METZ MÉTROPOLE
MAISON DE LA MÉTROPOLE | 1 Place du Parlement de Metz | CS 30353 | 57011 METZ CEDEX 1
T. 03 87 20 10 00 | F. 03 57 88 32 68 | metzmetropole.fr

Nombre de membres élus au Bureau : 53	Membres en fonction : 53	Membres présents : 40	Absent(s) excusé(s) : 8	Absent(s) : 5	Pouvoir(s) : 4

Date de convocation : 14 septembre 2021

Vote(s) pour : 44
Vote(s) contre : 0
Abstention(s) : 0

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU

Séance du Lundi 20 septembre 2021,
Sous la présidence de Monsieur François GROSDIDIER, Président de Metz Métropole, Maire de Metz, Membre Honoraire du Parlement.
Secrétaire de séance : Barbara FALK.

Point n°2021-09-20-BD-17 :
Commune de Marly - Secteur dit de Vannonchamps - Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AU du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Marly - Orientation d'Aménagement et de Programmation dite du secteur de Vannonchamps.

Rapporteur : Monsieur Henri HASSER

Le Bureau,
Les Commissions entendues,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et en particulier son article L.5717-2,
VU le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.153-38,
VU le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine (SCoTAM) approuvé en date du 20 novembre 2014 par le Comité Syndical du SCoTAM et dont la révision a été approuvée en date du 1er juin 2021,
VU le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Metz Métropole approuvé le 17 février 2020,
VU le Plan de Déplacements Urbains (PDU) approuvé le 17 février 2020,
VU la délibération du Conseil métropolitain du 15 juillet 2020 portant délégation du Conseil au Bureau,
VU le Plan Local d'Urbanisme de Marly approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 19 mars 2013,
VU l'arrêté de prescription du 6 septembre 2021 de Monsieur le Président de Metz Métropole prescrivant la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Marly,
CONSIDERANT l'intérêt pour la collectivité d'ouvrir à l'urbanisation partielle la zone 2AU constituant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dite du secteur de Vannonchamps,
CONSIDERANT la nécessité d'engager une procédure de modification du PLU de la Commune de Marly,
CONSIDERANT les justifications visées en annexe,

DECIDE d'approuver les justifications de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU et la faisabilité opérationnelle de la poursuite de l'aménagement du Hameau de la Roseraie sur le secteur de Vannonchamps du PLU de la Commune de Marly.

Pour extrait conforme
Metz, le 21 septembre 2021
Pour le Président et par délégation
La Secrétaire Générale

Marjorie MAFFERT-PELLAT

METZ MÉTROPOLE

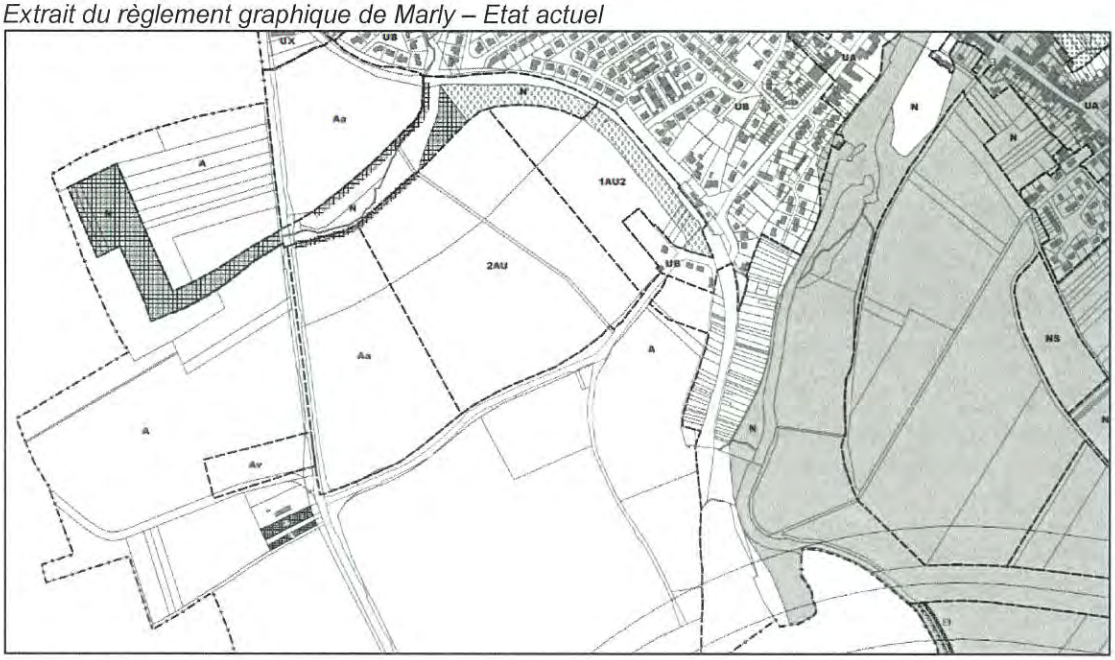
Annexe

Justification de l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AU sur le secteur dit de Vannonchamps

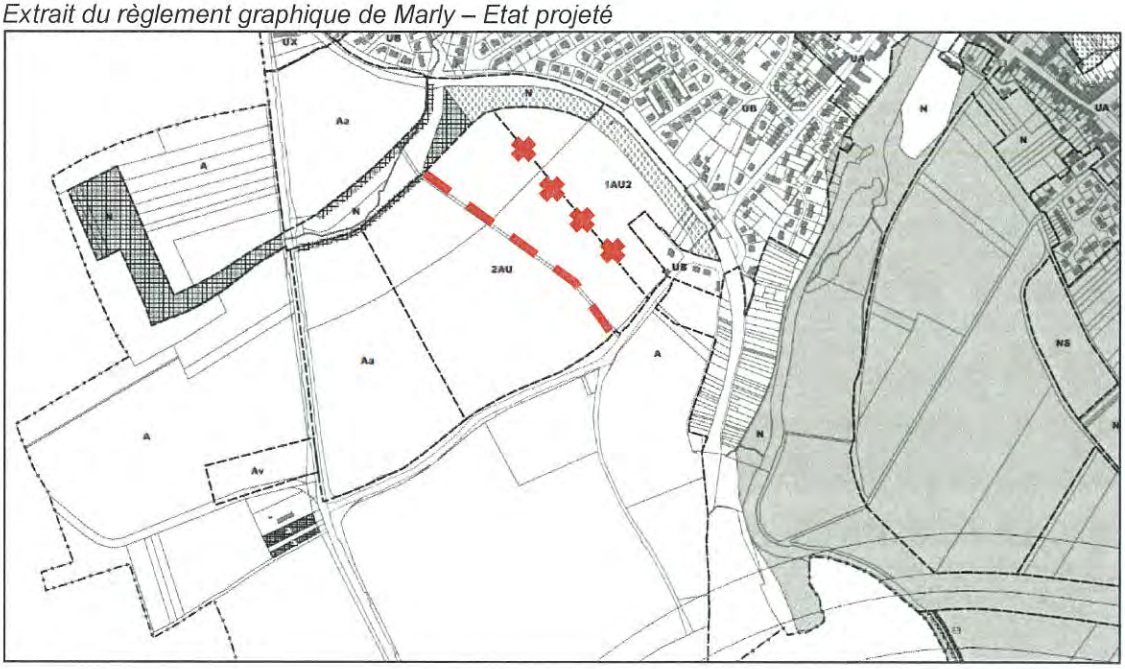
Contexte

La commune de Marly a pour ambition de reclasser en zone 1AU une partie du secteur dit de Vannonchamps classé en zone 2AU et situé dans la continuité du lotissement « Les Hameaux de la Roseraie » (zone 1AU2 du PLU), à l'ouest de l'enveloppe urbaine de la commune de Marly. Cette ouverture à l'urbanisation concerne 5 ha. La zone 2AU totale s'étend sur une superficie de 14,6 ha. L'ouverture concerne donc 35 % de la zone totale.

Extrait du règlement graphique de Marly – Etat actuel



Extrait du règlement graphique de Marly – Etat projeté



Une extension de l'aménagement de la zone 1AU déjà acté dans les OAP

Le PLU de la commune de Marly dispose d'une orientation d'aménagement et de programmation qui recouvre l'ensemble de la zone 1AU de Vannonchamps et une partie de la zone 2AU voisine dite « les hauts de Vannonchamps ».

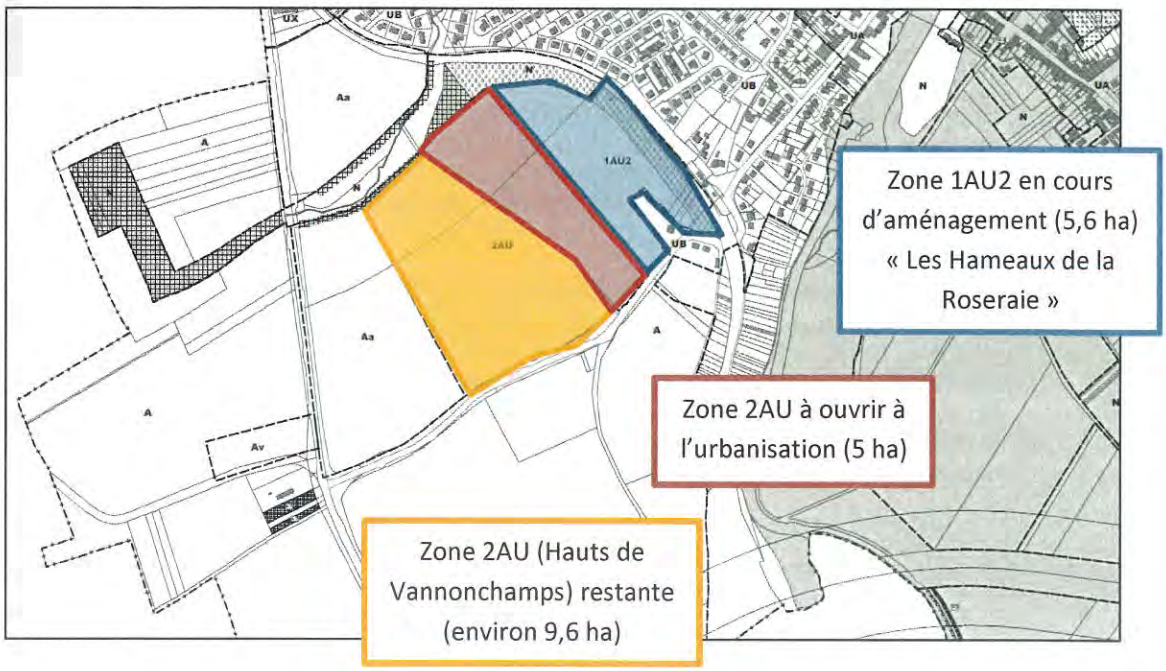
L'aménagement de la phase 1 (zone 1AU2) a été réalisé sur la base d'une opération d'ensemble considérant les 5 ha des terrains en zone 2AU, conformément à l'OAP du PLU, à savoir :

- Réalisation des voiries en attente pour la desserte de la 2e phase,
- Mise en œuvre des réseaux divers dimensionnés pour l'ensemble de la zone (eau potable, assainissement, électricité, gestion des eaux pluviales, ...).
- Intégration de la trame verte au nord et à l'est.

Aussi, le PLU en vigueur, prévoit dans la mise en œuvre des objectifs en matière d'habitat (page 115 du rapport de présentation), que le secteur de Vannonchamps soit découpé en deux phases :

- Une première phase d'environ 5,6 ha qui correspond à la zone 1AU2, actuellement en cours d'aménagement (lotissement « les hameaux de la Roseraie ») avec un total d'environ 150 logements dont 40 % de logement sociaux.
- Une seconde phase d'environ 5 ha qui correspond à une partie de la zone 2AU (Vannonchamps - phase 2) avec environ 175 logements projetés (habitats collectifs, individuels et individuels groupés) dont 40 % de logements sociaux pour répondre aux objectifs de la loi SRU ; la commune de Marly étant en retard sur les objectifs de production de logements sociaux.

Afin d'envisager l'urbanisation progressive des zones et la réalisation coordonnée des opérations d'aménagement, le PLU a défini une programmation sur plusieurs périodes triennales. Si la première phase opérationnelle de l'aménagement du secteur de Vannonchamps devait débuter entre 2013 et 2015 soit juste après l'approbation du PLU, la seconde phase était prévue sur la période triennale



2013-2015. Toutefois, à la suite de l'annulation contentieuse du PLU en 2015, puis de sa remise en vigueur après saisine du Conseil d'Etat en 2018, l'aménagement de cette zone accuse un certain retard.
Malgré tout, l'ouverture à l'urbanisation répond à la mise en œuvre de la programmation du PLU en vigueur.

En complément, il est précisé dans le rapport de présentation (page 76) que *« Le PLU, tel qu'il a été élaboré initialement, analyse les incidences sur l'environnement de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU (sixième partie du rapport de présentation). Cette analyse a été réalisée avec pour hypothèse l'évolution des zones 2AU en zone AU à vocation mixte (avec une dominante résidentielle).*

Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AU est donc justifiée au regard de la faisabilité opérationnelle du projet.

Un projet qui s'inscrit dans une politique de résorption du déficit de logement sociaux

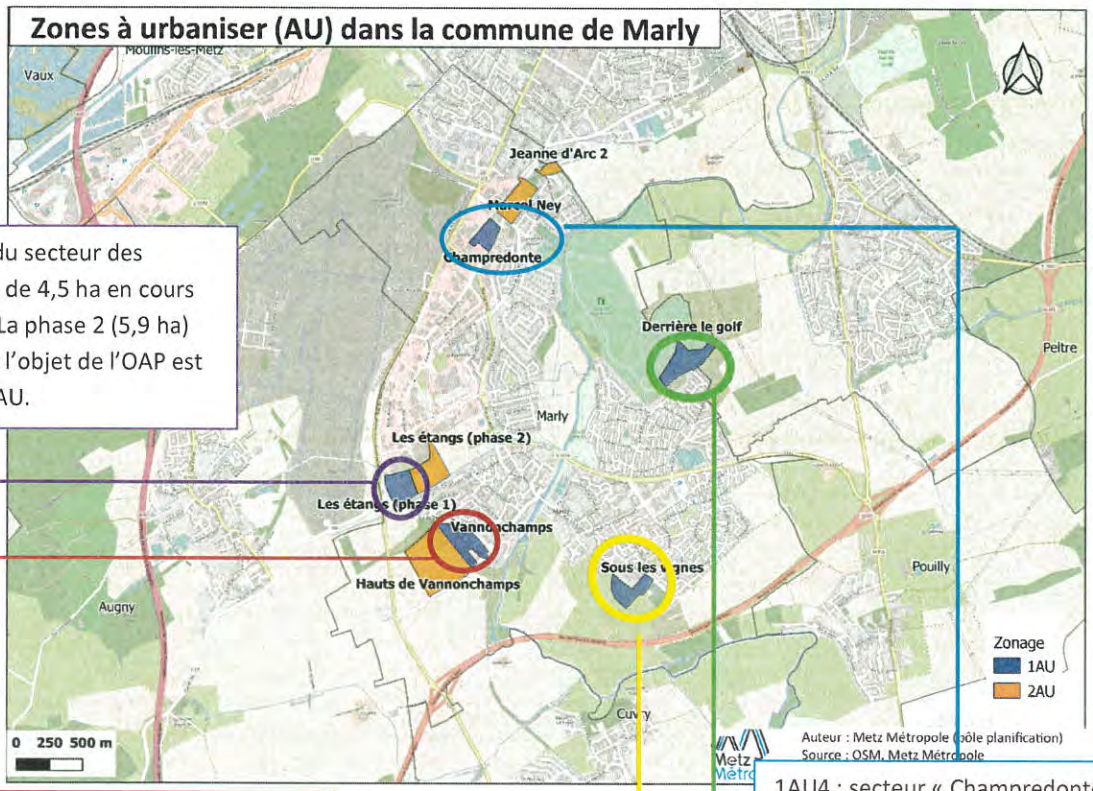
Le PLH 2020-2025 prévoit 300 logements à produire à Marly dont 80 % maximum en extension ainsi que 120 logements sociaux (rattrapage de la loi SRU).

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU de Marly ambitionne de répondre aux exigences de mixité sociale en application de la loi solidarité et renouvellement urbain. La part de résidences principales de la commune doit ainsi comporter un minimum de 20 % de logements aidés, or la commune est déficitaire. Pour répondre à cet objectif, le PADD envisage une politique de rattrapage du nombre de logements aidés dans la commune par des opérations phares comportant une part importante de logements de ce type.

La réalisation de la phase 1 de Vannonchamps et l'ouverture à l'urbanisation de la phase 2 de Vannonchamps contribuent à répondre aux objectifs de logements fixés par le PLH, sachant que les capacités d'urbanisation des autres zones 1AU à Marly sont limitées, à savoir :

- zone 1AU1 : OAP dit « du secteur des étangs ». La phase 1 de 4,5 ha est en cours d'aménagement. La phase 2 (5,9 ha) faisant également l'objet de l'OAP est classée en zone 2AU.
- zone 1AU3 : secteur « sous les vignes ». La commune de Marly, propriétaire des terrains, a lancé un appel à projet en 2021 sur 1,2 ha environ de la zone 1AU3 (3,9 ha au total). Le reste du secteur est concerné par l'emplacement réservé n°A.1 correspondant à l'Extension de l'EPDAH « Les Tournesols » et d'une surface de 2,62 ha
- zone 1AU4 : secteur « Champredonte ». Ce site de 2,9 ha correspond actuellement à un centre d'enfouissement technique (CET) de classe 3 (dépôt de déchet inerte) qui pourrait présenter des contraintes pour la construction ultérieure d'habitation.
- zone 1AU5 : « lotissement du Bois Brulé, derrière le golf ». Un permis d'aménager a été déposé sur la totalité de la zone 1AU5 (6 ha). Les constructions et l'aménagement du site sont en cours.

Enfin, les possibilités de densification du tissu urbain qui sont actuellement en cours d'étude dans le cadre du PLUi, font état d'un premier potentiel limité pour une commune telle que Marly, inscrite dans l'armature urbaine du SCOTAM comme pôle urbain d'équilibre :
- Environ 25 dents creuses pouvant accueillir une habitation,
- Un cœur d'îlot d'environ 1,3 ha mais présentant des contraintes archéologiques,
- 6 plus grandes parcelles en dents creuses, pouvant accueillir du logement individuel ou collectif, sur environ 10 000m² au total.



1AU1 : OAP dit « du secteur des étangs » : phase 1 de 4,5 ha en cours d'aménagement. La phase 2 (5,9 ha) faisant également l'objet de l'OAP est classée en zone 2AU.

1AU2/2AU : OAP dit « du secteur de Vannonchamps » : 5,6 ha en zone 1AU et 5 ha en zone 2AU qui sera ouverte à l'urbanisation via la procédure de modification n°1 du PLU.

1AU4 : secteur « Champredonte » de 2,9 ha. Ce site correspond actuellement à un centre d'enfouissement technique (CET) de classe 3 (dépôt de déchet inerte) qui pourrait présenter des contraintes pour un aménagement ultérieur.

1AU3 : secteur « sous les vignes ». La commune de Marly, propriétaire des terrains, a lancé un appel à projet en 2021 sur 1,2 ha environ de la zone 1AU3 (3,9 ha au total). Le reste du secteur est dédié à l'extension de l'EPDAH « les Tournesols »

1AU5 : « lotissement du Bois Brulé, derrière le golf ». Un permis d'aménager a été déposé sur la totalité de la zone 1AU5 (6 ha). Les constructions et l'aménagement du site sont en cours.

Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AU est donc justifiée au regard des capacités d'urbanisation limitées encore inexploitées dans les autres zones à urbaniser.

Aussi, au regard des éléments évoqués précédemment et conformément à l'article L153-38 du Code de l'Urbanisme, il est proposé d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AU dit « des Hauts de Vannonchamps » (5 ha sur 14,6 ha).

ixbus

Résumé de l'acte
057-200039865-20210920-2021-09-20-DB17-DE

Numéro de l'acte :	2021-09-20-DB17
Date de décision :	lundi 20 septembre 2021
Nature de l'acte :	DE
Objet :	Commune de Marly - Secteur dit de Vannonchamps - Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AU du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Marly - Orientation d'Aménagement et de Programmation dite du secteur de Vannonchamps
Classification :	2.1 - Documents d urbanisme
Rédacteur :	Catherine DELLES
AR reçu le :	22/09/2021
Numéro AR :	057-200039865-20210920-2021-09-20-DB17-DE
Document principal :	21_DO-17.pdf

Historique :

22/09/21 16:16	En cours de création	
22/09/21 16:23	En préparation	Catherine DELLES
22/09/21 16:55	Reçu	Catherine DELLES
22/09/21 16:56	En cours de transmission	
22/09/21 16:57	Transmis en Préfecture	
22/09/21 17:01	Accusé de réception reçu	