



# Compte rendu

de conversation téléphonique

de rendez-vous

de visite

de réunion

Pôle Planification  
 Direction de l'Urbanisme Durable  
 Harmony Park – 11 boulevard de la Solidarité  
 BP 55025 – 57071 Metz Cedex 3  
 Tel : 03 87 50 15 90

**Affaire :** PLU Chieulles

**Date :** 27 AOUT 2019

**Objet :** Réunion Publique  
n°2

**Rédacteur :** C.CAMBET

**Nombre de personnes  
présentes : 28**

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

## PRESENTATION

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

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

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

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

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

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

## **ECHANGES AVEC LES PERSONNES PRESENTES**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Relevé de décisions**

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