METZ MÉTROPOLE
EUROMÉTROPOLE DE METZ
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 ▪ eurometropolemetz.eu

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| *Nombre de membres élus au Bureau : 55* | *Membres en fonction : 55* | *Membres présents : 42* | *Absent(s) excusé(s) : 10* | *Absent(s) : 3* | *Pouvoir(s) : 2* |

Date de convocation : 28 octobre 2025

Vote(s) pour : 42
Vote(s) contre : 0
Abstention(s) : 2

# EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU

**Séance du Lundi 3 novembre 2025,**
Sous la présidence de Monsieur François GROSDIDIER, Président de Metz Métropole, Maire de Metz, Membre Honoraire du Parlement.
Secrétaire de séance : Damien PARMENTIER.

Point n°2025-11-03-BD-29 :
**PLU de Lorry-lès-Metz : délibération motivée portant ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU.**

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 l'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 Lorry-lès-Metz approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 22 juin 2017,
VU la demande de la commune émise en septembre 2025 portant sur sa volonté de réaliser l'opération de la Croix de Lorry,
VU l'arrêté de prescription du 23 octobre 2025 du Président de Metz Métropole prescrivant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Lorry-lès-Metz,
CONSIDERANT l'intérêt pour la collectivité d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUX1 dite du secteur de la Croix de Lorry,
CONSIDERANT la nécessité d'engager une procédure de modification du PLU de la Commune de Lorry-lès-Metz,
CONSIDERANT l'annexe relative aux justifications de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUX1 sur le secteur dit de la Croix de Lorry jointe à la présente délibération,

DECIDE d'approuver les justifications de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUX1 du secteur de la Croix de Lorry,
PRECISE que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en mairie de Lorry-Lès-Metz et au siège de Metz Métropole durant un mois et d'une mention dans un journal local,
PRECISE que la présente délibération sera exécutoire dès lors qu'elle aura fait l'objet des mesures de publicité précitées et qu'elle aura été transmise à l'autorité administrative compétente

ndp

de l'Etat, et ce conformément aux articles L.153-44 et L.153-23 du Code de l'Urbanisme.

Metz, le 4 novembre 2025

Le Secrétaire de séance

Damien PARMENTIER
Directeur Général des Services

Pour extrait conforme
Pour le Président et par délégation
La Secrétaire Générale

Marjorie MAFFERT-PELLAT

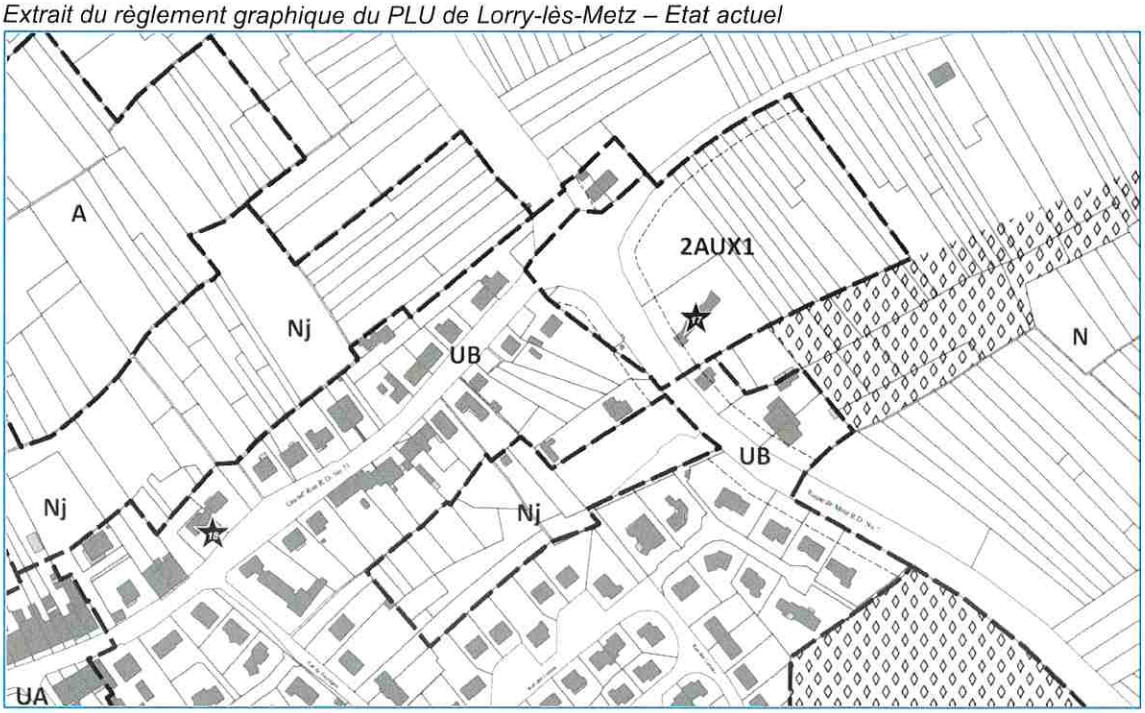
# Annexe

## Justifications de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUX1 sur le secteur dit de la Croix de Lorry

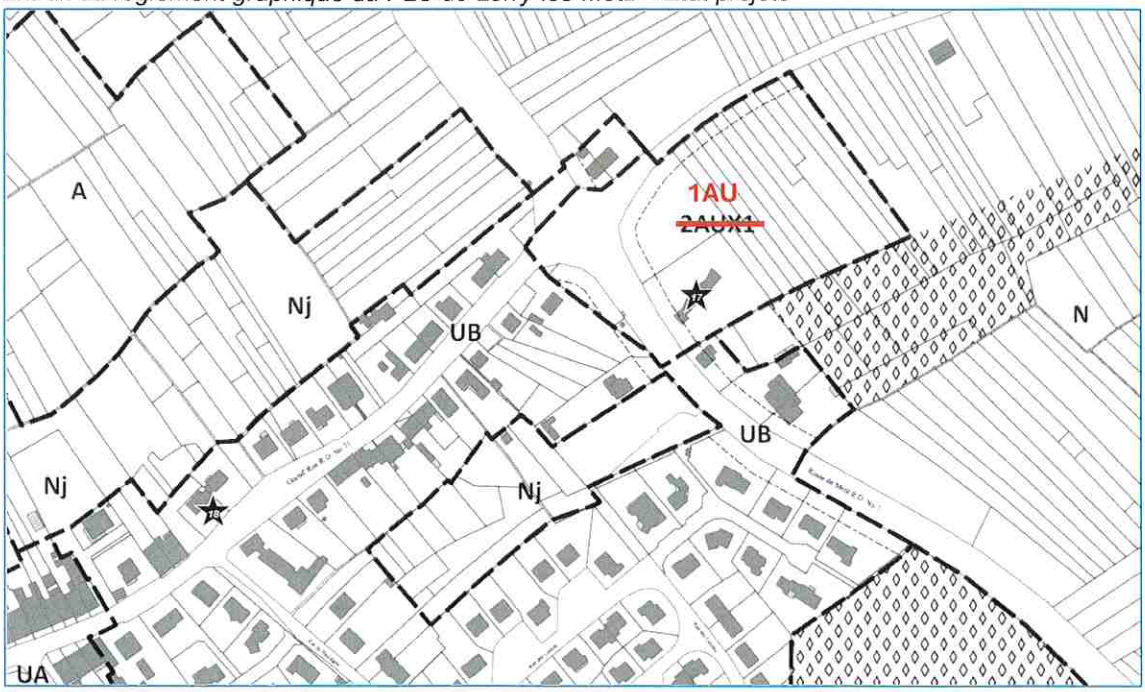
**Contexte**

La commune de Lorry-lès Metz a pour ambition d'ouvrir à l'urbanisation (1AU) le secteur de la Croix de Lorry classé en zone 2AUX1 dite « de la Croix de Lorry » (2,23 ha) en contrepartie d'un reclassement en zone 2AU du secteur du Moulin, du secteur des Hauts Près et la partie sud du secteur du Chêne, pour une surface cumulée de 2,65 ha. Ce secteur, d'une surface de 2,23 ha est situé en contrebas de la Route de Metz, au niveau de l'intersection avec la Route de Woippy.

*Extrait du règlement graphique du PLU de Lorry-lès-Metz – Etat actuel*




*Extrait du règlement graphique du PLU de Lorry-lès-Metz – Etat projeté*



**L'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants**

Dans le PLU approuvé en 2017, la vocation de cette zone est d'accueillir un projet d'activités économiques de proximité et de renforcer le niveau d'offre commerciale au quotidien. Le classement en zone 2AU était justifié par des problèmes d'accès, de réseaux et l'absence d'un programme d'aménagement. Cette zone ne faisait pas l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation mais elle figure dans « l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ». Cet échéancier conditionne l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU par la réalisation d'un nouveau carrefour sécurisé sur la RD7 (Route de Metz) et ce sur la période 2024-2025.

**La métropole ayant finalisé les aménagements du giratoire** sur l'ancienne RD7 en 2024 **et Haganis les branchements d'assainissement au droit de la zone**, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est envisageable.

*Vue aérienne de la Croix de Lorry et du giratoire réalisé en 2025.*

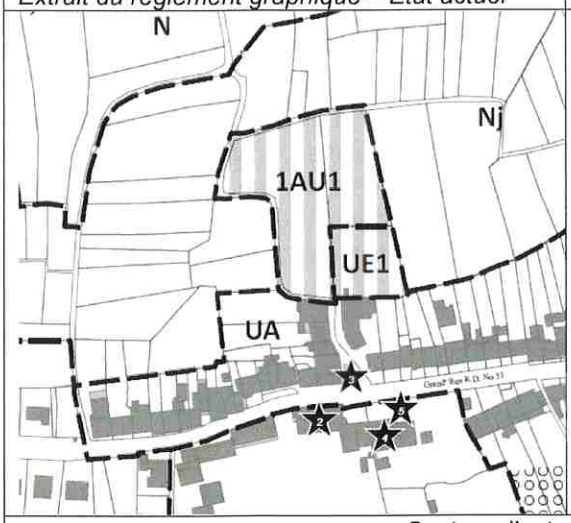
**Des capacités d'urbanisation limitées encore inexploitées dans les autres zones à urbaniser**

En contrepartie de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUX1 de la Croix de Lorry, la modification envisagée classera en zone 2AU les secteurs du Moulin, des Hauts Près et la partie sud du Chêne, initialement en zone 1AU et ce pour une surface cumulée de 2,65 ha.

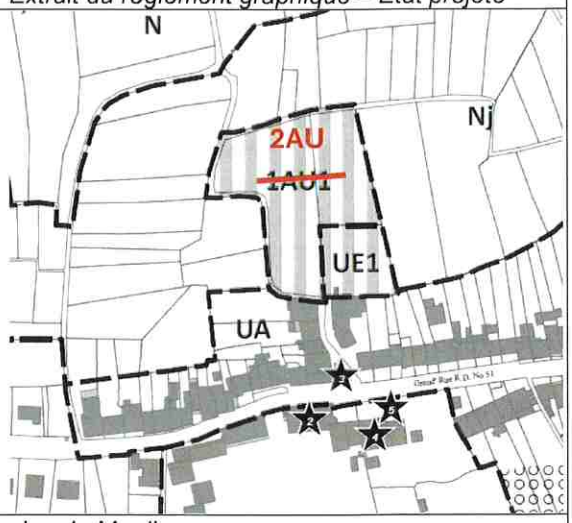
- zone 1AU1 : OAP dit « des Hauts Près ». La zone d'une superficie de 0,8 ha qui prévoit la création de 18 logements sera transformée en zone 2AU (inconstructible) après modification.
- zone 1AU2 : OAP dit « du Moulin ». La zone d'une superficie de 0,7 ha qui prévoit la création de 7 logements sera transformée en zone 2AU (inconstructible) après modification.
- zone 1AU3 : OAP dit « du Chêne ». La zone d'une superficie de 3,3 ha qui prévoit la création de 60 logements sera maintenue dans sa partie nord (phase 1 de 2,15 ha) et transformée en zone 2AU (inconstructible) dans sa partie sud (phase 2 : 1,15 ha) après modification.

*Secteur d'extension des Hauts Prés*

*Extrait du règlement graphique – Etat actuel*

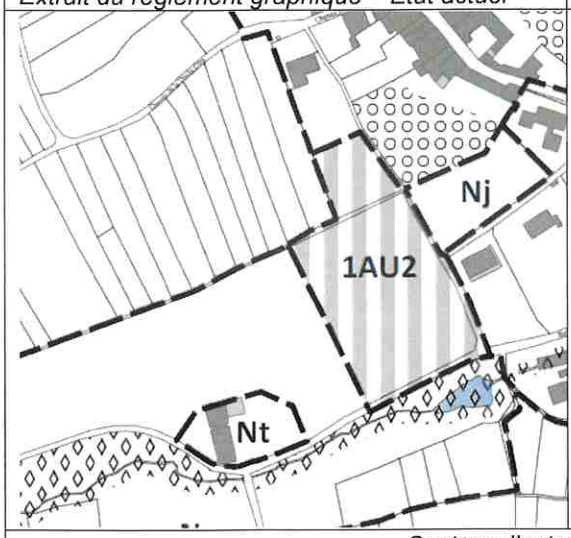



*Extrait du règlement graphique – Etat projeté*




*Secteur d'extension du Moulin*

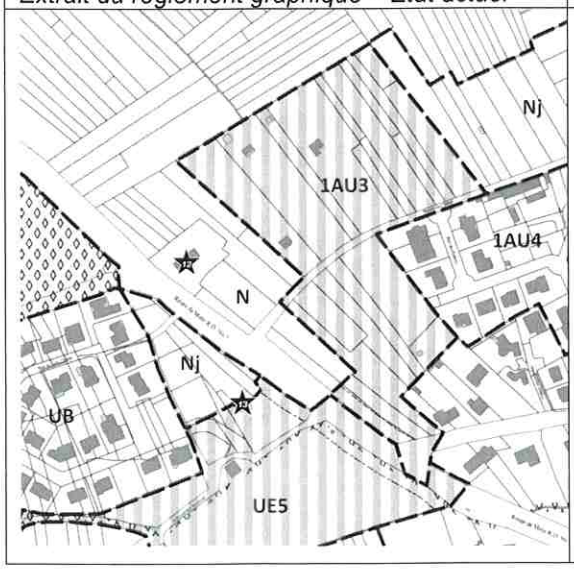
*Extrait du règlement graphique – Etat actuel*



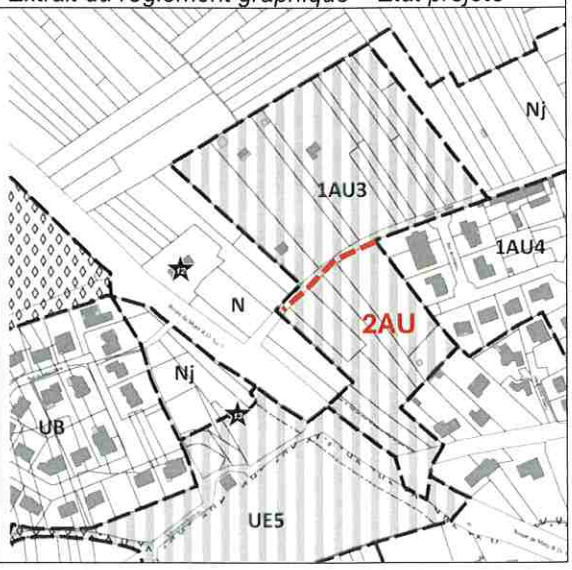

*Extrait du règlement graphique – Etat projeté*

*Secteur d'extension du Chêne*

*Extrait du règlement graphique – Etat actuel*




*Extrait du règlement graphique – Etat projeté*



**Le bilan foncier de la modification du PLU sera plutôt positif puisque la procédure ouvrira** à l'urbanisation 2,23 ha et en fermera 2,65 ha. Cette évolution n'impacte pas le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui fixe un objectif de développement démographique de +10% d'ici 15 ans, nécessitant la création de 70 à 100 nouveaux logements sur la commune.

Concernant le potentiel de densification, le PLU expose clairement (page 209 et suivantes du rapport de présentation) les capacités de la commune qui sont évaluées à environ 2 ha mais contraint d'une part, par une forte rétention foncière et d'autre part par une localisation dans un tissu pavillonnaire monotypé (maison individuelle) avec une densité très faible. Le PLU prévoit 14 logements potentiellement réalisables dans l'enveloppe urbaine.

*Extrait du rapport de présentation du PLU de Lorry-lès-Metz*

- **Site 1 :**

> **Site 1 – rue du Chemin Noir** (0,30 ha)

**CARACTÉRISTIQUES DU SITE**

- Une parcelle de 3049 m² classée en zone UB
- Présence d'une friche boisée (lisière de forêt avec des arbres plus ou moins en senescence) qui ne dispose pas de protection réglementaire spécifique.
- Cette espace boisé se raccorde directement à l'arrière de la parcelle sur une trame verte structurante en limite des zones urbaines de Vigneulles.

**POTENTIEL DE DENSIFICATION ESTIMÉ**

Compte tenu de la morphologie urbaine pavillonnaire du secteur, de la présence de boisements et des possibilités limités d'implantation par rapport à la rue, **il semble possible de créer 1 à 2 logements sur ce site** (Sous réserve de remettre en cause une grande partie de la trame verte).

- **Site 2 :**

## > Site 2 – rue du Chemin Noir (0,37 ha)

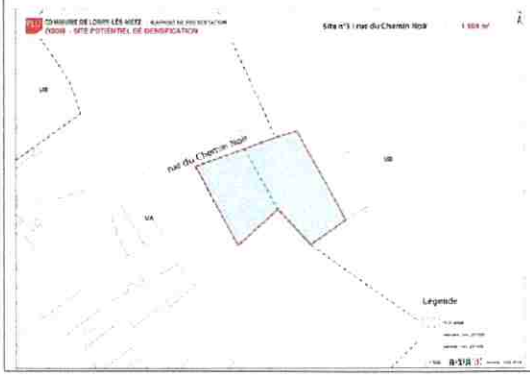
**CARACTÉRISTIQUES DU SITE**

- Un regroupement de parcelles (3722 m²) classée en zone UB
- Un linéaire disponible de près de 40 m en front de rue
- Présence de jardins aménagés et d'arbres formant un espace boisé très clairsemé.
- Existence d'un ancien tracé de chemin (cf. cadastre) aujourd'hui disparu et qui permettait de relier la route de Vigneulles en sortie de village , au nord.
- Ces terrains sont situés entre un pavillon et une ancienne bâtisse reconvertie en collectif.
- Une maison est actuellement en construction sur la parcelle 225 situé directement à l'est du site.

**POTENTIEL DE DENSIFICATION ESTIMÉ**

Compte tenu de la diversité des constructions environnantes (maison, ancienne bâtisse de Sœurs) et des dimensions du site, **il semble possible d'y créer 2 à 4 logements en fonction des formes urbaines employées** et en garantissant le maintien d'une partie des jardins et boisements situés en arrière du front de rue.

- **Site 3 :**




## > Site 3 – rue du Chemin Noir (0,16 ha)

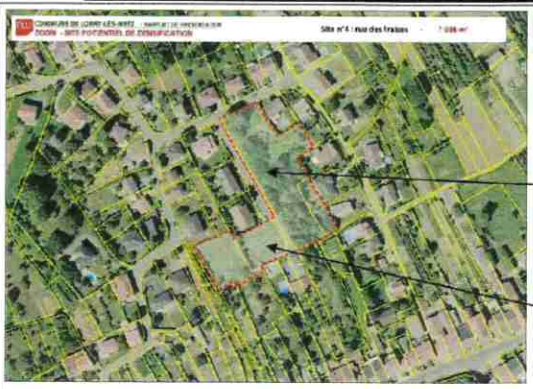
**CARACTÉRISTIQUES DU SITE**

- Une parcelle de 1 598 m² classée en partie en zone UA et en UB du POS
- Un linéaire disponible de près de 40 m en front de rue
- Présence de friches vertes et d'arbres formant un espace boisé clairsemé.
- Des terrains inscrits dans un tissu urbain très pavillonnaire mais qui font face à l'ancienne bâtisse des Sœurs (collectif).
- Un rétrécissement de la rue du Chemin Noir à proximité du carrefour avec la route de Vigneulles.
- Des terrains qui présentent une pente Sud-Nord assez importante

**POTENTIEL DE DENSIFICATION ESTIMÉ**

Compte tenu de la morphologie urbaine pavillonnaire du secteur et des possibilités limités d'implantation par rapport à la rue (pente des terrains + gabarit de la rue), **il semble possible de créer 1 à 2 logements sur ce site** (Sous réserve de remettre en cause la trame boisée existante).

- **Site 4 : Projet de densification réalisé par un opérateur privé**



## > Site 4 – rue des Fraises (0,70 ha)

**CARACTÉRISTIQUES DU SITE**

- Un regroupement de parcelles (7 038 m²) classée en zone UB
- Une rue en impasse de près de 80 m bâtie sur un seul front.
- Présence de friches vertes et d'arbres formant un espace naturel clairsemé.
- Existence d'un chemin d'accès privé par l'arrière d'une propriété située Grand-Rue et de jardins privatifs
- Des terrains inscrits dans un tissu urbain très pavillonnaire
- Des terrains partiellement enclavés et qui ne pourraient être aménagés qu'avec un seul accès (rue des Fraises)

**POTENTIEL DE DENSIFICATION ESTIMÉ**

Compte tenu de la morphologie urbaine pavillonnaire du secteur, de la nécessité de maintenir des accès au parcelles déjà aménagées, et de la situation « enclavée » des terrains, **il semble possible de créer 4 à 6 logements sur ce site.**

- **Site 5 :**

## > Site 5 – rue Moret (0,21 ha)

**CARACTÉRISTIQUES DU SITE**

- Un regroupement de parcelles (2 153 m²) classée en zone UB
- Présence de jardins aménagés.
- Un site bordée par une rue très étroite
- Présence d'un chemin communal permettant d'accéder au secteur de « la Fosse à Vigne » et au RD7 à l'est du village

**POTENTIEL DE DENSIFICATION ESTIMÉ**

Compte tenu de la morphologie urbaine pavillonnaire du secteur et des dimensions du site, **il semble possible de créer 2 à 3 logements.**

- **Site 6 :**

## > Site 6 – Ruelle du Jeu de Quilles (0,17 ha)

**CARACTÉRISTIQUES DU SITE**

- Un regroupement de parcelles (1 714 m²) classée en zone UB
- Terrains occupés par un pré et des arbres fruitiers.
- Un site bordée par une rue très étroite
- Une localisation à proximité immédiate du nouveau cimetière (moins de 10 m) et des installations sportives de l'école.
- Présence d'un petit espace aménagé en parking public au droit du site

**POTENTIEL DE DENSIFICATION ESTIMÉ**

Compte tenu des contraintes d'accessibilité (gabarit de la voie), de la présence d'équipements communaux et de leurs infrastructures, et de la taille limitée du site, **il ne semble possible de créer qu'un seul logements sur ce site.**

- **Site 7 :**

## > Site 7 – rue des Dames de Metz (0,11 ha)

**CARACTÉRISTIQUES DU SITE**

- Une parcelle de 1 092 m² classée en zone 1NAh1
- Parcelle à bâtir inoccupée.

**POTENTIEL DE DENSIFICATION ESTIMÉ**

Ce site fait aujourd'hui l'objet d'un projet de constructions de 2 maisons en cours d'élaboration.

Il n'est ainsi pas comptabilisé en tant que potentiel de densification en zone déjà urbanisée de la commune.

Le PLU prévoit 14 logements potentiellement réalisables dans l'enveloppe urbaine.

Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est également **justifiée au regard des capacités d'urbanisation limitées sur le reste du village, soit parce que les zones à urbaniser ne le permettront plus (reclassées en zone 2AU), soit parce que les potentiels de densification est difficilement exploitables.**

**Un projet qui s'inscrit dans la politique métropolitaine de l'habitat :**

Le PLU de Lorry approuvé en 2017 justifie sa compatibilité avec le PLH de Metz Métropole approuvé en juin 2011 et applicable sur la période 2011-2017. Ce PLH prévoyait pour la commune de Lorry-Lès-Metz, un objectif de production globale de 36 logements (dont 13 logements aidés souhaités) soit une moyenne de 6 logements par an sur 6 ans. Par décision en date du 17 février 2020, le conseil métropolitain a entériné le PLH 2020-2025 qui assigne à la commune de Lorry-lès-Metz un objectif de production de 25 logements sur la période soit une production d'environ 4 logements par an. Si on croise les objectifs de production des différents PLH et que l'on extrapole à la période du PLU, la production de nouveaux logements serait de 72 logements :

| | | Période du PLU | Objectif PLU |
|---|---|---|---|
| PLH 2011-2017 | 6 logts/an | 2017-2019 (3ans) | 18 logts |
| PLH 2020-2025 | 4,1 logts/an | 2020-2025 (6ans) | 25 logts |
| *Extrapolation** | *4,1 logts/an* | *2026-2032 (7ans)* | *29 logts* |

*Le PADD fixe ses orientations pour 15 ans soit jusqu'en 2032

L'ouverture à l'urbanisation est justifiée au regard de sa contribution à **répondre aux objectifs de logements fixés par le PLH.**

**Un projet réfléchi dans le PLUi et cadré par une OAP**

Les élus de Lorry-lès-Metz ont priorisé l'aménagement de cette zone dans le cadre de l'élaboration du PLUi en la classant en zone 1AUC. Une orientation d'aménagement et de programmation a été élaborée et a fait l'objet d'une analyse révélant une sensibilité environnementale faible. La vocation du secteur est de permettre principalement la création de logement et accessoirement la création de commerces de proximité. Les typologies d'habitat seront mixtes et iront de l'habitat intermédiaire aux petits collectifs de manière à affirmer cette nouvelle entrée de village. Une partie de la zone est dédiée à l'accueil de commerces et services de proximité préférentiellement implantés dans la partie ouest du site, le long de la RD7. La programmation envisagée dans le PLUi sera reprise dans le PLU communal.

**Programmation**

- Commerce et activité de service
- Habitat mixte (intermédiaire ou petit collectif)

**Aménagements paysagers et environnement**

- Elément ou ensemble bâti patrimonial à préserver et valoriser
- Frange paysagère à valoriser ou à créer
- Espace naturel à préserver

**Accessibilité, desserte et stationnement**

- Carrefour sécurisé à aménager
- Place de retournement à aménager
- Arrêt de transport en commun existant
- Mutualisation du stationnement à organiser
- Voirie de desserte à créer
- Liaison douce (piétons, vélos) existante
- Liaison douce (piétons, vélos) à créer
- Voirie structurante/primaire existante
- Voirie secondaire à créer

IXBUS®

# Résumé de l'acte
# 057-200039865-20251103-2025-11-BD29-DE

| | |
|---|---|
| **Numéro de l'acte :** | 2025-11-BD29 |
| **Date de décision :** | lundi 3 novembre 2025 |
| **Nature de l'acte :** | DE |
| **Objet :** | PLU de Lorry-lès-Metz : délibération motivée portant ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU |
| **Classification :** | 4.2 - Personnel contractuel |
| **Rédacteur :** | Catherine DELLES |
| **AR reçu le :** | 06/11/2025 |
| **Numéro AR :** | 057-200039865-20251103-2025-11-BD29-DE |
| **Document principal :** | 99_DE-29.pdf |

**Historique :**

| | | |
|---|---|---|
| 06/11/25 08:50 | En cours de création | |
| 06/11/25 08:51 | En préparation | Catherine DELLES |
| 06/11/25 17:05 | Reçu | Martine HOLTZINGER |
| 06/11/25 17:07 | En cours de transmission | |
| 06/11/25 17:24 | Transmis en Préfecture | |
| 06/11/25 17:36 | Accusé de réception reçu | |