La zone UA privilégie fortement la mitoyenneté du bâti ce qui répond à une autre ambition de l'objectif 2.3 du PADD : préserver l'ambiance bâtie du village-rue historique.

Également dans un souci de densification urbaine, et de réduction de la consommation foncière, l'ensemble des zones du PLU **ne règlemente pas l'implantation des constructions sur une même unité foncière**.

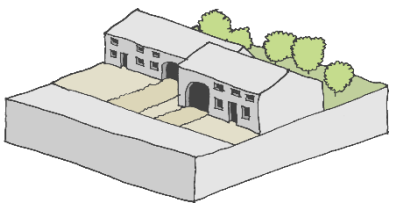
En parallèle, **l'emprise au sol, et donc l'imperméabilisation des sols, sont limitées en zone UB, UE et 1AU.** La définition d'une bande de constructibilité, en zone UB et 1AU, concourt également à cet objectif de maîtrise de la densification des tissus existants et futurs. Elle est destinée à **éviter des habitations édifiées en second rang**. Elle participe pleinement à décliner l'objectif 1.3 du PADD « Maintenir des espaces de respiration et de transition paysagère ».

Toujours pour traduire les objectifs 2.3 et 3.4 du PADD, l'article 4 de chaque zone urbaine et à urbaniser pose des dispositions à même de **réglementer le rapport du bâti à la rue de manière cohérente à l'échelle des quartiers** : les règles sont différenciées entre la zone UA d'une part, et les zones UB et 1AU d'autre part.

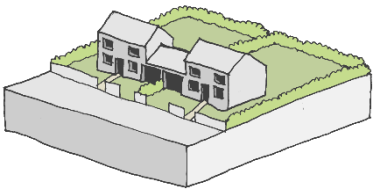
Les zones UB et 1AU définissent un recul minimal et un recul maximal d'implantation des façades des constructions par rapport à la rue. **Pour préserver et valoriser les fronts urbains qui composent le noyau villageois, les constructions doivent s'implanter à l'alignement en zone UA.** Les règles alternatives à cette règle visent soit le même objectif (en permettant d'autres implantations participant à la qualité urbaine et architecturale des noyaux villageois), soit un objectif de sécurité ou de fonctionnalité vis-à-vis des espaces et voies publics.

Concernant la zone UE, l'article 4 vise à **répondre à d'éventuels besoins d'évolution du centre socioculturel,** ainsi l'emprise au sol maximale des constructions est définie de manière à **éviter tout étalement urbain en dehors du village** tout **en permettant des extensions** de la constructions existante **et des constructions annexes limitées.**

Les articles 5 visent à maintenir et valoriser la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère propre à chaque zone. Ils viennent, eux aussi, mettre en œuvre les objectifs 2.3 et 3.4 du PADD. Les règles en matière de façade, de toiture et de clôture sont liées à cet objectif. Ainsi, pour respecter les caractéristiques propres aux tissus bâtis de type « village-rue », **en zone UA, toute construction de mur, muret ou clôture est interdite au niveau des usoirs. Les toitures-terrasses sont également interdites pour les constructions principales**, hormis en cas d'extension et sous condition d'être non visibles depuis la rue.



PRINCIPES D'USOIRS À PRÉSERVER EN ZONE UA



UNE POSSIBLE MITOYENNETÉ EN ZONE UB ET EN ZONE 1AU

Dans cette logique de cohérence urbaine et architecturale, plusieurs règles inscrites aux articles 5.2 des zones urbaines et à urbaniser font mention d'une **nécessaire inscription ou harmonie des nouvelles constructions (façades, toitures, etc.) avec le « style environnant » ou les « constructions voisines ».**

Pour garantir une **cohérence urbaine et des qualités architecturales** telles que visées à l'objectif 3.4 du PADD**, l'article 5.2 propre à la zone 1AU** stipule entre autres que **la ligne de faîtage doit être parallèle à la rue** sur la façade principale de la construction principale. Les volets roulants avec caissons extérieurs en saille sont interdits, tout comme ils le sont en zone UA et UB.

Les dispositions réglementant les caractéristiques des clôtures visent, quant à elles, à éviter de trop fermer les abords des rues et à créer des espaces publics villageois de qualité : les hauteurs maximales sur rue sont limitées, et certaines typologies de clôtures incompatibles avec le caractère villageois et résidentiel des zones concernées (UA, UB et 1AU) sont interdites.

Les articles 5.1, en faisant mention des prescriptions réglementaires adossées aux trames de protection « patrimoine bâti, végétal et paysager », déclinent **l'objectif 2.4 du PADD *« Protéger le patrimoine bâti vernaculaire »* et son objectif 1.3 *« Maintenir de respiration et de transition paysagère »*, notamment aux abords du bâti dense du noyau villageois.**
Les dispositions déclinées aux articles 6 traduisent la première orientation du PADD : « *Préserver les fonctionnalités écologiques des espaces naturels et urbains* ». Ces dispositions visent notamment à imposer l'aménagement et la préservation d'espaces plantés, de pleine terre ou perméables au niveau des espaces libres de construction des unités foncières ou au niveau de aires de stationnement. **Des pourcentages minimums d'espaces de pleine terre, ou un nombre minimum de plantations à apporter sont définis**. L'article porte également sur la **préservation d'un espace boisé classé**, en faisant mention de la protection apportée au règlement graphique. **Ce sont autant de règles qui favorisent la « nature en ville » et l'infiltration des eaux pluviales.**

Les règles de stationnement mentionnées aux articles 7 répondent plus particulièrement à la deuxième orientation du PADD qui précise la volonté inscrite au projet de territoire « *d'inscrire l'avenir de Chieulles à l'équilibre entre sa vocation résidentielle et son caractère villageois* ». Les règles de stationnement sont adaptées sous-destination par sous-destination, et ce pour **éviter tout conflit d'usage sur l'espace public.** En effet, en définissant un nombre minimum de places de stationnement par surface de plancher, l'objectif est d'assurer la **fonctionnalité des services, équipements et activités économiques visés.** Concernant plus particulièrement l'habitat, principale fonction urbaine des tissus bâtis de la commune, l'objectif est d'**éviter un encombrement de l'espace public par le stationnement de véhicules motorisés.**

Les articles 8 assurent une accessibilité adaptée et sécurisée aux voies ouvertes à la circulation, notamment en prévoyant des caractéristiques suffisantes pour desservir les occupations du sol admises **par les véhicules motorisés, mais aussi par les modes doux.** Les règles de cet article visent **également à mettre en œuvre l'objectif 3.3 du PADD *« Apporter un développement urbain renforçant les espaces publics villageois »*.** Ainsi, les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à éviter les impasses. De plus, la création de liaisons piétonnes peut être exigée pour certaines voies en impasse.

Les articles 9 prévoient les bonnes conditions sanitaires de l'urbanisation. Ils formulent les principes de raccordement aux réseaux publics avec un niveau d'équipement suffisant aux besoins, conforme aux textes en vigueur et en cohérence avec le zonage d'assainissement qui figure dans les annexes du PLU. Il s'agit en particulier de gérer l'évacuation des eaux pluviales en favorisant l'infiltration à la parcelle, de manière à limiter les risques d'inondations induits par l'imperméabilisation des sols. **Ces exigences réglementaires mettent en œuvre l'objectif 3.4 du PADD, en permettant de contenir au mieux les ruissellements par écoulement des eaux pluviales notamment au niveau des nouveaux secteurs bâtis du village.**

B. Nécessité des dispositions particulières des zones agricoles et naturelles

La zone agricole répond à la deuxième orientation du PADD, en préservant et en valorisant une activité économique d'importance pour Chieulles. Il s'agit plus particulièrement d'**assurer la pérennité et le développement de son activité agricole (objectif 2.5).**

Les articles 1 et 2 déclinent cet objectif à travers les différentes constructions et installations autorisées sous condition au sein de la zone. Ils apportent la possibilité d'édifier et de faire évoluer des constructions afin qu'elles soient **supports d'une diversification des activités agricoles**. Les logements ne sont autorisés qu'à condition d'être nécessaires à l'exercice d'une activité agricole. De plus, les **possibilités d'extensions et de construction d'annexes des logements existants** à la date d'approbation du présent PLU **sont limitées.**

Assurer la pérennité des activités agricoles c'est avant toute chose préserver le plus possible le foncier agricole. Au-delà de cet objectif, **le secteur Ai, et ses règles de limitation des usages et affectation des sols**, protège de

toute construction les prairies attenantes au ruisseau de Malroy. En ce sens, il contribue aux **objectifs 1.1 *« Protéger les continuités écologiques »* et 3.5 *« Se prémunir des risques et des nuisances »* du PADD.**

En posant de fortes restrictions en termes de constructions et d'aménagements, **la zone N a pour objectif de préserver la trame verte forestière** visée à son niveau. Les possibilités d'extensions et de construction d'annexes des logements existants y sont, comme en zone A, strictement limitées.

Le secteur Ni a également pour objectif de **protéger une continuité écologique supra-communale, la Moselle et ses abords.** Il concourt, comme le secteur Ai, à mettre en œuvre les objectifs 1.1 et 3.5 du PADD en interdisant toute nouvelle construction ou toute extension mesurée de constructions existantes. Sa règle de perméabilité des clôtures, à même d'assurer le libre écoulement des eaux, décline pleinement l'objectif 3.5 du PADD.

Le secteur Nj met plus particulièrement en œuvre **l'objectif 1.3 du PADD *« Maintenir des espaces de respiration et de transition paysagère »*.** Il autorise exclusivement des abris de jardin au niveau de jardins et de vergers, en frange ou au cœur du village.

Les quelques règles formulées aux **articles 5** sont édictées pour **préserver les paysages, assurer la sécurité des usagers, et maintenir la fonctionnalité écologique de ces espaces.** Ainsi, les clôtures ne doivent pas constituer une entrave au déplacement de la petite faune, ni en zone A, ni en zone N.

C. Complémentarité avec l'OAP

S'agissant de la complémentarité existante entre le règlement et les OAP, il est utile de se reporter à la partie 5.8 du présent rapport. Cette partie expose, pour chaque OAP, la manière dont celle-ci se traduit à travers le règlement.

Il est néanmoins rappelé en synthèse ici que **l'orientation d'aménagement et de programmation *« Conforter la trame urbaine et l'habitat en entrée de village »* concerne la zone 1AU et constitue une traduction du PADD sur cet espace spécifique**. L'OAP traduit plus particulièrement **la troisième orientation du PADD** :

- La dimension de la zone 1AU, les **règles de volume et d'implantation du bâti** fixées à l'article 4 de cette zone, et les **orientations de l'OAP visant à diversifier les typologies d'habitat**, sont une traduction réglementaire des **objectifs 3.1 *« Conforter la dynamique démographique tout en maîtrisant le développement urbain »* et 3.2 *« Consolider une offre d'habitat diversifiée »* du PADD**.

- **Les orientations de l'OAP en termes d'espaces publics à créer, de bouclages viaires et de cheminements à aménager** traduisent, elles, **l'objectif 3.3 du PADD** *« Apporter un développement urbain renforçant les espaces publics villageois ».* Cet objectif trouve également une déclinaison réglementaire à travers **les articles 6 et 8 de la zone 1AU.**

- L'ambition de **qualité architecturale, paysagère et environnementale** des futures opérations d'aménagement fixée à **l'objectif 3.4 du PADD** *« Maintenir les qualités paysagères de Chieulles »* se met en œuvre grâce aux dispositions règlementaires des **articles 5 et 6 propres à la zone à urbaniser**, et grâce aux **orientations de l'OAP visant à renforcer la trame végétale et à gérer les eaux pluviales à l'échelle du quartier.**

7. LA PRÉSERVATION ET LA VALORISATION DE L'ENVIRONNEMENT

7.1. DANS LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Dans ses **orientations générales**, le PADD énonce **les grands objectifs** qui visent **à la préservation et à la mise en valeur de l'environnement** dans le cadre du PLU. *La présente partie vise à expliquer les contributions de chaque orientation du projet territorial pour préserver et valoriser l'environnement.*

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Chieulles Objectifs liés à la préservation et à la mise en valeur de l'environnement	
Orientation n° 1 du PADD	**Actions visées**
Objectif 1.1 Protéger les continuités écologiques	Prendre en compte des continuités écologiques et la trame verte et bleue à l'échelle supra-communale
Objectif 1.2 Conserver les éléments de paysage ponctuant les espaces agricoles	Les parcelles ouvertes de grandes cultures permettent des perceptions lointaines notamment en direction du fort de Saint-Julien-lès-Metz. Quelques haies, bosquets et arbres isolés viennent rompre cette monotonie et apportent de la diversité. Ils sont préservés à ce titre.
Objectif 1.3 Maintenir des espaces de respiration et de transition paysagère	Ne pas rendre constructibles tous les terrains situés dans l'enveloppe urbaine pour conserver des espaces de respiration et maintenir les espaces qui assurent une transition paysagère avec les espaces agricoles alentours.

Le territoire de Chieulles **présente des milieux naturels diversifiés** : espaces boisés, prairie, vergers, cours d'eau et fossés. Certains d'entre eux sont très bénéfiques en matière de biodiversité. C'est notamment le cas pour les boisements aux abords de la Moselle même s'ils ne sont pas classés ou inventoriés. Ces milieux naturels participent à **l'animation des paysages** et permettent de deviner la présence de l'eau en contrebas de la RD1.

Le PLU **préserve les espaces boisés ponctuels** au titre des Espaces Boisés Classés. Ces espaces peuvent constituer des lieux refuges et permettre de rompre la monotonie des parcelles ouvertes de grandes cultures.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Chieulles Objectifs liés à la préservation et à la mise en valeur de l'environnement	
Orientation n° 2 du PADD	**Actions visées**
Objectif 2.3 Conforter les qualités urbaines et architecturales	Le fait de conforter les qualités urbaines et architecturales des tissus urbains en maintenant le village-rue et en accompagnant l'évolution du bâti historique permet de préserver la perception du village depuis les milieux naturels et agricoles.
Objectif 2.5 Faire perdurer une économie agricole dynamique	L'activité agricole est une composante identitaire du territoire qui façonne les paysages. À ce titre, son maintien contribue à la préservation de l'environnement.

La **seconde orientation du PADD** vise à maintenir **la structure villageoise de Chieulles** largement hérité de **l'activité agricole** pour les tissus urbains anciens. Le fait de faire perdurer cette activité majeure de l'économie locale possède une grande importance pour **le maintien de la structure paysagère**. Les pâturages et arbres qui marquent les abords du ruisseau de Malroy sont les témoins d'une pratique agricole qui **préserve et enrichi la biodiversité.** Les espaces de grandes cultures sont également susceptibles d'abriter des espèces notamment en servant d'aires de nidification et de reproduction ou encore de sources de nourriture et de couloirs de migrations.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Chieulles Objectifs liés à la préservation et à la mise en valeur de l'environnement	
Orientation n° 3 du PADD	**Actions visées**
Objectif 3.1 Conforter la dynamique démographique tout en maîtrisant le développement urbain	Diminuer la consommation foncière observée ces dix dernières années (2008-2017) tout en gagnant 15 % de population d'ici 2032.
Objectif 3.4 Maintenir les qualités paysagères de Chieulles	Adapter les nouvelles constructions au relief, dès lors qu'il existe, et apporter une transition paysagère et environnementale entre les futures habitations et les espaces agricoles alentours tout en contenant le ruissellement des eaux de pluies.
Objectif 3.5 Se prémunir des risques et nuisances	Éloigner autant que possible les futurs habitants des nuisances sonores liées aux voies classées à grande circulation, ainsi que des canalisations da transport de matière dangereuse (gaz) en adaptant le périmètre de l'OAP.

La préservation et la valorisation de l'environnement est moins perceptible aux premiers abords dans cette orientation puisqu'elle s'intéresse principalement **à l'offre d'habitat**. Mais elle évoque aussi la notion de **qualité du cadre de vie** au sein de laquelle l'environnement prend tout son sens.

En effet, la simple **maîtrise de la croissance démographique** et de la consommation foncière est très bénéfique pour l'environnement, puisqu'elle signifie que le parti d'aménagement retenu par la collectivité est raisonné et justifié, particulièrement vis-à-vis des besoins de la commune et de ses capacités à accueillir de nouveaux habitants. Comparativement à l'ancien PLU, cela débouche sur **une forte réduction de la surface des zones à urbaniser** en extension des tissus urbains résidentiels. Cette réduction signifie bien que des parcelles qui étaient constructibles sont rendues aux milieux agricoles et naturels par le biais du nouveau PLU.

La densification des tissus urbains doit être réfléchie comme le dispose l'article L151-4 du Code de l'urbanisme : « *[le rapport de présentation] analyse […]* ***la capacité de densification et de mutation*** *de l'ensemble des espaces bâtis,* ***en tenant compte des formes urbaines*** *et architecturales ».* Le PLU de Chieulles tient compte des formes urbaines et espaces verts et publics à créer et/ou préserver dans **les différents tissus urbains** du ban communal. Cela ne signifie pas que le PLU empêche la densification des tissus bâtis, mais plus simplement qu'il cible certains espaces spécifiques qui doivent **demeurer non bâtis** au regard de leur importance dans les séquences urbaines (cf : **carte** du potentiel de densification et de mutation au sein de l'enveloppe bâtie). Au contraire, **le présent PLU favorise la densification** en délimitant clairement l'enveloppe urbaine. Les pétitionnaires savent quels sont les terrains constructibles par ce biais et l'analyse du potentiel de densification donne une idée du nombre de nouveaux logements qui pourraient voir le jour d'ici 2032 **sans pour autant étendre les tissus urbains.**

Le cinquième objectif de cette orientation vise à **réduire la vulnérabilité du territoire face au risque d'inondation** et aux canalisations de transports de matières dangereuse. Cela contribue aussi à permettre l'existence d'un **cadre de vie apaisé** pour la population.

7.2. DANS LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les **trois types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation** définies aux articles R151-6, R151-7 et R151-8 du Code de l'urbanisme comportent des références relatives à l'environnement. À ce titre, les OAP constituent **un outil** qui permet de **préserver et de valoriser l'environnement** lors des opérations d'aménagement.

Le **PLU de Chieulles comporte** uniquement une **OAP sectorielle** au titre du R151-6 du Code de l'urbanisme :

Liens avec l'environnement extraits du Code de l'urbanisme	Type d'OAP	Base règlementaire
*« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant **la prise en compte des qualités** architecturales, urbaines et **paysagères** des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10 ».*	**Sectorielle**	R151-6 CU
*« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur **la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage**, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés **pour des motifs d'ordre** culturel, historique, architectural ou **écologique**, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19 ».*	**Patrimoniale**	R151-7 CU
« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables. ***Elles portent au moins sur** :* *1° La **qualité de l'insertion** architecturale, urbaine et **paysagère** ;* *2° La mixité fonctionnelle et sociale ;* *3° La **qualité environnementale** et la prévention des risques ;* *4° Les besoins en matière de stationnement ;* *5° La desserte par les transports en commun ;* *6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.* *Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur ».*	**Aménagement**	R151-8 CU

Le Code de l'urbanisme montre **une diversité de solutions** pour préserver l'environnement **via les OAP** :

- En tenant compte des **qualités paysagères,** notamment en **entrée de ville**. Cela doit permettre d'assurer une certaine continuité entre l'opération projetée et ses abords. Il peut s'agir de préserver des secteurs comprenant des végétaux qui contribuent aux qualités paysagères.
- En assurant **la conservation, la mise en valeur ou la requalification d'éléments de paysage** pour des motifs d'ordre écologique. Un lien fort existe ici entre les éléments identifiés de manière précise et **les continuités écologiques.**
- En définissant, pour un nouveau quartier à créer, une qualité d'insertion paysagère à respecter et **des objectifs de qualité environnementale** à atteindre. Cet outil permet de travailler à la qualité intrinsèque de la zone et non à la simple prise en compte des éléments qui se situent à ses abords. Il permet d'œuvrer en faveur de la qualité d'aménagement des **nouveaux quartiers.**

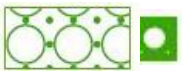
Nom et type d'OAP	Préservation et valorisation de l'environnement
Sectorielle **R151-6** *« Conforter la trame urbaine et l'habitat en entrée de village »*	♦ **Conservation du verger** situé au sud-est du futur quartier. ♦ Préservation stricte de la **haie arbustive** qui longe la rue de la Chapelle pour bien intégrer les futures constructions vis-à-vis de celles existantes, et pour réguler à cet endroit le ruissèlement des eaux pluviales. ♦ **Plantations à réaliser** imposées par l'OAP pour garantir une intégration paysagère sur toute la frange sud-est de la future opération. ♦ Localisation préférentielle pour **un aménagement dédié à la gestion des eaux pluviales** qui privilégie l'infiltration et tient compte du phénomène de ruissellement.

VUE AÉRIENNE DU VILLAGE DE CHIEULLES ET DES ÉLÉMENTS ENVIRONNEMENTAUX VALORISÉS PAR L'OAP

7.3. DANS LE RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE

A. Règlement graphique

Le règlement graphique du PLU comporte **des trames et figurés** desquels découlent des **règlementations spécifiques** pour préserver **l'environnement communal**.

Trame	Désignation	Justifications
	Espaces contribuant aux continuités écologiques - *Trame forestières*	Il n'y a pas d'espaces naturels possédant des protections ou inventaires spécifiques à Chieulles. Mais la **frange ouest du territoire**, boisée en bordure de la Moselle est en grande partie protégée par le PLU. Cet outil préserve **les continuités écologiques** du grand territoire (cf : SCoTAM) en soumettant à **déclaration préalable** les travaux, coupes et abattages.
	Espaces contribuant aux continuités écologiques – *Trame bleue*	Les **milieux humides sont riches en biodiversité animale et végétale**. Pour cette raison, le PLU **interdit toute construction à l'intérieur de ces espaces** qui bordent les différents cours d'eau de la commune. Pour faciliter l'entretien, **les clôtures** sont **interdites à moins de 6 mètres** du haut de berge des cours d'eau et fossés. Cela concerne le **ruisseau de Malroy et les deux fossés** qui s'écoulent par intermittence à l'ouest du ban communal avant le franchissement de la RD1.
	Espaces boisés classés (EBC)	Le classement en Espaces Boisés Classés **interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol** de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement. Ce classement concerne majoritairement **des haies et bosquets isolés** dans les parcelles de grandes cultures mais aussi une bande boisée à conserver dans le cadre d'un aménagement futur.
	Cheminements doux	**La suppression des cheminements identifiés au règlement graphique est interdite.** Un retrait d'un mètre minimum est imposé pour toutes les constructions vis-à-vis de ces cheminements. Cela comprend la construction principale et ses extensions, l'annexe dont l'abri de jardin.
	Limitations particulières d'implantations	Cette règle limite l'implantation des constructions au niveau de la RD69c. Cette disposition est bénéfique pour **préserver les qualités paysagères de l'entrée de village** qui est marquée par un bel alignement d'arbres.
	Patrimoine végétal	Cela permet de maintenir un **arbre identifié** comme possédant un **rôle paysager**. Sa coupe est interdite sauf raison sanitaire avérée avec remplacement par un nouvel arbre d'une essence locale. Sont visés, **tous les arbres de l'alignement le long de la RD69c**. La même protection existe sur la commune voisine de Vany le long du même axe.
	Patrimoine paysager *Jardins et vergers*	Nonobstant les dispositions particulières applicables à chacune des zones, **toute construction est interdite à l'intérieur des secteurs de jardins et de vergers attenants aux villages historiques** (sauf abri de jardin). Cette disposition est édictée dans la continuité des ambitions exprimées dans le PADD au titre des articles L151-19 et R151-41 du Code de l'urbanisme. Elle permet de **soumettre à déclaration préalable les projets** qui viendraient toucher la présente trame.

B. Règlement écrit

Le règlement écrit comporte de **nombreuses dispositions** favorables à la **valorisation et à la préservation de l'environnement** en lien avec **le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).** Le règlement écrit mentionne les prescriptions qui figurent sur le règlement graphique.

Dans l'ensemble des zones du PLU, **seuls sont admis les affouillements et exhaussements du sol nécessaires** à la réalisation des types de constructions et installations autorisées. Ces dispositions permettent de limiter les impacts des futurs aménagements sur **le relief et les paysages.**

Pour assurer une bonne gestion des déchets, les **voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire demi-tour**. Cela permet de s'assurer de la fonctionnalité de la trame viaire et de la possibilité de collecter les déchets.

Afin de **limiter le risque de pollution des eaux et des milieux naturels**, le règlement prévoit un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement pour les eaux usées. La gestion des eaux pluviales doit être prévue sur le site de l'opération, en privilégiant l'infiltration, et ce, **pour ne pas augmenter le risque d'inondations et limiter les coûts de gestion des réseaux publics d'eaux pluviales.** En cas d'impossibilité, les eaux pluviales pourront être rejetées dans le milieu naturel ou dans le réseau public après un prétraitement.

Les **zones UA, UB et 1AU** assurent l'aménagement d'une proportion de **50% des espaces libres** de toutes constructions en **espaces verts plantés** à raison d'un arbre haut de tige pour 100 m^2 d'espace libre. Les arbres et les haies plantés doivent être **d'essences locales,** ce qui est favorable au maintien et au développement de la biodiversité locale. Dans une moindre mesure, **les coefficients d'emprise au sol** assurent également la préservation de **surfaces non bâties** à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Dans les zones UA, UB et 1AU, **les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés ou engazonnés.** Outre l'aspect visuel plus qualitatif, ces espaces pourront ainsi contribuer à l'infiltration des eaux de pluies et donc limiter les rejets dans les réseaux.

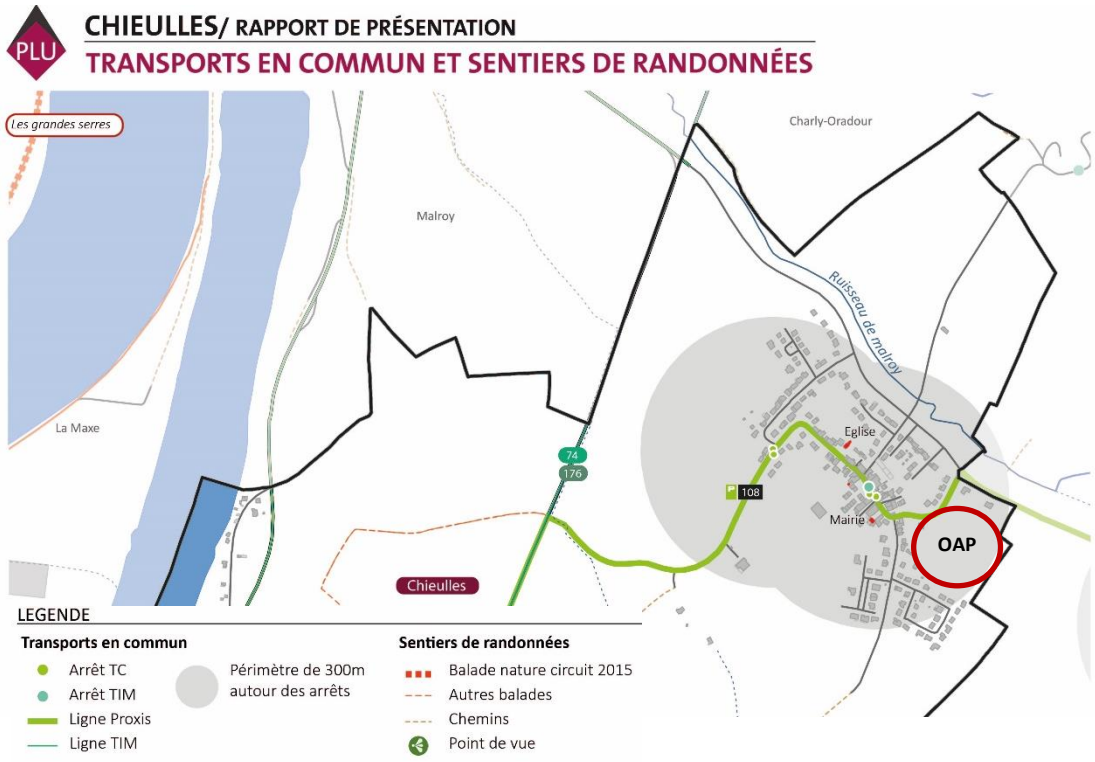
Le règlement édicte des dispositions concernant **l'aspect extérieur des constructions** : elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et, notamment, à l'unité architecturale du quartier. Certains types d'architecture sont interdits et les aspects de matériaux en façade sont règlementés. Ces dispositions permettent de **limiter leur impact visuel** dans les zones urbanisées et à urbaniser **en assurant une bonne intégration** des bâtiments dans leur environnement.

8. LES EFFETS ET INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

8.1. LES DÉPLACEMENTS ET ÉQUIPEMENTS

A. Transports en commun et individuels

Le PLU comprend **une unique orientation d'aménagement et de programmation** au niveau de l'entrée est du village. Un minimum de **30 logements** est imposé. C'est par conséquent sur cet unique secteur qu'est prévu le futur développement.



Le village comporte **deux arrêts de bus** dans la **rue de la Chapelle**, l'un à l'est, peu après la mairie, et l'autre à l'ouest, en sortie de commune. Ils proposent une desserte par le réseau de bus *« Le Met »* de la Métropole Messine via la **ligne P108**. La ligne P108 relie la commune voisine de **Vany** au Pôle d'échanges multimodal situé derrière la **gare de Metz** en 25 minutes. En semaine, elle propose environ **18 allers-retours quotidiens**.

L'entrée de la future zone d'urbanisation se situe à moins de 150 mètres de l'arrêt de bus situé à proximité de la mairie. L'intégralité de la zone se trouve à **moins de 300 mètres de l'arrêt.** À ce titre, le PLU à **une incidence positive** en matière de déplacements puisque les nouveaux habitants se situeront, comme les actuels, à moins de 300 mètres d'un arrêt de bus. Cela représente 5 à 6 minutes de marche. La localisation de la zone de projet assure **une cohérence entre urbanisme et transport.**

Une hausse, même légère, de la population entraîne **une augmentation notable du trafic automobile** qui reste le support privilégié par les habitants pour les déplacements. En programmant la zone à urbaniser non loin d'un arrêt de bus existant, **le PLU aura une incidence positive sur l'usage des transports en commun**.

L'incidence sera également **positive pour la mobilité piétonne** puisque, l'OAP comprend l'aménagement d'un **cheminement entre la rue des Roses et la rue de la Chapelle**. Le site de l'OAP se localise également en toute **proximité d'un chemin reliant Chieulles au village de Vany**, qui permet de rejoindre le **nouvel équipement scolaire situé à moins de 800 mètres** à l'entrée ouest du village de Vany. La seule incidence négative du PLU est **une hausse du trafic automobile.**

B. Équipements publics

Village de l'est de la Métropole Messine, **Chieulles** possède **une mairie et un centre socioculturel** de grande dimension à l'écart de tissus urbains. Le PLU ne remet pas en cause le bon fonctionnement de **ces deux équipements.** La commune ne possède **pas d'équipements scolaires,** mais fin 2019, elle appartient au Syndicat intercommunal à vocation unique (SIVU) qui comprend **l'ensemble scolaire Arc-en-Ciel** avec la commune voisine de **Charly-Oradour** (CC Rives de Moselle). Sur les **9 dernières années**, le groupe scolaire Arc-en-Ciel compte **en moyenne 89 élèves** dont environ **un tiers** provient de la commune **de Chieulles.**

Année scolaire	Effectif total groupe scolaire	Enfants provenant de Chieulles	% de l'effectif de Chieulles
2009-2010	75	24	32%
2010-2011	80	27	34%
2011-2012	79	27	34%
2012-2013	90	24	27%
2013-2014	93	29	31%
2014-2015	88	31	35%
2015-2016	92	29	32%
2016-2017	97	32	33%
2017-2018	106	37	35%
Moyenne	**89**	**29**	**33%**

La commune de **Charly-Oradour** (680 habitants) représente environ 0,09 élèves par habitant sur la période 2017-2018 et la commune de **Chieulles** (417 habitants) environ 0,07 élèves par habitant sur la période 2017-2018. Au global, il y a **106 élèves scolarisés** en 2017-2018 pour 1097 habitants soit **0,09 élèves par habitant.**

Le PLU projette une **croissance démographique** de la population de 15 % d'ici 2032, soit environ **60 habitants** supplémentaires. Si le pourcentage semble élevé, il convient de relever que le nombre de futurs habitants complémentaires demeure très raisonnable.

La commune de **Charly-Oradour** a approuvé un PLU en 2014. Il comprend une zone à urbaniser de 3,36 ha dans le prolongement de la route de Metz. En cours d'aménagement, cette zone doit permettre à terme, d'accueillir entre 65 et 75 logements. Sur la base de 2,3 personnes par ménage, cela représente environ **170 habitants**. Au cumul avec la zone à urbaniser du PLU de Chieulles, si les deux opérations se réalisaient, ce sont **230 nouveaux habitants** qui pourraient s'installer sur les deux communes **d'ici 2032. Si les deux opérations se réalisaient entièrement et en même temps, cela déboucherait à une hausse d'environ 20 élèves pour le groupe scolaire.** Toutefois, il est peu probable que les opérations se réalisent en même temps, cette projection correspond au maximum envisageable.

De plus, il a été acté, **pour la rentrée 2020**, un rattachement des élèves de la commune de Chieulles **au groupe scolaire de Vany**. Cet équipement scolaire et périscolaire, situé à **moins de 1 kilomètre de Chieulles**, a ouvert ses portes à la rentrée 2019. Celui-ci possède une **capacité d'accueil à même de se renforcer** : possibilité d'ouverture de classes supplémentaires.

Le PLU a une incidence positive sur le fonctionnement de cet équipement scolaire puisque l'arrivée d'une nouvelle population permet, pour partie, de garantir sa fréquentation et sa pérennité.

8.2. LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET DE SERVICES

La commune de **Chieulles** ne possède **pas de zone d'activités économiques** sur son territoire bien qu'elle se situe à quelques kilomètres de la vaste zone de loisirs Kinépolis de Saint-Julien-lès-Metz.

Le règlement **encadre les possibilités d'implantation d'ICPE.** En zone urbaine mixte, seules peuvent être admises les installations soumises à déclaration dans la mesure où **elles sont compatibles avec le caractère de la zone,** et ne sont pas nuisibles à sa vocation principale d'habitat. Les **risques de conflits d'usage** avec les secteurs résidentiels sont donc limités.

Le **règlement du PLU** tient compte de l'existence d'artisans dans les différentes zones urbaines. Pour la destination **commerces et activités de services** qui comprend **l'artisanat,** la règle suivante a été adoptée en matière de stationnement : *« À partir de 70 m², 1 place par tranche entamée de 40 m² de supplémentaire ».*

Le PLU a des incidences positives sur les activités économiques et de services.

8.3. LA CONSOMMATION D'ESPACE AGRICOLE ET NATUREL

A. Secteur ciblé pour l'urbanisation

Le village de Chieulles, pour **poursuivre son développement** urbain, a ciblé un seul secteur : **l'entrée « est » de la commune** dans le prolongement de la rue des Roses. **Au niveau foncier, cela représente une zone 1AU** de 2,15 hectares. **Du potentiel de densification et de mutation des tissus urbains existants, et de cette zone d'urbanisation future**, découle **le projet démographique communal.** Il correspond, au maximum, à une croissance démographique de l'ordre de 15% d'ici 2032.

Une démarche concrète d'économie des espaces agricoles et naturels du ban communal a été mise en place dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme.

Cela se traduit par la très forte réduction de la superficie des zones à urbaniser comparativement à l'ancien document (-6,1 hectares). Le nouveau PLU est par conséquent particulièrement vertueux en matière de consommation foncière.

LOCALISATION DE LA BANDE BOISÉE PRÉSERVÉE

B. Consommation foncière du PLU

La consommation foncière pour l'habitat est de 2,10 ha pour **la création de nouveaux logements.** Il n'y a pas d'autres sources de consommation foncière dans le PLU.

Les **terres consommées sont entièrement agricoles** à l'exception d'une bande boisée comprise dans le périmètre mais qui est préservée par l'OAP et le règlement (classement en EBC).

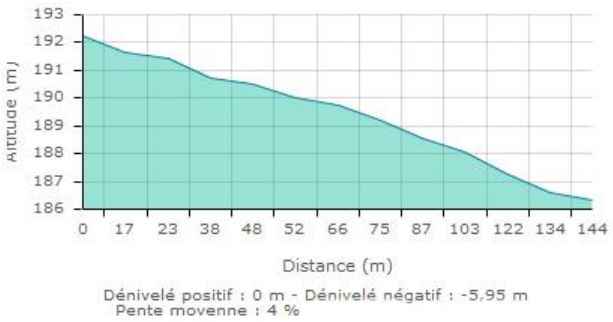
C. Prise en compte de la densité du SCoTAM

Le futur quartier en entrée de village impose un minimum de **30 logements** sur une superficie de 2,1 hectares. Cela représente **une densité minimale de 15 logements** par hectare en cohérence avec ce qui est imposé par le SCoTAM pour les extensions de l'enveloppe urbaine. L'OAP comprend en outre une localisation préférentielle pour un aménagement dédié à la **gestion des eaux pluviales** et **une trame végétale à créer** sur la partie est.

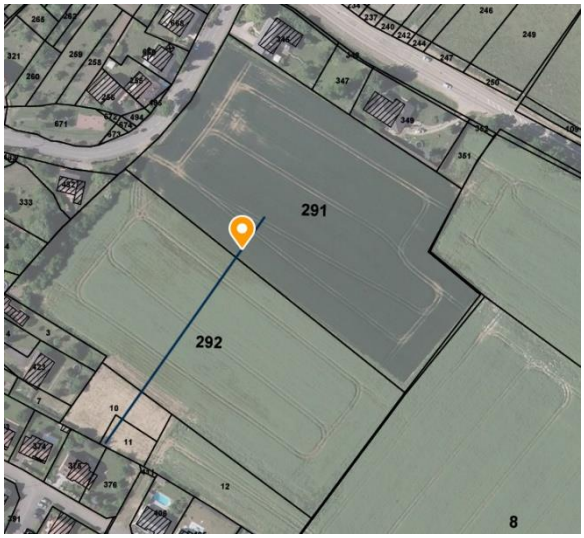
8.4. LA MISE EN VALEUR DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE

A. Topographie

Le ban communal de **Chieulles** présente un relief assez **peu marqué au niveau des tissus urbains** et un peu plus important en direction de la Moselle et du ruisseau de Malroy.



PROFIL ALTIMÉTRIQUE DU SITE D'OAP
À DROITE, LA LOCALISATION EXACTE DU TRACÉ DE LA COUPE
SOURCE : GÉOPORTAIL.GOUV.FR



La **pente moyenne** est de l'ordre de **4%** sur le site de l'OAP du sud vers le nord. Ceci est logique puisque le terrain décline lentement en direction de la RD69c et du ruisseau de Malroy. **Cela ne constitue pas une contrainte d'aménagement forte.**

Le PLU a une incidence positive sur la topographie, puisque le secteur de projet se situe à un endroit où la pente moyenne est faible.

B. Qualités paysagères

Le paysage est un élément important de la qualité de vie des populations dans les milieux urbains, les campagnes, les territoires dégradés, comme dans ceux de grande qualité, et dans les espaces remarquables, comme dans ceux du quotidien**. Au niveau paysager, le diagnostic territorial a mis en évidence des expositions du bâti de plus en plus fortes, notamment au niveau de la rue des Roses.** En imposant une intégration paysagère dans l'OAP pour la future opération, **le projet de PLU va être bénéfique au niveau paysager.**

Le PLU a des incidences positives pour ce qui est de la prise en compte des caractéristiques paysagères de Chieulles.

C. Milieux naturels et continuités écologiques

La prise en compte des milieux naturels est expliquée dans les parties 6.1 *« Le découpage du territoire en zone »* et 6.3 *« Les prescriptions graphiques »* du présent document. **Les différents milieux naturels relevés dans le diagnostic territorial** font l'objet d'un zonage Naturel dans le PLU pour assurer leur maintien. Les espaces les plus importants, qui contribuent aux continuités écologiques, sont identifiés sur le règlement graphique au titre du Code de l'urbanisme.

Le PLU possède un effet bénéfique pour la préservation de l'environnement et des continuités écologiques notamment car il préserve les milieux naturels à l'aide d'un classement en zone naturelle et réduit fortement les surfaces ouvertes à l'urbanisation.

D. Prise en compte de l'eau

Le développement de l'urbanisation, même à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, est de nature à augmenter l'imperméabilisation des sols et à intensifier le ruissellement des eaux de surface.

Au total, les surfaces urbanisables rendues possibles par le PLU, par rapport aux dispositions du PLU approuvé en 2006, **sont réduites d'environ 6 ha.** La suppression, en particulier, des réserves foncières 2AU qui étaient de tailles importantes est **bénéfique en matière de gestion des eaux pluviales, car elle évite des flux supplémentaires d'amont en aval.**

Le traitement des eaux est indiqué pour chaque zone dans les dispositions générales règlement écrit, partie 1.5 *« La desserte par les réseaux ».* Dans tous les cas, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales, doivent être réalisés sur le site de l'opération en privilégiant l'infiltration, lorsque c'est techniquement possible, tout en garantissant leur traitement, si cela s'avère nécessaire. En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées dans le milieu naturel ou le réseau public dédié à cet usage, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Ces règles permettent de favoriser l'objectif d'atteindre le bon état des masses d'eau de la Moselle d'ici 2027 (objectif du SDAGE Rhin-Meuse 2016-2021). Elles sont bénéfiques à toute **la biodiversité animale et végétale liée aux milieux humides**.

8.5. LA PROTECTION CONTRE LES RISQUES ET NUISANCES

A. Air, climat et cadre de vie

En matière d'air et de climat, **le PLU dispose des orientations** (projets ou règles) **favorables** aux modes de circulation douce, particulièrement au niveau de la **protection de cheminements existants et au développement d'un nouveau** dans le cadre du projet de conforter la trame urbaine et l'habitat en entrée de village (cf : OAP et règlement partie graphique). **Les cheminements doux fréquentés sur le ban communal ont été protégés au titre du Code de l'Urbanisme et le futur quartier d'entrée de village** comprend un aménagement à réaliser en la matière (cf : justifications des prescriptions graphiques).

Ce schéma de développement est propice à un raccourcissement des distances de déplacements et à la réduction des émissions de polluants. Toutefois, il convient de comprendre que ce raccourcissement concerne les déplacements internes à la commune. Le développement de la zone à urbaniser va entraîner une hausse du trafic automobile en matière de flux vers l'extérieur du ban communal. La zone à urbaniser se situe principalement à proximité d'un arrêt de transports en commun, et permet aux populations, qui le souhaitent, de limiter leur recours au véhicule individuel.

Différents éléments permettent néanmoins de modérer la hausse de l'émission de substances polluantes :

- La mise en œuvre systématique de la réglementation thermique 2012 dans le bâtiment ;
- Les dispositions du PLU en faveur d'une densification des tissus urbains existants et à venir ;
- La non-opposition du règlement du PLU à l'utilisation des énergies renouvelables.

Le développement d'un nouveau secteur à urbaniser en entrée de village entraînera vraisemblablement un sentiment d'altération du cadre de vie pour certains habitants des quartiers mitoyens : regrets de perdre un environnement *« naturel ou agricole »,* crainte de voir de nouveaux habitants s'installer à proximité de chez eux **et de subir des nuisances en termes de voisinage ou de trafic automobile. Les changements les plus perceptibles concerneront les riverains de l'OAP**.

Une attention particulière a été apportée à l'aménagement de la zone d'urbanisation future, afin de créer les conditions d'un cadre de vie agréable pour les habitants actuels et futurs. **Les dispositions prises dans le cadre de l'OAP** limitent les inconvénients de l'urbanisation de ce sites (gestion des flux automobiles et du stationnement, préservation et création d'espaces paysagers, plantations imposées…).

B. Pollutions et imperméabilisation des sols

Les risques de pollution des sols, qui résultent de la mise en œuvre du PLU, peuvent avoir **quatre origines principales :**

- Pollutions liées à l'activité artisanale (risques directs, permanents) ;
- Pollutions liées à la phase d'urbanisation proprement dite (risques directs, temporaires) ;
- Pollutions liées à l'utilisation résidentielle des sols (risques indirects, permanents) ;
- Pollutions liées à l'utilisation agricole des sols (risques directs ou indirects et permanents).

Ces pollutions sont ensuite **susceptibles de se propager dans le réseau hydrographique** par ruissellement ou percolation. **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 d'huiles ou de carburants par exemple…).

Les travaux dans le domaine du bâtiment génèreront l'utilisation de différents produits, tels que solvants ou peintures, qui peuvent accidentellement être diffusés vers le sol par projection directe ou par le 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.** Une fois la population installée, les travaux de jardinage et d'entretien des parcelles par les habitants pourront générer l'emploi de produits phytosanitaires ou solvants. Mal utilisés, ces derniers pourront être à l'origine d'une altération accidentelle de la qualité des sols et des eaux d'infiltration.

Les différentes substances chimiques ou organiques utilisées par l'activité agricole pour fertiliser les sols ou protéger les cultures, peuvent être à l'origine de pollutions significatives, si les apports ne sont pas correctement contrôlés. Cependant, il n'est pas possible d'établir un lien direct de cause à effet entre le classement en zone agricole (A) par le PLU et les risques de pollutions liés à ce classement. **Les règles d'urbanisme n'ont pas pour fonction d'organiser la production agricole.**

Seuls les risques et les nuisances engendrés par les constructions et installations agricoles peuvent être considérés comme une incidence des dispositions du PLU. Elles sont globalement les mêmes que pour les constructions et installations à vocation d'habitat avec l'utilisation d'engins de chantier. À **Chieulles**, elles sont très limitées puisque les zones **UA et UB interdisent** les nouveaux bâtiments agricoles. Ils sont autorisés dans la zone agricole mais l'impact est limité puisqu'il n'y a que **deux exploitations agricoles.**

Le développement des espaces bâtis est de nature **à augmenter l'imperméabilisation des sols** et le ruissellement des eaux de surface, bien que le règlement du PLU prenne des dispositions en la matière. Au total, **les surfaces urbanisables rendues possibles par le PLU** par rapport aux dispositions du PLU de 2006 sont réduites d'environ 6 ha. **Le nouveau PLU préserve la vocation naturelle de 20 % du territoire communal.**

Les éventuelles résurgences d'eaux de ruissellement, en cas de défaillance du système d'évacuation des eaux pluviales, devront être prises en considération. Par exemple, au travers de la mise en place d'un système de noue ou d'une 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 fortes précipitations.

Concernant les autres secteurs, **le PLU s'est efforcé de réduire les effets liés à l'augmentation de l'imperméabilisation des sols en ménageant des surfaces perméables au sein de ces secteurs.** Dans toutes les zones urbaines ou à urbaniser, obligation est faite d'aménager en espaces verts les surfaces non bâties à hauteur de **50% minimum avec un arbre haut de tige pour 100 m² d'espace libre.**

C. Risques liés à la nature des sols

Pour le risque sismique, la commune de Chieulles est classée en zone 1 (sur 5). Il s'agit de la catégorie « *sismicité très faible* ». Il n'y a pas de prescription particulière pour les nouvelles constructions dans la zone 1. La base de données SISFRANCE du BRGM identifie **un séisme qui a été ressenti à Chieulles le 22/03/2003.** Son épicentre se situait à Rambervillers dans les Vosges.

La majeure partie des tissus urbains du village est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles qualifié de faible. Mais il est cependant **moyen** sur une partie **de la zone à urbaniser** au niveau de l'entrée de village. Le futur aménageur doit en tenir compte **dans la réalisation de l'aménagement.**

L'inventaire BASIAS n'identifie aucun site d'activités passé ou actuel à Chieulles. Le bâtiment agricole situé au nord-ouest du ban communal de l'autre côté du ruisseau de Malroy, appartenant au **GAEC Gaillot** dont le siège est à Chailly-lès-Ennery correspond à **une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement** (ICPE). Le PLU n'a pas d'impact dessus, aucun projet ne vient se rapprocher de ce bâtiment.

D. Impacts des réseaux de transports

Les transports sont à l'origine d'une altération potentielle de la qualité 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.

L'objectif d'accueillir de nouveaux habitants implique nécessairement **une augmentation des transports terrestres et, par conséquent, des pollutions diffuses potentielles.** Le caractère incitatif du PLU en faveur des modes de déplacements doux, combiné à la politique générale de Metz Métropole pour le développement des transports en commun, **est destiné à offrir des alternatives à l'usage de l'automobile et ainsi, à limiter l'accroissement des pollutions induites par les véhicules à moteurs.**

Les nuisances liées **aux réseaux de transports terrestres** sont particulièrement avérées pour **la R1** reliant **Metz** à **Yutz** sur la frange ouest du ban communal. Elle est très éloignée des tissus urbains du centre de Chieulles mais impacte directement **les cabanes** implantées en contrebas sur les **abords de la Moselle.**

La loi n°1992-1444 du 31 décembre 1992, relative **à la lutte contre le bruit**, impose dans son article 13 la prise en compte **des prescriptions d'isolement acoustique** à l'intérieur des secteurs concernés par une *« voie bruyante ».* Elles sont reportées sur les annexes graphiques en application du Code de l'Urbanisme.

Une seule voie est concernée sur le ban communal de Chieulles : la RD1 qui correspond à une infrastructure de catégorie 3 avec une bande de 100 mètres hors agglomération affectée par le bruit.

La commune de **Chieulles** est traversée par **deux canalisations exploitées par GRTGaz**, DN300-1953-Montoy-Flanville-Marange-Silvange et DN200-1992-Malroy-Chieulles. Ces ouvrages font l'objet **de servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage** avec des zones non aedificandi et non sylvandi, ainsi que de servitudes d'utilité publiques d'effet, instituées par l'arrêté préfectoral du 21 octobre 2016. Chieulles est également traversé par **une canalisation exploitée par Air Liquide.** Celle-ci fait l'objet d'un projet de servitude publique d'effet.

La **zone à urbaniser du PLU** se situe non loin de l'un de ces canalisations, indiquée à titre informatif dans l'OAP.

L'existence de ces infrastructures de transport a bien des incidences qui ont été intégrées lors de l'élaboration du document d'urbanisme, notamment dans le découpage de la zone à urbaniser.

Le PLU a des impacts positifs sur la protection contre les risques et nuisances.

8.6. LES DÉCHETS ET ÉNERGIES

A. Déchets

La collecte des déchets est assurée par Metz Métropole en collaboration directe avec **HAGANIS** sur le territoire des 44 communes de Metz Métropole. **Le PLU vise une croissance démographique de 15% d'ici 2032, soit environ 30 logements supplémentaires.**

Ce chiffre doit être regardé **comme un maximum,** rien ne permet de garantir l'aménagement de la zone 1AU d'entrée de village ou des opérations réalisables dans les espaces non bâtis à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Ils **dépendent de l'initiative privée.**

Si tous ces logements étaient tout de même réalisés, sur la base de 2,3 personnes par ménages et en tenant compte du phénomène de desserrement, cela représenterait potentiellement 480 habitants à Chieulles en 2032. Soit **une hausse de 63 habitants** et **5,8 tonnes de déchets ménagers** supplémentaires à traiter pour HAGANIS. Afin d'optimiser la collecte, **le règlement du PLU impose que** : *« les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie…) ».* **Les caractéristiques des aires de retournement nécessaires sont décrites** dans les annexes du règlement communautaire de collecte des déchets ménagers et assimilés, adopté le 16 mars 2016 et présentées en annexe du PLU.

L'impact résiduel du PLU sur les déchets est ainsi limité.

B. Énergies

Pour **les constructions neuves**, il existe, depuis plusieurs années, **une réglementation liée à la consommation maximale en énergie primaire, appelée Réglementation Thermique** (notée RT).

Cette dernière évolue tous les cinq ans et devient de plus en plus restrictive en matière de consommations maximales en énergie primaire par rapport à la précédente, au vu des accords de Kyoto et de Rio signés par la France, dans le but de réduire à court et moyen termes les émissions de gaz à effet de serre.

L'objectif de ces accords **est d'atteindre une réduction de 40 % des consommations en énergie primaire des bâtiments neufs à l'horizon 2020** par rapport à ceux construits selon la RT 2000.

L'apport des énergies renouvelables par le biais du **bois**, du **solaire** ou du **vent,** par exemple, permettra, d'une part de réduire les consommations d'énergies fossiles, d'autre part les émissions de CO^2 et, au sens large, de gaz à effet de serre. **L'évolution des techniques et des modes de constructions** participera aux mêmes objectifs.

Pour permettre aux bâtiments d'évoluer en cohérence avec les règlementations thermiques à venir, **le règlement du PLU rend possible le recours à des dispositifs architecturaux et à des matériaux ayant vocation à limiter les consommations énergétiques et l'émission de gaz à effet de serre.**

8.7. LES RÉSEAUX ET SERVITUDES

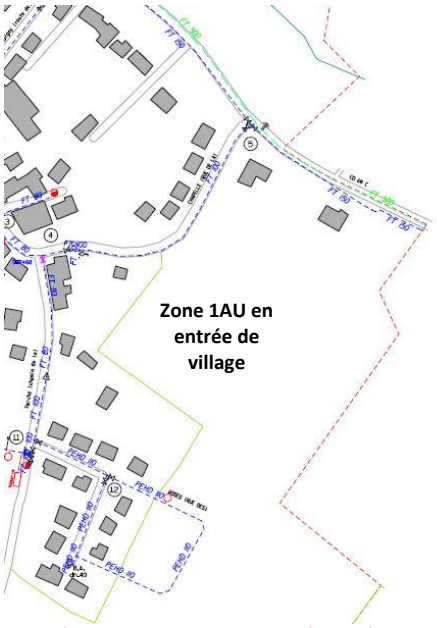
En matière de réseaux, les dispositions du PLU n'ont pas d'incidences sur la gestion des pollutions accidentelles ou périodiques. Ces derniers relèvent de règlementations particulières fixées au niveau national et sont de **la responsabilité des entrepreneurs et/ou des concessionnaires de réseaux.**

A. Eau potable

L'alimentation en eau potable est assurée par **Véolia** avec le Syndicat des Eaux de la Région Messine comme **délégataire**. La desserte concerne **15 communes** dont la ville de Metz. Sur la base d'une **consommation annuelle moyenne de 120 m³** par ménage, la création potentielle de 39 logements supplémentaires d'ici 2032 (zone 1AU et potentiel de densification) nécessite **la fourniture d'environ 4 680 m³ d'eau potable complémentaires.**

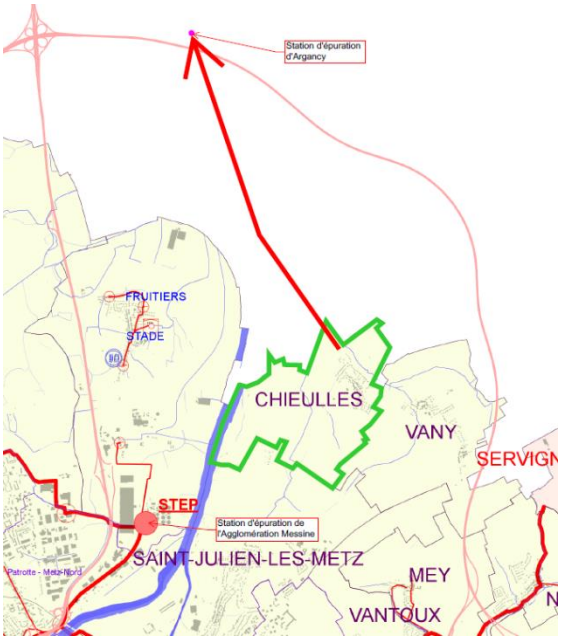
Le réseau d'eau potable suffisant se situe à la **périphérie immédiate** de la zone à urbaniser en entrée de village, au niveau de la rue de la Chapelle et de la rue des Roses. Des **travaux de créations et connexions au réseau** sont à prévoir.

Le PLU a pour incidence de devoir prévoir des connexions réseaux et la fourniture d'une quantité d'eau potable en légère hausse d'ici 2032.



ZONE À URBANISER ET PROXIMITÉ DU RÉSEAU D'EAU POTABLE (EN BLEU)

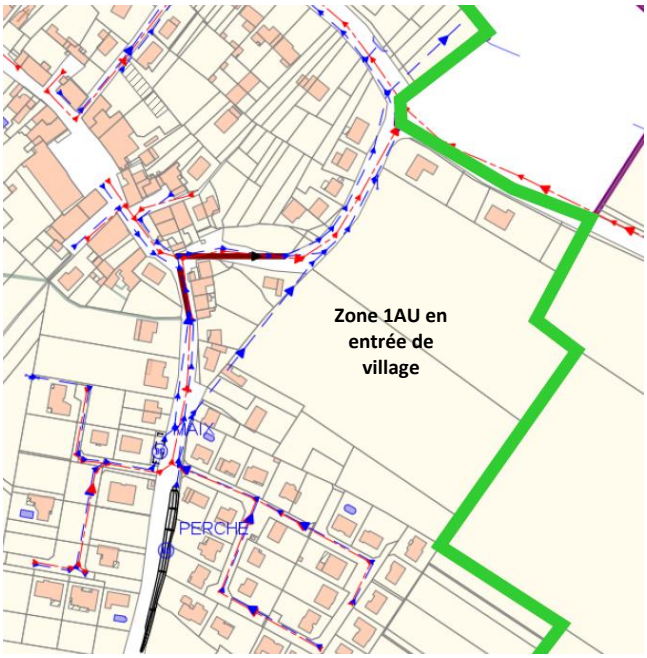
B. Réseau d'assainissement



L'ensemble **des effluents de la commune est acheminé pour traitement à la station d'épuration d'Argancy** sur le territoire de la Communauté de Communes des Rives de Moselle. Mise en service en **1990**, sa capacité nominale est de **3 400 équivalents habitants**. Elle fonctionne selon le principe des boues activées. Le rejet des eaux traitées se fait dans la Moselle canalisée entre le ruisseau d'Argancy et la Bevotte.

En **2014**, la charge de la station était de **2 250 équivalents habitants.** Les 6 communes raccordées sont Charly-Oradour, Chailly-lès-Ennery, Chieulles, Vany, Malroy et Argancy sont raccordées. Elles représentent 3 562 habitants en 2016.

Tout nouveau projet de développement urbain devra également être validé par la Communauté de Communes des Rives de Moselle qui traite les effluents en provenance de la commune de Chieulles.



ZONE À URBANISER ET PROXIMITÉ DU RÉSEAU D'EAU USÉE (EN ROUGE)

Le **réseau d'assainissement** de la commune de Chieulles est de type séparatif. **Il couvre l'intégralité des tissus urbanisés** et longe le futur secteur de développement urbain. **La zone à urbaniser programmée dans le cadre du PLU ne remet pas en cause le fonctionnement de la station d'épuration.**

Type de réseau	Eaux usées	Eaux pluviales	Unitaires	TOTAL
Longueur en mètres linéaires et %	3 263	3 190	0	**6 453**
	51%	49%	0%	

Fait notable, la commune de Chieulles **ne comporte plus de réseaux unitaires** qui mélangent les eaux usées et les eaux pluviales.

La **zone 1AU** d'entrée de village appartient déjà **au périmètre du zonage d'assainissement collectif** approuvé le 30/03/2011.

C. Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont motivées par des motifs d'intérêt général tels que le passage d'une ligne électrique ou d'une canalisation de distribution publique (eau, gaz…). Elles établissent, à l'initiative de l'administration, pour cause d'utilité publique, **des limites au droit de propriété et d'usage du sol**. Elles sont instituées en vertu des règlementations qui leurs sont propres.

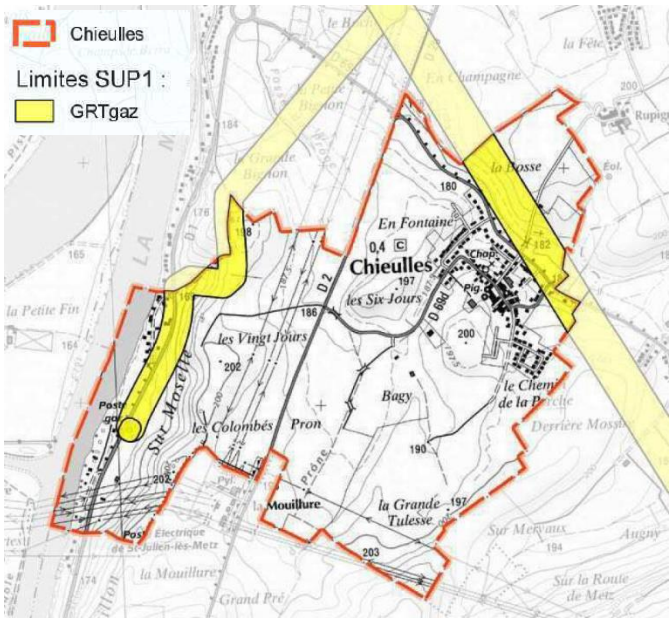
Le territoire **de Chieulles** est grevé d'un certain nombre de servitudes :

- Zones submersibles de la Moselle valant prévision des risques naturels prévisibles (EL2) ;
- Halage et de marchepied (EL3) ;
- Canalisations de gaz et d'hydrocarbures (I1) ;
- Canalisations de gaz, d'hydrocarbures et produits chimiques (I3) ;
- Canalisations électriques (I4) ;
- Canalisations Air Liquide (INF0) ;
- Protection contre les obstacles (PT2).

Le projet de PLU **comprend une zone à urbaniser d'environ deux hectares** qui se situe **à proximité** de la servitude liée aux **canalisations de GRTGaz**.

Pour cette raison, l'OAP fait apparaitre le *« secteur concerné par une SUP d'effet liée à la canalisation de gaz »* de **80 mètres** de part et d'autre de l'ouvrage. Cela montre que la zone à urbaniser ne déborde pas sur ce périmètre. **Le projet de PLU est élaboré en tenant compte de cette servitude.**

Le projet de PLU n'a pas d'incidences sur les autres servitudes d'utilité publique.



LOCALISATION DE LA SERVITUDE GRT GAZ SUR LE BAN COMMUNAL

9. L'ÉVALUATION DE LA MISE EN ŒUVRE DES DISPOSITIONS DU PLU

9.1. LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

En application du Code de l'urbanisme, **neuf ans au plus tard après la délibération portant approbation du Plan Local d'Urbanisme (L153-27)**, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, **le conseil métropolitain 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 Métropolitain 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.** Ainsi, les **indicateurs de suivi,** proposés ci-dessous, permettront d'évaluer, au fil du temps, l'atteinte ou non des objectifs fixés par le projet communal.

A. Préserver les fonctionnalités écologiques des espaces naturels et urbains

Orientation n°1 du PADD		Indicateur(s) d'évaluation	Fréquence
Objectif n° 1	**Protéger les continuités écologiques**	Évolution de la superficie totale des boisements Évolution de la superficie totale de prairies	6 ans
Objectif n° 2	**Conserver les éléments de paysage ponctuant les espaces agricoles**	Nombre de déclarations préalables sur les espaces et éléments identifiés au règlement graphique	3 ans
Objectif n° 3	**Maintenir des espaces de respiration et de transition paysagère**	Nombre d'espaces verts préservés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine Superficie des vergers entretenus	6 ans

B. Maintenir la structure villageoise de Chieulles

Orientation n°2 du PADD		Indicateur(s) d'évaluation	Fréquence
Objectif n° 1	**Affirmer l'axe central du village, ses équipements et ses services**	Maintien d'espaces publics dans le village Nombre d'activités artisanales et de service Nombre de km de liaisons douces existantes	6 ans
Objectif n° 2	**Prévoir les possibles évolutions du centre socio-culturel**	Évolutions apportées au centre socioculturel	9 ans
Objectif n° 3	**Conforter les qualités urbaines et architecturales**	Maintien ou non des principales caractéristiques des noyaux villageois	6 ans
Objectif n° 4	**Protéger le patrimoine bâti vernaculaire**	Nombre de déclarations préalables sur les édifices identifiés au règlement graphique	3 ans
Objectif n° 5	**Faire perdurer une économie agricole dynamique**	Nombre de projets de diversification de l'activité agricole en dehors des tissus urbains	9 ans

C. Conforter l'offre d'habitat en préservant le cadre de vie

Orientation n°3 du PADD		Indicateur(s) d'évaluation	Fréquence
Objectif n° 1	**Conforter la dynamique de démographique tout en maîtrisant le développement urbain**	Nombre d'habitants Croissance démographique annuelle en % Atteinte ou non de la barre des 480 habitants Nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine Consommation foncière totale observée	6 ans
Objectif n° 2	**Consolider une offre d'habitat diversifiée**	Nombre de nouveaux logements individuels Nombre de nouveaux logements intermédiaires Nombre de nouveaux logements collectifs Part d'accession des nouveaux logements Part de locatif des nouveaux logements	9 ans
Objectif n° 3	**Apporter un développement urbain renforçant les espaces publics villageois**	Surface d'espaces collectifs créés Nombre de parkings publics Nombre de nouvelles connexions piétonnes	9 ans
Objectif n° 4	**Maintenir les qualités paysagères de Chieulles**	Nombre de projet tenant compte des paysages	9 ans
Objectif n° 5	**Se prémunir des risques et des nuisances**	Nombre de crues enregistrées Niveau d'émissions sonores des routes	9 ans

9.2. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

La commune de Chieulles est concernée par le Programme de l'Habitat de Metz Métropole, établi sur la période 2011-2017 dont la durée a été prolongée de 2 années. Ce document-cadre comprend **quatre grandes orientations prioritaires** : **f**ixer et attirer les jeunes ménages et les familles sur le territoire, répartir l'offre sociale et garantir la mixité, promouvoir l'habitat durable et partager la politique de l'habitat. **Il est actuellement en cours de révision pour la période 2020-2025.** Son approbation est normalement programmée en fin d'année 2019.

En application du Code de l'Habitat et de la Construction, **Metz Métropole doit réaliser, de manière triennale, un bilan de la réalisation du Programme Local de l'Habitation**, soit trois années après son approbation et à son échéance. Pour le Plan Local d'Urbanisme, **la même durée est adoptée pour réaliser l'évaluation de la satisfaction des besoins en logements**, conformément aux dispositions retenues par le PLH. Les différents indicateurs retenus font appel à **un examen des permis de construire et d'aménager,** qui sera assuré par la commune avec l'appui de son service instructeur. Des bases de données pourront également être utilisées (SITADEL, MAJIC…).

A. Ouverture à l'urbanisation

Projet concerné	Surfaces concernées par des autorisations d'aménagement			Surfaces des unités foncières concernées par des autorisations		
	Réalisé	Tranche en cours	Total	PC individuels	PC groupés	Total
OAP « Conforter la trame urbaine et l'habitat en entrée de village »						

B. Création de nouveaux logements

Localisation	Nombre de logements		Surface de plancher		Typologie de logements		
	Total	Dont aidé	Total	Dont aidé	Individuel	Groupé	Collectif
Zone U							
Zone 1AU							

C. Densité et consommation foncière

Localisation	Perte de surface agricole et/ou naturelle	Logements créés	Densité	Période	Consommation foncière annuelle
Zone U Densification					
Zone 1AU Extension					

Il s'agira principalement de vérifier que la **consommation foncière** enregistrée entre **2008** et **2017** (0,4 ha/an) **a bien diminué de 50 %** entre **2019** et **2032** conformément à l'objectif fixée par le PADD.

9.3. LE PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS

Le village de Chieulles est concerné par le **Plan de Déplacements Urbains** de Metz Métropole, approuvé en **2006**. Ce document cadre **est actuellement en cours de révision.** Son approbation est normalement programmée en fin d'année 2019.

Indicateur(s) d'évaluation	Fréquence
Nombre d'arrêts de transports en commun	8 ans
Nombre d'arrêts de transports en commun accessibles aux personnes à mobilité réduite	3 ans
Nombre de montées/descentes dans les transports en commun sur la commune	9 ans
Nombre d'accidents de la route par catégorie d'usagers (véhicules, cycles, piétons)	9 ans
Évolution de l'émission de CO2 par catégories	9 ans
Évolution de la fréquentation tous véhicules des routes départementales	9 ans
Évolution de l'usage des cycles et de la marche à pied	9 ans
Nombre de places de stationnement pour chaque moyen de transports	9 ans
Nombre d'entreprises possédant un plan de mobilité	9 ans
Nombre d'usagers du covoiturage	3 ans
Évolution des flux de migrations domicile-travail et domicile-étude	3 ans
Évolution du linéaire destiné aux cheminements doux	9 ans