

Agence d'Urbanisme d'Agglomérations de Moselle

Immeuble Ecotech / 3 rue Marconi / 57070 METZ

mail : contact@aguram.org / tél. : 03 87 21 99 00 / fax: 03 87 21 99 29

www.aguram-org

# P.L.U.

## Plan Local d'Urbanisme /

Date de référence du dossier / 05 décembre 2014

Approbation initiale du P.O.S. 25 février 1988

### PROCEDURE EN COURS

Révision Générale du P.O.S. et transformation en P.L.U.

Prescription	DCM	17 septembre 2009
Arrêt	DCM	23 janvier 2014
Approbation	DCM	18 décembre 2014

### P.A.D.D.

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES /

Une évolution durable de la  
commune à garantir

Un patrimoine rural remarquable à valoriser





# Sommaire

## 1. ORIENTATIONS GENERALES

### **I / DEFINIR LES CARACTERISTIQUES NECESSAIRES DE DEVELOPPEMENT URBAIN AFIN D'ASSURER UNE EVOLUTION EQUILIBREE DU VILLAGE**

**I.1/** Assurer un renouvellement continu de la population dans un habitat diversifié

**I.2/** Garantir un développement cohérent du village dans le respect des deux entités villageoises

### **II / MAINTENIR ET RENFORCER LE TISSU ECONOMIQUE ET SOCIAL DE LA COMMUNE**

**II.1/** Permettre de maintenir et de développer des activités économiques à la fois en cohérence avec l'identité agricole actuelle du village et avec les besoins de proximité de ses habitants

**II.2/** Recréer un pôle de vie en se servant de l'attractivité générée par la nouvelle école intercommunale

**II.3/** Améliorer le niveau d'équipements de proximité du village

### **III / PROTEGER LES PATRIMOINES NATUREL, PAYSAGER ET AGRICOLE SPECIFIQUES DU VILLAGE ET METTRE EN VALEUR LE CADRE DE VIE DES RIVERAINS**

**III.1/** Protéger les espaces agricoles, naturels et touristique du territoire en vue de pérenniser la qualité et l'esprit de diversité des paysages des Côtes de Moselle

**III.2/** Préserver le patrimoine urbain du village et améliorer sa lisibilité

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

**IV.1/** Sécuriser la traversée et l'entrée des zones urbaines

**IV.2/** Privilégier les modes de déplacement alternatifs à l'automobile

## 2. OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

**Article L123-1-3 du code de l'urbanisme**

**Modifié par la LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)**

*Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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 de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

## 1. ORIENTATIONS GENERALES

### I > DEFINIR LES CARACTERISTIQUES NECESSAIRES DE DEVELOPPEMENT URBAIN AFIN D'ASSURER UNE EVOLUTION EQUILIBREE DU VILLAGE

Pour permettre un développement démographique de +15 % d'ici 15 ans, il est nécessaire de créer près de 50 nouveaux logements sur la commune.

Cette augmentation est à opérer en encourageant la diversification du parc existant afin de répondre au mieux aux problèmes récurrents liés à l'évolution sociodémographique du village et des autres communes de l'agglomération messine (vieillesse, décohabitation, ...).

L'objectif communal est de permettre l'accueil de populations nouvelles et le maintien de la population déjà présente, notamment les jeunes ménages et les seniors, tout en respectant les identités singulières des tissus urbains des deux villages

Deux axes peuvent alors être identifiés :

#### I.1/ Assurer un renouvellement continu de la population dans un habitat diversifié

- Ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation en cohérence avec les espaces déjà urbanisés et inscrites dans un phasage adapté à l'accroissement démographique mesuré et souhaité par la commune
- Proposer une offre en logement diversifiée rendant possible un parcours résidentiel au sein de la commune

**Favoriser la mixité de l'offre d'habitat tant du point de vue du type** (collectif, intermédiaire et individuel) **que du statut** (offre locative, offre locative sociale et accession à la propriété) et notamment **le développement d'un habitat accessible aux jeunes ménages et aux seniors**, permettant ainsi leur maintien sur la commune.

#### I.2/ Garantir un développement cohérent du village dans le respect des deux entités villageoises

- Encourager le renouvellement urbain des secteurs en friche ou à l'abandon dans les zones urbaines existantes
- Développer le village tout en gardant un équilibre entre extension urbaine, entités villageoises de Vezon et Marieulles, et maintien des espaces agricoles et forestiers,
- Veiller à la qualité des extensions pavillonnaires en favorisant des formes d'habitat faiblement consommatrices d'espaces et respectueuses des volumétries existantes

**Viser une densité moyenne minimale dans les secteurs d'extension urbaine de 15 à 20 logements par hectare<sup>1</sup>**

- Tisser les relations nécessaires entre l'existant et les quartiers d'urbanisation future afin de faciliter leur intégration au fonctionnement du village

---

<sup>1</sup> Il s'agit ici d'une densité brute, intégrant dans le calcul les secteurs aménagés pour la réalisation des espaces publics.

## II > MAINTENIR ET RENFORCER LE TISSU ECONOMIQUE ET SOCIAL DE LA COMMUNE

Commune située à l'extrémité de l'agglomération messine, dans un territoire à dominante agricole, Marieulles-Vezon est un village résidentiel où la plupart des habitants travaillent à l'extérieur de la commune.

Bénéficiant de la proximité de nombreux réseaux structurants (A31, l'aéroport MNL, gare TGV Lorraine et rocade sud de Metz), la situation du village le rend très attractif pour l'habitat, mais le manque de commerces de proximité implique une forte dépendance de ses habitants vis-à-vis des villes et zones commerciales alentours.

Par ailleurs, le village accueille une école intercommunale desservant les communes voisines d'Arry, Lorry-Mardigny, et Fey) depuis ... .

Cet équipement structurant à l'échelle du SIVOM des Côtes implique une responsabilité forte de la commune en matière de gestion et d'intégration urbaine (sécurité, mise en relation, ...), mais constitue par son attractivité journalière une réelle opportunité de renforcement du tissu économique et social Du village.

L'objectif communal est de pérenniser l'attractivité de son territoire par le maintien et le renforcement de son niveau de services à la population, tout en préservant son identité agricole et en respectant l'armature territoriale existante.

Trois axes peuvent alors être identifiés :

### II.1/ Permettre de maintenir et de développer des activités économiques à la fois en cohérence avec l'identité agricole actuelle du village et avec les besoins de proximité de ses habitants

- Conforter les activités agricoles existantes et notamment celles qui constituent l'identité spécifique de la commune (viticulture, élevage, maraichage, cultures fruitières, ...).
- Permettre le maintien et le développement des activités économiques (commerces, services, artisanat, ...) de proximité.

### II.2/ Recréer un pôle de vie en se servant de l'attractivité générée par la nouvelle école intercommunale

- Recréer des liens entre anciens et nouveaux quartiers autour de l'école
- Anticiper la hausse de fréquentation sur Vezon tant en termes de gestion des déplacements que de sécurisation des espaces publics
- Profiter de la venue journalière de population extérieure dans le village pour conforter et réimplanter de nouveaux commerces de proximités

### II.3/ Améliorer les niveaux d'équipements de proximité nécessaires aux besoins des riverains

- Conforter et renforcer les équipements existants
- Permettre et anticiper le développement de nouveaux équipements de proximité
- Renforcer le niveau de desserte par les communications numériques

### III > PROTEGER LES PATRIMOINES NATUREL, PAYSAGER ET AGRICOLE SPECIFIQUES DU VILLAGE ET METTRE EN VALEUR LE CADRE DE VIE DES RIVERAINS

Marieulles-Vezon présente la particularité de disposer de dénivelés et de paysages variés. Ses paysages agricoles sont de vastes espaces ouverts dédiés aux labours et à la pâture qui permettent une agriculture extensive où se succèdent des cultures céréalières traditionnelles et des prairies.

Des zones de jardins et de maraîchage viennent entrecoupés ces espaces agricoles au niveau des deux villages. Ainsi, les centres anciens de Marieulles et de Vezon s'inscrivent dans un cadre paysager remarquable. Ils constituent, en outre, deux entités bien distinctes aux qualités urbaines et architecturales singulières ('habitat lorrain traditionnel, anciennes fermes, front bâti continu, ...).

L'ouest du ban communal se caractérise ensuite par de toutes autres qualités paysagères marquées par des séquences très identifiables. A Marieulles, les paysages des côtes de Moselle se caractérisent dans un premier temps par la présence très singulière des pelouses calcaires qui se prolongent sur les communes de Lorry-Mardigny et de Arry.

Plus on avance vers Vezon, et plus les paysages de côtes se singularisent par la présence de vergers et de vignobles qui contribue à la diversité des paysages des villages d'avant côtes de Moselle.

Enfin, la ligne de crête située en limite ouest est majoritairement recouverte par des massifs forestiers reliés à une trame verte structurante inscrite de part et d'autre de la Moselle. Du point de vue hydrographique, le ruisseau du Breuil représente l'élément structurant du réseau local.

L'objectif communal est de préserver durablement la diversité de ses paysages et la qualité de son patrimoine rural (préservation des haies, des bois, des vergers, des vignobles, du patrimoine urbain ....) afin d'améliorer le cadre de vie de ses habitants et de valoriser une filière touristique locale.

Deux axes peuvent alors être identifiés :

#### III.1/ Protéger les espaces agricoles, naturels et touristique du territoire en vue de pérenniser la qualité et l'esprit de diversité des paysages des Côtes de Moselle

- Conforter et préserver les continuités écologiques présentes sur les secteurs de côtes
- Conforter les secteurs de vignes AOC et de vergers AOR du territoire
- Préserver les transitions entre zones urbaines, zones de jardins, zone agricole et espace naturel à protéger (prairies, vergers, forêts, ruisseau ...), en tenant compte notamment des secteurs soumis aux risques inhérents aux glissements de terrains.
- Conforter et renforcer les continuités écologiques assurant la relation entre les côtes de Moselle et la vallée de la Seille, tout en garantissant les conditions nécessaires de fonctionnement pour les différentes installations agricoles du territoire

#### III.2/ Préserver le patrimoine urbain du village et améliorer sa lisibilité

- Préserver les formes urbaines et architecturales des « cœurs de village »
- Améliorer la qualité des espaces publics des secteurs urbanisés, en particulier au niveau des cœurs de village
- Continuer à valoriser le petit patrimoine

## **IV > AMELIORER LES CONDITIONS DE CIRCULATIONS ET LA SECURITE DE TOUS LES USAGERS**

Marieulles-Vezon est un village constitué principalement le long de la RD 68. Cette route, normalisée pour l'automobile présente une forte déclivité sur certaines sections et des virages, notamment à Vezon, qui la rendent particulièrement dangereuse pour les différents usagers.

Depuis l'est de la commune, la RD68a traverse la partie urbanisée du ban communal sur une faible distance, cette voie bifurquant très vite vers l'A31 par la zone d'activités de Sabré. Cependant, elle constitue une patte d'oie avec la RD 68 qui est dangereuse de par sa déclivité et son système de priorité à droite à l'entrée sud de Marieulles.

Par ailleurs, la commune dispose d'un réseau de transport collectif urbain desservant la commune depuis 2007 et qui assure les allers et retours quotidiens avec la place de la République à Metz.

De nombreux cheminements piétons sont enfin recensés autour et dans le village, permettant d'offrir à la fois une qualité de desserte fonctionnelle et de nombreux itinéraires de balades sur son ban communal. Il apparaît, néanmoins, que la répartition de ces chemins soit déséquilibrée entre les différents secteurs de la commune

L'objectif communal ici est double, visant à la fois à améliorer la sécurité et renforcer l'aménité des axes routiers structurants de la commune, et à privilégier les modes de déplacements alternatifs à l'automobile pour caractériser les axes structurants de demain.

Deux axes de projet peuvent alors être identifiés :

### **IV.1/ Sécuriser la traversée et l'entrée des zones urbaines**

- Sécuriser et mettre en valeur les RD68 et RD 68a notamment dans les cœurs de village
- Conforter et renforcer les espaces de circulations douces situés à proximité des voies de circulation routière structurante

### **IV.2/ Privilégier les modes de déplacement alternatifs à l'automobile**

- Favoriser l'usage des transports collectifs
- Encourager la marche à pied dans le village par le renforcement du réseau de chemin interne aux villages
- Renforcer le réseau modes-doux structurant de la commune pour permettre une mise en relation qualitative du village avec les communes de la vallée de la Moselle et celles de la Vallée de la Seille

## **2. OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN**

Afin de modérer ses consommations foncières et de lutter contre l'étalement urbain, la commune se fixe l'objectif de viser une densité moyenne minimale de 15 à 20 logements par hectare dans ses zones à urbaniser à dominante d'habitat

