Syndicat mixte du SCoTAM

Nombre de délégués élus au Bureau : 14
Délégués présents : 10
Absents : 4

Vote(s) pour : 9
Vote(s) contre : 0
Abstention(s) : 1
Pouvoir(s) : 0

Date de convocation : 25 novembre 2016

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU

Séance du 1er décembre 2016

⁂ ⁂ ⁂

Sous la présidence de Monsieur Henri HASSER, Président du Syndicat mixte

Point n°2 – Avis sur le projet de PLU de la Commune de Pouilly

La Commission Compatibilité des Documents d'Urbanisme consultée,
Le Bureau,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.132-9, L.132-11 et L.153-16,

VU la délibération du Comité syndical du SCoTAM en date du 12 juin 2014 donnant délégation au Bureau pour formuler un avis sur les projets de PLU,

VU la délibération du Comité syndical du SCoTAM en date du 8 juillet 2008 demandant, aux communes incluses dans le périmètre du SCoTAM, à être consulté lors de l'élaboration et des révisions de leur PLU,

VU le projet de révision du POS en PLU de la Commune de Pouilly, arrêté par décision du conseil municipal du 7 septembre 2016 et réceptionné au siège du Syndicat Mixte du SCoTAM le 9 septembre 2016,

1) S'agissant de la production nouvelle de logements et de la diversification du parc

CONSIDERANT :
- La position de Pouilly, en qualité de Commune périurbaine et rurale, au sein de l'armature urbaine du SCoTAM,
- Les orientations du SCoTAM en matière d'habitat,
- Le Programme Local de l'Habitat de Metz Métropole qui est en cours de mise en compatibilité avec les orientations SCoTAM,
- Le projet de PLU de Pouilly qui prévoit de réaliser 220 logements à l'horizon 2032 (soit 13% à 20% de l'objectif alloué aux 26 communes périurbaines et rurales de Metz Métropole),

CONSTATE :
- L'antériorité des réflexions sur le projet Chèvre Haie et l'avancement de la réalisation de l'opération (financements et travaux engagés),
- L'importance de cette opération dans le développement de la commune (200 logements programmés sur les 220 qu'offre le projet de PLU),
- L'absence de précision dans le phasage de l'opération,

Harmony Park - 11 boulevard Solidarité - 57070 Metz - Téléphone : 03 87 39 82 22 - Mail : contact@scotam.fr

- Que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n'évoquent pas la nécessaire diversification des statuts et tailles de logements, de même que les publics cibles, et qu'elles ne précisent pas les objectifs en matière de logements aidés à réaliser (en lien avec le PLH de Metz Métropole),

DEMANDE :

- **Que Metz Métropole puisse (re)considérer la place de Pouilly au sein de son armature urbaine au regard de cette opération d'importance, et ce, dans le cadre de son futur Programme Local de l'Habitat,**
- **Que les logements générés par cette opération participent à la réalisation de l'enveloppe de logements nouveaux des Communes périurbaines et rurales de Metz Métropole ; le PLH de Metz Métropole, en cours de modification, devra intégrer cette donnée,**
- **Que soit mentionnée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), la nécessité de diversifier les statuts (accession à la propriété, locatif), la taille des logements ainsi que les publics cibles (séniors, jeunes couples...) et que soit précisé l'objectif de réalisation de logements aidés en lien avec le PLH de Metz Métropole,**

RECOMMANDE que le phasage de l'opération Chèvre Haie permette un réel échelonnement dans le temps de sa réalisation en précisant la temporalité de la 2nde phase dans l'OAP.

2) S'agissant des équilibres économiques

CONSIDERANT les orientations du SCoTAM en matière d'équilibres économiques et d'accueil des activités commerciales et artisanales,

CONSTATE que le PLU de Pouilly prévoit la réalisation d'une zone d'activités d'une surface de 2,3 ha, située en entrée nord de village en vis-à-vis de l'opération Chèvre Haie, et permettant l'accueil d'activités artisanales et commerciales,

DEMANDE :

- **Que le projet de PLU justifie les besoins de la commune à maintenir cette zone en lien avec la stratégie d'accueil des activités économiques de Metz Métropole (puisque ce sont 2,3 ha sur les 27 ha de l'enveloppe de Metz Métropole qui seront utilisés),**
- **A défaut de justifications, sa suppression,**
- **Dans le cas du maintien de cette zone, que l'OAP relative à ce secteur d'urbanisation précise que Pouilly pourra prétendre à pouvoir accueillir un niveau d'offre commerciale quotidienne (au regard de la définition du SCoTAM p56 du tome 4 du Rapport de présentation du SCoTAM).**

3) S'agissant des enjeux de mobilité

CONSIDERANT les orientations du SCoTAM concernant la mobilité et les grands projets d'infrastructure,

SOULIGNE que le PLU de Pouilly préserve les itinéraires modes doux au sein du village, créé de nouvelles liaisons dans les futures opérations d'aménagement et favorise le stationnement des vélos dans les nouveaux projets,

DEMANDE d'évoquer, dans la partie mobilité / déplacements du diagnostic, le projet A31 bis en cours d'étude ainsi que le rôle de la RN431 pour l'accessibilité et l'attractivité de la commune.

4) S'agissant de la démarche d'économie du foncier

CONSIDERANT :

- Les orientations du SCoTAM relative à la limitation de la consommation d'espaces,
- Que, sur la période 2000-2015, la consommation de foncier sur la commune de Pouilly est restée théoriquement « nulle » du fait de la mise en suspens du démarrage du projet d'extension urbaine Chèvre Haie,

CONSTATE :

- Que l'enveloppe urbaine n'est pas délimitée dans le Rapport de présentation du PLU,
- Que le projet de PLU identifie un potentiel en densification du tissu urbain de 1,2 ha, soit environ 22 logements réalisables dans l'enveloppe urbaine et en renouvellement urbain (ancien corps de ferme + valorisation du terrain arrière),

- Que l'opération Chèvre Haie engagée dans sa réalisation conduit, de par son importance, à quasiment doubler la superficie de la zone urbanisée,
- Que le projet de PLU réduit néanmoins les surfaces dédiées aux activités économiques qui étaient prévues au POS (3,6 ha rendus à la zone agricole),
- Que le projet de PLU respecte la densité minimale de 20 logements par hectare dans les extensions urbaines projetées (opération Chèvre Haie et renouvellement urbain),

DEMANDE de délimiter l'enveloppe urbaine dans le Rapport de présentation du PLU.

5) S'agissant du choix des sites d'extension urbaine et de la qualité des projets de développement

CONSIDERANT :
- Les orientations du SCoTAM relatives aux principes de développement et de renouvellement urbain et aux objectifs qui concernent les implantations des activités commerciales et artisanales,
- Que l'opération Chèvre Haie constitue le principal secteur de développement résidentiel de la commune pour les 15 prochaines années,

RECOMMANDE d'enrichir l'OAP ou le règlement de l'opération "Chèvre Haie" afin d'assurer entre autres :
- Le recours aux essences végétales locales et variées pour les plantations et la lutte contre les espèces invasives,
- La perméabilité des clôtures vis-à-vis de la petite faune,
- La limitation de l'imperméabilisation des sols (espaces de stationnements engazonnés, etc.) et l'attention portée aux aménagements en matière de gestion des eaux pluviales et du ruissellement,
- Les traitements architecturaux, paysagers et/ou urbains de qualité au niveau de la couture avec la RD913,
- Les cônes de vue à préserver de par la situation en belvédère sur la plaine de la Seille,

DEMANDE dans l'OAP "secteur de reconversion urbaine en cœur de village" de privilégier la préservation d'éléments végétaux existants au sein du site plutôt que l'aménagement de nouveaux espaces verts,

DEMANDE d'enrichir l'OAP "secteur d'extension Pouilly nord" ou le règlement de la zone 1AUX afin :
- **D'assurer un paysagement de qualité (privilégier les essences locales),**
- **De préciser la nature des traitements architecturaux, paysagers et/ou urbains attendus au niveau de la couture avec la RD 913 en harmonie avec les aménagements envisagés sur Chèvre Haie,**
- **De limiter l'imperméabilisation des espaces de stationnement (part d'engazonnement des surfaces de stationnement),**
- **De pouvoir optimiser le stationnement entre les projets,**

RECOMMANDE, pour tout projet ou opération, de veiller à l''insertion bioclimatique des constructions et de tendre vers la RT2020 en performances énergétiques.

6) S'agissant des continuités écologiques, du paysage et du patrimoine naturel et agricole

CONSIDERANT les orientations du SCoTAM en matière de paysage, d'agriculture et d'armature écologique,

SOULIGNE la déclinaison de la politique Trame Verte et Bleue (TVB) dans le projet de PLU de Pouilly via notamment une réglementation fine,

CONSIDERANT :
- Les orientations du SCoTAM quant à :
  - la détermination de mesures visant à limiter l'expansion d'espèces invasives,
  - la conservation des continuités aquatiques,
  - la préservation des zones humides et de leurs pourtours,
  - la préservation des petits boisements et des vergers,
  - la mise en valeur du patrimoine et des paysages,
- Les enjeux relevés dans le PLU de Pouilly concernant ces thématiques,

DEMANDE en complément des dispositions déjà prises dans le PLU de Pouilly :

- **De faire apparaître, sur la carte de synthèse du PADD, le secteur identifié dans le rapport de présentation, comme prairie humide en bordure du bois de l'Hôpital,**
- **De matérialiser, dans le règlement graphique, la ripisylve de la Seille à l'extrême ouest du ban communal (poursuite du figuré continuité écologique au niveau de l'extension du ban communal),**
- **D'intégrer le fossé au nord–ouest du ban communal (secteur Pré Saint-Pierre) via le figuré continuité écologique (trame bleue secondaire),**
- **D'insérer, dans le Rapport de présentation, un paragraphe relatif aux précautions à prendre afin de limiter l'introduction/la propagation d'espèces invasives, notamment en bordure de cours d'eau,**
- **De préciser les justifications concernant le projet envisagé dans le secteur Aa.**

RECOMMANDE :

- De préserver, au titre des "jardins cultivés à protéger", le verger entretenu situé au sud du château (situé en zone UA) ainsi que le petit boisement limitrophe à l'Est de l'opération Chèvre-haie (secteur "Les Ormes", arrière de la parcelle bâtie donnant sur la RD913),
- D'évoquer les enjeux paysagers associés au secteur Aa en lien avec la présence de prairie pâturée, d'un fossé et d'un cheminement modes doux,
- D'insérer un paragraphe évoquant l'intérêt des vergers tant en matière de biodiversité que de paysage,
- De préciser si la commune bénéficie ou non d'arbres remarquables (âge, essence particulière, etc.) et, le cas échéant, d'envisager leur préservation au sein du PLU,
- De préserver les chemins ruraux pertinents (article L151-38 du CU) en déclinaison des enjeux identifiés dans le Rapport de Présentation et le PADD.
- D'étudier les opportunités de plantation de haies, d'alignements d'arbres, de vergers et d'encourager le pâturage en lien avec la gestion du ruissellement et de la qualité de l'eau,
- D'étudier l'opportunité d'engager des réflexions qualitatives concernant l'aménagement des emplacements réservés (préservation d'éléments végétaux existants, recours aux essences locales pour les plantations, techniques limitant l'imperméabilisation, insertion paysagère, éclairage optimisé, matériaux durables, approche Zérophyto, etc.).

7) S'agissant des corrections et actualisations nécessaires

DEMANDE :

>> Concernant le Rapport de présentation :

- **Actualiser la carte du périmètre du SCoTAM ainsi que le texte associé (p8-9) : la Communauté de Communes du Pays Boulageois a rejoint le périmètre le 8 juin 2015.**
- **Actualiser les références au SDAGE (2016-2021) et évoquer le PGRI Rhin Meuse (diagnostic p19 et p67).**
- **La légende de la carte p122 est incomplète ("principaux secteurs de") et les parcelles stratégiques ne ressortent pas sur la carte (aplat de couleur pas identique à celui utilisé dans la légende).**
- **Retirer la mention " *Dans le document approuvé le 20 novembre 2014,* [...] *aucun habitat naturel patrimonial n'est identifié sur le territoire de Pouilly*" (diagnostic p57 et justification p 40) : les habitats naturels patrimoniaux ne sont pas localisés dans le SCoTAM, le cas échéant, c'est au PLU de les identifier.**

>> Concernant les OAP :

- **Pour l'OAP Chèvre Haie, légender le figuré vert qui ne l'est pas (préservation de boisement existant).**
- **La légende de l'OAP "Secteur d'extension Pouilly-nord" est manquante.**

>> Concernant le règlement :

- **La rédaction des OUS interdites en zone 1AUX peut porter à confusion s'agissant "du caractère urbain et résidentiel de la zone" évoqué > n'est-ce pas plutôt le "voisinage urbain et résidentiel" qu'il faudrait évoquer ? Ce point du règlement mérite d'être clarifié.**
- **Les espaces verts de la zone 1AUX doivent être aménagés en jardin ou vergers >> est-ce bien la volonté de la commune ?**
- **Le règlement des zones urbaines pourrait permettre les adaptations en faveur des travaux d'amélioration des performances énergétiques dans l'habitat.**
- **Dans le règlement de la zone N, évoquer le recours aux essences végétales locales mentionné dans les justifications (p66) ainsi que la règlementation des clôtures mentionnée p67 des justifications (ouverture 0.25m).**

- **Harmoniser la dénomination de la zone qui concerne l'Emplacement Réservé n°3 (UE dans le règlement graphique, 1AUE dans le règlement écrit p13).**
- **Harmoniser la dénomination de l'enclave située sur la frange ouest du secteur Chèvre-Haie (1AUA dans les justifications p31, 1AU dans le règlement graphique).**
- **Harmoniser le périmètre de l'OAP figurant sur le règlement graphique avec celui de l'OAP Chèvre Haie (les deux périmètres ne coïncident pas).**

8) **Avis conclusif**

EMET un avis favorable sur le projet de PLU arrêté de la Commune de Pouilly sous réserve que les demandes, exposées ci-avant, soient prises en compte.

Pour extrait conforme
Metz, le 02 DEC. 2016
Le Président

Henri HASSER

Règlement graphique - PLU de Pouilly

Règlement graphique - PLU de Pouilly– Zoom sur le village