Commune de
MARLY

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION
Tome 2 : Justifications des dispositions du PLU

Approbation initiale du PLU :
19/03/2013

DOCUMENT EN VIGUEUR :
Modification simplifiée N°2
DBM 18/01/2021

METZ MÉTROPOLE
HARMONY PARK | 11 bd Solidarité | BP 55025 | 57071 METZ CEDEX 3
T. 03 87 20 10 00 | F. 03 87 20 10 29 | www.metzmetropole.fr
facebook.com/MetzMetropole | @MetzMetropole

MAIRIE DE MARLY
8 rue des Écoles - BP 30002
57151 MARLY CEDEX
Tél : 03 87 63 23 38 / Fax : 03 87 56 07 10

Plan local d'urbanisme établi en application de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 1010 portant engagement national pour l'environnement.

Cinquième partie

JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU

page

S1 Besoins communaux **5**

S2 Parti d'aménagement retenu **13**

S3 Orientations d'aménagement **29**

S4 Réglementation adoptée **47**

COMMUNE DE MARLY - ETUDE URBANISTIQUE

SCHEMA D'INTENTIONS n°1

Aménagements paysagers.
Percées visuelles
végétation existante

Entrée de ville
Voie d'accès

Création d' un nouvel accès

Création d'un village artisanal dans l'esprit d'un parc paysager.
comprenant env. 25 parcelles

Gestion des plateformes par traitements paysagers des talus tangents à la RD5.

Création d'un giratoire

Requalification de l'axe secondaire avec plantations de plots végétaux

parking paysager

Dévoiement de l'axe principal pour diriger la clientèle vers l'intérieur de la parcelle.

Requalification de la voie primaire
(alignement d'arbres et aménagement d'une piste cyclable)

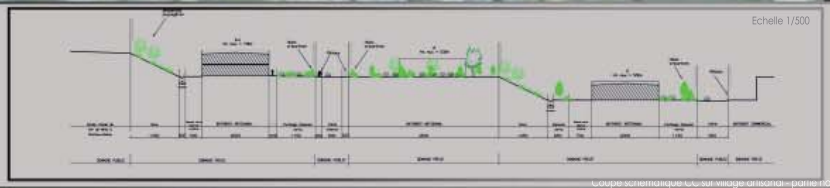
haies vives
barrière végétales

Création d' un Parc d'Activités Commerciales.

Relocalisation d'enseignes

Echelle 1/1000

- Prolongement de la rue de l'Etang jusqu'à la RD5, avec dévoiement à l'intérieur du secteur 1, afin de proposer de part et d'autre de celle-ci une urbanisation.
- Création d'un giratoire qui permette l'accès au PAC et aux cellules accueillant les enseignes relocalisées d'un côté et au village artisanal de l'autre.
- Création d'une zone à vocation artisanale, composée dans l'esprit d'un village.
  Organisation du village artisanal en strates successives résultant de la déclivité naturelle du terrain (environ 14 m).
- Organisation générale de la zone orientée vers la RD5 et tournée vers le Leclerc.



Coupe schématique CC sur village artisanal - partie nord - secteur 3.

Associés à ce projet :

PAULIN MARIOTTI

10

06/08/2009

1 Besoins communaux

Les besoins de la commune ont été déterminés pour une période d'environ 10 ans. Ils sont déclinés au niveau de sept grands domaines : le développement économique, l'agriculture, l'aménagement de l'espace, l'habitat, les transports, les réseaux numériques, les équipements et services.

Développement économique

Marly dispose de superficies suffisantes pour satisfaire les demandes d'installations d'entreprises dans la commune et pour contribuer à court terme à la réalisation des politiques de développement économique de l'agglomération.

Une centaine d'hectares de zones d'activités économiques sont dévolus à l'accueil d'entreprises artisanales, commerciales ou de services.

La ZAC de la Belle-Fontaine (zone d'activité communautaire) dispose encore d'environ 18 ha disponibles. Un plan d'aménagement a été élaboré en 2009 afin de permettre la viabilisation et la commercialisation de ces terrains (*voir ci-contre*).

Agriculture

L'estimation des besoins en matière d'agriculture a été réalisée au moyen d'un questionnaire envoyé aux exploitants agricoles de la commune.

Les résultats de cette enquête laissent entendre qu'aucun projet de développement d'exploitation n'est envisagé à ce jour :

- Un premier exploitant, pépiniériste, est à la retraite depuis janvier 2009. L'activité a été arrêtée et il n'y a aucun repreneur.
- Un deuxième exploitant, céréalier en double activité, exploite 138 ha de terre agricole dont 91 ha sont localisés à Marly. Il n'y a pas de projet d'évolution de cette entreprise, qui ne semble pas menacée dans le temps. Les travaux agricole sont intégralement confiés à un prestataire dont le siège est situé en dehors du ban communal.

Tous les autres exploitants intervenant sur le ban communal (culture ou fauche) ont leur siège localisé en dehors de la commune.

Les besoins en matière d'agriculture consistent donc à conserver ou maintenir des terres utilisées par les exploitations qui gardent une activité sur le ban communal.

Aménagement de l'espace

> Renforcer les connexions entre les différents quartiers

L'extension rapide du tissu urbain de Marly au cours de la seconde moitié du XX^{e} siècle a été réalisée en tenant compte des deux principaux critères d'urbanisation de cette époque :

- une connexion rapide au réseau routier d'agglomération, permettant aux habitants de gagner rapidement à la fois leur lieu de travail, le centre-ville de Metz et les zones d'activités commerciales ;
- pour chaque opération, la réalisation d'un accès routier unique sur l'une des voies de circulation principales ou secondaires de la commune.

Cette tendance a eu pour conséquence de générer une ville fragmentée, avec une certaine déconnexion, physique ou symbolique, des quartiers entre eux et avec le centre-ville.

Des projets d'aménagement urbain ont dès lors été initiés ou sont envisagés, afin à la fois de réduire le caractère très routier de certaines voies et de créer de nouvelles connexions au sein de la ville :

- réaménagement de la RD 113a, afin de réduire l'intensité du trafic automobile et d'assurer une meilleure cohésion entre les quartiers de l'Orée Nord, l'Orée Sud et le centre-ville,
- réaménagement de la rue de la Croix-Saint-Joseph, axe majeur du centre-ville, destiné à renforcer la cohésion de celui-ci.
- réaménagement de la rue de Metz au droit de la ZAC Paul Joly, entre le giratoire des Hameaux de Marly et la rue de la Seille,
- création de nouvelles liaisons piétons-vélos entre la rive droite et la rive gauche de la Seille.

Logement et équilibre social de l'habitat

> Indications qualitatives

Une enquête actualisée auprès d'agences immobilières [1] en février 2012 permet d'appréhender les principales caractéristiques de la demande et de l'offre en matière de logement.

La demande est forte tant en accession à la propriété qu'en locatif. Les principaux produits recherchés sont :

- Habitat individuel de seconde main en accession, correspondant notamment à des pavillons des années 1970, 110 à 130 m^2, 3 à 4 chambres, pour des familles avec enfants en âge de fréquenter l'école (ménages de 30-40 ans, revenus 3000 à 3500 € par mois) ; l'offre nouvelle pour l'accession sociale est absente, malgré une demande existante.
- Appartements en accession dans le collectif (neuf ou occasion),

[1] Enquête téléphonique auprès des agences immobilières Jacques Laveine et Batimmo Norman Parker.

correspondant à des logements de type F2/F3/F4 principalement, c'est à dire des logements de 50 à 100 m2. Cette demande, très difficile à satisfaire du fait du défaut d'offre, émane d'une part de séniors habitant Marly, ayant investi dans un pavillon et souhaitant se rapprocher du centre, des services et des équipements, d'autre part de primo-accédants.

- Appartements en locatif, correspondant également à des logements de type F2/F3/F4. du fait de la rareté de l'offre, les loyers pratiqués (9 €/m^2) sont légèrement supérieurs à ceux de Metz (de l'ordre de 8 € à 8,50 €) et souvent élevés par rapport aux types de biens proposés.
- Maison en locatif, produit pratiquement inexistant sur la commune, mais pour lesquels la demande s'exprime également.

Les effets de la fermeture de la BA 128 sont ressentis différemment d'une agence à l'autre, mais aucune ne parle d'une incidence très forte sur son activité. Un petit stock excédentaire de biens invendus en individuel semble toutefois se manifester localement (à vérifier dans la durée). La majorité des militaires touchés par cette fermeture n'ont pas souhaité mettre leur bien en vente, mais on a observé des mises en location.

> Approche quantitative

L'évaluation quantitative des besoins en logements repose sur un double objectif :
- maintenir la population actuelle en développant une réponse adaptée au desserrement des ménages,
- accueillir de nouveaux habitants en vue d'atteindre le plafond de 11 000 habitants.

- **Estimation des besoins en logements liés au desserrement résidentiel**
  La taille des ménages diminue à Marly de manière significative. Entre 1999 et 2006, la moyenne est passée de 2,76 personnes/ménage à 2,51 personnes par ménage. Pour maintenir sa population stable, environ 50 nouveaux logements auraient du être mis sur le marché chaque année.

  En prenant pour hypothèse la poursuite de ce phénomène et une moyenne de 2,1 personnes/ménage à l'horizon 2020, le maintien de la population de 2006 nécessiterait la mise sur le marché de près de 700 logements supplémentaires, soit une cinquantaine de logements par an entre 2006 et 2020.

- **Estimation des besoins en logements liés à la croissance démographique souhaitée**
  Pour atteindre l'objectif de 11 000 habitants avant l'échéance de 2020, soit 1 350 habitants de plus qu'en 2006, il conviendra de créer, en plus des 700 logements nécessaires au maintien de la population, environ 640 logements.

- **Estimation des besoins liés au renouvellement du parc**
  On n'observe pas de phénomène significatif de désaffectation du

parc de résidences principales. Les logements libérés trouvent rapidement preneurs et sont utilisés presque exclusivement à titre de résidence principale.

- **L'offre quantitative à développer**

Compte tenu de l'ensemble de ces données, les besoins estimés en logements pour atteindre 11 000 habitants à l'horizon 2020 peuvent être estimés à environ 1 350 logements entre 2006 et 2020.

> ***Opérations en cours ou engagées dans le cadre du POS***

Le Plan d'occupation des sols, qui a fait l'objet de révisions simplifiées en 2009, a ouvert la possibilité de création d'environ 500 logements, répondant aux besoins exprimés pour 5 ans (période 2006-2012).

> ***Potentialités de réaffectation du parc existant***

Il y a peu de possibilité d'utiliser le parc existant pour répondre aux besoins de la commune :

- le taux de vacance du parc de logements (3,3% en 2008) est proche du taux de vacance structurel ;
- les résidences secondaires et logements occasionnels sont pratiquement inexistants à Marly.

> ***Potentialités de renouvellement urbain***

La fermeture de la Base aérienne 128 de Marly-Frescaty à l'horizon 2012 laisse envisager la possibilité de mise à disposition de foncier à moyen ou long terme.

Il apparaît toutefois difficile d'envisager que ces terrains puissent être utilisés à court terme (avant 2015) pour répondre aux objectifs communaux en matière d'habitat.

Des opportunités de renouvellement urbain pourraient également apparaître à moyen terme au nord de la zone d'activités des Garennes.

> ***Besoins en construction neuve pour la période 2013-2015***

Compte tenu de ce qui précède, il apparaît nécessaire de recourir à l'ouverture de nouveaux secteurs urbanisés pour répondre au moins aux besoins exprimés à court terme (2013-2015), soit environ 300 logements.

En considérant une densité moyenne de 30 logements par hectare, objectif défini par le PADD, les besoins en terrain à bâtir sont d'environ 10 hectares.

Néanmoins, en absence d'une intervention publique systématique, l'ensemble des disponibilités foncières théoriques ne pourra vraisemblablement pas être utilisée (terrains réservés pour les descendants, maintien des jardins-potagers en fond de propriétés...). Le foncier à réserver doit dans ce cas être majoré.

> ***Au delà de 2015,*** il est envisagé de répondre aux besoins restants (550 logements) en s'appuyant à la fois sur les potentialités de renouvellement urbain (BA 128, Garennes Nord) et sur un développement urbain complémentaire.

Le Plan d'occupation des sols de Marly permet de répondre à plus d'un tiers des besoins en logements exprimés pour la période 2006 - 2020

Les opérations les plus importantes :

ZAC Paul Joly : 180 logts

Lotissement de la Papeterie : 99 logts

Eiffage (rue des Garennes) : 70 logts

Lotissement du Bois brûlé : 50 logts

Lotissement Jeanne d'Arc : 48 logts

Coefficient de rétention foncière

Pour tenir compte des risques de rétention foncière sur les terrains des particuliers, ainsi que des aléas pré-opérationnels et opérationnels susceptibles de ralentir la réalisation des opérations, les besoins en logements sont majorés par un coefficient, qui est défini en fonction des circonstances locales.

A Marly, un coefficient global de **1,4** a été retenu. Ce coefficient est utilisé pour transcrire les objectifs de production (résultant des besoins identifiés) en logements à programmer pour espérer atteindre ces objectifs de production.

> Mixité sociale de l'habitat

Marly compte, au 1er janvier 2008, 552 logements aidés, soit 14,3% des résidences principales de la commune. L'objectif de la commune est de résorber, d'ici 2021, son déficit par rapport aux objectifs de mixité sociale définis par la loi (20% de logements aidés dans le parc de résidences principales).

- **Pour la période 2008-2015**, il est prévu de programmer **330 logements aidés supplémentaires** (soit en moyenne une quarantaine de logements par an). Pour arriver à atteindre cet objectif, près de la moitié des logements programmés durant la période 2008 - 2015 devra être des logements aidés.

  Il est intéressant de relever que la programmation établie pour la période 2006 - 2012 (dans le cadre du Plan d'occupation des sols) devait permettre la réalisation de 251 logements aidés, ce qui est en cohérence avec le rythme de construction déterminé pour l'ensemble de la période 2006 - 2015.

- **Au-delà de 2015**, la commune devra terminer le rattrapage des logements manquants, puis assurer ses besoins de développement tout en maintenant sa part de logements aidés à 20% du parc de résidences principales. Compte tenu des objectifs de production sur la période 2016-2021 (550 logements), il conviendra de créer **160 nouveaux logements aidés**, soit un rythme de production moyen d'une trentaine de logements par an).

Les grandes étapes pour résorber le déficit en logements aidés de la commune

Situation en 2008 (rappel) :
3 841 résidences principales
dont 552 logts aidés, soit **14,3 %**

Programmation 2013 (POS) :
4 341 résidences principales
dont 758 logts aidés, soit **17,5 %**

Programmation 2016 :
4 641 résidences principales
dont 882 logts aidés, soit **19,0 %**

Programmation 2021 :
5 191 résidences principales
dont 1042 logts aidés, soit **20,1 %**

> Besoins spécifiques en matière de logement

Le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage de la Moselle, approuvé en février 2004, prévoyait la création d'une aire d'accueil de 30 places à Marly.

Par courrier du 22 octobre 2008, Madame la Sous-Préfète de Metz-Campagne a donné un avis favorable à la proposition des municipalités de Marly et Montigny-lès-Metz de créer une aire commune de 40 places en substitution des deux aires de 30 places prévues initialement.

Le site retenu pour l'implantation de cette aire est localisé à Marly, en bordure de la Route départementale n° 5. L'équipement est opérationnel depuis décembre 2011.

Transports et déplacements

> Trafic automobile

Le réseau routier existant permet de satisfaire aux besoins actuels des habitants de la commune en matière de déplacement. Marly dispose en effet de deux échangeurs sur la rocade sud d'agglomération, accessibles par la RD 113a et la RD 5.

La perspective de reconversion de la base aérienne 128 dans le cadre du projet *Ecocité* devrait toutefois générer de nouveaux besoins d'infrastructures au cours des années à venir afin de désenclaver le site.

> Développement des transports en commun

Le quartier de Marly-Frescaty est potentiellement concerné par un projet d'axe aménagé pour les transports en commun le long de la rue Costes-et-Bellonte. En lien avec cet aménagement, le Plan de déplacements urbains prévoit la création d'un **parking de rabattement** dans ce secteur. Une emprise doit donc être recherchée dans le cadre du PLU afin de permettre la réalisation de cette infrastructure.

Des dysfonctionnements existent dans la desserte en transport collectif de la commune, notamment le système en boucle de la ligne n° 16. Cet itinéraire est pénalisant pour les usagers en termes de temps de parcours et de lisibilité (demi-arrêts). La restructuration du réseau de transports urbains dans le cadre de la mise en place du TCSP devrait améliorer cette desserte (offre et itinéraire).

L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs d'urbanisation nécessite en outre un renforcement de la desserte en transports en commun par la **création de nouveaux arrêts** le long de la ligne n° 16. C'est le cas notamment au regard de la ZAC Paul Joly (180 logements programmés), entre les arrêts Largantier et Papeterie.

> Renforcement des déplacements piétons-vélos

Afin de faciliter le recours aux modes de déplacements doux (marche à pied et vélos) pour les déplacements de proximité, de nouveaux cheminements protégés, séparés de la circulation générale, sont à développer. Ces cheminements doivent permettre notamment de faciliter les déplacements entre l'ouest et l'est du centre-ville, de sécuriser le déplacement des élèves vers les écoles, d'assurer le rabattement vers les arrêts de bus et vers les services de proximité :

- aménagement d'une piste cyclable le long de la RD 113a,
- création d'une passerelle sur la Seille pour permettre un lien direct entre la ZAC Paul Joly et le coeur de ville, sans passer par la rue des Ecoles,
- établissement d'une connexion piétons-vélos entre le secteur Jeanne d'Arc/Grange-aux-Ormes et le Chemin de la Ferme de Blory, à Montigny-lès-Metz.

Equipements, commerces et services

> Accueil scolaire

Au vu des évolutions des effectifs scolaires au cours des dernières années, les établissements existants sont considérés comme suffisants pour accueillir les élèves des nouveaux quartiers programmés par le PLU. L'école Henrion, qu'il est déjà prévu de renforcer dans le cadre de la réalisation de la ZAC Paul Joly, assurera la plus grande partie de l'offre.

> Restructuration du centre culturel "la Louvière"

Pour faire face aux demandes croissantes de location de salles, la municipalité de Marly a décidé d'engager la restructuration du centre culturel de la Louvière. Ce projet consiste à remettre aux normes et à réorganiser le bâtiment actuel, ainsi qu'à créer une extension de l'équipement :

- division de la salle actuelle de 500 places en deux salles de plus faible capacité,
- création d'une nouvelle salle de 800 places assises accompagnée de loges et de bureaux.

Pour faciliter l'accueil des visiteurs, le parking Ferry sera restructuré pour atteindre une capacité de 400 à 500 places de stationnement.

> Commerces de proximité

Marly dispose d'une offre suffisante en moyennes et grandes surfaces commerciales. La création de nouveaux quartiers résidentiels pourrait en revanche s'accompagner d'un renforcement des commerces de proximité, notamment dans le centre-ville (rive gauche).

> Cimetières communaux

A court et moyen terme, la commune dispose de suffisamment de surface à l'intérieur de l'enceinte des cimetières existants. A plus long terme, une extension du cimetière "Sous-les-Vignes" devra être réalisée.

> Déchetterie

La déchetterie localisée le long de la RD 5 nécessitera d'être aggrandie au cours des prochaines années. Le projet s'accompagne, en 2012, de la réalisation par le Conseil général d'un giratoire sur la RD5.

2 Parti d'aménagement retenu

Choix de la localisation des secteurs de développement urbain

Pour la détermination des sites destinés à accueillir une urbanisation nouvelle, la démarche a consisté à examiner en priorité les secteurs destinés à une urbanisation future par le Plan d'Occupation des Sols et qui n'ont pas, jusqu'à ce jour, été urbanisés.

Dans un second temps, la recherche de nouveaux secteurs d'extension urbaine a été envisagée.

Les différents sites ont été analysés et la pertinence de les retenir comme secteurs de développement urbain a été évaluée en fonction de critères environnementaux et urbains.

> Principaux secteurs d'extension urbaine

Lors de son approbation initiale, en décembre 1986, le Plan d'Occupation des Sols de Marly classait en zones d'urbanisation future (zones NA) environ 250 hectares de terrains : 147 ha pour l'aménagement de zones d'activités économiques (zone 1NAx), 77 ha de zones à vocation résidentielle (1NA) et 27 ha de réserves foncières (zone 2NA).

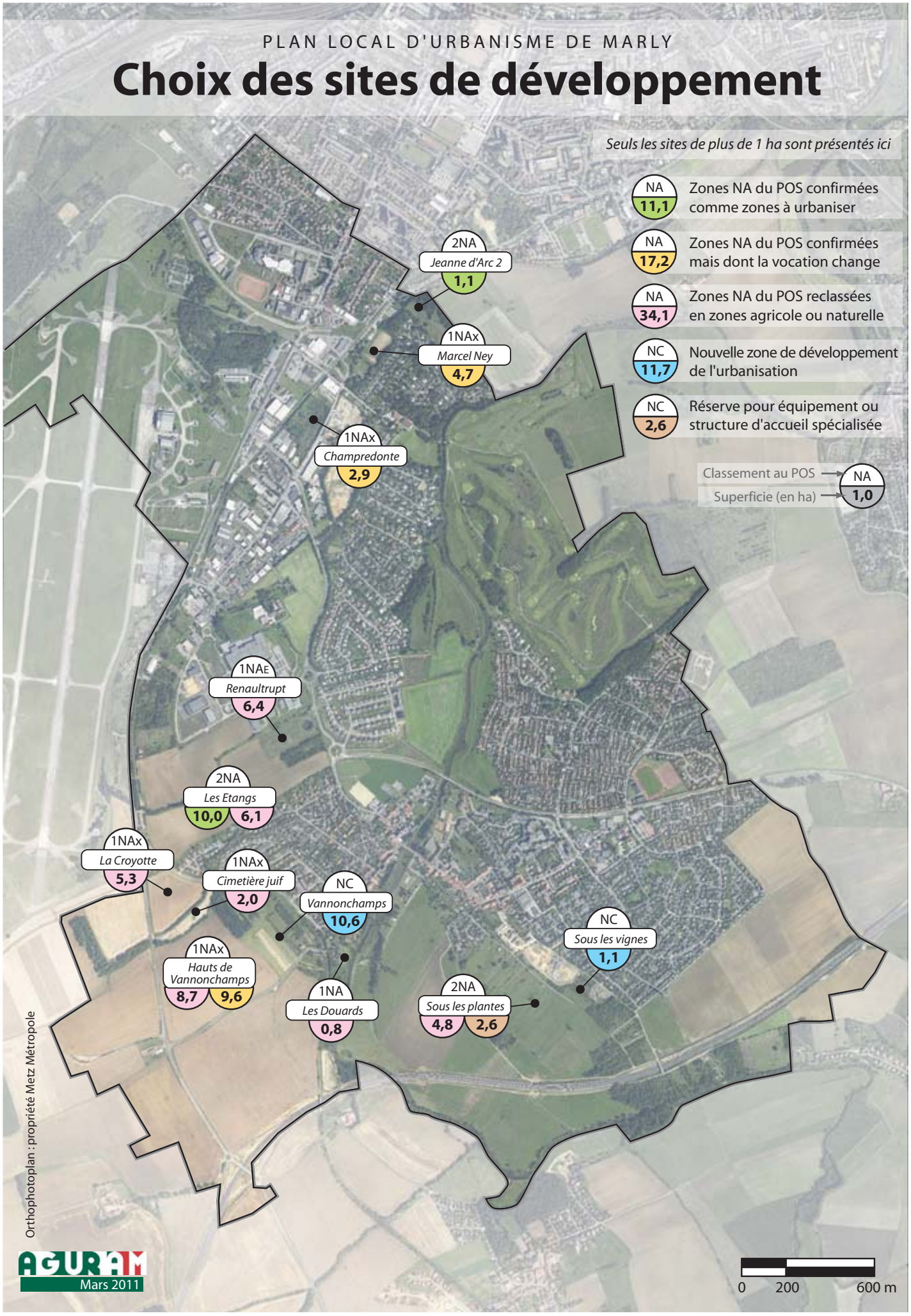
A l'issue des différentes évolutions apportées au document, les dernières ayant eu lieu en décembre 2009, le bilan de mise en oeuvre du POS était le suivant :

	Surface programmée en 1986	Surface urbanisée depuis 1986	Opérations en cours	Surface restant à aménager
1NA et ZAC à vocation principale d'habitat	77 ha	77 ha	21 ha	**11 ha**
1NAx et ZAC d'activités économiques	147 ha	85 ha	18 ha	**26 ha**
2NA	27 ha	-	-	**26 ha**
TOTAL	251 ha	162 ha	39 ha	**63 ha**

Cette analyse a révélé à la fois une sur-abondance de terrains destinés à l'activité économique par rapport aux besoins exprimés et le maintien de réserves foncières globalement assez importantes (une soixantaine d'hectares classés en zone NA et non encore urbanisés). Il restait toutefois à déterminer si ces terrains étaient toujours aptes à accueillir de nouveaux programmes de constructions.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MARLY

Choix des sites de développement



Les différents secteurs classés 1NA, 1NAx et 2NA qui n'ont pas fait l'objet d'opérations d'aménagement ont ainsi été réexaminés au regard des besoins présentés plus haut, ainsi qu'au vu des orientations du Projet d'aménagement et de développement durables. Ce travail a conduit la municipalité à reconsidérer la vocation de certains d'entre eux pour permettre à la fois une meilleure cohérence avec le PADD et une maîtrise de la consommation d'espace.

- **Secteur *"Jeanne d'Arc 2"***
  Il s'agit de la seconde phase de l'opération d'urbanisation du stade Jeanne d'Arc, prévue en 2009. Son aménagement pour un programme à vocation principale d'habitat n'est pas remis en cause et il a donc été classé au PLU en zone à urbaniser.

- **Secteurs *"Marcel Ney"* et *"Champredonte"***
  Classés en zone 1NAx du POS, ces terrains avaient jusqu'alors une vocation d'accueil d'activités économiques. La municipalité a souhaité modifier leur destination afin d'en faire des secteurs mixtes à dominante d'habitat.

  Déjà inclus dans la zone agglomérée, leur urbanisation permettra de répondre aux besoins en logement de la commune tout en limitant l'extension des zones urbaines sur les terres agricoles périurbaines.

- **Secteurs *"Renaultrupt"* et *"Les Etangs"***
  Classés initialement en zone 2NA du POS, ce terrain a fait pour partie l'objet d'un classement en zone 1NAE en 2007 afin de permettre la réalisation d'un parc urbain et d'une salle des fêtes. Ce projet de nouvel équipement culturel a été repositionné depuis à la Louvière, ce qui rend à nouveau le terrain disponible soit pour l'agriculture, soit pour l'urbanisation.

  La municipalité a souhaité que la partie orientale de cette unité foncière conserve une vocation naturelle ou agricole (ce principe est d'ailleurs inscrit au PADD) ; dans un premier temps, la vocation agricole des sols a été privilégiée afin de ne pas trop pénaliser l'exploitant ; une vocation naturelle n'est pas exclue si l'activité agricole devait s'interrompre. Seule la partie occidentale du secteur des *Etangs* pourra être urbanisée.

- **Secteurs *"La Croyotte", "Hauts de Vannonchamps"* et *"Cimetière juif"***
  Classé en zone 1NAx du POS et mitoyen de la RD5, cet ensemble de près de 25 ha devait à l'origine constituer une nouvelle zone d'activités économique, dans le prolongement de la ZAC districale et de la ZAC de la Belle-Fontaine.

  La ré-évaluation des besoins en terme d'accueil d'activités économiques et le souci de disposer d'une certaine cohérence dans les phases d'extension de l'urbanisation ont conduit la Ville de Marly à reconsidérer les modalités d'ouverture à l'urbanisation de ce secteur.

  Dans un premier temps, seuls les terrains situés en arrière de l'ancienne gare, dans le prolongement des parties actuellement urbanisées, sont ouverts à l'urbanisation. Il s'agit d'anciens terrains agricoles et de vergers (classés en zone NC du POS), dont le propriétaire a décidé de

cesser l'exploitation.

Dans un second temps, l'urbanisation pourra être développée sur les terrains situés plus à l'ouest, au lieu-dit "Hauts de Vannonchamps", en relation avec la première phase.

"La Croyotte" et la partie la plus occidentale des "Hauts de Vannonchamps" conserveront à court et moyen terme un usage agricole. Il appartiendra au PLU, dans le cadre des évaluations triennales à venir, de déterminer s'ils doivent où non être utilisés pour répondre aux besoins fonciers qui se poseront à plus long terme.

En raison même de sa nature, l'ancien cimetière juif devra en revanche demeurer inconstructible

- **Secteurs *"Sous les plantes"* et *"Sous les vignes"***
  Le terrain classé au POS en zone 2NA est partiellement impacté par le Plan de prévention des risques d'inondations (zone rouge). Il est de ce fait pour partie inconstructible. La majeure partie de la zone a donc été exclue des zones urbanisables du PLU ; cependant, une portion de ce secteur, non concerné par le PPRi, a été maintenu en zone à urbaniser afin de permettre une extension future de l'établissement public départemental "les Tournesols". Cette emprise a par ailleurs été inscrite comme emplacement réservé pour équipement public.

  Entre l'établissement "les Tournesols" et le cimetière "Sous les vignes", la commune dispose d'une parcelle qu'elle souhaite pouvoir utiliser afin de réaliser une opération de logements locatifs aidés. Ce terrain d'une superficie d'environ 1 ha a donc été lui aussi classé en zone AU.

- **Secteur "*les Douards*"**
  Ce terrain dominant la Seille était classé en zone 1NA du POS. La forte pente auquel il est soumis en fait un site peu favorable pour une optimisation de l'urbanisation tel que le préconise le PADD dans son axe 2. Quelques pavillons auraient pu y être établis, mais au détriment à la fois des paysages de bord de Seille et de l'environnement. Les terrassements importants qui auraient été rendus nécessaires auraient présenté le risque de fragiliser les sols et de favoriser une érosion superficielle de celui-ci vers la rivière.

  Afin d'être en cohérence avec les axes 2 et 3 du PADD, il a donc été décidé de rendre à ce terrain une vocation naturelle.

> Potentialités de renouvellement urbain

La reconversion de la base aérienne 128 de Marly-Frescaty constitue le principal défi de renouvellement urbain auquel sera confronté la commune. Ce site constitue le coeur du projet *Ecocité* porté par la Communauté d'agglomération de Metz Métropole. Son aménagement relève d'un enjeu d'agglomération et est à considérer à l'échelle intercommunale, en relation avec les opérations qui seront réalisées sur le ban d'Augny.

> Bilan des principales potentialités foncières

	Superficie (ha)	Classement au POS	Prévisionnel d'urbanisation
Sous les vignes	1,1	NC	court terme
Vannonchamps	10,6	NC	court terme
Les Etangs	10,0	2NA	court terme
TOTAL COURT TERME	**21,7**		
Champredonte	2,9	1NAx	court terme
Jeanne d'Arc (phase 2)	1,1	2NA	moyen terme
Marcel Ney	4,7	1NAx	moyen terme
Hauts de Vannonchamps	9,6	1NAx	moyen terme
TOTAL MOYEN TERME	**18,3**		
Frescaty	100,0	UZ	long terme
TOTAL LONG TERME	**100,0**		

court terme = 0-5 ans ; moyen terme = 5-10 ans ; long terme >10 ans.

Pourquoi ne pas avoir considéré l'ancienne base aérienne de Frescaty comme potentialité foncière à court ou moyen terme ?

En septembre 2012, l'armée de l'air quitte définitivement la BA128, laissant quelques 400 ha de terrains non affectés sur les bans d'Augny et Marly. A première vue, cet héritage inattendu pourrait être considéré comme une manne, une énorme ressource foncière permettant aux communes d'assurer pendant longtemps leur développement sans avoir à prélever ni espace naturel, ni espace agricole. Une analyse attentive de la situation amène toutefois les élus de l'agglomération à la prudence sur le devenir de cet espace et montre la nécessité de bien préparer la reconversion de ce site.

Des incertitudes techniques à lever

Avant même d'envisager la possibilité d'ouvrir à l'urbanisation tout ou partie de la BA 128, un vaste programme d'études techniques doit être conduit par Metz Métropole et EPFL. Quel est le niveau de pollution du site ? Quel est l'état exact des bâtiments ? Quel est le montant des investissements qui devront être réalisés pour rendre le site utilisable (dépollution, mise aux normes des réseaux...) ?
Ces études permettront de formaliser un plan de gestion qui fixera une stratégie de réemploi et de reconversion à 10 ans.

Un projet global à construire

Aucune certitude n'existe aujourd'hui quand à l'affectation ultérieure des sols. L'obtention du label *Ecocité* et la déclaration de l'intérêt communautaire du site démontre une volonté et des intentions, mais ne détermine pas de véritable projet. Une étude de vocation a été engagée par Metz Métropole sur les filières et les projets innovants, dans la perspective d'un horizon 20-30 ans.

photo adjudent-chef Desbordes

Compte tenu de l'importance des études à mener en vue de la reconversion du site et des incertitudes sur la nature du projet, plusieurs années seront vraisemblablement nécessaires avant que de nouvelles vocations ne soient définies pour l'ancienne base aérienne.

Volontés traduites au travers du PADD

Le projet d'aménagement et de développement durables vise, au travers des quatre axes proposés, à répondre aux principaux enjeux identifiés dans le diagnostic : maintenir un cadre de vie de qualité, stabiliser la démographie communale, rattraper le retard en matière de mixité sociale et reconsidérer les modalités d'urbanisation pour limiter la consommation d'espace.

Pour mettre en oeuvre les orientations adoptées, différentes réflexions ou actions ont été engagées ou seront engagées dans les années à venir. Certaines d'entre elles se traduisent de manière directe dans les objectifs ou les pièces opposables aux tiers du PLU (règlement, orientations d'aménagement et de programmation). D'autres font l'objet de démarches ou d'opérations spécifiques.

Les thèmes abordés par le PADD

Le PADD de Marly définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques :

- les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme sont définies essentiellement au travers des trois premiers axes du projet ;
- les orientations générales des politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que des politiques de préservation ou de remise en état des continuités écologiques sont traités plus particulièrement au travers de l'axe 4 « *Garantir le maintien d'espaces naturels de qualité, facteurs de l'identité, de l'attractivité et du cadre de vie de Marly* ». Notons que même si la commune n'est pas concernée par la présence de forêts exploitées économiquement, de nombreux bosquets et haies font l'objet de mesures de protection locale au titre de leur intérêt écologique et paysager.

Les orientations concernant l'habitat découlent de l'objectif de *stabilisation de la démographie* et consistent à r*épondre aux exigences de mixité sociale* tout en *accompagnant le vieillissement de la population* (Cf axe 1).

Les orientations concernant les transports et les déplacements visent à *faire face aux évolutions en matière de mobilité* (Cf axe 3), en lien avec l'objectif de *renforcement du réseau de cheminements piétons-vélos* énoncé à l'axe 4.

Le développement des communications numériques est traité au travers du projet de *développer l'infrastructure numérique*, dans l'axe 3.

Les orientations concernant l'équipement commercial consistent à *confirmer le centre-ville dans ses fonctions de services à la population* et à *permettre un développement qualitatif des zones d'activités* (axe 3).

Le développement économique est lui aussi abordé sous l'angle du *développement qualitatif des zones d'activités* (axe 3).

Les loisirs sont traités à la fois au travers de la valorisation du tissu associatif marlien (objectif de *maintien d'une offre variée de loisirs*, dans l'axe 3) et par le *développement des loisirs nature* (axe 4).

Objectif de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Pour répondre à la nécessité de modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain, le PADD fixe dans l'axe 2 un objectif global de densité d'environ 30 logements par hectare pour chaque opération à dominante résidentielle. En choisissant d'agir sur la consommation d'espace au travers d'un objectif chiffré de densité, la commune tire les enseignements du mode d'urbanisation passé qui était basé principalement sur la production d'habitat pavillonnaire, avec pour conséquence un étalement urbain très important.

La valeur retenue (30 logts/ha) permet de répondre aux objectifs de stabilisation démographiques et de mixité sociale tout en n'accentuant pas le rythme moyen de consommation foncière de la dernière décennie (4,9 ha/an). Elle offre à la commune la possibilité de rattraper son niveau de population de 1999 et de le maintenir stable durablement sans consommer plus de foncier que durant la période 1999-2008 au cours de laquelle la commune avait perdu près de 600 habitants.

Bien qu'il s'agisse d'une densité nettement plus élevée que celle qui est constatée dans le tissu urbain traditionnel (12 à 13 logts/ha en moyenne, mais seulement 6 logts/ha dans certains clos), la valeur retenue n'a pas pour conséquence de rompre trop radicalement avec les formes urbaines existantes :

- elle laisse une bonne latitude d'interprétation architecturale puisqu'elle peut être obtenue à la fois sous la forme d'habitat individuel groupé et par la création de petits immeubles collectifs ;
- elle est compatible avec un cadre de vie de bonne qualité puisqu'elle permet de ménager de larges espaces publics (aires de jeux, espaces verts, placettes, cheminements piétons...) et une certaine mixité des fonctions urbaines, à l'instar du projet engagé sur le quartier Paul Joly ;
- elle offre la possibilité de recourir à des techniques de gestion urbaine contemporaine, telles que l'infiltration sur site des eaux pluviales.

> Interprétation et mise en oeuvre de l'axe 1 :

« Dégager une offre foncière suffisante pour assurer une démographie stable et répondre aux besoins de mixité sociale »

Afin de stabiliser le niveau de population, le PADD prévoit une stratégie de rattrapage démographique permettant d'atteindre à nouveau le nombre d'habitants de 1999, accompagnée d'une politique visant au maintien dans le temps de la population dans une fourchette allant de 10 000 à 11 000 habitants.

Cet objectif est motivé à la fois par le souhait de maintenir une ville "à échelle humaine" et par la nécessité d'assurer un budget communal qui permette de continuer de financer le niveau actuel des équipements de la commune, en les optimisant. En deça de 10 000 habitants, Marly reçoit en effet moins de dotations de fonctionnement, alors qu'elle continue à fournir le même niveau de services à ses habitants.

Le maintien de la population communale est d'ailleurs en cohérence avec les projections démographiques faites par l'INSEE pour l'agglomération messine au cours de la décennie à venir.

Cependant, pour que l'effort de création de logements que cet objectif implique ne soit pas vain, il apparait impératif qu'il permette de lisser dans le temps le phénomène de vieillissement de la population qui viendra s'installer dans les nouveaux quartiers. Si les opérations de constructions développées conduisent à l'installation d'une population homogène au niveau des classes d'âge et du statut d'occupation des logements, les phénomènes accélérés de vieillissement et de décohabitation que connaît la commune aujourd'hui se reproduiront inévitablement dans quelques années et l'objectif de stabilisation démographique ne sera pas atteint.

Il convient donc d'agir sur différents leviers afin de faciliter le renouvellement démographique dans une partie significative du parc de logements. La recherche d'une mixité sociale et intergénérationelle d'une part, le développement de logements locatifs d'autre part, peuvent faciliter cet objectif.

Dès lors, l'introduction d'un objectif de mixité sociale dans le PADD ne répond pas uniquement à une exigence légale. C'est aussi le moyen pour la commune de contribuer à mieux réguler sa démographie dans les années à venir en facilitant le parcours résidentiel des ménages. Les politiques communales en matière d'habitat s'adressent plus particulièrement aux deux groupes de populations pour lesquels le marché local du logement peine à répondre aux attentes : les jeunes ménages et les séniors.

- Pour accueillir des jeunes ménages, qui ne disposent pas de revenus suffisants pour accéder à la propriété à Marly, le développement d'une offre locative aidée s'avère indispensable.
- Un effort particulier sera également mené en faveur des séniors, afin de leur permettre de rester dans la commune tout en disposant de logements mieux adaptés à leurs modes de vie. Pour la plupart d'entre eux, l'entretien d'un pavillon et de ses abords peut devenir progressivement une véritable contrainte. la municipalité souhaite donc leur donner la possibilité de disposer de logements dans une gamme plus diversifiée ouverte à différents types de revenus (maisons en bande, logements collectifs...). Cela permettra d'ailleurs de remettre sur le marché leurs logements actuels, sous occupés, qui pourront être réinvestis par des familles.

• **Un recours nécessaire au développement urbain**

Pour répondre aux objectifs qui ont été fixés en matière d'habitat, les marges de manoeuvre en matière de renouvellement urbain apparaissent très étroites, tout au moins à court et moyen terme. La commune ne compte pas de quartier dégradé ou en perte d'attractivité qui justifierait une intervention publique forte sur le tissu urbain existant.

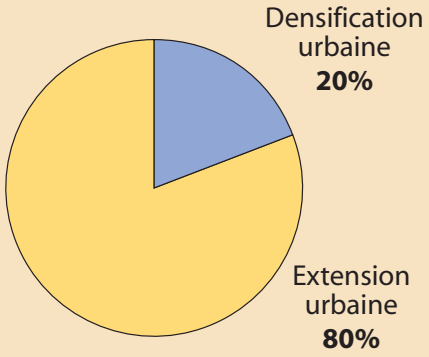
La reconversion de la base aérienne 128 se présente comme la principale opportunité de réinvestissement d'un secteur déjà partiellement bâti, mais ce projet ne pourra être mené qu'à plus long

terme.

Le recours à l'extension urbaine s'avère donc inévitable. Toutefois, le choix des sites de développement a été fait en essayant de densifier dans la mesure du possible les secteurs de la zone déjà urbanisée. Cela s'avère possible dans le quartier des Garennes par une réaffectation pour le logement de terrains initialement destinés à l'activité économique.

- **Mise en oeuvre du principe de mixité sociale**
  Le principe de mixité sociale se concrétise, au travers du règlement du PLU, soit par la prescription d'une part minimale de logements locatifs aidés à prévoir dans le cadre des opérations nouvelles à vocation d'habitat, soit par la définition d'emplacements reservés pour la création de logements *(voir à ce sujet la justification de la règlementation adoptée).*

Modalités retenues pour atteindre les objectifs de création de logements à court et moyen terme



> Interprétation et mise en oeuvre de l'axe 2 :

« Reconsidérer la manière d'urbaniser la commune en introduisant la notion d'économie d'espace et en intégrant de nouveaux objectifs environnementaux aux programmes d'aménagement et de constructions »

Pour limiter la consommation d'espace due au développement urbain et garantir ainsi le maintien d'une part significative d'espaces agricoles et naturels à Marly, la Commune a décidé d'impulser une nouvelle dynamique dans la manière de concevoir l'urbanisation de nouveaux quartiers.

- **La recherche de formes urbaines plus compactes**, faisant appel à une typologie de constructions diversifiée est au coeur des objectifs de la Ville. Concrètement, cette orientation se traduira dans chaque opération nouvelle par une gamme élargie de produits immobiliers offerts : habitat individuel groupé de type maisons en bande, villas urbaines regroupant 2 à 4 logements, petits immeubles collectifs...

  Ce mode d'habitat plus dense que le lotissement pavillonnaire devra permettre d'atteindre une densité moyenne d'environ 30 logements par hectare tout en laissant la possibilité d'aménager des espaces publics de qualité (espaces verts, places, aires de jeux, cheminements piétons et cyclables...).

  Cette densité moyenne d'une trentaine de logements par hectare permettra d'utiliser 3 à 4 fois moins de surface qu'un lotissement pavillonnaire habituel pour accueillir le même nombre d'habitants. Elle permet de réaliser des programmes de constructions en adéquation avec le gabarit traditionnel du tissu urbain de centre-ville, notamment quant à la hauteur du bâti. Pour l'intégration urbaine et paysagère des nouvelles constructions, il apparait en effet souhaitable que celles-ci ne dépassent pas 2 à 3 niveaux au dessus du rez-de-chaussée, sauf configuration particulière du site.

- **L'introduction d'objectifs environnementaux** dans les aménagements et les constructions vise à la fois à faciliter la gestion urbaine induite par les nouvelles opérations (notamment en ce qui concerne

le cycle de l'eau) et à réduire la consommation du bâti en énergies fossiles (pétrole, gaz).

Les orientations prises par le PADD en faveur de l'eau visent à limiter le volume d'effluents déversés dans les réseaux collectifs d'assainissement. Favoriser la récupération des eaux de pluie pour un usage local (arrosage des jardins...) et prévoir, lorsque cela est possible, leur infiltration sur site, permettra :
- d'alléger les investissements sur les réseaux (redimensionnements des canalisations, extension de la capacité des dispositifs de traitement) ;
- de limiter les volumes d'eau arrivant à la Seille lors des orages et, ainsi, de participer à la prévention des risques d'inondations.

Les orientations énergétiques (principe de réduction de la consommation énergétique des bâtiments et encouragement du recours aux énergies renouvelables) doivent permettre :
- de limiter l'augmentation des coûts liés au chauffage du logement dans le budget des ménages ;
- de réduire la dépendance énergétique du territoire vis-à-vis des énergies fossiles ;
- de participer à la réduction de l'émission de gaz à effet de serre.

Sans prétendre conduire en régie l'aménagement des nouveaux quartiers, la municipalité affiche au travers des objectifs du PADD sa volonté d'être un partenaire actif de la conception de chaque opération.

La définition d'orientations d'aménagements pour tous les secteurs significatifs de développement urbain est une traduction de cette orientation.

En contre-partie, l'assouplissement de certaines règles d'urbanisme (notamment concernant l'aspect extérieur des constructions) laisse davantage de latitude à la recherche de solutions architecturales et paysagères négociées et adaptées au contexte de chaque situation.

> Interprétation et mise en oeuvre de l'axe 3 :
« Conforter la commune en tant que centre de services du sud messin »

Marly constitue aujourd'hui à la fois une polarité significative de l'agglomération messine et un centre de services et d'emploi pour les communes du sud-messin et du nord du Vernois. De nombreuses entreprises sont en effet installées dans les différentes zones d'activités économiques et il est important de maintenir des conditions favorables à leur accueil et à leur fonctionnement.

La politique communale vise d'une part à conforter un dynamisme du centre-ville, en définissant trois centralités sur la base de la localisation principale actuelle des commerces et services, d'autre part à encourager une évolution dans la manière de concevoir et d'aménager les zones d'activités. Pour ces dernières, les efforts devront porter principalement sur la qualité urbaine, indispensable pour maintenir l'attractivité, et sur la densité, afin de contribuer ici aussi à la limitation de la consommation d'espace et favoriser l'usage des transports en commun.

L'extension de la ZAC de la Belle-Fontaine constitue une première illustration de la manière dont ces principes peuvent se traduire spatialement. A terme, la question de la restructuration des zones actuelles devra également être posée afin que l'offre immobilière proposée à Marly ne décroche pas par rapport à celle des autres zones d'activités de l'agglomération.

Avec l'augmentation prévue des coûts de l'énergie, les pratiques en matière de mobilité vont vraisemblablement évoluer au cours des années à venir. Le PADD intègre la nécessité d'accompagner progressivement la montée en puissance de nouvelles manières de se déplacer en favorisant le développement d'une offre multimodale.

La possibilité de disposer d'une desserte des principaux secteurs de développement par le réseau de transports en commun urbains traduit cette volonté. Un schéma du niveau de desserte attendu en transports en commun a donc été établi dans le cadre du PADD ; il hiérarchise l'offre en trois niveaux : desserte soutenue, régulière ou secondaire. Ce schéma exprime la vision communale mais, la compétence transports étant communautaire, les modalités de sa mise en oeuvre résultera d'une concertation étroite entre la ville de Marly et les services de Metz Métropole.

- Le niveau de desserte soutenue, qui concerne Frescaty, Marly-centre et Louvière, correspond aux lignes urbaines structurantes du réseau (un bus toutes les 10-15 min en période normale).
- Le niveau de desserte régulière, qui concerne les quartiers des Orées et le secteur de Vannonchamps, correspond à un niveau de service urbain standard (un bus toutes les 20-30 min en période normale).
- Le niveau de desserte secondaire correspond au minimum à une fréquence de desserte de ligne suburbaine (un bus toutes les 30 min environ en période normale) ou à la mise en place d'un service de transport à la demande.

La définition du niveau de desserte attendu tient compte du niveau d'intensité urbaine du territoire (densité de population, pôles générateurs d'emplois, présence d'équipements structurants...) et des potentialités de développement futur des quartiers.

Le territoire se prépare par ailleurs à renforcer le niveau de service offert aux habitants et aux entreprises en matière numérique. La généralisation à court terme de la desserte par fibre optique est mise en oeuvre dans le cadre du Syndicat intercommunal très haut débit créé en octobre 2011.

> Interprétation et mise en oeuvre de l'axe 4 :

« Garantir le maintien d'espaces naturels de qualité, facteurs de l'identité, de l'attractivité et du cadre de vie de Marly »

Les Marliens sont très attachés au maintien du cadre de vie que leur offre leur commune et le conseil municipal partage cette préoccupation de conserver ce qui fait le ciment et l'attractivité de la ville.

Le développement de l'urbanisation ne doit pas se faire au détriment d'un certain «art de vivre», dans un territoire qui inscrit depuis plusieurs décennies son identité entre la ville et la campagne. Aussi, le PADD

consacre-t-il l'essentiel de son quatrième axe à la protection des milieux emblématiques de la vallée de la Seille, dont certains constituent des réservoirs biologiques de la trame verte et bleue, à la préservation des grands espaces verts urbains et au maintien de continuités écologiques au sein de la commune et avec les communes voisines.

Le principe de maintenir une activité agricole sur une partie significative du territoire communal et le renforcement des loisirs nature sous la forme notamment d'itinéraires piétons-vélos sont identifiés également comme participant à l'identité et au cadre de vie de Marly.

La carte d'orientations générales du PADD fournit une première représentation spatiale de la trame verte du territoire. Elle identifie le réservoir biologique des prairies de la Seille, le corridor principal de la vallée de la Seille connecté à Cuvry, Metz et Montigny-lès-Metz, ainsi que d'autres couloirs écologiques d'intérêt plus local.

Les terres agricoles dont la vocation est préservée à long terme y sont également mentionnées, de même que les principes du réseau communal de cheminements piétons-vélos.

Ces éléments sont traduits et rendus opposables aux tiers au travers des orientations d'aménagement et de programmation ainsi que, le cas échéant, des documents graphiques du règlement.

Inscription du projet dans le cadre intercommunal

> Cohérence avec les enjeux du SCoT

Le Syndicat mixte du SCoT de l'agglomération messine (SCoTAM) a identifié, en avril 2010, les principaux défis et les quatre enjeux que le territoire est appelé à relever. Le projet d'aménagement et de développement durables du PLU de Marly s'est attaché à s'inscrire en cohérence avec ces enjeux, à son échelle et en fonction des particularités propres de la commune.

- **« *Définir une nouvelle écologie du territoire* »**
  Le quatrième axe du PADD « *Garantir le maintien d'espaces naturels de qualité, facteurs de l'identité, de l'attractivité et du cadre de vie de Marly* » intègre plusieurs cibles retenues comme déclinaisons de cet enjeu :
  - la valorisation du patrimoine urbain et périurbain,
  - l'utilisation du tourisme comme ressource économique et facteur d'attractivité (en confirmant notamment les possibilités d'évolution du golf de Marly vers des fonctions d'hébergement hôtelier),
  - la préservation des intérêts biologiques et écologiques du territoire et la mise en oeuvre du concept d'écologie urbaine (au travers notamment de la trame verte).

  Le deuxième axe du PADD « *reconsidérer la manière d'urbaniser la commune en introduisant la notion d'économie d'espace et en intégrant de nouveaux objectifs environnementaux aux programmes d'aménagement et de construction* » contribue quant à lui :
  - à la limitation de l'émission des gaz à effet de serre,
  - à la préservation de la qualité des ressources en eau.

- **« *Valoriser au mieux le capital humain, naturel et matériel du territoire* »**
  Au travers de la reconversion de l'ancienne base aérienne de Frescaty, Marly est concerné au premier plan par l'ambition du SCoT de « *transformer les mutations économiques en nouvelles opportunités pour le territoire, en utilisant au mieux le potentiel offert par les friches industrielles et urbaines pour répondre aux besoins de développement* ».

  Le troisième objectif du troisième axe du PADD de Marly « *Faire face aux évolutions en matière de mobilité* » répond, dans la mesure des compétences propres à la commune, à l'enjeu du SCoT de « *promouvoir d'une nouvelle mobilité en donnant une vraie priorité aux modes de déplacements alternatifs à la voiture et en recherchant une meilleure complémentarité entre les réseaux de transports collectifs* ».

  L'axe 1 du PADD « *Dégager une offre foncière suffisante pour assurer une démographie stable et répondre aux objectifs de mixité sociale* » couvre l'objectif du SCoT d'œuvrer en faveur d'une offre de logements en adéquation avec les nouvelles attentes de la population et une accélération de la diversification du parc.

Les quatre défis auxquels doit répondre le territoire du SCoTAM

Un défi démographique : *gérer le vieillissement de la population résidente, juguler le déficit migratoire chronique en attirant davantage de nouveaux habitants et pour cela, notamment, créer de nouveaux emplois*

Un défi économique : *faire face à la remise en cause des bases économiques traditionnelles de la région : armée, administration et industrie*

Un défi sociétal : *gérer la hausse annoncée du coût de l'énergie et des matières premières*

Un défi environnemental : *maîtriser la densité urbaine et la lutte contre l'étalement urbain, mieux préserver la biodiversité et lutter contre le réchauffement climatique.*

- « ***S'inscrire dans une nouvelle dynamique d'innovation et d'échanges au sein de l'espace de la Grande Région*** »
  Cet enjeu relève davantage des politiques mises à oeuvre aux échelons supracommunaux et n'est donc pas relayé directement par le PLU.

- « ***Placer les hommes au sein d'un projet équilibré de villes-territoire*** »
  Le PADD de Marly répond aux préoccupations de limitation de l'étalement urbain au travers de son axe 2 « *Reconsidérer la manière d'urbaniser la commune en introduisant la notion d'économie d'espace et en intégrant de nouveaux objectifs environnementaux aux programmes d'aménagement et de construction* ». Il fixe pour cela les objectifs de densité afin d'optimiser le foncier disponible.

  L'axe 3 « *Conforter la commune en tant que centre de services pour le sud messin* » permet d'accompagner le développement de nouvelles activités liées à l'économie présentielle, notamment en confirmant le centre-ville dans ses fonctions de services à la population, et encourage la mixité urbaine, notamment au travers des actions de restructuration urbaine prévues dans le nord de la commune.

> Compatibilité avec le programme local de l'habitat

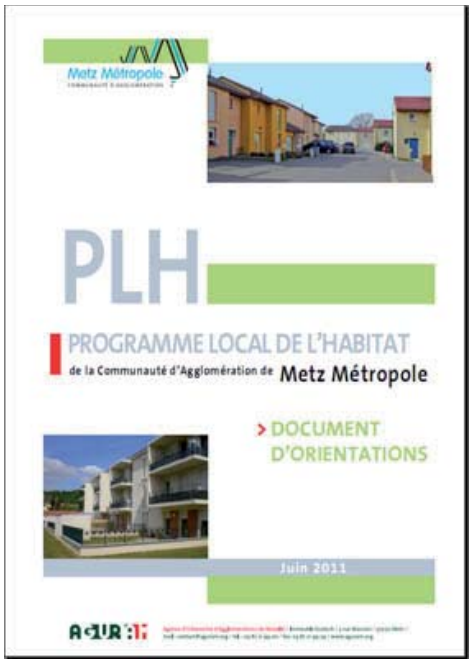
Le programme local de l'habitat de Metz Métropole (PLH), approuvé en juin 2011, fixe quatre grandes orientations :
1 - attirer les jeunes ménages et les familles sur le territoire
2 - répartir l'offre sociale et garantir la mixité
3 - promouvoir un habitat durable
4 - partager la politique de l'habitat *(objectif communautaire)*

Le PLU de Marly intègre ces orientations, qui se déclinent au travers des deux premiers axes du PADD.

Le PLH de Metz Métropole se traduit, au niveau de la commune de Marly, par un objectif de <u>production</u> globale de **234 logements**, dont **86 logements aidés**. Le PLH précise que les chiffres de production de logements sont à considérer comme des minimums, les communes restant libres d'en produire plus.

En tenant compte du risque de rétention foncière [1] (coef. retenu = 1,4), cet objectif de production implique un objectif de <u>programmation</u> d'environ **327 logements**, dont **120 logements aidés**.

Mise en adéquation de la programmation en logements du PLU avec le rythme de production défini par le PLH
Dans son avis du 6 septembre 2012, le Préfet de la Moselle a estimé que le projet initial proposé par la commune pour rééquilibrer sa démographie et résorber son déficit en logements aidés d'ici 2016 apparaissait ambitieux [2] et en décalage avec les objectifs fixés par le PLH. Sans remettre en cause les objectifs démographiques du PLU ni l'ambition générale de rattrapage du taux déficitaire de logements sociaux, il a en effet été relevé un problème quant aux capacités de programmation départementale annuelle des aides à la pierre de l'Etat. Il a donc été demandé à la commune de recaler dans le temps la mise en



Le PLH de Metz Métropole est applicable de 2011 à 2017. Il fixe les objectifs en matière d'habitat pour les 5 premières années d'application du PLU de Marly.

[1] Sur cette notion, se référer à la rubrique *Besoins communaux*, p.8 du présent tome.

[2] Programmation simultanée, dès 2013, de la majeure partie des logements à produire sur la durée totale d'application du PLU, soit 879 logements, dont 371 logements aidés.

oeuvre du plan.

La nouvelle proposition, davantage en adéquation avec les possibilités de financement de l'Etat, conduit à une programmation de **311 logements** d'ici 2017 (échéance du PLH en cours), dont **144 logements aidés**. Elle est plus en rapport avec les intentions exprimées par le PLH, mais ne sera sans doute pas sans conséquences sur la capacité de la commune à répondre aux besoins en logements identifiés [3]. Comme le relève le commissaire enquêteur dans les conclusions de son rapport effectué suite à l'enquête publique, « *la différence [...] entre le projet soumis à l'enquête* [projet de PLU arrêté] *et celui proposé par la commune suite aux interventions du public* [PLU approuvé], *est de nature à compromettre son rattrapage démographique ainsi que son équilibre social et économique* ».

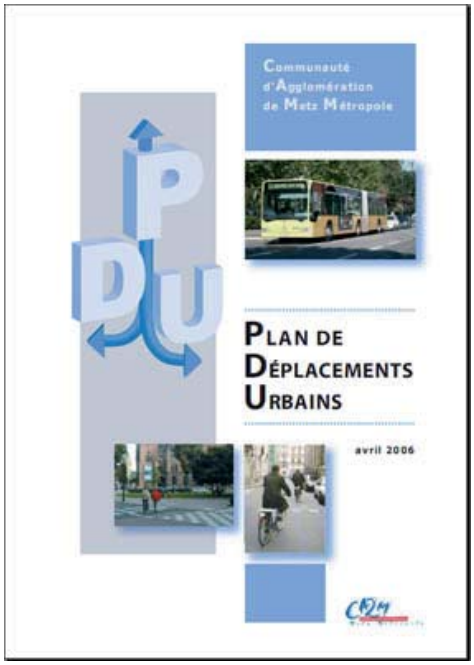
La commune devra donc être particulièrement attentive, au cours de la mise en oeuvre du document, à ce que la programmation et la réalisation des opérations demeure en adéquation non seulement avec le PLH, mais aussi avec les besoins identifiés à l'issue du diagnostic, notamment pour remplir ses obligations légales en matière de rattrapage du déficit en logements aidés.

> Compatibilité avec le plan de déplacements urbains

Le plans de déplacements urbains de Metz Métropole (PDU) a été approuvé en avril 2006. Il définit notamment :
- les principes de la hiérarchie du réseau viaire,
- les infrastructures de voirie en projet,
- les orientations relatives au réseau ferré,
- la création d'axes de transports collectifs en site propre,
- le principe de restructuration du réseau urbain,
- le principe d'un accompagnement du développement urbain,
- l'organisation de l'intermodalité : identification et conditions de fonctionnement des pôles d'échanges de l'agglomération,
- des objectifs en matière de stationnement,
- un schéma directeur vélos et un schéma directeur piétons.

Le PLU de Marly intègre ces orientations, pour ce qui relève de la compétence de la commune. Les objectifs en matière de déplacements et de mobilité sont traitées principalement au travers de l'axe 3 et, pour ce qui concerne le réseau de cheminement piétons-vélos, de l'axe 4 du PADD. Le schéma de renforcement du réseau de cheminement piétons-vélos, qui constitue d'ailleurs un axe fort du projet de la commune, est en accord avec le schéma directeur vélos proposé au PDU. La question du stationnement - qu'il s'agisse du stationnement des véhicules motorisés ou du stationnement vélo - est abordée plus particulièrement au niveau du règlement du PLU.

Le PDU de Metz Métropole pointe principalement, au niveau de Marly :
- l'inscription d'un projet de *voie en milieu urbain* - "**boulevard intercommunal sud**" - dont la fonction est « le contournement et le rabattement du trafic routier vers les transports collectifs urbains ». Le PDU précise que ce projet « peut bénéficier d'une maîtrise d'ouvrage CA2M ou communale ».



Le PDU de Metz Métropole est applicable depuis 2006. Il a fait l'objet d'une évaluation en 2012 et sera prochainement mis en révision.

[3] Se référer à la rubrique *Besoins communaux*, p.8-9 du présent tome.

Ce que dit le PDU de 2006 sur le projet de boulevard intercommunal sud

« Ce projet peut bénéficier d'une maîtrise d'ouvrage CA2M ou communales, son rôle est primordial dans la hiérarchisation du réseau viaire: il doit permettre une diminution des trafics sur les principales pénétrantes de l'agglomération et favoriser le rabattement des automobilistes sur les transports collectifs.

Les études concernant ce projet devront être abordées à une échelle spatiale suffisamment large pour intégrer des modifications des plans de circulation sur les pénétrantes sud de l'agglomération, ainsi qu'une étude d'opportunité du développement des axes de TCSP reliant le centre-ville à des parkings relais connectés au boulevard intercommunal sud ».

- l'ambition affichée de développer, à long terme, un **axe aménagé** le long de l'itinéraire rue Franiatte / rue du XX^{e} corps américain, entre Marly-Frescaty et le centre-ville de Metz, ainsi qu'un **parking de rabattement** à Frescaty. Le PDU associe directement ce projet à celui du boulevard intercommunal sud :
  « Dans le cadre des études liées à la réalisation du boulevard intercommunal sud, une étude d'opportunité de développement de branches de TCSP sera réalisée et concernera les pénétrantes sud de l'agglomération [...]. Il s'agira de vérifier la possibilité d'implanter des axes aménagés sur les pénétrantes en profitant de la création du boulevard intercommunal sud et de l'adaptation des plans de circulation.
  L'implantation de parkings de rabattement à l'intersection du boulevard intercommunal sud et des différentes pénétrantes sera recherchée ; ils permettraient de favoriser le report modal des actifs résidants dans les zones sud-Moselle et plaine sud-est de l'aire urbaine. »

La définition faite, dans le PDU, des parcs de rabattement, permet d'appréhender les conditions à réunir pour une bonne insertion urbaine de celui de Frescaty : « Les trois parcs de rabattement envisagés sur les pénétrantes sud de l'agglomération sont connectés aux axes fonctionnels structurants inscrits au schéma directeur vélos. Cette connexion permet d'envisager un rabattement des cyclistes depuis Marly, Magny, Augny et Pouilly ».

Compatibilité du PLU avec les projets de développement routier et des transports en commun

Sur le secteur de Frescaty, se concentrent les projets communautaires structurants de transport qui concernent la commune. Un lien étroit est opéré, par le PDU, entre ces différentes infrastructures, que ce soit sur le plan fonctionnel ou même de l'ingénierie.

Au moment de l'approbation du PLU, les études prévues par le PDU n'ont pas été menées et la commune n'a donc pas la connaissance des conditions opérationnelles de réalisation de ces projets. En outre, l'enjeu lié à la requalification urbaine des terrains de l'ancienne base aérienne - élément qui n'était pas connu lors de la définition du PDU - pourrait amener à reconsidérer les besoins en matière de transport dans ce secteur de l'agglomération.

Dans ce contexte, la compatibilité du PLU avec le PDU de Metz Métropole est assurée en **garantissant le maintien en l'état des emprises foncières** susceptibles d'être concernées par les projets d'infrastructures, dans l'attente des conclusions des réflexions qui doivent être engagées. Ce maintien des emprises est garanti par une inconstructibilité qui concerne non seulement l'ancien emplacement réservé du boulevard intercommunal sud au POS, mais aussi les terrains adjacents dont la vocation future est conditionnée par les choix qui découleront des études : instauration d'un périmètre d'attente de projet en zones U et AU ou classement en zone N.

Le PLU de Marly facilite en outre, au travers de ses dispositions en faveur des modes doux, l'accès en vélo au futur parc de rabattement de Frescaty.

3 Orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) établies dans le cadre du PLU de Marly comprennent à la fois des dispositions globales destinées à mettre en valeur l'environnement, les paysages , les entrées de ville et le patrimoine (partie A), d'autre part des orientations applicables aux nouvelles opérations d'aménagement qui visent à assurer le développement de la commune (partie B).

Au regard des enjeux répertoriés à l'issue du diagnostic, il n'y avait pas lieu de prévoir pour le moment d'orientations en vue de lutter contre l'insalubrité ou permettre le renouvellement urbain :

- le parc de logement de la commune est globalement peu ancien et aucun cas d'insalubrité avérée de logements n'a été recensé. Quelques cas de logements "potentiellement indignes" peuvent exister, mais répartis de façon diffuse ; aucun quartier ne présente de sensibilité particulière dans ce domaine, qui pourrait justifier la mise en oeuvre d'une politique publique particulière ;
- en matière de renouvellement urbain, aucune potentialité ne se présente à court terme. La commune ne dispose pas d'ancien corps de ferme qui pourrait être réhabilité et divisé, et aucun bâtiment d'activité ne se prête pour l'heure à un changement de destination.

  La mobilisation du foncier de l'ancienne base aérienne 128 constituera vraisemblablement une opportunité importante de renouvellement urbain dans l'avenir, mais les conditions de sa réaffectation restent à préciser. Dès lors qu'un projet global aura été établi pour ce site, les OAP seront complétées sur cet aspect.

La troisième partie du document (C) consiste en un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Ces orientations participent à la transcription des orientations prévues par le projet d'aménagement et de développement durables.

Orientations destinées à préserver et à renforcer les continuités écologiques

L'armature écologique de la commune résulte d'un travail commun mené entre l'Aguram, la ville de Marly et le Syndicat intercommunal d'aménagement hydraulique de la Seille (SIAHS), au cours de l'année 2011. Elle s'appuie sur un premier recensement des espaces naturels boisés et prairiaux existants qui forment des continuums écologiques ou qui sont susceptibles de s'insérer dans un continuum.

Cette démarche a permis :

- de mettre en évidence les discontinuités et coupures actuelles,
- d'étudier les actions à mettre en oeuvre afin de rétablir certaines

continuités et de renforcer, de ce fait, la trame verte et bleue de la commune.

Les continuités identifiées par l'OAP s'appuient sur les cours d'eau (intérêt pour le déplacement de l'avifaune, des chiroptères, des mammifères, etc), mais aussi sur des réseaux de haies et de bosquets mésophiles. Lorsque cela s'est avéré possible, les continuités écologiques ont également été définies de manière à réaliser un lien entre des milieux à gradiant hydrique différencié afin de tenir compte du rythme annuel de vie de certains groupes faunistiques tels que les batraciens ; ces derniers ont en effet besoin de pouvoir migrer entre les points d'eau où ils se reproduisent et les milieux forestiers moins humides où ils passent l'hiver. Le long de ces continuités particulières, des aménagements spécifiques peuvent se révéler nécessaires pour faciliter le franchissement des obstacles routiers sans accroitre de manière trop forte la mortalité dans les populations au moment des migrations. Ceci est particulièrement vrai si une opération d'aménagement vient jouxter une continuité écologique.

En revanche, Marly n'étant pas situé au niveau de continuités écologiques de premier ordre, tels que les grands massifs forestiers, par exemple, les déplacements de la grande faune sauvage (chevreuils, sangliers, blaireaux...) ne constitue pas une cible prioritaire.

Les orientations adoptées dans le cadre du PLU visent à mettre en valeur de façon assez large l'environnement de la commune, à la fois sur un plan strictement écologique, mais aussi dans un souci d'amélioration du cadre de vie des habitants.

- **Les orientations répondent au double objectif de préservation de la trame verte et bleue existante et de renforcement de celle-ci au travers d'actions de restauration**.

  L'objectif de préservation indiqué dans les OAP s'applique aux continuités écologiques et non aux éléments végétaux (arbres, arbustes...). Il peut être complété dans le règlement du PLU par la mise en place de servitudes d'urbanisme qui, elles, protègent avec différents niveaux d'intensité les bois, bosquets, haies ou alignements d'arbres : espaces boisés classés, éléments du paysage à préserver, etc.

  L'objectif de renforcement de la trame peut impliquer :
  - des actions à mettre en place lors d'opérations d'aménagement à venir ;
  - des actions qui seront réalisées par les collectivités locales ou leurs groupements en dehors de préoccupations liées à l'urbanisation (opérations de renaturation de berges, par exemple) ;
  - une veille permettant d'observer comment évolue la dynamique spontanée de la végétation sur un site, en vue, éventuellement dans un second temps, d'envisager un accompagnement par des interventions particulières (cas de l'ancienne décharge Boyon qui doit participer, à terme, à la restauration d'une continuité naturelle entre la Seille et les boisements du *Pré Banna*, sur le plateau).

  Toutes ces mesures convergent vers un même but : rendre efficient et maintenir dans la durée le fonctionnement écologique du territoire, en lien avec la trame des communes voisines : Augny, Metz, Moulins-

lès-Metz, Montigny-lès-Metz, Pouilly.

- **L'armature écologique ne s'oppose pas nécessairement à la réalisation de nouvelles opérations d'aménagement**, mais l'OAP demande alors explicitement que les continuums identifiés soient préservés et/ou restaurés à l'occasion de ces opérations. Dans le cas où des espaces boisés doivent être supprimés, l'aménageur sera tenu de reconstituer le contiuum écologique avec une qualité « *au moins équivalente à l'existant* ». Cela signifie que la destruction d'un bosquet renfermant une grande diversité d'essences forestières ne pourra être remplacée, par exemple, par la mise en place d'une pelouse rase parsemée d'arbres.

  La destruction d'éléments naturels constitutifs d'une continuité doit donc demeurer une exception, et non une solution systématique. La formulation de l'orientation (« *dans le cas où une destruction partielle des boisements est rendue inévitable* ») indique bien que des solutions moins traumatisantes pour l'environnement doivent être recherchées en premier lieu par le maintien (intégral ou partiel) de l'existant et son insertion en l'état au sein de l'opération : un bouquet d'arbres en place produit immédiatement des effets bénéfiques pour le quartier (ombrage, régulation thermique, intérêt paysager ou pour la nidification des oiseaux...) ; de jeunes plantations mettront en revanche plusieurs dizaines d'années avant que les habitants du futur quartier (et la faune) puissent en bénéficier.

- **Le degré de tolérance à l'artificialisation du milieu ne peut être apprécié que de façon micro-locale**, en fonction notamment de l'analyse des milieux naturels environnants. L'orientation adoptée indique les critères à prendre en compte pour qualifier l'intérêt des boisements : densité végétale, étendue, connexion avec des espaces environnants de même nature, diversité des essences, intérêt phytosociologique. Les orientations particulières définies dans la partie B du document permettent de mieux cerner le niveau d'exigence vis-à-vis des pétitionnaires, au niveau des principaux sites de développement urbain.

Orientations en faveur des paysages

Du haut de la rue des Vignes, la vue du clocher qui s'offre aux promeneurs venant de la vallée de la Seille fait figure de point d'appel ; elle pourrait toutefois rapidement disparaitre, masquée par les arbres en croissance

Certains éléments forts du paysage participent à l'identité de la commune et méritent d'être pris en compte lors des aménagements :
- dans certains cas, cela peut se traduire par la préservation de perspectives paysagères ou de certains axes visuels ;
- dans d'autres cas, les opérations d'urbanisme peuvent aussi être l'occasion de mettre en scène ces éléments, voire de recréer des ouvertures visuelles destinées à mieux les mettre en valeur.

Le choix des axes de vue pour lequels des orientations ont été déclinées a été effectué de manière à valoriser la vue sur l'église pour divers usagers de l'espace public : habitants et futurs habitants de la commune, automobilistes entrant dans Marly, promeneurs, etc. Les préconisations s'adressent à la fois aux aménageurs / constructeurs des nouveaux quartiers et aux particuliers projetant d'effectuer des travaux sur leur unité foncière.

L'église Saint-Brice marque symboliquement le centre ancien de Marly et permet d'identifier visuellement le centre de vie de la commune. La vue (intégrale ou partielle) du clocher dans un quartier ou dans l'axe d'une rue permet de raccrocher le secteur au centre-ville, surtout s'il en est assez distant physiquement. Plusieurs axes de vues sur l'église Saint-Brice existent déjà au niveau de certaines rues (rue de la Gare, rue de la Blanche Borne, rue des Vignes) ou entrée de ville (RD 113a en provenant de Magny). D'autres perspectives existent au niveau des deux grands espaces naturels qui occupent la vallée de la Seille, au nord et au sud du noyau villageois ancien. Des masques visuels se sont néanmoins parfois développés, liés notamment au développement d'arbres de haute tige (peupliers, conifères...).

Les orientations proposées dans le PLU visent à la fois :
- à préserver les axes de vues existants sur l'église en attirant l'attention des particuliers sur l'intérêt de limiter les obstacles visuels le long de ces axes (en réfléchissant notamment à la distribution des arbres sur les parcelles),
- à prévoir la création de nouveaux axes de vues dans les nouveaux quartiers qui seront aménagés au cours des années à venir pour faciliter l'intégration de ces derniers au reste de la ville et éviter de générer de nouvelles entités bâties dépourvues d'identité.

La vallée de la Seille est une autre composante forte du paysage de la commune. Bien mise en valeur dans sa partie centrale, elle présente au sud une configuration particulière du fait des terrains qui la surplombent parfois d'une trentaine de mètres. Un large panorama se dégage sur la vallée, ponctué d'éléments visuels plus ou moins éloignés (bosquets, bâti isolé, villages). Le *chemin des mésanges* (prolongement de la rue du même nom à Pouilly) constitue de ce fait un lieu de promenade privilégié, d'autant qu'il n'est pas très éloigné du centre urbain de Marly.

Pour conserver à ce site son intérêt, il est important que des masques de végétation ne se développent pas trop entre le sentier et le grand paysage. Or, l'utilisation de haies végétales ou de murs maçonnés en

Liste indicative d'essences dont la croissance ou la hauteur potentielle est susceptible de constituer le plus de gène pour la préservation des axes visuels

Parmi les essences forestières : Peupliers, Tremble, Hêtre, Frêne commun, Châtaigner, bouleaux, chênes, Erable sycomore, Erable plane, tilleuls

Parmi les essences ornementales : Marroniers, Robinier-faux-acacia, sophoras, Ailante, fèviers, Ginkgo biloba, platanes, tulipier

Ainsi que la plupart des résineux : Pins, Epicéa, sapins, douglas, tsugas, cèdres, mélèzes, séquoias

clôtures hautes altère déjà fortement les ouvertures visuelles en certains endroits. Le orientations prises visent donc à sensibiliser les riverains à l'intérêt que représente ce site en terme de cadre de vie pour les habitants de la commune (de même que pour ceux de Pouilly) et à les encourager à privilégier des modes de clôtures qui soient compatibles avec le maintien de points de vue ouverts sur la vallée tout en participant à la mise en valeur des lieux.

Les côtes de Moselle sont le troisième élément paysager qui participe de façon significative aux lignes de paysage. Elles ne sont perçues qu'en vues lointaines, ce qui en fait un élément plus difficile à intégrer dans les compositions urbaines que l'église, par exemple. Néanmoins, en fonction du site considéré, leur mise en scène pourrait apporter une touche supplémentaire à la qualité urbaine d'un aménagement.

Les orientations d'aménagement retenues ont ici un niveau prescriptif plus faible que pour la préservation des vues sur l'église ou sur la vallée de la Seille. Les aménageurs et concepteurs sont invités à s'interroger sur l'intérêt que peut présenter cet élement du paysage pour la mise en valeur de leur opération, mais il ne leur est pas imposé de réponse systématique. La formulation qui a été adoptée est donc davantage de nature incitative que prescriptive.

> Insertion paysagère de certaines constructions annexes

Afin de préserver la qualité des paysages urbains, la municipalité a souhaité adopter une orientation visant à assurer une implantation judicieuse de certaines annexes (abris de jardins et piscines) sur les unités foncières bâties. L'objectif recherché est que ces annexes ne soient pas soumises à une vue directe depuis le domaine public ou, tout au moins, que leur perception ne soit pas prédominante. Du fait de leur nature, ces éléments présentent en effet souvent une qualité de bâti inférieure à celle de la construction principale et ne gagnent donc pas à être exposées au premier plan sur les parcelles. Il est donc demandé aux pétitionnaires de les implanter en arrière de la construction principale ou en arrière de toute autre construction (garage, mur de clôture) qui présente une hauteur suffisante pour les camoufler.

Aménagement de l'ancienne voie ferrée

Les orientations prises en faveur de l'aménagement de la liaison piétons-vélos Metz-Château-Salins répondent à la fois à des objectifs de mise en valeur de l'environnement et des paysages. Cet aménagement permettra en outre de traiter de manière qualitative l'entrée d'agglomération de Metz pour les cyclistes ou randonneurs arrivant du sud.

Il participe à mettre en oeuvre l'objectif, inscrit au PADD, de renforcement du réseau de cheminements piétons-vélos de la commune en offrant une possibilité exceptionnelle de relier entre eux par des liaisons douces les principaux secteurs de développement prévus au PLU : Vannonchamps, les Etangs et les différents sites d'urbanisation de Garenne nord sont tous situés en contiguité avec cette emprise.

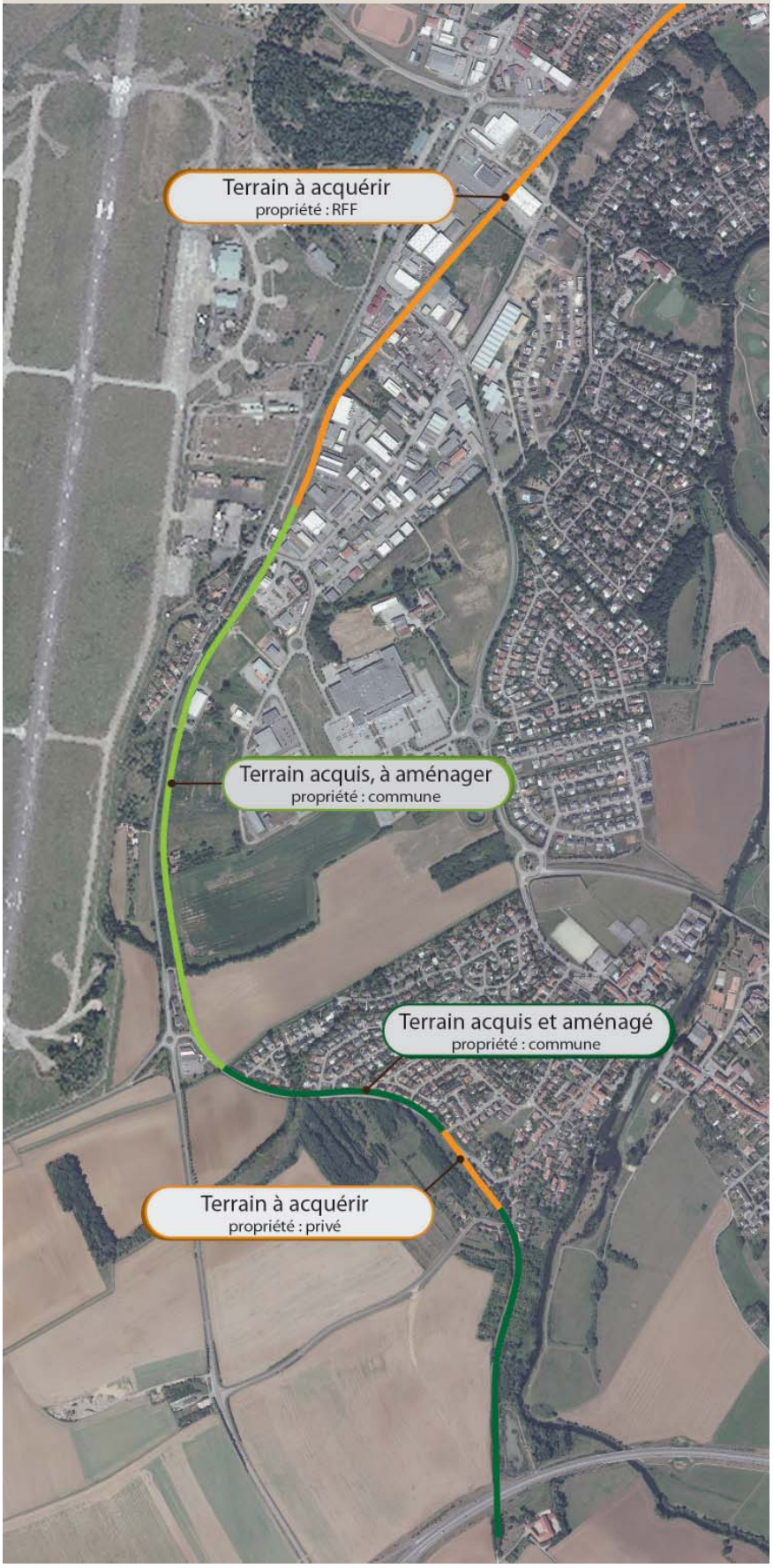
Dans le cadre d'un projet de développement durable de la commune, il importe que l'aménagement de cette infrastructure puisse bénéficier à un maximum d'usagers, pour autant que cela ne crée pas de risque à la circulation publique ou de conflit d'usage trop important.

- Cette multiplicité d'utilisateurs implique qu'il s'agisse, au nord de l'ancienne gare de Marly, d'une voie traitée de manière fonctionnelle, c'est à dire pratiquable par tout temps, que ce soit pour la promenade ou pour les déplacements quotidiens domicile-travail, domicile-école ou domicile-commerces.
- Plus au sud (séquence A), la fonction loisirs devrait rester prédominante ; il n'est donc pas prévu à court terme de faire évoluer le traitement de la bande roulante.

Dans l'environnement immédiat de la voie, se trouvent et seront construits des immeubles d'habitation, des locaux d'activités artisanales, des commerces, ainsi que le collège et le lycée de Frescaty. Les usages potentiels énumérés dans les orientations d'aménagement sont donc bien représentés.

Les préconisations concernant l'insertion de la liaison dans son contexte urbain et environnemental s'appuient sur une analyse de l'existant et des évolutions urbaines prévues dans le cadre du PLU (création de nouveaux quartiers, évolutions dans la destination des zones adjacentes, etc). Elles répondent donc à la fois à des préoccupations de mise en valeur des sites traversés (par le traitement végétal par exemple) et favorisent le rôle tampon que peut jouer cette bande de circulation douce entre des secteurs qui ont des vocations très différentes (entre secteurs d'habitat et secteurs d'activités par exemple). Cette dernière fonction de transition est notamment forte dans les espaces de reconversion urbaine (Garennes nord), où de l'habitat sera développé sur des terrains initialement dédiés à des activités.

Etat du foncier au niveau de l'emprise
de l'ancien chemin de fer Metz-Château-Salins



Le contexte foncier dans lequel s'inscrit cette opération impliquera non seulement un aménagement de l'itinéraire étalé dans le temps, mais aussi probablement le recours à différents maîtres d'ouvrage. La commune n'est en effet pas propriétaire de l'ensemble de l'emprise ferroviaire. Réseau Ferré de France (RFF) détient toujours dans son patrimoine l'essentiel des terrains situés entre la limite avec le ban communal de Montigny-lès-Metz et la Belle-Fontaine. Au droit de l'anciennne gare de Marly, une partie de l'ancienne voie ferrée avait jadis été cédée à des particuliers et constitue donc aujourd'hui des propriétés privées.

La partie centrale (du Renaultrupt à l'ancienne gare d'Augny) est d'ores-et-déjà propriété communale ; c'est sans doute le secteur qui sera le plus rapidement aménageable.

Au sud, la connexion entre les deux portions déjà aménagées pourrait être assurée au travers de l'opération d'aménagement prévue au PLU sur le site de Vannonchamps. Dans ce cas, l'acquisition de l'ancienne emprise ne serait pas indispensable.

Au nord, l'acquisition des terrains auprès de RFF constitue un prélable indispensable à la poursuite du projet.

Orientations particulières définies pour le site touristique du Breuil

Les orientations d'aménagement relatives au site touristique du Breuil visent à faciliter l'insertion environnementale et paysagère d'un programme de constructions touristiques, ainsi qu'à rendre cette opération cohérente avec les objectifs de développement de la commune.

Le projet touristique du Breuil consiste en un programme de complexe hôtelier privé conçu dans le périmètre du golf de Marly : réalisation projetée d'une soixantaine de résidences de tourisme, construction d'une halle multi-activités, d'un bâtiment support et d'un local d'entretien des espaces verts.

- Les résidences de tourisme, implantées le long du parcours de golf, représentent un potentiel d'environ 350 couchages.
- La halle multi-activités, de 1200 m^2 de surface environ, comprendra salle de sport, vestiaires, douches et sanitaires, salle d'enseignement théorique et de réception, salle internet, simulateur de golf, boutique de première nécessité, laverie en libre service, vitrines d'exposition, salle de stockage de matériel et piscine de plein air.
- Le bâtiment support, d'une surface d'environ 300 m2, est destiné au personnel du complexe hôtelier : réception décentralisée, local de service, lingerie, local du personnel, chaufferie centralisée.
- Le local d'entretien des espaces verts (environ 600 m2 de surface) comprend grange, atelier, local d'outillage, locaux de stockage, vestiaire, douche et sanitaire.

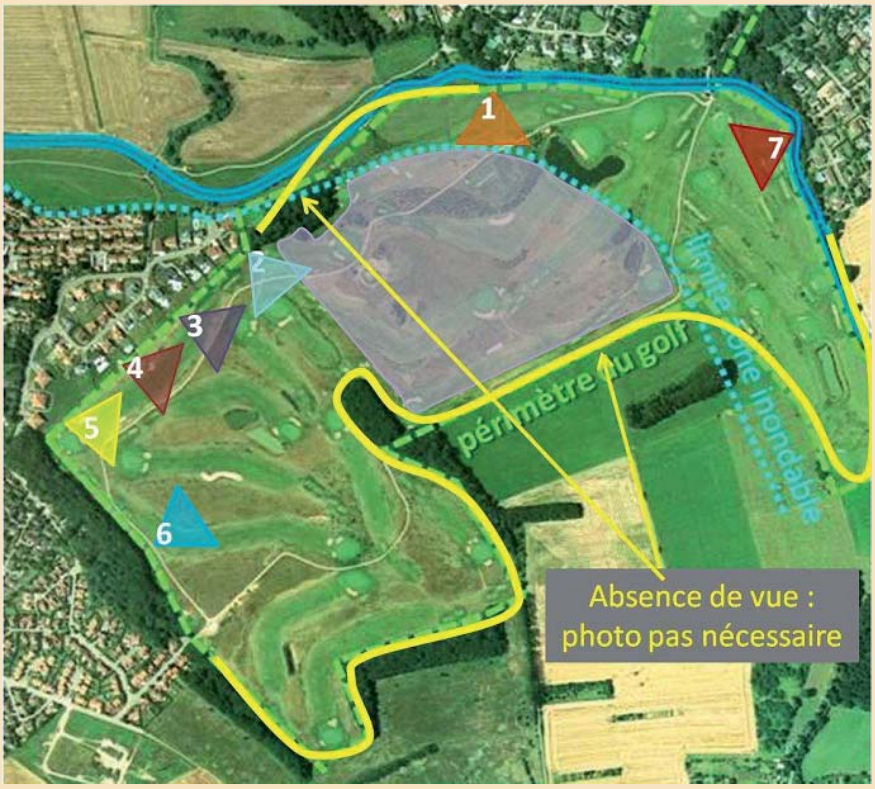
Le plan d'occupation des sols de Marly avait fait l'objet, en décembre 2009, d'une procédure de révision simplifiée afin de permettre la réalisation de ce programme. A cette occasion, une étude particulière avait été menée par le cabinet *Pass-ingénierie*, assistant du maître d'ouvrage, afin d'une part de déterminer des conditions d'implantation et d'insertion des constructions respectueuses du paysage et de l'environnement, d'autre part de définir les conditions d'aménagement du site. Les orientations présentées dans le cadre du PLU s'appuyent sur cette étude et traduisent les principaux points de négociation menés en 2009 entre la municipalité et l'initiateur du projet.

Ces points concernent principalement :

- la définition d'un accès au site qui permette de limiter les nuisances du trafic automobile pour les riverains : un accès exclusif des usagers par la Grange-aux-Ormes a été jugé moins pénalisant que l'accès par le quartier des Orées.
- la limitation du trafic automobile au sein du site : stationnement des véhicules sur le site de la Grange-aux-ormes et accès au site du Breuil au moyen de véhicules électriques, limitant ainsi les nuisances sonores.
- la limitation des incidences des futures constructions sur le paysage en s'appuyant sur une analyse d'impact visuel potentiel du projet : adaptation de la hauteur du bâti en fonction des masques visuels et

de la topographie, limitation de la perception du bâti depuis différents points du domaine public entourant le domaine du golf : sentiers de promenade le long de la Seille et quartiers d'habitation adjacents.

Les orientations d'aménagement sont complétées par des règles de construction destinées, elles aussi, à assurer une bonne insertion des constructions dans le paysage et l'environnement (*voir au chapitre suivant les justifications de la règlementation adoptée en zone NG*).



Extrait de l'étude d'impact visuel réalisée en 2009

En 2009, le bureau d'étude Pass Ingénierie a étudié la perception potentielle du projet depuis 7 points de vue positionnés à la périphérie du golf. Pour chaque point de vue, des clichés panoramiques ont été établis, permettant une appréciation des ouvertures et des masques visuels.

Les préconisations faites quant à la répartition et à la hauteur du bâti sur l'unité foncière découlent de cette analyse.

Orientations communes à l'ensemble des nouveaux secteurs d'aménagement

Les orientations communes à l'ensemble des nouveaux secteurs d'aménagement localisés en zones urbaines et à urbaniser visent à assurer un développement de qualité des nouveaux quartiers et de toute nouvelle opération d'ensemble réalisée sur le ban communal postérieurement à l'approbation du PLU. Elles déclinent différents principes et objectifs retenus dans le projet d'aménagement et de développement durables en matière de consommation maîtrisée de l'espace, de qualité et de mixité urbaine, d'implantation optimisée des constructions sur leur unité foncière et d'utilisation des espaces libres au regard des enjeux environnementaux.
Elles prévoient également les principes suivant lesquels doivent être étudiées les conditions d'accessibilité et de desserte interne des zones, propres à garantir un développement harmonieux des quartiers en cohérence avec leur environnement urbain proche (quartiers adjacents) et facilitant une mobilité de proximité au sein de la commune.

Les orientations communes à l'ensemble des nouvelles zones d'aménagement indiquent les principaux critères qui devront guider la conception et l'aménagement urbain mais n'apportent pas de réponse systématique ; il appartient aux aménageurs intervenant sur les sites de déterminer la manière de décliner au mieux les principes exposés. Dans les secteurs de développement les plus importants de la commune, ces orientations communes ont été néanmoins complétées ou adaptées, en fonction des circonstances locales, au travers d'orientations d'aménagement par secteur. En cas de contradiction entre une orientation d'aménagement de portée générale (section B1) et une orientation d'aménagement de secteur, c'est cette dernière qui prévaut.

- **Les objectifs de diversité des formes urbaines et de densité** visent à assurer un développement pérenne de la commune : une diversification accrue de l'offre d'habitat permettra de répondre aux besoins en logement exprimés par l'ensemble de la population ; elle facilitera notamment l'accueil de jeunes ménages et permettra de développer des produits immobiliers adaptés aux séniors. Les objectifs de densité, résultant du projet d'aménagement et de développement durables, permettent de répondre à la nécessité de limiter la consommation d'espace, en application de la loi portant engagement national pour l'environnement. La poursuite de l'étalement urbain (peu de logements construits sur de grandes superficies) limiterait en effet rapidement, par manque de disponibilités foncières, les possibilités de la commune à poursuivre son développement sur le long terme et rendrait plus difficile l'atteinte des objectifs démographiques fixés par la commune.

  L'objectif de diversité des formes urbaines est assorti de dispositions visant à assurer une bonne insertion urbanistique des nouveaux quartiers dans leur environnement. Créer une nouvelle opération a en effet des conséquences directes sur les paysages et il est important de tenir compte des incidences prévisibles en recherchant un maximum

Diversité des formes urbaines

Maison individuelle

Maisons en bande (individuel groupé) :
1 seul logement par unité de construction

Habitat de type intermédiaire (semi-collectif) :
2 logements par unité de construction (l'un en rez-de-chaussée, l'autre à l'étage)

Immeuble d'habitat collectif :
> 2 logements par unité de construction

de cohérence dans l'urbanisation.

- **Les orientations relatives à la conception du réseau viaire** (principes de hiérarchisation et de connexion à l'existant) répondent, elles aussi, à un soucis de cohérence de l'insertion des opérations dans le tissu urbain existant. La circulation dans les nouveaux quartiers doit être lisible pour les usagers : par la manière dont elles sont traitées, les voies de dessertes principales doivent être facilement identifiables par rapport aux voies de dessertes secondaires. Pour autant, elles doivent respecter la hiérarchisation existante à l'échelle communale et, sauf mention explicite, ne pas favoriser le trafic automobile de transit pour limiter les nuisances qui peuvent en résulter pour les riverains.

  Le maillage des quartiers par des cheminements piétons-vélos visent principalement à permettre une mobilité qui ne soit pas totalement dépendante de l'usage de l'automobile et, ainsi, à mieux mettre en valeur l'environnement en limitant les impacts de l'urbanisation sur celui-ci.

  La limitation du nombre d'accès aux unités foncières répond avant tout à des préoccupations de sécurité publique.

- **La demande de prise en compte des principes bioclimatiques** vise à une valorisation des potentialités offertes par l'environnement et la met au service d'un développement durable de la commune. Elle s'applique aux constructions ayant habituellement des occupants (habitants, employés, public) et qui sont utilisées de manière conventionnelle (bâtiments chauffés en hiver notamment). Les bâtiments qui n'accueillent des occupants que de manière occasionnelle ou qui, du fait de leur nature, ne nécessitent pas d'être chauffés en hiver (entrepôts, garages, ateliers...) ne sont en revanche pas nécessairement concernés si les bénéfices attendus sont faibles.

  Cette latitude discrétionnaire invite les concepteurs à privilégier, dans les plans de composition d'ensemble des opérations, l'orientation bioclimatique des constructions qui auront le plus à en bénéficier.

- **Les dispositions concernant les espaces libres de constructions** concourent à une mise en valeur de l'environnement, que ce soit sur le plan de la biodiversité ou de la prévention des nuisances.

- **En matière de gestion urbaine et d'équipement**, les orientations d'aménagement incitent à faire évoluer le système d'assainissement par l'intégration du cycle de l'eau dans les opérations d'aménagement. Ces orientations sont complémentaires des prescriptions prises par ailleurs en matière de réseaux dans le règlement du PLU (voir plus loin les dispositions de l'article 4 du règlement des différentes zones).

  L'orientation visant à faciliter la mise en place de la collecte des ordures ménagères par apport volontaire est la traduction dans le PLU d'une politique environnementale menée à l'échelle de la communauté d'agglomération de Metz Métropole. La prescription d'une distance maximale à respecter entre tout immeuble produisant des déchets ménagers et le conteneur le plus proche a pour objectif de rendre possible dans les faits cet apport volontaire sans que cela ne constitue une contrainte trop forte pour les usagers.

Prairie de fauche

Ancien verger

Coeur du bosquet

Orientations particulières définies pour le secteur de Vannonchamps

Le site de Vannonchamps, intégrant d'anciens vergers, d'anciens terrains agricoles et des surfaces en herbe, représente une superficie de 7,0 ha. Il est prolongé par des terrains agricoles toujours exploités (Hauts de Vannonchamps). L'ensemble du périmètre de projet est limité au nord-est par la rue du Chemin de fer, au nord par des espaces naturels, à l'ouest par des cultures agricoles. La RD 113a constitue sa limite sud-est. Le secteur est mitoyen de quelques habitations, entourées de jardins.

> L'occupation actuelle du site et son environnement

Un état initial du site a permis d'identifier les principales contraintes et potentialités sur lesquelles se fondent les orientations d'aménagement.

Occupation actuelle des sols

Le site est caractérisé par un sous-sol limoneux. Le terrain est concerné à la fois par des surfaces en herbe, des boisements correspondant à un stade d'enfrichement avancé d'anciens vergers, d'anciennes plantations horticoles, ainsi que par d'anciennes parcelles cultivées.

- Les prairies de fauche sont dominées par les graminées (Fromental élevé, bromes, fétuques, etc), accompagnées par diverses plantes à fleurs communes : Berce des prés, Achillée millefeuilles, matricaires, laiterons, Pissenlit, Carotte sauvage, Armoise, cirses, Cardère, plantains, Euphorbe petit-cyprès, Séneçon jacobée, Tanaisie, Trèfle blanc, Trèfle rouge, Luzerne, etc. Localement, près des espaces boisés, on peut également rencontrer des formations à Ortie dioïque. Elles sont très favorables à l'entomofaune ; différents orthoptères et lépidoptères (azurés) peuvent y être notamment rencontrés.
- Les haies comportent l'Eglantier, l'Aubépine monogyne, le Prunellier, le Cornouiller sanguin, le Saule cendré, la Ronce commune et le Liseron des haies. Parfois, y sont inclus pommiers, poiriers et noisetiers.
- Le bosquet renferme en lisière plusieurs types d'arbres fruitiers (cerisier, quetsche, pommier, noyer) entre lesquels se sont développés le Robinier faux-acacia, le Bouleau verruqueux, le Frêne élevé, le Chêne pédonculé, le Saule marsault, l'Erable sycomore et le Tilleul commun. Quelques chênes rouges d'Amérique et platanes ont également été plantés au nord. A l'intérieur du sous-bois, on rencontre le Sorbier des oiseleurs, l'Aubépine monogyne, le Noisetier, ainsi que des fougères. Composé d'espèces communes, il n'en présente pas moins un intérêt à la fois pour le paysage et en tant que refuge pour la faune.
- Les boisements occidentaux sont dominés par les érables (Erable sycomore, Erable plane). Ils comprenent aussi le Frêne élevé, des ormes, tilleuls, le Saule marsault, le Noisetier. Leur degré de naturalité est diminué par la coexistence avec plusieurs essences allochtones ou d'ornementation (Robinier, Chêne rouge, Platane, Saule pleureur...) qui témoignent de l'ancienne vocation horticole des lieux. Des espèces herbacées invasives ont également été relevées dans une tranchée forestière (peuplement de Solidage).

Environnement urbain

Le site s'inscrit en frange d'agglomération, à l'ouest de l'ancienne gare de Marly. Le Domaine de Largantier, qui se trouve au nord de la rue du Chemin de fer, est constitué très majoritairement de maisons individuelles.

- Le site est localisé dans un rayon de 1 km des principaux services du centre-ville de Marly, ainsi que de la zone d'activités commerciale de la Belle-Fontaine. Cette dernière accueille un hypermarché Leclerc ainsi que plusieurs moyennes surfaces alimentaires (Grand-Frais) et non alimentaires (jardinerie, concessions automobiles…).
- Le centre-ville de Marly dispose d'une offre complète de soins de proximité. Les futurs résidents trouveront médecins, pharmaciens, dentiste, kinésithérapeutes et coiffeurs dans un rayon de 1 km.
- Le site est bordé par deux voies de circulation secondaire : la RD 113a et la rue du Chemin de fer. La carte de bruit établie par Metz Métropole laisse apparaître que le site est concerné par des niveaux sonores diurnes modérés (55 à 65 db(A)). La nuit, le site apparaît calme (< 55 dB(A) sur la majorité des terrains).

> Contraintes particulières et potentialités du site

- Le site est exonéré de toute contrainte liée aux aléas inondation de la Seille et aux gonflement d'argiles.
- Il est en revanche situé au niveau d'une continuité écologique existante identifiée comme devant être préservée *(orientation A1)*. L'aménagement du secteur doit donc garantir la préservation ou la restauration de cette continuité et assurer des conditions favorables de déplacement pour la faune.
- La desserte en transports en commun urbains est incomplète. Jusqu'à août 2011, le quartier était desservi par la ligne suburbaine n°126 des TCRM (arrêt *Marly-Gare*) ; cet arrêt n'est plus desservi. L'arrêt le plus proche est désormais Saint-Brice (ligne n°16), situé à environ 500 mètres de l'entrée de la zone. Compte tenu des potentialités d'accueil de nouveaux habitants du secteur (800 hab. à court terme, 1 500 hab. à moyen terme), il apparaît nécessaire qu'une desserte bus soit réinstaurée.
- La stratégie de développement du réseau de déplacements piétons-vélos de la commune *(orientation A3)* implique d'une part d'assurer la jonction entre la voie verte de Cuvry et la piste cyclable qui longe la rue du chemin de fer (liaison Metz-Château-Salins), d'autre part d'organiser la desserte interne du quartier à partir de cette voie principale.
- Les vues lointaines sur les côtes de Moselle pourraient être mises en valeur au cours de cet aménagement *(orientation A2)*.
- Le terrain est concerné par les servitudes associées au fonctionnement de la base aérienne 128. Il est également concerné par la servitude PT2 relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles : liaison Saulny Fort-Lorraine – Grand Mont d'Amance.

Vestiges des anciennes activités horticoles

Parcelle anciennement cultivée

Tranchée forestière colonisée par les solidages

> Orientations retenues pour l'aménagement du secteur

Les orientations particulières définies sur ce site répondent aux enjeux présentés ci-dessus.

- La préservation du bosquet situé à proximité de l'entrée de zone, le maintien de bandes enherbées entre celui-ci et la rue du chemin de fer et l'aménagement d'un passage pour la petite faune [1] sous la route d'accès au secteur doit permettre d'assurer le maintien des continuités écologiques. Des mesures d'accompagnement en matière de gestion des espaces verts (fauche tardive) pourrait en outre s'avérer intéressantes afin de conserver l'intérêt du site au regard de l'entomofaune [2].

  Les précautions préconisées en phase chantier pour éviter la dispersion du Solidage géant correspondent à des mesures normalement préconisées lors de l'étude d'impact des opérations pour éviter l'altération de la biodiversité et des paysages. Prévue par le PLU, l'urbanisation de Vannonchamps ne sera pas soumise règlementairement à étude d'impact ; il apparaît donc indispensable d'attirer l'attention du futur aménageur sur cet aspect au travers des orientations d'aménagement. Le diagnostic du PLU (état initial de l'environnement) expose les moyens qui peuvent être employés pour prévenir la dispersion de cette espèce invasive.
- Pour répondre aux objectifs de prise en compte du cycle de l'eau dans les opérations d'aménagement, il apparaît intéressant d'utiliser

[1] Le secteur étant situé entre la vallée de la Seille et les boisements plus mésophiles du plateau, il peut potentiellement se trouver sur le passage d'amphibiens au cours de leur migration de reproduction. La création d'un passage permet de prévenir une trop forte mortalité.

[2] Cette proposition ne peut toutefois faire l'objet d'une mention dans les orientations d'aménagement car il s'agit d'une mesure de gestion urbaine, non d'urbanisme.

Illustration du principe de trame verte du quartier

Le maintien d'une large bande verte séparant le nouveau quartier de la rue du chemin de fer permet de préserver un corridor écologique au sein de la zone urbaine. L'intégration à ce corridor du bosquet existant permettra de bénéficier immédiatement d'une végétation mâture et de ne pas avoir à attendre plusieurs années que de jeunes plantations de substitution grandissent. L'effet refuge pour la faune sera donc préservé, tout comme le rôle de régulation thermique à l'échelle du quartier.

La fonction écologique de cette trame verte, prolongée vers le sud en direction des Hauts de Vannonchamps, se double d'un intérêt en matière de paysage et de cadre de vie.

cette trame verte pour collecter voire, si cela s'avère possible techniquement, infiltrer les eaux pluviales sur le site.

- La mise en relation de la trame d'espaces verts interne avec le traitement de la densité sur l'opération vise à faire bénéficier au maximum de ces espaces communs les habitants des immeubles collectifs, qui ne possèderont pas de jardin d'agrément. Les habitants des logements individuels ou intermédiaires pourront, eux, plus facilement disposer d'une petite parcelle privative de terrain et investir à leur gré cet espace extérieur.

D'autres orientations particulières ont été prises concernant la desserte du quartier. Elles précisent les orientations communes sur l'accessibilité et la desserte interne des opérations *(section B1 du document)* en tenant compte du contexte local :

- souci de sécuriser les accès à la zone et de limiter les débouchés sur la voirie départementale, tout en évitant la création d'une opération en clos,
- prise en compte anticipée de l'urbanisation prévue ultérieurement sur les Hauts-de-Vannonchamps afin de ne pas aboutir, in fine, à deux entités fonctionnellement distinctes et n'entretenant aucune relation entre elles,
- nécessité, pour un quartier de cette envergure (20 ha à terme, soit la moitié de la programmation totale du PLU), de faciliter l'orientation des usagers et les repères dans l'espace par une hiérarchisation des voies (gabarit et traitement urbain),
- utilité de bien penser les circulations piétonnes et vélos afin de rendre le plus direct possible l'accès à la liaison Metz-Château-Salins et aux arrêts de bus.

Orientations particulières définies pour le secteur des Etangs

Le site des Etangs est constitué de 4,5 ha de terres agricoles cultivées. Il est délimité au nord par le projet d'extension de la ZAC de la Belle-Fontaine, au sud par le secteur résidentiel de l'Argantier et à l'ouest par l'ancienne voie ferrée de Metz à Château-Salins.

Au nord, comme au sud, deux fossés marquent les limites du site. A l'ouest, la voie ferrée est établie au dessus d'un talus. La limite orientale du terrain ne s'appuie en revanche ni sur une rupture physique, ni sur une limite parcellaire.

> L'occupation actuelle du site et son environnement

Occupation actuelle des sols
Le sous-sol est à dominante limoneuse sur l'ensemble de la parcelle. Au niveau des cours d'eau, affleurent des alluvions récents. La parcelle étant utilisée pour un usage agricole intensif, les seuls éléments représentatifs du milieu naturel sont constitués par la végétation développée le long des fossés ou sur le talus de la voie ferrée.

Environnement urbain
Le site s'inscrit entre deux zones urbanisées ou en cours d'aménagement : au nord, la zone d'activités commerciales et artisanales de la Belle-Fontaine ; au sud, les lotissements du quartier de la rue Trézel.

A l'ouest, ont été édifiées également quelques constructions le long de la RD 5 : maison d'habitation et bâtiments d'activités.

L'urbanisation du secteur des Etangs assurera donc la liaison urbaine entre deux entités jusque là physiquement dissociées. L'opération présente donc un enjeu important pour la cohérence urbanistique de cette partie de la commune.

- Les commerces et services du centre-ville de Marly sont situés à moins d'un kilomètre de la zone. Les grandes et moyennes surfaces de la ZAC de la Belle-Fontaine sont quant à elles distantes de quelques centaines de mètres.

  Les projets programmés à court terme dans la commune (extension de la ZAC de la Belle-Fontaine et ZAC Paul Joly) contribueront à renforcer et à diversifier l'offre existante. La création d'un nouveau centre commercial sous la forme de Retail park est envisagé juste au nord de la zone.
- Le centre-ville de Marly dispose d'une offre complète de soins de proximité. Les futurs résidents trouveront médecins, pharmaciens, dentiste, kinésithérapeutes et coiffeurs dans un rayon de 1 à 2 km.
- Le site est localisé à proximité d'une voie de circulation principale (la RD 5) et d'une voie secondaire (la rue du Chemin de fer). Cependant, la configuration du site (topographie, présence de bâtiments écrans et de végétation) atténue significativement les émissions sonores produites par ces infrastructures. La carte de bruit établie par Metz

Métropole laisse apparaître que le site est concerné par des niveaux sonores diurnes modérés (55 à 65 db(A)). La nuit, le site apparaît calme voire très calme (< 50 dB(A) sur la majorité du terrain).

> Contraintes particulières et potentialités du site

- Le site est exonéré de toute contrainte liée aux aléas inondation de la Seille et aux gonflement d'argiles.
- Il est bordé par le ruisseau du Renaultrupt (au sud) et du Grand Bouseux (au nord), qui participent tous deux à l'armature écologique de la commune et dont les corridors ont été identifiés comme devant être préservés ou renforcés *(orientation A1)*. L'aménagement du secteur doit également permettre de relier ces deux couloirs par un haie bocagère.
- La proximité immédiate d'une zone d'activité commerciale et artisanale d'intérêt communautaire (ZAC de la Belle-Fontaine) rend nécessaire une attention particulière quant au positionnement des accès et à l'organisation de la desserte automobile du secteur. Afin de ne pas générer de nuisances trop importantes pour les futurs habitants du quartier et d'être en cohérence avec la hiérarchisation du réseau de voirie tel qu'il a été défini avec Metz Métropole [1], le plan de composition de l'opération ne doit pas être de nature à favoriser un trafic de transit pour accèder à la Belle-Fontaine.
- La desserte en transports en commun urbains est de qualité moyenne. L'arrêt le plus proche est *Largantier* (ligne n°16), situé à environ 400 mètres de l'entrée sud-est de la zone ; il convient de faciliter l'accès piétons à cet arrêt de bus depuis le secteur des Etangs. Compte tenu des potentialités d'accueil de nouveaux habitants du secteur (750 hab. à court terme), un renforcement de la desserte bus à l'ouest est par ailleurs souhaitable.
- La stratégie de développement du réseau de déplacements piétons-vélos de la commune *(orientation A3)* implique d'organiser la desserte interne du quartier à partir de la liaison Metz-Château-Salins. L'opération d'urbanisme est également l'occasion de débuter l'aménagement d'une liaison douce Marly-Augny (indiquée au schéma piétons-vélos du PADD) en longeant le Renaultrupt.
- Le terrain est concerné par les servitudes associées au fonctionnement de la base aérienne 128. Il est également concerné par la servitude PT2 relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles : liaison Saulny Fort-Lorraine – Grand Mont d'Amance.

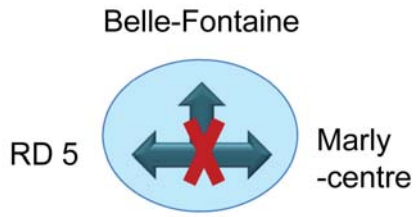
> Orientations retenues pour l'aménagement du secteur

Les orientations particulières définies sur ce site répondent aux enjeux présentés ci-dessus.

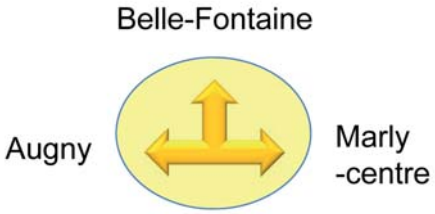
- Les dispositions prises en matière de desserte automobile du quartier (accès sur la rue du chemin de fer en décalage par rapport

Principes de circulation recherchés

Transit automobile à proscrire :



Liaisons piétons-vélos à développer :



[1] Pour faciliter l'accès à la Belle-Fontaine, un nouveau giratoire sera aménagé sur la RD5 à l'entrée sud de cette zone.

au giratoire de la RD5, sortie sur la ZAC de la Belle-Fontaine à sens unique[2], absence de hiérarchisation de la voirie interne et absence de connexion directe entre l'entrée du quartier rue du chemin de fer et la sortie sur la ZAC Belle-Fontaine) concourent toutes à rendre dissuasif le transit dans le quartier pour gagner la Belle-Fontaine : le temps nécessaire pour traverser le quartier en voiture doit être sensiblement plus long que le temps nécessaire à un automobiliste pour se rendre à tout point de la zone de la Belle-Fontaine en empruntant la RD5.

- Conformément à ce qu'exprime le texte des orientations, les deux arrêts de bus "à créer" indiqués au plan doivent être considérées comme des propositions alternatives. La desserte par les transports en commun à l'ouest du secteur pourra se faire soit au niveau de la rue du chemin de fer, soit au niveau de la RD5.
  - la première solution présente l'avantage de desservir également la partie occidentale du lotissement de l'Argantier et de disposer d'un arrêt de bus directement connecté sur la voie douce Marly ⇔ Augny ;
  - la seconde solution présente l'avantage de desservir également la partie méridionale de la Belle-Fontaine ; l'accès piétons à l'arrêt de bus depuis le secteur des Etangs serait moins direct et devrait se faire en utilisant l'emprise de l'ancienne voie ferrée Metz-Château-Salins, qui devra alors être réaménagée sur ce tronçon.

  Quel que soit le cas de figure qui sera retenu in fine en concertation avec les services de l'autorité organisatrice des transports urbains et l'exploitant, le réseau interne de cheminements piétons-vélos devra en tenir compte pour rendre le plus direct possible l'accès aux arrêts de bus à partir de chaque point du quartier.

- Pour la renaturation des cours d'eau, il est demandé que, dans le cadre de l'opération d'urbanisme, une bande soit réservée à :
  - redessiner les berges afin de rompre la linéarité actuelle et d'améliorer les fonctions écologiques du Renaultrupt et du Grand Bouseux (aménagement réalisé par le Syndicat mixte d'aménagement hydraulique de la Seille dans le cadre de programmes pluriannuels) ;
  - revégétaliser les abords grâce à des plantations adaptées aux ripisylves[3] (action à la charge de l'aménageur du secteur ; la bande de 20 mètres de large à partir du Renaultrupt pourra être déduite des surfaces demandées par le règlement au titre des espaces verts communs du quartier) ;
  - créer un cheminement piétons-vélos le long du Renaultrupt qui participera, à terme, à la liaison Marly-centre ⇔ Augny et doit donc pouvoir être ultérieurement prolongée vers l'est. L'orientation d'aménagement évoque un itinéraire "fonctionnel" ; cela signifie qu'il doit être pratiquable en toute saison et quelques soient les conditions météorologiques, pour des déplacements de type quotidien (domicile - travail, domicile - étude, achats...).

Enfin, la répartition de la densité sur le site tient compte de l'incidence visuelle que pourra avoir l'implantation des constructions en fonction du contexte topographique du terrain.

[2] Ce qui implique un dimensionnement de la bande roulante qui ne permette pas une circulation à double sens.

[3] L'état initial de l'environnement du PLU donne des indications sur la composition spécifique des associations végétales des bords de la Seille et de des affluents.

4 Règlementation adoptée

Le règlement du PLU a été défini en s'appuyant sur l'analyse de plusieurs documents existants, en particulier les documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune au moment des études (POS de Marly, PAZ de l'ancienne ZAC districale, PAZ de la Belle-Fontaine). Cet examen préalable a permis de recenser les principales difficultés rencontrées dans l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Des solutions ont ensuite été recherchées, avec le concours du service droit des sols de Metz Métropole, pour traduire au mieux les objectifs municipaux dans le règlement du PLU en levant certaines ambiguïtés du POS et en tenant compte de l'évolution de la jurisprudence.

En revisitant le contenu du règlement des zones 1NA élaboré depuis plus de vingt ans, les révisions simplifiées menées au cours de l'année 2009 avaient déjà été l'occasion de réaliser un premier travail de fond sur les dispositions applicables aux zones d'urbanisation future. Une zone 1NAB avait ainsi été créée pour encadrer le développement des nouvelles opérations Jeanne d'Arc et Paul Joly. De nouvelles dispositions y avaient été introduites afin de mieux répondre aux objectifs de densité, de mixité sociale et de développement durable.

Ce travail a servi d'appui à la rédaction du règlement des zones urbaines et à urbaniser du PLU.

Deux autres préoccupations ont marqué l'élaboration du règlement du PLU :

- **Accorder aux citoyens un traitement équitable et plus transparent face à la règlementation locale**. Les modifications successives du POS entre 1986 et 2009 avaient eu pour conséquence d'introduire un nombre croissant de règles dérogatoires, ce qui s'est traduit par une perte progressive de lisibilité et de cohérence avec les objectifs recherchés initialement. Il s'en est suivi un traitement de plus en plus différencié des pétitionnaires les uns par rapport aux autres, sans que ce caractère discriminant n'ait été justifié, ni même d'ailleurs recherché.

- **Assurer une certaine continuité de la règle dans les espaces déjà urbanisés**. Conformément à ce que prévoit le PADD, l'esprit général de la réglementation applicable aux différents quartiers de la commune a été conservé, notamment en matière de densité.
  Certaines règles ont été adaptées pour permettre de mieux intégrer les principes généraux d'aménagement de l'espace[1] et les objectifs de développement durable. Cependant, la volonté de la municipalité a été de maintenir une stabilité dans les caractéristiques de la trame urbaine existante.

Remarque : la définition des termes figurant dans le règlement en caractères italiques est précisée dans le glossaire réalisé en annexe de ce document.

Avertissement

Les pages qui suivent permettent de justifier les dispositions qui ont été prises dans le cadre du règlement et apportent des précisions sur certaines formulations.

Pour en faciliter la lecture, les explications ont été regroupées en trois grandes sections : zones urbaines, zones à urbaniser, zones naturelles et agricoles.

Cependant, pour éviter les redondances, certaines justifications ou définitions valables pour plusieurs types de zones n'apparaissent qu'une seule fois (exemple : justification des dispositions relatives à la mixité sociale). Ces éléments sont mis en évidence de manière à être repérés rapidement lors d'une lecture transversale du chapitre.

[1] Tels qu'ils sont définis notamment aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'urbanisme.

Dispositions générales

Les dispositions générales du règlement rassemblent les prescriptions applicables à l'ensemble du territoire communal, quelque soit la zone considérée.

Leur articulation avec les règles écrites particulières édictées pour chaque zone et avec les prescriptions graphiques du règlement est en général précisée au niveau de chaque article. Toutefois, dans le cas où des contradictions apparaitraient à la lecture de ces différentes règles, la hiérarchie des normes sera la suivante :

Dispositions générales du règlement > **Documents graphiques du règlement** > **Dispositions particulières du règlement**

> Prévention des risques naturels et technologiques

Sont mentionnés au PLU conformément à ce que prévoit l'article R.123-11 (b) du code de l'urbanisme, les secteurs concernés par l'existance de risques naturels et de risques technologiques justifiant que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

Risques naturels
Les documents graphiques du règlement intègrent une trame grisée qui indique approximativement et à titre informatif, les secteurs susceptibles d'être concernés par le Plan de prévention des risques d'inondations de la Seille. Cette trame grisée est un report des données numériques transmises par le Direction départementale des territoires. Etablie à une échelle différente du 1/2 000e, les contours de la zone n'ont pas la précision du document PPRi approuvé ; il est donc indispensable de se reporter au PPRi, joint en annexe du PLU, pour connaître précisément la limite des zones inondables et les possibilités d'utilisation et d'occupation des sols.

Transport de matières dangereuses
Les dispositions rappelées dans le règlement - écrit et graphique - résultent des éléments transmis par le gestionnaire du réseau de gaz en application de l'arrêté du 4 août 2006 modifié, relative au porter à connaissance à fournir dans le cadre de l'établissement des documents d'urbanisme en matière de canalisations de transport de matières dangereuses concernant les établissements recevant du public. L'avis du Préfet de la Moselle, en date du 6 septembre 2012, a rappelé l'obligation faite aux communes dans le cadre de l'élaboration des PLU, d'une part de faire apparaître les secteurs où l'existence de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ; d'autre part de préciser les prescriptions applicables dans chacun de ces secteurs.

> Dispositions en faveur du patrimoine, des paysages et des continuités écologiques

Patrimoine bâti protégé au titre de la loi «paysages»
Deux édifices de la commune ont été retenus par la municipalité pour être protégés au titre du 7° de l'art. L.123-1-5 du code de l'urbanisme. Il s'agit de la ferme-château de la Grange-aux-Ormes et du Château Ancillon de Jouy. Ces constructions constituent en effet les éléments les plus intéressants du patrimoine architectural de la commune parmi les bâtiments recensés au niveau du diagnostic.

- *Ferme-château de la Grange-aux-Ormes*
  L'intérêt architectural de cet ensemble repose essentiellement sur le château et sa cour d'honneur en fer à cheval :

  Le château dispose d'une toiture symétrique à la mansart (terrasson et brisis ; brisis couverts en ardoises), avec des ouvertures de toit néoclassiques à fronton en arc. La façade est dotée de modénatures en pierre de taille : bandeau entre le rez-de-chaussée et le premier étage, corniche sculptée, encadrement des baies et notamment des lucarnes à fronton. Les ouvertures principales (portes et fenêtres) sont plus hautes que larges, alignées verticalement en travées. Les fenêtres sont dotées de volets à persiennes en bois peint. Le bâtiment principal est flanqué de deux extensions, également couvertes d'ardoises.

  La cour d'honneur est entourée par une grille en fer forgé établie sur mur bahut.

  Le règlement s'attache à préserver les principales caractéristiques de ces constructions et à définir les conditions d'évolution permettant de ne pas altérer leur intérêt architectural.

  La ferme attenante au château présente aussi un intérêt architectural (encadrements et chasse-roues en pierre de taille), mais ne fait pas l'objet de mesures de protection au niveau du règlement.

- *Château Ancillon de Jouy*
  En périphérie de l'ancien noyau villageois, le château Ancillon de Jouy (également dénommé localement «ferme Butin») dispose d'une toiture à 4 pans en forte pente, couverte d'ardoises. De petites lucarnes sont établies en ouvrage de charpente, positionnées dans l'axe des baies qu'elles surplombent. Les ouvertures principales (portes et fenêtres) sont plus hautes que larges, alignées verticalement en travées avec encadrements en pierre de taille. L'encadrement de la porte principale est sculptée. Les fenêtres sont dotées de volets à persiennes en bois peint.

  Le règlement s'attache à préserver les principales caractéristiques de la construction et à définir les conditions d'évolution permettant de ne pas altérer son intérêt architectural.

Préservation de la trame verte et bleue et des éléments naturels du paysage
Les éléments constitutifs de la trame verte et bleue sont protégés :
- soit en tant qu'éléments de paysage, au titre du 7° de l'art. L.123-1-5 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils relèvent à la fois d'enjeux paysagers

Ferme-château de la Grange-aux-Ormes

Vue d'ensemble de la façade principale

Détail de la corniche et des lucarnes à fronton

Château Ancillon de Jouy

Façade principale sur la rue de la Seille

Détail de l'encadrement de la porte principale

et écologiques ; c'est le cas notamment de haies. Leur modification ou suppression est dès lors soumise à déclaration préalable, comme le prévoit l'art. R.421-23 (h) du code de l'urbanisme ;

- soit au titre du i) de l'art. R.123-11 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils relèvent essentiellement d'un enjeu de maintien des continuités écologiques. Les espaces qui ont été protégés à ce titre sont généralement situés à l'intérieur ou aux abords de périmètres de zones à urbaniser ; ils rassemblent à la fois des milieux prairiaux et arborés, souvent associés en mosaïques. Les restrictions à l'utilisation du sol qui y sont instaurées sont destinées à limiter leur artificialisation ;
- soit en tant qu'espaces boisés classés, au titre de l'art. L.130-1 du code de l'urbanisme.

Les éléments protégés ont été définis en cohérence avec l'armature écologique de la commune telle qu'elle a été établie dans le document d'orientations d'aménagement et de programmation.

Dispositions en faveur des espaces protégés au titre de la trame verte et bleue

Les espaces protégés au titre de la trame verte et bleue ne sont destinés à accueillir aucune construction, même lorsqu'ils sont localisés au sein d'une zone à urbaniser. Les installations et travaux qui y sont réalisés ne doivent avoir pour conséquence ni d'entraver la circulation de la faune ni d'altérer durablement la qualité biologique du site. Ces sites sont situés en milieu urbain ; ils peuvent donc être le support d'activités humaines dans la mesure où celles-ci ne contribuent pas à les dégrader ; l'aménagement de cheminements piétons-vélos, par exemple, est tout à fait compatible avec le maintien des fonctionnalités de la trame, tout comme le passage de réseaux enterrés. Des travaux (notamment de génie civil) n'y sont pas formellement proscrits s'ils sont étudiés de manière à ce que leurs impacts sur la trame soient limités en surface ; cet effort doit être apprécié au regard de leur nature, et non pas de manière absolue ; le fait de limiter l'emprise de circulation des engins de chantier, par exemple, est une manière efficace de préserver le milieu naturel et de faciliter par la suite sa restauration. Dans tous les cas, la remise en état du site après travaux doit permettre à la végétation initiale de se réinstaller. Les opérations ayant pour effet de restaurer ou d'améliorer la trame verte et bleue (exemple : renaturation de cours d'eau) ne sont pas concernés par cette exigence de limitation de la surface de travaux puisqu'ils sont réalisés précisément avec un objectif d'amélioration du fonctionnement écologique.

Définition des terrains protégés au titre des Espaces boisés classés

Les haies, bois et bosquets protégés au titre de l'art. L.130-1 du code de l'urbanisme ont été déterminés en fonction des critères suivants :

- richesse écologique intrinsèque du boisement (notamment au regard des habitats naturels recensés dans l'état initial de l'environnement),
- rôle dans le maintien ou la restauration de la trame verte et bleue,
- rôle dans le maintien de la stabilité des sols et dans l'auto-épuration des eaux (services rendus par l'environnement),
- fonction structurante dans le paysage,
- fonction récréative forte en secteur urbain ou à sa périphérie.

> Dispositions en matière de sécurité publique

Implantation des constructions par rapport aux Espaces boisés classés
Pour l'ensemble du territoire de la commune, un recul des constructions de 20 mètres est demandé par rapport aux Espaces boisés classés définis en application de l'art. L.130-1 du code de l'urbanisme. Cette disposition vise à la fois à prévenir les risques liés à la proximité des arbres (chutes de branches, chutes d'arbres, etc) et les nuisances qui peuvent découler d'une trop grande proximité de la forêt (ombrage, forte humidité). Elle s'applique quelle que soit la zone, et prévaut sur les autres prescriptions écrites du règlement qui ont été prises en ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques (art. 6 des différents règlements de zones).

En fonction du contexte local (hauteur des boisements, exposition, etc), la municipalité a toutefois souhaité conserver la possibilité d'adapter la distance de recul des constructions. Pour ces cas particuliers, la marge de recul à respecter figure sur les documents graphiques du règlement ; cette marge se substitue alors à la marge de 20 mètres.

Certaines constructions peuvent, sans faire courir un risque majeur à leurs occupants, être implantées en contact direct avec les espaces boisés, dans la mesure où elles ne font l'objet que d'une occupation humaine occasionnelle et qu'elles n'ont qu'une fonction accessoire. C'est le cas de certaines annexes liées aux habitations (piscines, abris de jardins) et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leur nature le justifie (par exemple : pylônes électriques, toilettes publiques, abris de chasse, etc). Dans ce cas, il n'est pas fixé de distance de recul minimal à respecter par rapport aux espaces boisés, son appréciation étant laissée au pétitionnaire en fonction de la nature de la construction et de l'environnement dans lequel elle s'inscrit.

Cette latitude ne doit toutefois pas être considérée comme un désengagement de la puissance publique quant à son rôle de maintien de la sécurité publique et de préservation de l'environnement. Si les distances envisagées par le pétitionnaire ne s'avèrent pas adaptées à la situation, l'autorité administrative pourra s'appuyer sur les articles d'ordre publique du Règlement national d'urbanisme [1] pour refuser le projet ou imposer le respect de prescriptions spéciales.

> Adaptation du bâti existant

L'article 4.1 des dispositions générales prévoit plusieurs mesures destinées à faciliter l'adaptation du bâti existant en vue, notamment :
- d'encourager le recours aux énergies renouvelables : possibilité d'installer des dispositifs avec un décalage maximum de 50 cm par rapport au nu de la façade, possibilité de mettre en place une isolation par l'extérieur des constructions en deça des marges de recul ;
- de rendre les bâtiments plus accessibles aux personnes à mobilité réduite afin que la règlementation locale ne constitue pas un blocage pour la mise aux normes des bâtiments telle qu'elle est prévue par la

[1] Art. R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du code de l'urbanisme.

législation de 2005.

Cet article prévoit également la possibilité d'implanter les piscines à l'intérieur des marges de recul des constructions, telles qu'elles résultent de l'application des articles 6, 7 et 8 des dispositions particulières du règlement ou des documents graphiques de ce dernier. Cette souplesse vise à introduire davantage d'équité dans la possibilité d'implanter une piscine non couverte au niveau des parcelles privatives, quelle que soit leur superficie. Si elle se justifie pour un bâtiment, l'application stricte des règles de recul pour des raisons de sécurité et de salubrité publique présente moins d'intérêt lorsque la construction n'est pas établie en élévation par rapport au sol ; elle a conduit pourtant l'autorité administrative à rejeter des demandes d'autorisation de construire une piscine sur les parcelles de petite taille, alors même que les autres règles d'urbanisme étaient respectées. Désormais, les piscines pourront empiéter sur les marges de recul des constructions dans la mesure où leur insertion sur la parcelle est traitée convenablement (voir les orientations d'aménagement établies à ce sujet).

Règlement des zones urbaines

Les zones urbaines correspondent aux parties de la commune déjà urbanisées, ainsi qu'aux secteurs déjà desservis par les réseaux où l'extension de l'urbanisation est possible sans avoir recours à une opération d'aménagement.

Ont été également classés en zone urbaine, les secteurs compris en Zone d'aménagement concerté (ZAC) dont le dossier de réalisation a été approuvé.

On distingue trois grands types de zones urbaines :
- des zones urbaines à vocation mixte, destinées à accueillir de l'habitat, des services, ainsi que des activités économiques compatibles avec l'habitat,
- des zones urbaines spécialisées réservées à l'accueil de grands équipements publics,
- des zones urbaines spécialisées réservées aux activités économiques, destinées notamment à accueillir les entreprises dont le fonctionnement est peu compatible avec l'habitat.

> Définition des zones

- **Les zones des anciens documents d'urbanisme**

  Lors de la mise en révision du POS et sa transformation en PLU, trois documents d'urbanisme locaux couvraient le territoire communal : le POS, le PAZ de la zone d'activités districale et le PAZ de la Belle-Fontaine.

  L'ancien POS comportait 8 zones urbaines :
  - Zone UA, correspondant aux deux noyaux villageois situés de part et d'autre de la Seille.
  - Zone UB, constituée de secteurs d'extension pavillonnaire dont la vocation première était l'habitat individuel, même si des activités non nuisantes n'y étaient pas exclues.
  - Zone UC, constituée de secteurs d'extension pavillonnaire où les constructions sont implantées au centre de leur parcelle (les Clos).
  - Zone UD, secteurs pavillonnaires correspondant à l'ancienne ZAC de Marly (quartier des Orées).
  - Zone UE, comprenant les équipements publics de l'ancienne ZAC de Marly (quartier des Orées).
  - Zone UF, secteur d'habitat collectif autour de la place du Général de Gaulle (quartier des Orées).
  - Zone UY, réservée à l'implantation d'équipements et aux constructions qui leur sont liées (quartier de Frescaty).
  - Zone UZ, correspondant aux terrains militaire de la base aérienne de Marly-Frescaty.

  L'ancien PAZ de la zone d'activités comprenait une zone unique, destinée à accueillir des petites activités de toute nature : tertiaire, industrie légère et artisanat.

L'ancien PAZ de la Belle-Fontaine comprenait une zone unique destinée principalement à l'accueil d'activités commerciales et artisanales, cette zone étant décomposée en trois secteurs.

Au total, le territoire urbanisé de la commune était donc couvert par **10 zones distinctes**, chacune disposant d'une réglementation propre.

- **Simplification du zonage dans le PLU**

Le zonage mis en place dans le Plan local d'urbanisme répond à une volonté de simplification. Plusieurs zones du POS présentaient en effet des vocations voisines et un rapprochement des règles s'est avéré possible (par exemple entre les anciennes zones UE et UY). Ce principe de simplification est par ailleurs un moyen d'inciter à davantage de mixité urbaine dans la ville, en rompant avec une politique de spécialisation et de différenciation morphologique des quartiers. L'intégration du PAZ de la zone d'activités districale et du PAZ de la Belle-Fontaine ont été également l'occasion d'homogénéiser la réglementation applicable aux zones d'activités économiques.

Ainsi, il a été décidé de redéfinir le découpage des parties urbanisées de la commune sur la base de 8 zones :

☞ La nouvelle zone UA correspond toujours au centre historique de Marly. Son périmètre n'a pas subi de modification substantielle.

☞ La nouvelle zone UB regroupe les extensions urbaines du XX^{e} siècle à vocation mixte, à l'exception de l'ancienne zone UF qui correspond à une typologie urbaine très différente (ensemble d'habitat collectif).

Elle regroupe les extensions périphériques du centre-ville en rive gauche et droite, ainsi que le quartier de Frescaty.

Au sein de la zone UB, deux secteurs plus denses (**UBa** & **UBb**), situés dans le quartier de Frescaty ou dans le centre-ville, ont été distingués ; il correspondent d'une part à des groupes de maisons de ville et d'immeubles situés le long de la rue de Frescaty et autour de la mairie de quartier, d'autre part à des sites particuliers d'habitat ou d'hébergement collectif (établissement d'accueil pour adultes handicapés de Marly, maison de retraite), dont les formes urbaines (notamment la hauteur) diffèrent un peu de celle du tissu environnant.

Le secteur **UBc** correspond quant-à-lui à une entité commerciale du centre-ville., dont la municipalité souhaite qu'elle puisse être maintenue et, le cas échéant, évoluer.

☞ La nouvelle zone UC correspond aussi à des extensions urbaines majoritairement pavillonnaires du dernier tiers du XX^{e} siècle. Elle diffère toutefois de la zone UB par sa vocation stricte d'habitat et présente généralement une plus faible densité.

La zone UC rassemble le quartier des Orées (**secteur UCa**) et les secteurs des Clos les plus anciens (**secteur UCb**). Il comprend également des secteurs à dominante pavillonnaire plus récents, correspondant à d'anciennes zones NA du POS (**secteur UCc**).

☞ La nouvelle zone UD concerne l'ensemble d'habitat collectif du centre-ville. Son périmètre reprend celui de l'ancienne zone UF du POS.

☞ La nouvelle zone UE est celle des quartiers mixtes contemporains, aménagés depuis le début du XXIe siècle. Elle se caractérise par une plus grande densité que les zones UB et UC.

☞ La zone US rassemble les grands secteurs d'équipements collectifs de la commune, qu'ils soient à vocation scolaire, socio-culturelle ou sportive.

☞ La zone UX comprend les zones d'activités artisanales et commerciales de la commune : Ferme Saint-Ladre, Maryse Bastié, Mermoz, Garennes-Nord et Garennes-Sud.
Elle comprend un secteur **UXa** qui borde le lotissement pavillonnaire de la Papeterie.

☞ La nouvelle zone UZ correspond à la ZAC communautaire de la Belle-Fontaine, à vocation artisanale et commerciale. Elle comprend 3 secteurs (UZa, UZb, UZc), qui reprennent respectivement le périmètre des anciens secteurs n° 1, 2 et 3 du PAZ.

- **Classement des terrains de l'ancienne base aérienne 128**
  Dans l'attente de la définition d'un projet global intercommunal sur les emprises de l'ancienne base aérienne de Marly-Frescaty, un zonage provisoire (UM) a été affecté à ces terrains. Ce classement correspond à une stratégie d'attente, imposée par les incertitudes et les lacunes de connaissance concernant le site, ses caractéristiques et les risques qu'il peut présenter vis-à-vis des tiers du fait de son usage passé. Des diagnostics sont engagés afin de préciser notamment le niveau de pollution de sols (pyrotechnique et par hydrocarbures), l'état des réseaux et leurs capacités, les potentialités d'utilisation des sols dans le cadre d'un projet de reconversion urbaine. A l'issue de ces études et suivant leurs conclusions, un zonage de projet pourra être proposé. Le recours à une modification ou à une révision du PLU sera alors nécessaire.

  Rappelons que les terrains de la base aérienne sont toujours propriété de l'Armée au moment où est élaboré le PLU et qu'ils ne sont pas nécessaires pour répondre aux besoins de développement de la commune à moyen terme.

> Occupation et utilisation du sol

- **Les zones UA, UB, UD et UE ont une vocation mixte**. Elles sont destinées à accueillir l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat (commerces de taille modérée, services à la population, bureaux...).

  Parmi les activités économiques, sont strictement interdites dans les quatre zones les constructions industrielles, artisanales, agricoles et les entrepôts, susceptibles de provoquer des nuisances pour les riverains (bruits, fumées, odeurs, poussières...) ou de faire courir des

Installations destinées à la production d'énergie éolienne

Doivent être considérées comme telles, les installations propres à assurer une production d'électricité destinée à être commercialisée à des tiers (il s'agit dès lors d'une activité économique en soit).

Ne sont en revanche pas considérées comme "installations destinées à la production d'énergie éolienne" au sens du présent règlement, les simples dispositifs de faible dimension intégrée à une construction admise dans la zone et dont l'électricité générée est destinée à un usage local. Ces derniers peuvent être considérés dès lors comme des annexes techniques de la construction principale.

Cette distinction est établie en cohérence avec le décrêt n° 2011-830 du 12 juillet 2011, pris pour application de la loi ENE, qui stipule que les autorisations d'urbanisme ne peuvent plus s'opposer à l'utilisation de certains matériaux, procédés ou dispositifs écologiquement performants, notamment les « systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ».

Les 9 destinations prévues par le code de l'urbanisme
en application de l'article R.123-9

HABITATION :
Hébergement à caractère permanent ou hébergement à caractère temporaire ne relevant pas d'un service hôtelier. Les logements occupés par leur propriétaire ou mis en location, les foyers, maisons de retraite, résidences pour étudiants ou gîtes relèvent de la destination «habitation» dans la mesure où les conditions qui caractérisent un service hôtelier n'y sont pas remplies.

Pour les personnes exerçant une activité libérale localisée sur la même unité foncière que leur domicile, la destination «habitation» tient lieu de destination principale à condition que la surface de plancher destinée à l'habitation soit au moins égale à 50% de la surface de plancher totale.

HÉBERGEMENT HÔTELIER :
Hébergement à caractère temporaire, offrant des prestations qui caractérisent l'activité d'un service hôtelier (à minima réception, restaurant et blanchisserie), ces services étant gérés par du personnel propre à l'établissement. Les hôtels sont rattachés à cette destination, de même que les résidences de tourisme lorsque celles-ci bénéficient des services communs mentionnés ci-dessus.

BUREAUX :
Locaux où sont notamment exercées des activités de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique, d'informatique et de gestion. Par extension, les locaux annexes de ces activités tels que salles de réunion, d'exposition, d'archive, salles d'attente et de réception sont également considérés comme des bureaux. D'une manière générale, les bureaux ne comportent pas d'activités de présentation et de vente directe au public, sauf si ces activités peuvent être appréhendées comme minoritaires au regard de l'activité globale de l'établissement.

Les activités de vente par correspondance, de démarchage téléphonique ou de téléassistance relèvent de la destination «bureaux» dans la mesure où elles ne sont pas vouées à l'accueil physique du public.

COMMERCE :
Local où est exercée une activité économique d'achat et de vente de biens ou de services, la présentation directe au public de ces biens ou services constituant une activité prédominante. Sont notamment considérés comme commerces les activités de vente de détail, les services commerciaux recevant du public (compagnie d'assurance, établissements bancaires, agences de voyage, cinémas…), ainsi que les activités artisanales lorsque la vente directe des produits est effectuée sur le site de la production (boulangerie, charcuterie…).

ARTISANAT :
Ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille, lorsque ces activités ne relèvent pas de la destination «commerce», et dans la mesure où les méthodes de fabrication utilisées ne sont pas susceptibles de générer des nuisances significatives pour le voisinage (bruit, vibrations, odeurs, mouvements de véhicules).

INDUSTRIE :
Ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital. Les activités de fabrication individuelles relèvent en outre de la destination «industrie» lorsqu'elles font appel à des équipements lourds et à des procédés de façonnage industriel susceptibles de générer des nuisances significatives pour le voisinage (bruit, vibrations, odeurs, mouvements de véhicules).

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE :
Activités directement liées à la culture agricole, à l'élevage ou à l'exploitation des ressources halieutiques ou forestières. Y sont notamment rattachées les constructions qui servent de lieux de production (abris pour animaux, serres maraîchères ou horticoles…), les constructions de stockage de la production ou du matériel nécessaire à la pratique de ces activités (granges, silos, garages…). Les centres équestres relèvent de cette destination dans la mesure où ils comprennent une activité d'élevage ; il en va de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

ENTREPÔT :
Les locaux affectés au stockage des matériaux bruts et des produits finis des bâtiments industriels et artisanaux, ainsi que des stocks des commerces, relèvent de la destination «entrepôt» :
- soit lorsque la construction destinée à ce stockage est physiquement déconnectée du site de production ou de vente,
- soit lorsque la surface de plancher affectée au stockage excède 30% de la surface de plancher totale d'une construction qui relève principalement d'une autre destination.

Dans les autres cas, ils sont considérés comme des locaux accessoires de l'industrie, de l'artisanat ou du commerce auquel ils sont associés.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF :
Equipements destinés à la satisfaction d'un besoin collectif, qu'il soit de nature culturel, sportif, médical ou social. Ils comprennent notamment :

- les équipements édifiés sous maîtrise d'ouvrage publique (équipements culturels ou sportifs, établissements d'enseignement, bâtiments administratifs recevant du public…),
- les ouvrages techniques : installations ou constructions de petite dimension qui participent aux missions de service public, indépendamment du fait qu'ils soient de maîtrise d'ouvrage publique ou privée (transformateurs ou pylônes électriques, ouvrages de téléphonie ou de communication…),
- les autres constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou qui concourent aux missions de services publics, que celle-ci soient réalisées sous maîtrise d'ouvrage publique ou privée (cabinet médical, édifices liés à la pratique d'un culte correspondant à un besoin réel de la population…).

risques significatifs à la population (incendies, explosions, émission de produits toxiques...).

Suivant la même volonté de limiter les nuisances et afin de restreindre l'implantation de grandes et moyennes surfaces commerciales en centre-ville, des surfaces maximales ont par ailleurs été définies pour les activités commerciales. Un plafond de 400 m² de SHON, déjà utilisé dans le POS en zone 1NAB, a été adopté de manière homogène pour les quatre zones. Cette valeur s'applique individuellement à chaque commerce créé, et non pas globalement sur l'ensemble de la zone. L'objet de cette disposition est en effet, tout en permettant l'installation de commerces de proximité, de ne pas favoriser le développement de surfaces commerciales à large aire de chalandise susceptibles de générer des flux de circulation et des besoins en stationnement incompatibles avec le tissu urbain environnnant et altère la qualité de vie des habitants riverains.

Une exception a été faite pour le secteur UBc, où les commerces sont admis sans limite de surface. Il s'agit d'un secteur dans lequel pré-existe, antérieurement à l'adoption du PLU, un supermarché qui excède déjà cette surface ; la municipalité souhaite permettre son maintien et les éventuelles transformations ou extensions qui seraient nécessaires pour lui assurer une pérennité, dans le respect des autres règles d'urbanisme *(voir notamment les règles particulières fixées en matière de coefficient d'occupation des sols dans ce secteur au niveau de l'article 14)*.

Afin de maintenir un cadre de vie agréable aux résidents, il a été décidé d'écarter également les équipements et constructions à vocation touristique qui sont susceptibles de provoquer des désagréments trop importants pour les habitants, notamment durant la nuit. Parcs d'attraction et de loisirs, terrains de camping, habitations légères de loisirs ou groupements de caravanes sont donc interdits en ville en dehors des terrains explicitement prévus à cet effet. Cela n'empêche pas, toutefois, l'aménagement d'hôtels, de gîtes ou de chambres d'hôtes qui ne présentent assurément pas les mêmes contraintes et s'insèrent beaucoup plus facilement dans les secteurs d'habitat.

Les dépôts de véhicules, carrières, décharges, installations destinées à la production d'énergies éolienne, qui en raison de leur nature même peuvent porter atteinte à l'aspect de la commune et au voisinage, sont également exclus des zones urbaines mixtes. Il en va de même de tous les mouvements de sols qui ne sont pas nécessaires à l'édification des constructions et installations autorisées *(voir encadré ci-contre)*.

- **La zone UC est une zone plus spécialisée dévolue à l'habitat**. Outre les limitations d'usage des sols déjà appliquées aux zones précédentes, le commerce y est interdit. En effet, à la fois en raison de sa faible densité et de son organisation en clos, le tissu urbain s'avère mal adapté pour accueillir ce type d'activité :
  - La faible densité d'habitants ne suffit pas à justifier la présence de commerces et services de proximité.
  - L'accessibilité pour les piétons et cyclistes venant de l'extérieur des clos n'est pas évidente, ce qui favoriserait un usage quasi-généralisé de l'automobile pour rejoindre les lieux de vente.

Exhaussements et affouillements autorisés

En zone urbaine, comme dans de nombreuses autres zones du PLU, seuls sont admis les exhaussements et affouillements « *nécessaires à la construction de bâtiments et installations autorisés* ». **Cette formulation est à considérer de manière restrictive**. Les affouillements et exhaussements du sol ne sont admis que pour des raisons purement techniques (réalisation des fondations...) ou liées à la nature même de la construction (réalisation d'une aire de stationnement enterrée, par exemple).

En revanche, les déblais ou remblais effectués pour des raisons d'agrément ne sauraient être considérés, dans l'esprit de cette règle, comme une « *nécessité* » pour la construction du bâtiment.

C'est le cas, par exemple, des buttes artificielles destinées à surélever une habitation pour bénéficier d'une meilleure vue, ou pour établir un sous-sol au niveau du terrain naturel. Ces mouvements de sols, qui ne contribuent pas à une insertion des constructions dans le site naturel, peuvent être en effet préjudiciables pour la collectivité, avec en particulier une forte altération du paysage pour les riverains.

Les terrassements effectués aux abords des limites parcellaires peuvent, eux aussi, avoir des conséquences dommageables pour les voisins : à la longue, possibilité d'effondrement de clôture du à la masse de terre accumulée en amont.

Définition légale du logement social

Le logement social, tel qu'il est entendu ici, correspond à la définition de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation :
- logements locatifs appartenant aux organismes HLM,
- autres logements conventionnés, dont l'accès est soumis à des conditions de ressources,
- logements ou lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants...

Notion de programme de construction

Sera considéré comme relevant d'un même programme de construction, l'ensemble des opérations de constructions réalisées à partir d'un réseau de voies et réseaux communs dans une période de moins de 5 ans.

Les nuisances liées à la circulation générale (bruit, sécurité aux carrefours) dégraderaient dès lors la qualité de vie dans ces secteurs très résidentiels de la commune qui n'ont pas été conçus pour supporter une telle intensité de trafic.

- **Dispositions en faveur de la mixité sociale de l'habitat**
  Dans les zones UA, UB et UC, il est demandé que pour tous les programmes de taille significative (le seuil ayant été fixé à 1000 m^2 de surface de plancher affectée à l'habitat), un minimum de 20 % de cette surface de plancher destinée à l'habitat soit affecté au logement aidé (= logement social). Cette mesure, instaurée en application de l'article L.123-1-5 (16°) est destinée à favoriser une répartition plus diversifiée de l'offre d'habitat dans la commune.

  Cette disposition ne s'applique pas dans les secteurs où la proportion de logements sociaux est déjà suffisante ou a été négociée de manière contractuelle avec les aménageurs (zones UD & UE).

- **La zone UM est une zone militaire destinée à retrouver un usage civil**. Son classement en zone urbaine n'est justifié qu'au regard de l'utilisation actuelle du site, notamment en ce qui concerne la capacité de desserte par les voies et réseaux (VRD). Les possibilités d'évolution apportées aux constructions existantes doivent donc rester limitées et sont justifiées essentiellement par la nécessité de gérer la transition en attendant la définition du projet global de reconversion. Il s'agit d'une ancienne zone militaire dont il est nécessaire d'assurer la surveillance, l'entretien et la gestion du site, tout en rendant possibles les travaux de remise en état (dépollution, démantellement d'installations, etc). Un autre enjeu est d'éviter la dégradation du bâti qui est identifié comme pouvant être éventuellement réutilisé à l'avenir. Pour celà, il peut être intéressant pour la collectivité publique de permettre une occupation temporaire des bâtiments ou d'autoriser, par anticipation, l'installation de services publics ou d'entreprises répondant à des missions d'intérêt collectif [1]. Dans ce cas, l'autorité administrative devra s'assurer au cas par cas que les constructions ou installations admises à s'installer ne remettent pas en cause un aménagement ultérieur cohérent du site, que les VRD sont aptes à permettre leur desserte dans des conditions conformes à la règlementation en vigueur et que l'implantation n'est pas de nature à mettre en danger les employés et usagers de ces établissements (au regard des risques pyrotechniques notamment).

- **La zone US est une zone réservée à l'accueil d'équipements scolaires, socio-culturels et sportifs**. En raison de leur dimension et de leur rayonnement, qui dépassent souvent la commune, ces grands équipements (collèges, lycée, stade, centre socio-culturel...) doivent pouvoir accueillir un public nombreux pour des durées variables (journée, demi-journée ou soirée), avec toutes les contraintes qui en découlent (en terme de bruit, de stationnement, etc). Ces espaces ne sont en revanche pas destinés à accueillir des résidents permanents, à l'exception des personnes dont la présence est directement liée au fonctionnement desdits équipements (gardiens, internats...).

  Hormis les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la plupart des destinations font dès lors l'objet soit d'interdiction, soit de restrictions. C'est le cas pour

[1] Dans le cadre de la mise en oeuvre du contrat de redynamisation du site de défense de Metz (CRSD), par exemple.

les activités économiques (industrie, artisanat, commerce, bureaux, agriculture), pour l'habitat, mais aussi pour les installations touristiques ou de loisirs qui ne relèvent pas d'une mission de service public à destination des habitants de la commune ou de l'agglomération.

- **Les zones UX et UZ sont des zones spécialisées destinées à l'accueil d'activités économiques.**
  Du fait de leur relatif isolement par rapport aux habitations, la zone UX et une partie de la zone UZ peuvent accueillir des installations moins compatibles avec la proximité d'habitat, comme l'artisanat ou les moyennes et grandes surfaces commerciales.

  En revanche, les constructions à usage d'habitation y sont strictement réglementées : seules sont tolérées celles qui sont destinées à héberger le personnel de direction, de surveillance ou d'entretien des entreprises implantées dans la zone. Au travers de cette limitation, il s'agit en effet de prévenir les conflits de voisinage qui pourraient ultérieurement en résulter.

  De même que l'habitat, les équipements touristiques ou de loisirs peuvent difficilement cohabiter avec la proximité d'installations susceptibles de provoquer des nuisances. Ils sont donc eux aussi interdits.

  Les zones UX et UZ sont des zones destinées à l'installation d'entreprises artisanales, commerciales ou de services. En revanche, leur positionnement au sein des zones urbaines n'est pas favorable à l'installation d'industries.

  Les installations agricoles n'ont pas vocation non plus à s'installer dans les zones d'activités de Marly, même lorsque celles-ci ne sont que partiellement occupée. Cette préoccupation vise là encore à prévenir d'éventuels conflits d'intérêts ou d'usage à plus long terme.

  Localement, certains modes d'occupation des sols peuvent être plus fortement encadrés, voire interdits, pour des raisons de préservation du cadre de vie ou des paysages urbains. Ainsi, les aires de stockage à l'air libre sont interdits en secteur UZa (entrée de zone commerciale) et limités en superficie en zone UX et dans les autres secteurs de la zone UZ. Les dépôts de véhicules sont admis en zone UX et en secteur UZc (fond de la ZAC de la Belle-fontaine, voué surtout à l'artisanat), mais pas dans les secteurs où ils pourraient dégrader l'environnement visuel des sites commerciaux. Un compromis a donc souvent été recherché entre le souhait de pouvoir accueillir des entreprises diversifiées et le soucis de préservation de la qualité urbaine ; des solutions différentes ont été apportées en fonction de la situation des terrains et du contexte du voisinage.

> Conditions d'équipement des terrains

- **Les dispositions concernant les accès et les caractéristiques de la voirie** (article 3) ont été définies en s'appuyant en partie sur les dispositions des anciens documents d'urbanisme (POS et PAZ), tout en recherchant une certaine homogénéisation de la formulation de la règle. Ces dispositions ont toutefois été aménagées sur quelques

Installations classées « compatibles avec la vocation de la zone »

Le règlement de certaines zones autorise les installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où celles-ci sont « compatibles avec la vocation de la zone ». Cette formulation permet à l'autorité chargée de délivrer les autorisations d'urbanisme de prendre en compte les caractéristiques des établissements et leur mode de fonctionnement pour déterminer si ils peuvent ou non être admis dans une zone, en se référant aux autres usages susceptibles de cohabiter avec eux.

A titre d'exemples, l'autorité administrative pourra refuser l'installation d'une activité artisanale susceptible d'émettre des nuisances sonores nocturnes si la création de logements est admise dans la zone, ou encore l'installation d'une activité générant de nombreuses poussières si celle-ci cotoie des commerces, etc.

points :

- Dans les zones urbaines mixtes, la constructibilité d'un terrain est désormais conditionnée par l'existence d'un accès sur une voie publique ; l'accès sur une voie privée n'est donc plus une condition suffisante pour induire la constructibilité d'une unité foncière. Cette disposition vise à assurer une maîtrise, par la puissance publique, des possibilités d'évolution du tissu urbain ; conformément à ce qu'exprime le projet d'aménagement et de développement durables, la municipalité souhaite en effet que la configuration et la densité des zones mixtes déjà urbanisées ne puissent évoluer que de façon faible afin de ne pas porter atteinte au cadre de vie des habitants [2]. Il appartenait dès lors au règlement d'éviter les possibilités de densification des coeurs d'îlots qui relèveraient de la seule initiative privée, sans que la mesure n'ait été faite des incidences de cette densification sur le trafic automobile et sur l'environnement de façon générale. La formulation adoptée (le terrain doit disposer d'un accès automobile « sur une voie publique ») implique par ailleurs un accès direct à cette voie, ce qui exclut de facto la possibilité de recourir à une servitude de passage, qui constitue un accès indirect à la voie.

  Peut être en revanche considérée comme voie publique, une voie réalisée par une personne privée, mais dont la finalité est d'intégrer le domaine public. C'est le cas par exemple des voies réalisées par un aménageur dans le cadre d'une ZAC concedée.
  Cette disposition vise toutefois la création de nouvelles constructions ; elle ne prétend pas bloquer l'adaptation, la transformation ou l'extension des constructions existantes qui n'auraient, au moment de l'adoption du PLU, qu'un accès indirect à la voirie publique. Cette évolution pourra intervenir dans la limite des possibilités offertes par les autres dispositions du règlement.

- L'interdiction pour tout terrain de disposer de plus d'un accès par voie le desservant a été supprimée car cette règle ne s'avérait pas toujours pertinente et que le règlement du POS laissait ouverte la possibilité de créer un deuxième accès « par adaptation mineure ». S'y est substitué une mention au sein des Orientations d'aménagement et de programmation (Orientation B1), plus souple à appliquer en fonction du contexte micro-local dans les nouvelles zones d'aménagement.

- Pour éviter de générer des situations d'insécurité, une partie des dispositions prévues par le règlement national d'urbanisme (art. R.11-5, alinéa 2) a été reprise à l'article 3 des différents règlements de zones. Elle permet à l'autorité administrative de s'opposer à un projet d'aménagement ou de construction, ou d'édicter des prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Comme le prévoit le code de l'urbanisme, les conditions de sécurité seront appréciées, « compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ».

- Les règles sur les caractéristiques des voies (largeur minimale de chaussée et largeur minimale de plate-forme) ont évolué pour permettre la réalisation de voies à sens unique et ne s'appliquent désormais qu'aux voies nouvelles. Cet assouplissement est

[2] Ce qui exclut l'application de ce principe dans les zones urbaines spécialisées : zones d'équipement ou réservées aux activités économiques.

compensé par la suppression des mentions dérogatoires qui existaient au POS et stipulaient que des largeurs moins importantes pouvaient être autorisées, notamment dans le cas de voies tertiaires, sans préciser alors de caractéristiques minimales.

Cette évolution permettra d'encourager l'évolution des modes de déplacement doux en accordant plus systématiquement des espaces à la circulation des piétons et des cyclistes.

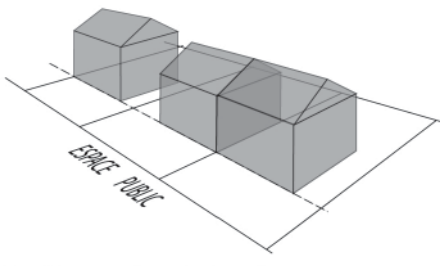
La zone UM constitue un cas particulier : les terrains de la base aérienne n'étant pas ouverts à la circulation générale, ils ne comportent pas de "voies publiques" au sens de l'article 6 du règlement.

- **Les dispositions concernant les réseaux** (article 4) comprennent plusieurs évolutions :
  - Conformément à ce que prévoit le zonage d'assainissement de Marly, le raccordement sur le réseau d'assinissement collectif est rendu obligatoire pour toutes les constructions établies en zone urbaine.
  - En matière d'eau pluviale, les pétitionnaires sont invités à opter pour le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération dès lors que cela s'avère techniquement possible à un coût économique raisonnable, et cela même si le terrain est desservi par des réseaux collectifs de capacité suffisante. Cette mesure s'inscrit dans la volonté municipale d'une meilleure prise en compte de l'environnement dans les politiques d'urbanisme. En permettant le traitement in situ des eaux pluviales, il s'agit non seulement de mieux réguler la circulation des eaux sur le territoire, mais aussi de ménager les réseaux existants, en évitant peut être à terme des redimensionnements coûteux pour la collectivité.

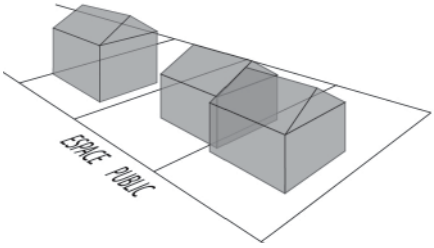
- **Les dispositions concernant les communications électroniques** (article 16) visent à la fois à généraliser la connexion à la fibre optique de chaque bâtiment et à assurer une insertion urbaine des réseaux électrique et de télécommunication compatible avec les exigences paysagères qui ont été définies par la municipalité.
  - Les règles édictées en faveur du développement de la fibre optique s'adressent à la fois aux aménageurs et aux constructeurs. Elles sont destinées à permettre la mise en oeuvre de l'objectif affiché au PADD d'un développement rapide du très haut débit par l'intermédiaire de la technique FTTH (de bout à bout).
  - Afin de préserver les paysages naturels et urbains de la commune, tout nouveau réseau électrique ou téléphonique devra être établi de telle sorte que les câbles ne soient pas perceptibles. Cette prescription ne s'applique pas aux réseaux électriques d'une tension supérieure à 65 kV (très haute tension), pour lesquels les surcoûts liés à l'enfouissement deviennent plus conséquents, cette technique étant alors réservée à des sites marqués par des conditions environnementales particulières.

Constructions en ordre continu ou en ordre dicontinu

EXEMPLE construction ordre continu



EXEMPLE construction ordre discontinu



- Conformément à la législation, il n'est pas demandé de surface minimum de terrain pour pouvoir y édifier une construction (article 5).

> Implantation des constructions

Les règles établies concernant l'implantation des constructions tiennent compte à la fois des préoccupations en matière de sécurité publique, d'hygiène et de salubrité, du patrimoine existant et des objectifs de préservation de l'environnement. Aussi, ne se déclinent-elles pas de la même façon suivant les différents quartiers de la commune.

Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile (art. 6)

- Dans le centre historique de Marly (zone UA), les immeubles ont été généralement édifiés en ordre continu, directement le long des voies. Le souhait de conserver à l'ancien noyau villageois ses caractéristiques traditionnelles d'implantation a conduit la municipalité à opter pour le maintien d'un front bâti continu :
  - demande est faite aux pétitionnaires de venir accoler leur construction aux murs pignons mitoyens, lorsque ceux-ci sont dépourvus d'ouverture [3],
  - en règle générale, les constructions en première ligne continueront à être implantées à l'alignement des voies.

- Dans le reste de la ville, l'implantation des constructions doit se faire avec un recul par rapport aux voies. Cette disposition est destinée à permettre une meilleure aération du tissu urbain, à conserver une certaine unité urbaine et à diminuer les nuisances ou risques liés à la circulation automobile.

  Dans les zones susceptibles d'accueillir des constructions de plusieurs étages, une corrélation est parfois établie entre la hauteur des constructions et les marges de recul à observer par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile (règle de prospect). Cette mesure, qui découle des théories hygiénistes du milieu du XX^{e} siècle, avait à l'origine pour but de garantir une bonne circulation de l'air et un éclairement convenable des bâtiments. Elle participe aujourd'hui à la mise en oeuvre de principes de constructions bioclimatiques.

  Même lorsque le bâtiment est de faible hauteur, un recul minimum de 5 mètres est demandé afin de rendre possible le stationnement d'un véhicule automobile à l'avant de celui-ci. Dans certaines zones, une limite d'implantation arrière est fixée afin d'éviter l'implantation de constructions en seconde ligne, certaines annexes exceptées.

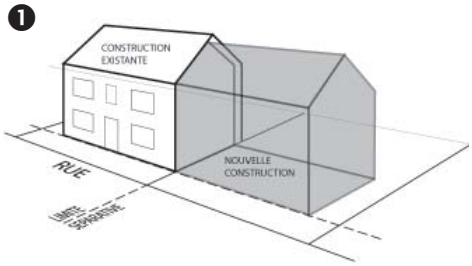
- Dans les zones d'activités (UX), le recul minimum est porté à 10 mètres pour les constructions à usage d'artisanat afin de permettre la manoeuvre des véhicules de livraison en dehors des voies publiques.

  Dans la zone de la Belle-Fontaine (UZ), les reculs minimums ont été fixés graphiquement, en reprenant les dispositions du plan d'aménagement de zone de la ZAC.

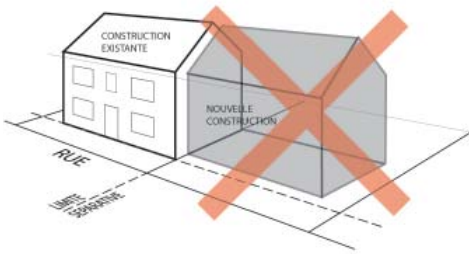
Remarque : l'implantation des constructions est déterminée par rapport

Implantation des constructions en contiguité dans les zones UA & UB

❶



❷



Dans les zones UA et UB, « lorsqu'il existe, jouxtant la limite séparative de l'unité foncière, un mur pignon dépourvu d'ouverture, la construction doit venir s'y accoler en façade avant » comme figuré à la figure ❶.

Dans le cas ❷, la construction est accolée au mur pignon en façade arrière, mais pas en façade avant ; cette implantation n'est pas permise car elle ne favorise pas une implantation en ordre continu du tissu urbain.

[3] C'est également le cas en zone UB, où des constructions en ordre continu peuvent être observées dans certaines rues.

à toute voie, qu'elle soit publique ou privée, même lorsque l'article 3 du règlement de zone ne permet pas l'édification de nouvelles constructions lorsque le terrain dispose uniquement d'un accès sur voie privée. Cela s'explique par la maintien de la possibilité de transformation ou d'extension des constructions existantes, qui doivent dès lors continuer de respecter des règles d'implantation par rapport aux voies privées qui les desservent.

Implantation des constructions par rapport aux limites de propriété ou aux autres immeubles (art. 7 & 8)

- La contiguité des constructions situées sur des unités foncières différentes est autorisée, voire imposée, dans les zones à vocation mixte du centre de Marly, ainsi que dans les zones d'activités pour permettre le maintien ou la constitution d'un tissu urbain en ordre continu et favoriser ainsi une certaine densification.
- Elle n'est en revanche autorisée [4] ni en zone UC, dont les élus souhaitent maintenir le caractère pavillonnaire, ni en zone UD, qui bénéficie déjà d'une densité suffisante et où il est souhaitable de conserver des espaces d'aération entre les immeubles. La contiguité n'est pas non plus la règle générale en zone spécialisée US afin de garantir des unités fonctionnelles différenciées entre les différents équipements qui peuvent y être implantés.
- En zone d'urbanisation contemporaine (UE), la contiguité est possible dans une bande de 18 mètres à partir de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile, ce qui représente une largeur suffisante pour implanter une première ligne d'immeubles ; le respect d'un retrait par rapport aux limites séparatives est en revanche demandé au delà de cette distance afin de maintenir des espaces tampons entre les propriétés en coeur d'îlot ; il s'agit d'une règle qui vise à concilier densité du bâti aux abords des voies et préservation d'une certaine intimité des habitants en coeur d'îlot pour réduire les risques de conflits de voisinage.

Dans le cas où le choix ne se porte pas vers la contiguité des bâtiments, des règles de prospect ont été instaurées. La distance minimale requise entre les constructions et la limite séparative s'explique principalement par des motifs de sécurité et de salubrité publique. Elle ne peut être inférieure à 3 ou 5 mètres (suivant les zones et leur vocation) afin d'éviter la constitution de passages étroits entre les bâtiments qui demeureraient peu éclairés, peu ventilés et auraient tendance à concentrer l'humidité.

Sur une même propriété, une distance doit être respectée entre les bâtiments les uns par rapport aux autres, ce qui exclut toutefois l'application d'une distance minimale entre un bâtiment et une construction autre (terrasse, piscine non couverte...). Cette distance est fixée en fonction de la hauteur du plus haut des deux bâtiments qui se font face. A défaut d'information sur la mesure du bâtiment le plus haut (lorsqu'il s'agit d'un bâtiment préexistant), la grille ci-contre sera appliquée pour déterminer la distance (L) à appliquer.

Bande d'implantation obligatoire des constructions (art. 6)

- Dans les zones UA, UB et UC, des bandes de constructibilité ont été définies à compter de l'alignement des voies ouvertes à la circulation

Implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres sur une même propriété

Distance minimale à respecter entre deux bâtiments, en fonction du gabarit de l'immeuble le plus haut :

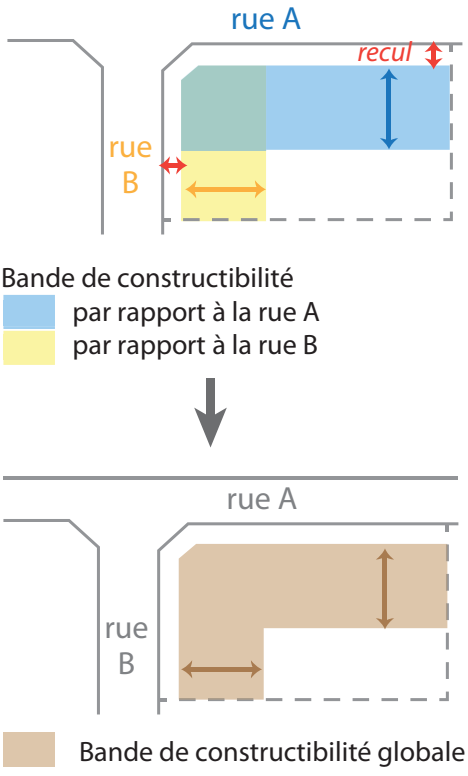
gabarit immeuble	distance (L)
R	6 m
R+1	6 m
R+2	9 m
R+3	12 m
R+4	15 m
R+5	18 m

Grille d'application utilisable en absence de données sur la hauteur réelle de l'immeuble le plus haut

[4] Sauf dans le cas de mur pignon existant en limite de propriété, pour l'établissement d'annexes de petite dimension et, sous certaines conditions, dans le secteur UCa afin de tenir compte de la configuration actuelle du tissu urbain.

Constructibilité sur une unité foncière mitoyenne de plusieurs voies

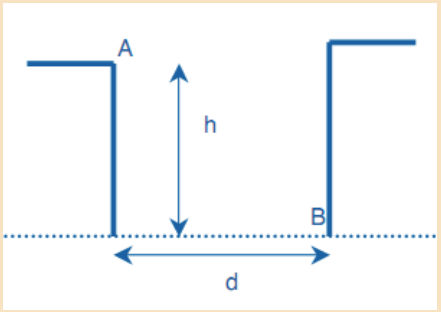
Lorsqu'une unité foncière est concernée par plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, la bande de constructibilité est déterminée de la manière suivante, sauf si les règles graphiques en disposent autrement :
- la marge de recul prime sur la bande de constructibilité et s'applique par rapport à chaque voie
- les bandes de constructibilité définies par rapport à chaque voie sont cumulatives



La règle de prospect

La distance (d) comptée horizontalement de tout point de l'immeuble (A) au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé (B) doit être au moins égal à la hauteur de la construction (h).

$d \geq h$



automobile afin de préserver des espaces d'aération en coeur d'îlot et limiter les possibilités de constructions en seconde ligne. Hormis certaines annexes de faible volumétrie, les constructions ne doivent pas être implantées au-delà d'une distance de 30 mètres par rapport aux voies, ce qui constitue une distance suffisante pour établir les immeubles, même en respectant un recul de la construction de plusieurs mètres par rapport à l'alignement.

Ces bandes de constructibilité s'imposent à toute parcelle, qu'elle ait ou non un accès direct sur la voie publique considérée.

En revanche, ces bandes ne s'appliquent pas là où des groupes d'immeubles ont été établis, préalablement à l'approbation du PLU, lors d'une même opération. Des adaptations locales ont été également faites pour tenir compte du bâti existant ; la règle qui s'y substitue est alors établie de manière graphique, directement sur les plans de zonage.

- Dans les autres zones urbaines, l'urbanisation a été réalisée plus tardivement, sous la forme d'opérations d'ensemble et selon des principes urbanistiques différents. L'agencement des constructions répond soit à une composition globale, mélant bâti, espaces verts et aires de stationnement (zones UD, UE, US), soit à une logique plus fonctionnelle (zones d'activités). Il n'y a dès lors pas lieu de fixer de distance maximale pour l'implantation des immeubles.

Implantation des constructions par rapport aux voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile (art. 6)
Lorsque les voies ne sont pas ouvertes à la circulation automobile, mais servent de support au déplacement des piétons et des cycles, le recul demandé est généralement limité à 1 mètre par rapport à la limite de l'emprise publique. Ce recul est établi pour éviter la création d'un "effet de couloir" trop important entre deux constructions.

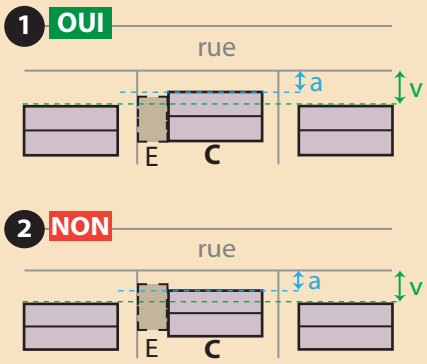
Il revient toutefois à la collectivité de s'assurer que, dans le cas des opérations d'ensemble, les cheminements créés répondent à des caractéristiques qui permettent de maintenir de bonnes conditions d'aération et de salubrité publique (au travers de servitudes d'urbanisme comme les emplacements réservés ou des Orientations d'aménagement et de programmation) ; le cas échéant, des prescriptions plus fortes peuvent alors être prises graphiquement.

Implantation par rapport aux autres emprises publiques (art.6)
Dans le cas général, il n'est pas imposé de distance minimale entre les constructions et les autres emprises publiques (squares, placettes non ouvertes à la circulation générale...). Un recul n'est en effet nécessaire ni pour des raisons de sécurité et de nuisances, ni pour permettre le stationnement des véhicules, et il n'y a pas de risque "d'effet couloir".

Règles particulières d'implantation des constructions (art. 6,7,8)

- Des exceptions aux règles générales d'implantation sont prévues pour certains types de constructions et d'installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Cette catégorie recouvre à la fois les équipements publics proprement dits, les ouvrages techniques ou d'autres types de constructions qui, sans avoir un statut public, concourent aux missions de service public. Ces exceptions aux règles générales applicables aux autres constructions ne peuvent se justifier que pour certaines de ces constructions et installations [5], en raison de leur nature :
  - Equipements publics. S'agissant de constructions à maîtrise d'ouvrage publique ou d'initiative publique, le parti adopté est de faire confiance à l'Etat, à la collectivité concernée ou à son délégué pour élaborer un projet architectural de qualité, en prenant en compte l'insertion de l'immeuble dans son environnement urbain. Les équipements publics peuvent présenter un caractère monumental (édifices culturels, établissements scolaires, bâtiments administratifs...) et il est alors intéressant qu'ils puissent se détacher visuellement du bâti environnant, avec des caractéristiques d'implantation et/ou de hauteur qui leur sont propres. Une plus grande souplesse est donc retenue au niveau de la règlementation, mais l'implantation de ces équipements doit rester compatible avec les Orientations d'aménagement et de programmation qui ont pu être définies par ailleurs pour le site sur lequel ils sont implantés.
  - Ouvrages techniques. Il s'agit d'installations ou de constructions de petite dimension qui participent aux missions de services publics, indépendamment du fait qu'ils soient de maîtrise d'ouvrage publique ou privée : transformateurs ou pylônes électriques, ouvrages de téléphonie... Ces derniers peuvent déroger à certaines règles générales (telles que les marges de recul) sans que leur impact ne soit nécessairement plus important.
  - Les autres constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public rassemblent tous les immeubles, de maîtrise d'ouvrage publique ou privée, qui sont liés à la mise en oeuvre des services publics : bureau de poste, équipements ouverts au public mais d'initiative privée... A la différence des équipements publics définis précédemment, la collectivité n'a pas la maîtrise directe du projet et ne participe pas nécessairement à la définition du parti architectural. **Leur nature ne justifie pas qu'elles se distinguent des autres constructions** par leur caractère monumental et elles sont donc tenues de respecter les règles générales. L'absence de garantie d'une réflexion de qualité sur le plan architectural et urbain pourrait en effet nuire à la cohésion du tissu urbain.

Exemple de travaux ayant pour conséquence ou non "d'aggraver la situation initiale"



La construction (C) a été autorisée sur la base d'une règle ancienne imposant une marge de recul faible (a). Elle n'est plus en conformité avec la règle en vigueur dans le PLU (v). Elle peut toutefois faire l'objet d'une extension (E).

❶ L'extension (E) est implantée avec une marge de recul comprise entre (a) et (v) ; elle n'a pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale et sera donc autorisée.

❷ L'extension (E), implantée avec une marge de recul inférieure à (a), aggrave la situation initiale ; elle ne sera pas autorisée.

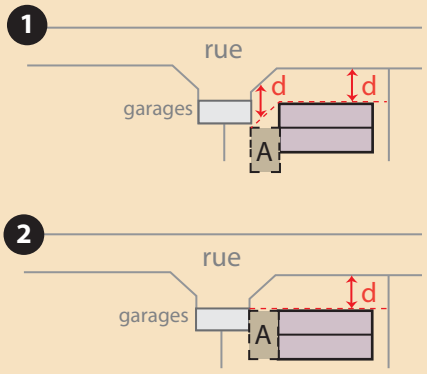
[5] Dans son arrêt rendu le 30 septembre 2011 (req n° 339619, cne de Saint Maur-des-fossés), le Conseil d'Etat confirme que le règlement du PLU peut contenir des dispositions permettant de faire exception aux règles générales d'implantation qu'il fixe, dans la mesure où ces règles d'exception sont «suffisamment encadrées».

Les termes de cet arrêt permettent d'estimer que l'encadrement proposé ici - les exceptions concernent uniquement les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans des cas bien précis - est suffisant pour répondre aux exigences légales.

L'extension limitée des constructions existantes

Peut être considérée comme limitée, l'extension des constructions ayant pour effet de ne pas accroître de plus de 30% la surface de plancher initiale de la construction ou de ne pas accroître de plus de 30% l'emprise au sol initiale de la construction, le critère retenu étant celui qui est le plus favorable au pétitionnaire, dans la limite de 50 m² de surface ou d'emprise.

Un recours nécessaire à l'adaptation mineure dans certains secteurs de l'Orée Nord



❶ L'application stricte de la règle d'implantation des constructions impliquerait un recul de l'annexe (A) par rapport à la construction principale, la distance (d) s'appliquant par rapport à tout point de l'alignement.

❷ Par adaptation mineure, l'autorité administrative pourra autoriser l'implantation de l'annexe dans le prolongement de la construction principale.

- Des adaptations sont également prévues pour permettre la transformation et l'extension limitée des constructions existantes qui ne répondent pas initialement (c'est-à-dire avant travaux) aux conditions d'implantation définies par le PLU. Cette mesure se justifie par la volonté de ne pas pénaliser les propriétaires de constructions alors même que celles-ci ont été édifiées légalement, suivant les règles antérieures (continuité de la règle).

  Comme pour d'autres articles du règlement (art. 10), cette possibilité offerte aux pétitionnaires de procéder à la transformation et à l'extension limitée des constructions existantes est conditionnée par le fait que ces travaux n'aient « *pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale* ». Cela signifie que les travaux engagés ne devront pas induire un écart par rapport à la règle du PLU en vigueur supérieure à l'écart qui existait avant les travaux par rapport à cette règle (voir illustration page précédante).

- Certaines configurations particulières de parcelles sont susceptibles de poser des problèmes dans l'application de la règle d'implantation des constructions. C'est le cas en particulier au niveau de parcelles situées à l'angle de deux rues, dans le quartier de l'Orée nord. Le découpage "en biseau" du parcellaire conduirait, en cas d'application stricte des dispositions de l'article 6, à demander un recul des constructions plus important au droit de ces biseaux. La règle introduirait alors un biais, en imposant des constructions irrégulières ou un recul important des annexes, pas nécessairement souhaitables sur le plan esthétique (voir ci-contre). Dans ce cas de figure, l'autorité administrative pourra recourir à l'adaptation mineure.

Emprise au sol des constructions (art. 9)

L'emprise au sol des constructions a été établie en tenant compte des règles applicables précédemment dans le POS. D'une manière générale, les anciens coefficients ont été repris au PLU sans ajustement, sauf dans certains secteurs de la zone UC où le coefficient est porté de 30 à 40% par souci d'homogénéisation de la règle au niveau de l'ensemble de la zone.

L'évolution principale réside dans le fait que les piscines non couvertes et les abris de jardins peuvent être désormais déduits du calcul de l'emprise au sol des constructions si leur surface est inférieure à une valeur déterminée dans le règlement :

- Pour les piscines, cette valeur est de 60 m² ; toute surface établie au-delà de ce seuil entre en revanche dans le calcul de l'emprise au sol.
- Pour les abris de jardins, seules les constructions de moins 12 m² et de moins de 3 mètres de haut peuvent bénéficier de cette disposition, comme le précise la définition qui en est donnée en annexe du règlement.

Elle a été décidée par la municipalité pour tenir compte des nombreuses demandes émanant des habitants de la commune pour la réalisation de ce type de constructions, alors que les droits à bâtir sur les parcelles avaient été déjà entièrement utilisés. Cette solution a été préférée à une augmentation généralisée des coefficients d'emprise au sol qui aurait, elle, permis également l'extension des constructions principales et n'aurait donc fait, sur le long terme, que repousser le problème.

Cas des secteurs de plan de masse : lorsque des règles graphiques ont été définies, et qu'elles entrent en contradiction avec les dispositions écrites du règlement, il est précisé que ce sont les droits à construire résultant de ces règles graphiques qui prévalent sur le coefficient d'emprise au sol. C'est le cas notamment si une bande d'implantation obligatoire des constructions a été établie et que l'emprise au sol maximale qui résulte de cette contrainte est plus faible que la valeur découlant de l'application brute du coefficient d'emprise au sol applicable dans la zone.

> Caractéristiques des constructions

Les règles édictées prennent en compte les caractéristiques des bâtiments existants et le sens vers lequel la commune souhaite voir évoluer le tissu urbain. Le principe général est de conserver, dans les quartiers existants, la physionomie du bâti actuel, tout en permettant une diversification des formes urbaines dans les secteurs de développement ou de renouvellement urbain.

- **La hauteur maximale autorisée des constructions** demeure globalement proche de celle qui était autorisée dans le POS. Le gabarit moyen des bâtiments ne devrait donc pas fondamentalement évoluer, cette décision répondant à l'objectif de maintien du cadre de vie de la commune. Dans les zones urbaines mixtes, des garanties supplémentaires sont prises pour que la hauteur des constructions au-dessus de l'égout de toiture ou du premier acrotère soit limitée. Elle ne doit pas dépasser 3,5 mètres dans les zones susceptibles d'accueillir des bâtiments à R ou R+1 ; 5 mètres dans les zones susceptibles d'accueillir des immeubles de gabarit supérieur. Cette limitation est destinée à éviter la réalisation d'immeubles à plusieurs niveaux de comble, garantie qui n'existait pas de façon homogène au niveau du POS. La modulation introduite entre bâtiments de faible taille et bâtiments de plus grande taille doit permettre aux constructeurs de prévoir, s'ils le souhaitent, des toitures en pente au dessus des immeubles.

  Dans la zone UD, qui dispose déjà d'immeubles de hauteur conséquente (R+5), il n'est pas donné la possibilité d'aménager de comble.

  En zone US, destinée à accueillir les équipements scolaires, sportifs et culturels, la hauteur des constructions a été définie en s'appuyant sur la règle de zone du POS qui était la plus restrictive (en l'occurence celle de la zone UY).

  En zones d'activités économiques (UX et UZ), la hauteur maximale des constructions est fixée respectivement à 12 et 10 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère, ce qui correspond globalement à la hauteur admise dans les zones correspondantes du POS. Le long du lotissement de la Papeterie (secteur UXa), la hauteur maximale a toutefois été limitée à 7 mètres afin d'atténuer l'impact visuel des locaux d'activités pour les résidents de ce quartier résidentiel.

  Contrairement a ce qui a été prévu en zone urbaine mixte, l'aménagement d'un comble au-dessus de l'égout de toiture ou de

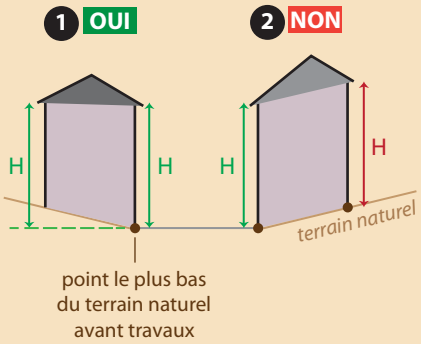
Secteurs de plan de masse

Les "secteurs de plans de masse" évoqués par l'article 9 de certaines zones correspondent à des règles graphiques du règlement :

- hors ZAC, ces règles peuvent prendre la forme de polygones d'implantation obligatoire des constructions qui déterminent graphiquement et assez précisement les règles d'implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives et aux autres constructions à l'intérieur d'une unité foncière ; elles peuvent même préciser la hauteur maximale de chaque construction.

- en ZAC, les secteurs de plan de masse peuvent en outre préciser la localisation des espaces et ouvrages publics, des espaces verts, et déterminer la surface de plancher autorisée dans chaque îlot en fonction de la nature et de la destination des constructions.

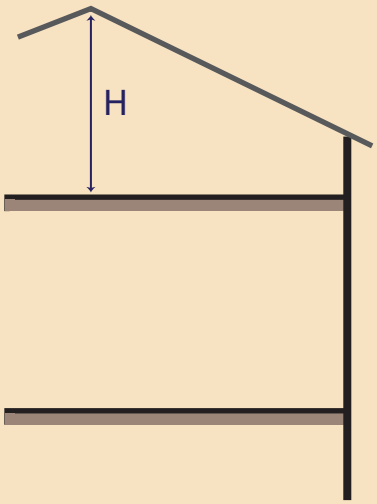
Mesure de la hauteur maximale de la construction à l'égout de toiture



La hauteur de la construction par rapport à l'égout de toiture se mesure toujours à l'aplomb de celui-ci.

La hauteur maximale autorisée (H) doit être déterminée en se référant au point le plus bas du terrain naturel avant travaux. Cette disposition permet de mieux gérer l'intégration des constructions dans le cas des terrains en pente.

Mesure de la hauteur maximale du comble



La mesure de la hauteur du comble (H) se fait à partir du plancher haut du dernier niveau plein jusqu'au sommet du bâtiment.

l'acrotère n'est pas possible dans les zones d'activités économiques. Cette distinction se justifie par le fait que ces secteurs n'ont pas vocation à accueillir des logements (hormis ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des activités de la zone) et que l'architecture sera donc davantage fonctionnelle, avec des volumes simples.

Des dispositions ont été prises pour permettre l'évolution des constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celle qui est prescrite pour les constructions neuves. Des exceptions sont également prévues pour certaines constructions et installations concourant aux services publics si « du fait de leur nature ou de leurs caractéristiques techniques, celles-ci ne peuvent s'inscrire dans le gabarit défini » ; cette possibilité doit être appréhendée de façon restrictive : il ne pourra être fait référence à cette disposition pour des motifs strictement esthétiques (*se reporter aux justifications exposées plus haut concernant l'implantation des constructions*). Enfin, les constructions artisanales établies en zone UX pourront bénéficier d'une hauteur de quelques mètres supplémentaires si leur fonctionnement le rend nécessaire (par exemple pour permettre l'utilisation d'un pont roulant).

Pour l'application des différentes règles de hauteur, la mesure doit être effectuée au point le plus bas du terrain naturel avant travaux à l'aplomb de l'égout de toiture. Dans certaines zones où les combles sont autorisés, le règlement considère le « plancher haut du dernier niveau plein » comme le point de départ pour la mesure de la hauteur du comble ; par *plancher haut*, il convient d'entendre la surface plane haute quels que soient les matériaux utilisés pour sa conception. Par exemple, le haut d'une dalle de béton armé constitue un *plancher* au sens de cette disposition.

- **En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions** (article 11), les prescriptions établies visent à assurer l'insertion des nouveaux immeubles, des extensions ou des annexes dans leur environnement urbain. Les dispositions qui ont été prises répondent à des objectifs assez simples : tenir compte du site, ne pas trop dénoter par rapport au bâti environnant, conférer aux constructions un aspect fini, limiter la hauteur des clôtures et leur conférer une certaine perméabilité visuelle afin de ne pas donner aux usagers de l'espace public un sentiment d'enfermement ou de confinement lorsqu'il circule dans les rues.

Ne pas créer de pastiches d'architectures non locales

Afin de préserver à la commune son identité en tissu urbain mixte, les constructions ne peuvent prendre la forme de pastiches d'architectures régionales en adoptant trop ostensiblement les formes caractéristiques ou les modénatures spécifiques de bâtiments traditionnels non locaux, tels que chalet vosgien ou savoyard, mas provençal, villa andalouse, etc.

La référence à l'architecture locale historique du pays messin est en revanche possible, en intégrant par exemple la pierre de Jaumont en façade.

Conférer aux constructions un aspect fini

Les façades des constructions principales comme des annexes, mais aussi les clôtures maçonnées, doivent présenter un aspect fini. L'emploi a nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est donc interdit. Cette disposition ne s'oppose toutefois pas à l'utilisation de pierres de taille qui peuvent, elles, rester apparentes.

Esthétique des façades et des toitures

Les exigences communales en matière d'esthétique des façades et des toitures diffèrent selon la vocation générale de la zone et, parfois, selon qu'il s'agisse de la construction principale ou d'une construction annexe.

- Concernant la conctruction principale, l'attention est portée principalement à la teinte du revètement de façade, qui doit être pastel ; cette disposition est en continuité de ce qui était demandé dans le POS en zone urbaine mixte. La municipalité est en revanche peu exigente en ce qui concerne la couleur des toitures, moins perceptibles dans le paysage urbain.
- Concernant les annexes, il est demandé de porter une attention particulière à la concordance de l'aspect des abris de jardin et garages avec celui de la construction principale (à moins que le pétitionnaire ne choisisse d'opter pour un aspect bois). S'agissant de construction de plus faible hauteur, l'aspect des toitures des annexes est davantage encadré que pour les constructions principales car elles sont davantage susceptibles d'être vues à hauteur d'homme.

Illustration d'une clôture d'aspect non achevé : les parpaings utilisés restent apparents tout comme les joints ; l'application d'un enduit est dans ce cas impératif. Le muret peut être doublé d'une haie végétale ou d'une clôture ajourée.

Assurer une certaine perméabilité visuelle des clôtures sur rue

Lorsque la clôture n'est pas constituée d'un mur plein qui, esthétiquement, peut apparaitre comme le prolongement des bâtiments et être ainsi toléré, elle doit être établie de telle sorte qu'elle assure une certaine perméabilité visuelle : soit par une haie végétale, soit pas d'autres dispositifs tels que grilles ou clostras ajourés. Les "haies éternelles" ne peuvent pas être considérées comme des clôtures ajourées.

La règlementation de la hauteur des clôtures compte aussi pour beaucoup dans l'appréhension de l'espace, qui peut être perçu comme davantage ouvert ou fermé, voire dans le phénomène d'*effet couloir* décrit plus haut. Pour disposer d'espaces publics qui n'apparaissent pas cloisonnés, la hauteur maximale admise est généralement limitée à 1,50 m (en cas de clôture opaque à la vue) ou 2,00 m (en cas de clôture perméable à la vue). Dans certains cas particuliers, des hauteurs plus importantes peuvent toutefois être admises ; ces exceptions se justifient le plus souvent par un souci de maintien de sécurité publique :

- la hauteur maximale des murs pleins est portée à 2 m le long de certaines routes départementales qui supportent un fort trafic pour permettre aux occupants de se préserver des nuisances générées par ces voies,
- une hauteur supérieure des murs (2 m) est admise pour les clôtures latérales et de fond de parcelle afin de faciliter le gardiennage des établissements d'activités et de préserver l'intimité des habitants des secteurs résidentiels,

La clôture employée ici ne répond pas aux exigences du règlement du PLU : les fentes entre les lattes de bois sont trop faibles pour lui conférer un aspect ajouré, d'autant qu'elle mesure environ 2 mètres de haut.

- une hauteur de clôture supérieure peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si des adaptations de hauteur s'imposent du fait de la nature de l'équipement. Cela pourra être le cas par exemple au niveau des aires de sports ou de jeux, pour éviter que des balles n'arrivent malencontreusement sur une voie ou sur le terrain d'un particulier.

- **Aménagement des abords des constructions** (article 11)
  En application des décisions prises à l'échelle intercommunale en matière de gestion des déchets, il est demandé que des emplacements spécifiques soient prévus et aménagés (à la charge du propriétaire) de manière à pouvoir y déposer les conteneurs individuels ou collectifs dans chaque nouvelle opération. Cette disposition, inscrite à l'article 11 du règlement de certaines zones, répond à un enjeu de mise en valeur du paysage urbain et de salubrité publique. Elle doit permettre de faciliter la collecte au porte à porte dans les secteurs de la commune où il est prévu de maintenir ce service et de limiter les nuisances liées à une gestion individuelle parfois difficile du dépôt des poubelles sur le domaine public : conteneurs déposés trop tôt ou retirés trop tardivement après la collecte, susceptibles de gêner la circulation générale, propreté des espaces publics, etc. Sur un plan purement esthétique, il n'apparaît d'ailleurs pas souhaitable de voir les conteneurs répartis sur l'espace publique de manière anarchique.

  Les zones dans lesquelles il est prévu de remplacer la collecte au porte à porte par un système d'apport volontaire ne sont pas concernées par cette mesure.

> Stationnement et espaces extérieurs

- **Les règles en matière de stationnement** (article 12) sont établies de façon à assurer une capacité d'accueil des véhicules motorisés en dehors du domaine public. Les ratios établis pour déterminer le nombre de places exigibles suivant les caractéristiques des opérations s'appuient sur l'ancienne grille de stationnement du POS, redéfinie en 2009 à l'occasion d'une modification du document et légèrement adpatée dans le PLU pour tenir compte de certaines valeurs qui apparaissaient légèrement sous-évaluées au regard des besoins réels (bureaux notamment). La règle est globalement homogène dans l'ensemble des zones urbaines de la commune, excepté pour l'habitation dans la zone UE, où les immeubles collectifs seront plus nombreux et où il est donc apparu nécessaire de demander davantage de places de stationnement pour une même surface ; l'instruction se fera en effet pour l'ensemble de l'immeuble et non pas maison par maison, comme c'est le cas dans un quartier dominé par les habitations individuelles.

  En application du Plan de déplacements urbains de Metz Métropole, des dispositions ont également été prises pour assurer le **stationnement des vélos** sur le site des opérations. Les ratios imposés correspondent à la transcription des règles indiquées dans le PDU, avec une valeur moyenne de 80 m² par logement.

Détermination des surfaces à affecter au stationnement des véhicules motorisés

Lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, la vérification de l'adéquation du projet avec les besoins en stationnement sera effectuée :

- soit en s'appuyant sur la norme Afnor NF 91 120 si les informations apportées par le pétitionnaire sont suffisantes pour cela ;
- à défaut, en considérant un ratio moyen de **25 m² par emplacement**, accès direct compris, ou de **12,5 m² par emplacement**, accès non compris, ce qui correspond à un dimensionnement de place moyen de 2,5 x 5 m.

La municipalité a toutefois souhaité que l'existence de garage(s) ou de box fermés au niveau des habitations puisse permettre d'exonérer ou de réduire les exigences en emplacements spéciquement destinés aux vélos ; on admettra en effet que vélo et automobile puissent être conjointement stationnés dans le même garage.

Trois situations peuvent alors se présenter :

1/ Tous les logements de l'opération disposent d'au moins un garage ou box fermé ⇨ aucun local spécifique n'est exigé pour le stationnement des vélos ;

2/ Aucun logement de l'opération ne dispose de garage ou de box fermé ⇨ les exigences en aire(s) de stationnement ou garage(s) vélos sont dues en totalité ;

3/ Seuls certains logements de l'opération disposent de garages ou de box fermés ⇨ le calcul des besoins en surface de stationnement vélos spécifiques est effectué au prorata de la part des logements qui ne disposent pas de garage ou de box fermé, suivant le formule suivante :

$$\mathbf{Sv} = [SP - (SP/n \times ng)] / 80$$

avec Sv = surface exigible pour le stationnement vélos
SP = surface de plancher totale de l'opération destinée à l'habitation
n = nombre total de logements de l'opération
ng = nombre de logements disposant de box ou de garage.

Le règlement prévoit qu'à défaut d'information sur le nombre de box ou de garages de l'opération, les surfaces réservées au stationnement vélos sont dues en totalité. Par ailleurs, à défaut d'information sur le nombre de logements d'une opération d'habitat collectif, l'autorité administrative en charge de la délivrance des autorisations d'urbanisme pourra procéder à une estimation sur la base d'une valeur moyenne de 80 m² de surface de plancher par logement.

Comme le prévoit le PDU, des emplacements pour le stationnement des vélos sont également demandés pour les opérations autres que l'habitat lorsqu'elles sont « destinées à recevoir un large public ». Ont été identifiées comme étant susceptibles de recevoir du public, les constructions à destination de bureaux, commerce, hébergement hôtelier, ainsi que certaines constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Pour cette dernière destination, il est bien entendu que les aires de stationnement vélos ne seront exigibles que lorsque les constructions sont de nature à générer des besoins réels en la matière. Dans le cas, par exemple, de la construction d'ateliers techniques, non susceptibles de recevoir un public de façon régulière, il ne sera pas demandé de réserver d'aires spécifiquement affectées à cet usage.

- **Les prescriptions en matière d'espaces libres et de plantations** (article 13) découlent là encore principalement des dispositions des documents d'urbanisme antérieurs. Une proportion minimale de terrains végétalisés est exigée, ainsi que la plantation d'arbres de haute tige.

Ces dispositions répondent à plusieurs objectifs :

- maintenir le cadre de vie et de la qualité paysagère de la commune,
- faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur chaque unité foncière et ralentir leur écoulement vers les milieux récepteurs,

Calcul du nombre de places de stationnement exigible dans le cas des ensembles commerciaux

Lorsque le permis d'aménager ou le permis de construire porte sur un ensemble immobilier constitué de plusieurs cellules commerciales, le nombre de places de stationnement exigible est calculé en considérant l'ensemble commercial pris dans sa globalité, et non pas chaque cellule prise indépendamment. On considèrera alors que l'ensemble commercial fonctionne à la manière d'une grande ou moyenne surface.

En cas d'extension de l'ensemble commercial, la surface totale de l'ensemble commercial devra être pris en compte dans le calcul des places de stationnement, et non pas seulement celle de l'extension.

Abris à vélos

Au sens du règlement, les abris à vélos fermés peuvent être assimilés à des abris de jardin dans la mesure où ils en présentent les caractéristiques extérieures.

- favoriser le maintien de la biodiversité en milieu urbain.

Afin d'inciter le développement de l'éco-habitat, les aires de stationnement engazonnées et les toitures végétalisées peuvent être partiellement ou totalement déduites de la surface des terrains végétalisés à aménager, dans la mesure où ces techniques participent elles aussi aux objectifs définis ci-dessus.

Espaces communs aménagés et paysagés : dans les zones où des opérations de taille significative (> 25 ares) sont susceptibles d'être réalisées, il est également demandé l'aménagement d'un ou plusieurs espaces communs qui contribueront à la vie du quartier et permettront que l'urbanisation ne se limite pas à une succession d'espaces privatifs disposés de part et d'autre des voies de circulation. Dans les nouveaux quartiers (zone UE), la surface d'espaces communs demandée est plus importante lorsque l'opération comporte des logements, afin de permettre la réalisation d'aires de jeux et de loisirs dans le voisinage des habitations. Ces espaces communs peuvent comporter aussi bien des surfaces engazonnées ou plantées, des aires de jeux ou des terrains de sport ou de loisirs (boulodrome, city-stade, etc) ; cette démonination ne correspond donc pas à une exigence de végétalisation intégrale. Elle implique en revanche un vrai traitement paysager de l'espace, qui permette d'en faire un élément attractif pour le quartier.

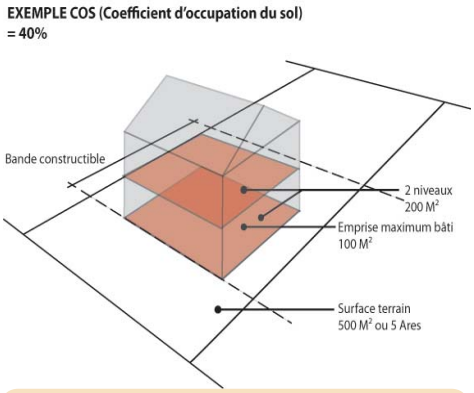
Les prescriptions ne sont pas toutes identiques dans les différentes zones du PLU. Elles diffèrent suivant le contexte urbain, la vocation principale et les enjeux identifiés dans la zone.

> Maîtrise de la densité urbaine

La densité urbaine résulte principalement de l'application du coefficient d'emprise au sol (art.9), des règles de hauteur maximale des constructions (art. 10) et du coefficient d'occupation des sols (art.14). Les règles fixant une proportion minimale d'espaces verts (art. 13) et imposant la réalisation d'aires de stationnement (art.12) contribuent également à la limitation de la densité.

Les dispositions visant à encadrer la densité urbaine répondent avant tout à une préoccupation de maintien du cadre de vie et des paysages urbains ; elles résultent d'un équilibre entre le souhait de conserver des espaces d'aération dans la ville et la nécessité de réduire la consommation globale d'espace pour l'urbanisation. Les règles de limitation de la densité sont surtout appliquées aux quartiers existants lors de l'approbation du PLU : centre-ville, Frescaty et secteurs des Clos. Pour celà, un coefficient d'occupation des sols (COS) a été fixé en complément des règles de hauteur et d'emprise au sol pour les zones UA, UB, ainsi que pour les secteurs UCb et UCc. A l'intérieur de la zone UB, des COS différenciés ont été établis en fonction des secteurs ; leur valeur tient compte des distinctions existantes initialement au POS mais aussi, en ce qui concerne le secteur UBc, du souhait (déjà mentionné plus haut) de permettre le maintien ou l'évolution du supermarché existant en centre-ville.

La mesure du coefficient d'occupation des sols



Sur un terrain de 500 m², une construction à 2 niveaux de plancher comportant chacun une surface de 100 m² génère un coefficient d'occupation des sols (COS) de 0,40 ou 40%

$$COS = \frac{\text{surf de plancher développée}}{\text{surface du terrain}}$$

La maîtrise de la densité urbaine permet également d'optimiser l'urbanisation en fonction de la capacité des infrastructures et des réseaux : là où la capacité du réseau routier est importante, où la desserte en transport en commun est de bon niveau et où existent des services et des équipements de proximité, un complément d'urbanisation pourra être réalisé dans de meilleures conditions.

Autour de la Place de Gaulle (zone UD) et dans les secteurs d'urbanisation contemporaine (zone UE), la densité urbaine est renforcée afin de prendre en compte les formes urbaines existantes, le niveau de services et d'appliquer le principe de limitation de la consommation d'espace exprimé par le Grenelle de l'environnement. Dans ces zones, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols ; la densité est gérée par l'application combinée des dispositions des articles 9, 10, 12 et 13.

Il n'est pas fixé non plus de coefficient d'occupation des sols dans les zones urbaines spécialisées : zone d'équipements et zones d'activités économiques. Dans le premier cas, il s'agit de laisser aux collectivités publiques des marges de manoeuvres suffisantes pour répartir les différents équipements au sein de la zone ; pour les zones d'activités économiques, la hauteur maximale des constructions, les règles d'emprises au sol et de création d'aires de stationnement suffisent à assurer une densité convenable en fonction de la vocation générale de l'espace.

> Autres dispositions en faveur de l'environnement

Performances énergétiques des constructions
Il n'est pas fixé de règle de performances énergétiques renforcées. La municipalité estime en effet que l'application de la règlementation thermique 2012 est suffisante pour assurer une maîtrise satisfaisante de la consommation énergétique.

Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau
La règlementation de l'implantation des constructions par rapport aux cours d'eau est établie en tenant compte de l'esprit[6] de deux législations du code de l'environnement :

- L'article L.215-18 du code de l'environnement, relative à l'instauration d'une servitude de passage pour travaux d'entretien le long des cours d'eau non domaniaux, fixe à 6 mètres maximum la largeur de la bande que les propriétaires des terrains riverains de cours d'eau sont tenus de laisser libre d'accès aux agents chargés de la surveillance et de l'entretien des rives.
- L'article L.211-14 du code de l'environnement fixe à 5 mètres au moins à partir de la rive, la largeur de la bande à l'intérieur de laquelle les exploitants ou, à défaut, les occupants ou les propriétaires des parcelles riveraines de certains cours d'eau, sections de cours d'eau et plans d'eau de plus de dix hectares sont tenus de « mettre en place et de maintenir une couverture végétale permanente composée d'espèces adaptées à l'écosystème naturel environnant ».

Afin d'être en cohérence avec ces politiques de préservation et d'entretien des berges et de l'étendre à l'ensemble du réseau aquatique de la commune, d'optimiser ainsi les services rendus par les cours d'eau

[6] Les cours d'eau de la commune n'étant pas soumis aux servitudes mentionnées, la règlementation adoptée par le PLU ne se doit pas d'appliquer de manière stricte les règles fixées par ces dernières.

à l'environnement et de prévenir la dégradation physique des bords des fossés et cours d'eau, le règlement du PLU prévoit le respect d'une marge d'inconstructibilité par rapport à ces derniers. Suivant l'importance et le rôle écologique du linéaire aquatique, le recul des constructions demandé a été fixé à 6 mètres par rapport à la Seille et à 4 mètres par rapport aux autres cours d'eau ou fossés. Cette règle est applicable dans toutes les zones concernées par le réseau hydrographique.

En zone UZ, les règles de recul par rapport aux fossés et cours d'eau sont fixées graphiquement (la ZAC disposait auparavant d'un PAZ).

Il arrive toutefois que certains ouvrages techniques soient liés au cours d'eau (ouvrages hydrauliques) ou nécessitent, pour des raisons techniques, d'être établis à une distance moindre du cours d'eau (notamment les dispositifs liés aux réseaux d'assainissement ou au transport d'énergie). Afin de permettre leur implantation, le règlement prévoit la possibilité pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de déroger à la règle générale.

Règlement des zones à urbaniser

Les zones à urbaniser correspondent aux parties de la commune à caractère naturel, destinées à être ouvertes à l'urbanisation à court ou long terme, non équipées ou partiellement équipées.

On distingue deux grands types de zones à urbaniser :
- les zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation à court terme, sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble ;
- les zones à urbaniser désignées comme réserves foncières mais qui doivent, pour être constructible, faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation.

> Définition des zones

- **Les zones d'urbanisation future de l'ancien POS**

  Le POS de Marly comportait 4 zones d'urbanisation future :
  - Zone 1NA, constructible après avoir fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, destinée principalement à l'habitat.
  - Zone 1NAB, constructible après avoir fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, destinée principalement à l'habitat, intégrant des principes de mixité sociale et de développement durable (zone créée en 2009).
  - Zone 1NAx, constructible en cohérence avec un plan d'aménagement d'ensemble, réservée à l'accueil d'activités économiques nouvelles.
  - Zone 2NA, réservée pour accueillir des constructions à moyen ou long terme, après avoir été ouverte à l'urbanisation.

- **Les zones à urbaniser du PLU**

  Le PLU comprend 2 zones à urbaniser :

  ☞ La zone 1AU peut être urbanisée à court terme. Elle comprend plusieurs entités géographiques, désignées chacune par un numéro (1AU1, 1AU2...) ; cette numérotation est sans conséquence sur les règles applicables au sein de la zone 1AU, sauf si des précisions sont apportées à ce sujet dans le corps du règlement.

  Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement qui existent à la périphérie immédiate des zones 1AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

  Le plus souvent, les zones AU couvrent des terrains situés hors des parties actuellement urbanisées de la ville. Toutefois, certaines dents creuses comprises dans le tissu urbain ont été classées en zone AU car leur desserte interne par la voirie ou par les réseaux est considérée comme incomplète, ce qui ne permet pas de réaliser une urbanisation compatible avec les principes généraux d'aménagement du territoire, notamment en matière de gestion économe de l'espace.

  Une fois aménagés, les sites classés en zone 1AU ont vocation à être reclassés en zone d'urbanisation contemporaine UE, dont les règles d'urbanisation sont très proches.

☞ La zone 2AU constitue des réserves foncières pour le développement ultérieur de la commune. L'urbanisation n'est pas possible immédiatement, mais pourra être envisagée à plus long terme.

Le classement de terrains en zone 2AU peut avoir deux raisons :

1. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement nécessaires pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone n'existent pas à sa périphérie immédiate ou n'ont pas une capacité suffisante.
2. Les conditions d'aménagement de la zone n'ont pas pu être définies en raison de l'existence d'un projet d'intérêt supra-communal (ex-boulevard intercommunal sud). Dans l'attente d'acter l'évolution que pourrait connaître ce projet (toujours inscrit au PDU de l'agglomération messine), la municipalité a décidé de différer l'ouverture à l'urbanisation du site.

L'évolution du PLU nécessaire pour ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU peut consister soit en une modification, soit en une révision.

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).

- Dans le cas d'une telle évolution, il est possible de considérer qu'à cadre législatif constant, une simple modification du PLU sera suffisante.
- Dans le cas où une zone 2AU serait vouée à un autre usage (par exemple, une zone d'activités économiques), les incidences diffèreront de celles qui ont été analysées initialement. Une révision peut alors se révéler nécessaire, notamment en cas de «grave risque de nuisance». Il convient alors de se référer à l'article L.123-13 du Code de l'urbanisme pour déterminer la procédure adéquate.

> Occupation et utilisation du sol

- **La vocation de la zone 1AU s'apparente à celle de la zone d'urbanisation contemporaine UE**. Toutefois, le fait que les terrains ne soient pas encore aménagés conduit à adopter quelques dispositions complémentaires, notamment en vue de s'assurer que l'urbanisation sera prévue de manière cohérente (dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble) et de garantir le respect des objectifs fixés dans le PADD en matière de mixité sociale de l'habitat.

  Les conditions énoncées au paragraphe 2.1 de l'article 1AU 2 sont cumulatives. Ainsi, par exemple, un commerce ne pourra s'installer en zone AU que si, à la fois, sa construction s'insère dans une opération d'ensemble, qu'elle ne conduit pas à la formation de délaissés inconstructibles, que le local n'excède pas 400 m^2 de surface de plancher et que, s'il comporte une installation déclarée au titre de

la réglementation sur les ICPE, il soit utile à la vie et à la commodité des habitants.

Les affouillements et exhaussements des sols peuvent être réalisés dans des conditions plus souples qu'en zones urbaines. L'article 1AU 2 prévoit en effet qu'ils seront possibles « *dans la mesure où ils sont nécessaires à l'aménagement du site* ». Cette disposition offre la possibilité d'établir, pour des motifs techniques, des affouillements ou des exhaussements modérés afin notamment de disposer d'un raccordement direct aux voies et aux réseaux présents en périphérie de la zone. Lorsqu'une modification modérée de la topographie permet de rendre moins coûteux l'aménagement d'un site (en évitant d'avoir recours à des pompes de relevage, par exemple), celle-ci pourra être autorisée. Lorsqu'elle permet de mettre en oeuvre la composition paysagère du quartier, en cohérence avec les orientations d'aménagement prises sur le secteur (ex : mise en place de noues), elle pourra également être autorisée.

Les affouillements ou exhaussements résultant directement des choix d'aménagement globaux du quartier au niveau du terrain d'assiette des constructions pourront eux aussi, être autorisés. Cet assouplissement ne remet toutefois pas en cause le principe, énoncé dans les zones urbaines, selon lequel seule une justification de nature technique peut permettre à un constructeur de procéder à des affouillements ou exhaussements qui ne résultent pas directement des options d'aménagement prises sur le secteur.

Exceptionnellement par rapport aux autres zones urbaines, ces assouplissements peuvent également s'appliquer à la zone UE (zone d'urbanisation contemporaine) dans la mesure où certaines opérations d'aménagement de cette zone ne seront pas achevées lors de l'entrée en vigueur du PLU.

Concernant les dispositions en matière de mixité sociale de l'habitat, le seuil au-delà duquel doit être prévu un pourcentage minimum de logements aidés est abaissé à 500 m^2 de surface de plancher destiné à l'habitation – contre 1000 m^2 dans les zones urbaines – et la proportion de logements aidés passe de 20% en zones urbaines à 40% en zone 1AU. Cette distinction dans la règle tient aux enjeux différents qui se présentent dans les deux zones.

Les zones à urbaniser sont les secteurs les plus à même de répondre significativement aux objectifs de la commune en matière d'équilibre de l'habitat. La raison essentielle de l'ouverture de nouveaux terrains à l'urbanisation est, comme indiqué au PADD, l'atteinte des objectifs fixés par la loi en matière de mixité sociale ; il apparait donc nécessaire, pour être en cohérence avec les principes de limitation de la consommation d'espace, de demander aux constructeurs un effort particulier dans ce domaine.

Dans les zones urbaines, d'autres enjeux doivent également être pris en compte, tels que le renouvellement ou l'adaptation du parc afin de relever le défi de l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments. Les opérations qui pourront y être ménées seront plus ponctuelles et diffuses, sur des unités foncières de taille limitée. Le

Abris saisonniers pour animaux

Il s'agit de constructions de taille limitée, facilement démontables et de faible impact sur les sols, qui permettent d'abriter le bétail au sein des pâtures.

Ne sont pas assimilables à des abris saisonniers pour animaux, les constructions ou installations qui constituent l'abri permanent et fermé des animaux, tels que poulaillers professionnels, écuries, étables...

Les installations abritant quelques animaux à proximité des habitations (telles que les clapiers à lapins ou poulaillers à usage familial), seront quant à elles considérées comme des annexes aux habitations et sont rattachées d'un point de vue réglementaire à ces dernières

renouvellement urbain coûte toujours plus cher que la construction sur un terrain vierge. Pour ne pas décourager les investisseurs, les contraintes en matière de mixité sociale sont moins fortes ; il leur est demandé de respecter le taux légal de 20% afin de ne pas contribuer, au travers de leurs opérations, à creuser le déficit global de la commune en logements aidés, mais le rattrapage du retard est traité au niveau des programmes des zones 1AU.

- **Les terrains classés en zone 2AU sont considérés comme des réserves foncières pour les années à venir**. La constructibilité est donc strictement limitée :
  - aux infrastructures, réseaux et aux ouvrages techniques qui leur sont associés lorsqu'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
  - aux petites constructions légères (abris de jardins et abris saisonniers pour animaux), facilement démontables, qui ne sont pas susceptibles de gêner l'évolution ultérieure du site. Cette disposition a été prise afin de ne pas pénaliser la poursuite de l'utilisation agricole ou familiale des sols tant que l'urbanisation de ces terrains n'a pas été rendue possible réglementairement.

> Conditions d'équipement des terrains

- Les conditions d'équipement de la zone 1AU sont similaires à celles de la zone d'urbanisation contemporaine UE. Toutefois, contrairement aux zones urbaines dans lesquelles la constructibilité d'un terrain est soumise à une obligation d'accès direct sur une voie publique, l'accès sur une voie privée est ici acceptée. Le tissu urbain est, par définition, en cours de constitution et les zones à urbaniser font l'objet d'aménagements globaux, démarche nécessaire à une certaine cohérence de l'urbanisation. Dans un tel contexte, les voiries sont généralement réalisées par un aménageur privé avant d'être, le plus souvent, rétrocédées à la collectivité. Dès lors que les orientations d'aménagement prévues par la municipalité sont respectées, il n'y a donc aucune raison de restreindre la constructibilité des terrains selon le statut public ou privé de la voie.
- La zone 2AU n'étant pas ouverte à l'urbanisation, aucune prescription n'a été établie pour l'équipement des terrains.

> Implantation des constructions

- Les règles d'implantation des constructions de la zone 1AU sont identiques à celles de la zone d'urbanisation contemporaine UE.
- La zone 2AU n'étant pas ouverte à l'urbanisation, peu de constructions peuvent y être établies. Les règles d'implantation des constructions sont donc simplifiées et tiennent compte du faible impact que celles-ci sont susceptibles de générer.

> Caractéristiques des constructions

- Les règles de la zone 1AU sont similaires à celles de la zone d'urbanisation contemporaine UE.
- La zone 2AU n'étant pas ouverte à l'urbanisation, peu de constructions peuvent y être établies. Les règles d'implantation des constructions sont donc simplifiées et se cantonnent à fixer des règles maximum de hauteur des constructions pour les abris de jardins et les abris saisonniers pour animaux. L'autorité administrative se réserve également la possibilité de refuser les projets, ou de les soumettre à des prescriptions spéciales, s'ils sont suseptibles de dénaturer le site. Cette disposition, qui reprend la formulation de l'art. R.111-21 du code de l'urbanisme, vise notamment à préserver les paysages, mais aussi à éviter de compromettre le voisinage des futures opérations d'aménagement.

> Stationnement et espaces extérieurs

- Les règles de stationnement et les prescriptions concernant les espaces extérieurs en zone 1AU sont identiques à celles de la zone d'urbanisation contemporaine UE.

  Lorsque le secteur est concerné par des surfaces protégées soit au titre des éléments paysagers du PLU, soit au titre de la trame verte et bleue, soit au titre des espaces boisés classés, celles-ci sont déductibles des surfaces exigées en matière d'espaces verts :
  - elles sont déduites des surfaces demandées en application du §13.1 lorsqu'elles sont situées sur des parcelles privatives ;
  - elles sont déduites des surfaces demandées en application du §13.2 lorsqu'elles font partie des espaces communs de l'opération, ouverts au public.

- En zone 2AU, la constructibilité très restreinte ne justifie pas que des dispositions en matière de stationnement soient prises sous la forme de ratios. Les emplacements nécessaires doivent être évalués en fonction des besoins spécifiques aux usages du sol.

  Aucune disposition n'est par ailleurs prise concernant les espaces extérieurs puisqu'il s'agit d'une zone à urbaniser ultérieurement.

> Maîtrise de la densité

La maîtrise de la densité en zone 1AU est assurée, comme en zone UE, par l'utilisation combinée du coefficient d'emprise au sol des constructions (article 9), de la hauteur maximale des constructions (article 10) et de la définition d'une proportion minimale d'espaces verts (art. 13). Les exigences en matière d'aires de stationnement constituent également, en pratique, un facteur limitant de densité des opérations.

Règlement des zones agricoles et naturelles

Les zones agricoles et naturelles de la commune regroupent l'ensemble des terrains non urbanisés et qui ne sont pas destinés à être urbanisés à court ou moyen terme.

> Définition des zones

- **Les zones agricoles** sont des espaces protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

  Il s'agit des terrains identifiés comme devant conserver une vocation agricole stricte, à l'exclusion de toute autre utilisation des sols.

- **Les zones naturelles et forestières** regroupent à la fois :
  - les espaces à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages,
  - les secteurs faisant l'objet d'une exploitation forestière,
  - les autres territoires présentant un caractère d'espaces naturels.

  A Marly, différentes problématiques ont pu être identifiées :
  - terres utilisées pour l'activité agricole (prairies ou cultures),
  - espaces boisés,
  - espaces accueillant des installations de loisirs ou de sports,
  - espaces mixtes ou n'ayant pas d'usage spécifique (friches, ancienne voie ferrée...),
  - milieux intéressants sur le plan écologique.

- **Détermination générale de la vocation des sols**
  Le choix d'affecter les terres en zone agricole ou naturelle découle d'une analyse de l'utilisation passée et prévisible des sols au niveau des différentes entités géomorphologiques de la commune[1]. Elle prend également en compte les orientations définies au travers du Projet d'aménagement et de développement durables.

  - Le golf de Marly et les terrains attenants ne sont plus utilisés que de manière minoritaire pour la production agricole. Leur vocation principale est liée au développement d'activités de sports, de loisirs et de tourisme. Un classement en zone naturelle est donc retenu.
  - Le couloir de la Seille présente à la fois des intérêts sur le plan agricole et écologique. Du fait des contraintes d'inondations, cet espace n'est pas approprié pour l'extension de l'urbanisation et pour l'édification de nouvelles constructions. Proche de la zone urbaine, il fait en revanche l'objet d'une mise en valeur pour les loisirs «nature». Le couloir de la Seille constitue donc un espace à enjeux pluriels, où différents types d'utilisation des sols peuvent cohabiter. Son classement en zone naturelle permet de concilier ces différents usages.
  - La vallée de la Seille au sud de la zone bâtie est constituée à la fois par des espaces remarquables au plan écologique (prairies de fauche semi-humides à Colchique), par des terrains agricoles cultivés ou utilisés comme pâtures. Suivant les secteurs, un

[1] Se référer aux entités paysagères décrites dans l'état initial de l'environnement.

classement en zone agricole ou naturelle a été adopté : zone naturelle au niveau des espaces naturels remarquables et sur les terrains situés dans le voisinage de la Seille ; zone agricole ailleurs.

- Les secteurs non urbanisés situés en retrait par rapport à la vallée de la Seille sont dominés par les cultures. Ils ont été pour l'essentiel classés en zone agricole. Les espaces boisés et les continuités vertes mentionnées au PADD ont toutefois été classées en zone naturelle.

- **Distinction au sein de la zone agricole**

Le PLU comporte une seule zone agricole : la zone A. Celle-ci comprend un secteur Aa, où la constructibilité est encore plus restreinte que dans le reste de la zone, et un secteur Av, aire d'accueil des gens du voyage.

- **Le secteur Aa** correspond aux espaces proches des zones urbaines mais qui ne sont ni protégées en raison de leur caractère naturel (la fonction agricole y est prépondérante), ni destinées à être ouverte à l'urbanisation. Cette proximité avec l'espace urbain a conduit la commune à y limiter les possibilités d'implantation de bâtiments d'exploitation pour préserver les habitants de risques de nuisances et éviter la création de conflits d'usage entre les fonctions résidentielles et agricoles (rôle de tampon). Localement, le classement des terrains en secteur Aa peut avoir pour conséquence une restriction de leur constructibilité par rapport au zonage antérieur du POS (zones NC ou ND).
- **Le secteur Av** est un *secteur de taille et de capacité d'accueil limitées* au sens du deuxième alinéa de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme et correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage[2]. Il représente une superficie d'environ 1 ha.

- **Distinction au sein des zones naturelles**

Le PLU comprend 3 zones naturelles :

☞ La zone N (naturelle "banale") correspond aux espaces naturels où il n'a pas été identifié de problématique spécifique : boisements, prairies de la vallée de la Seille valorisées également comme espaces d'aménités, anciens vergers et autres espaces en cours d'enfrichement, etc.

Elle comprend un **secteur Nl** (naturel de loisirs) destiné à l'accueil d'aires et d'installations de loisirs, mais dont la vocation principale n'est pas d'accueillir de nouvelles constructions.

☞ La zone NG (golf) rassemble l'ensemble des espaces utilisés pour la pratique du golf et les équipements touristiques qui lui sont associés. A l'intérieur de cette zone où ont été délimités des secteurs au sein desquels des constructions peuvent être autorisées.

La zone NG comprend ainsi un secteur NGa (secteur touristique de la Grange-aux-Ormes), un secteur NGb inconstructible et un secteur NGc correspondant au secteur touristique du Breuil.

- **Le secteur NGa** est un *secteur de taille et de capacité d'accueil*

[2] Ce secteur correspond à l'ancien secteur NCv instauré par modification du POS en date du 17 novembre 2009.

limitées au sens du deuxième alinéa de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme, constitué autour de l'ancienne ferme de la Grange-aux-Ormes. Afin de préserver le caractère naturel du site, les possibilités d'urbanisation y sont strictement encadrées, notamment en ce qui concerne les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions.

- **Le secteur NGb** regroupe à la fois les espaces classés en zone rouge du Plan de Prévention des Risques d'inondation et les terrains affectés exclusivement à la pratique du golf. Inconstructibles, ces terrains sont toutefois émetteurs de droits à bâtir qui sont transférables au secteur NGc.
- **Le secteur NGc** bénéficie depuis novembre 2009 d'une possibilité de transfert des droits à bâtir du secteur NGb[3]. Au titre du deuxième alinéa de l'article R.123-8 du Code de l'urbanisme, il peut donc accueillir de nouvelles constructions.

☞ La zone NS (naturelle sensible) a été créée pour prendre en compte, par une protection accrue, les milieux les plus intéressants sur le plan écologique. Elle correspond au périmètre sur lequel a été établi l'Arrêté de Protection de Biotope «*Prairies de la Seille*».

> Occupation et utilisation du sol

- **En zone agricole (zone A)**

Seules sont admises en zone agricole les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif[4], les constructions et installations destinées à l'exploitation et les habitations nécessaires pour assurer «*l'hébergement des personnes dont la présence permamente est nécessaire pour assurer la suveillance, la sécurité ou l'entretien d'une exploitation agricole autorisée dans la zone* ». Cette formulation est a considérer de manière restrictive : si l'activité agricole considérée ne nécessite pas la présence permanente d'une personne sur place, les habitations seront établies à l'intérieur du tissu urbain mixte.

Sont également autorisées, la transformation ou l'extension des constructions existantes afin de permettre les activités de diversification agricole (transformation et vente des produits sur le lieu de la production, gîte ou chambres d'hôte, etc...).

Le caractère restrictif de la constructibilité dans cette zone a pour objectif de garantir une préservation maximale des terres utilisables pour l'agriculture. Rappelons que lors de la concertation menée avec les agriculteurs exploitant des terres sur la commune, aucun projet d'installation agricole n'a été identifié.

- **Dans le secteur Aa**, seules ont été admises les constructions agricoles de petite taille destinées à servir d'abris pour animaux, ainsi que les équipements publics ou nécessaires au fonctionnement des services publics.
- **Dans le secteur Av**, ont été admises les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'aménagement et au fonctionnement de l'aire d'accueil.

[3] Révision simplifiée en vue de la création d'un complexe hôtelier dans le golf de Marly, approuvée le 17 novembre 2009.

[4] Avec les restrictions rendues nécessaires par le septième alinéa de l'art. L.123-1 du code de l'urbanisme (loi n°2010-874 du 27 juillet 2010).

- **En zone naturelle "banale" (zone N)**
  La constructibilité en zone naturelle est, elle aussi, restreinte. D'une manière générale, toute construction nouvelle y est interdite, à l'exception des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics [4]. La transformation, la rénovation et l'amélioration des constructions existantes est en général possible, mais pas leur changement de destination. Cette décision s'explique par le souhait d'éviter les contournements de la réglementation et par le fait que les zones naturelles ne sont pas destinées à voir se développer l'urbanisation.

  Le règlement ne prévoit pas, en revanche, la possibilité d'étendre les constructions existantes. Celles-ci sont en petit nombre et se trouvent dans des situations qui ne justifient pas de rendre possible l'accroissement des surfaces bâties : il s'agit soit de constructions précaires, soit de constructions établies en zone inondable.

  Les dispositions adoptées pour la zone N peuvent avoir pour conséquence de réduire significativement les droits à construire que le POS avait accordé de façon excessive dans certains endroits. C'est le cas, par exemple, dans l'ex-secteur ND2, où étaient autorisés « les aménagements, constructions, installations et équipements collectifs ayant un rapport direct avec une activité sportive, touristique, culturelle ou de loisirs », sans que ne soit fixé d'emprise au sol maximale, ni de coefficient d'occupation des sols, ni de surface minimale d'espaces verts, et alors même que l'ampleur des surfaces classées en ND2 (114 ha) ne pouvait laisser entrevoir qu'il puisse s'agir de *secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées* au sens du deuxième alinéa de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme.

- **En zone naturelle "golf" (zone NG)**
  La zone correspondant au golf de Marly bénéficie de possibilités d'accueillir des constructions, en fonction des contraintes du site et des projets de valorisation touristique :
  - le secteur de la Grange-aux-Ormes (**NGa**) correspond au site historique d'équipements du golf : accueil, club-house, restaurant, salle de réunion, boutique, etc sont installés dans l'ancienne ferme-château. Il est prévu de le renforcer afin d'y développer une activité hôtelière.
  - le secteur du Breuil (**NGc**) bénéficie des mêmes possibilités que le secteur NGa. Les parcs résidentiels de loisirs y sont en outre autorisés afin de pouvoir diversifier l'offre d'hébergement par la location de cottages.

  Dans le secteur NGb, en revanche, aucune construction n'est admise à l'exception des ouvrages techniques liés aux infrastructures et réseaux, sous réserve qu'ils soient permis par le règlement du PPRi. Cette restriction est justifiée à la fois par le caractère inondable d'une partie des terrains concernés et par la volonté de conserver des espaces verts significatifs en rive droite de la Seille, entre le quartier des Orées et les quartiers nord de la ville.

- **En zone naturelle sensible (zone NS)**
  Cette zone est strictement protégée. Seules ont été admises les occupations et utilisations du sol compatibles avec les dispositions de

[4] Avec les restrictions rendues nécessaires par le septième alinéa de l'art. L.123-1 du code de l'urbanisme (loi n°2010-874 du 27 juillet 2010).

l'Arrêté de Protection de Biotope.

> Conditions d'équipement des terrains

La réglementation adoptée est identique pour les zones A et N. Elle est globalement moins contraignante qu'en zone urbaine en ce qui concerne les caractéristiques des accès et de la voirie, pour laquelle aucune largeur minimum n'a été définie.

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement, mais du fait de la faible densité du bâti, celui-ci sera réalisé de manière autonome lorsque la parcelle n'est pas desservie par le réseau collectif. Le coût d'extension des réseaux collectifs pour desservir les constructions de ces zones pourrait s'avérer en effet trop important pour la collectivité.

Comme dans les autres zones de la commune, le traitement et l'infiltration sur place des eaux pluviales seront privilégiés chaque fois qu'ils seront techniquement réalisables, à des conditions économiques acceptables.

Pour les mêmes raisons de maîtrise des dépenses induites par le développement des réseaux, le recours à l'installation de dispositifs d'alimentation en eau potable autonome (puits, forages...) est rendu possible, sous réserve du respect des réglementations spécifiques, lorsque les réseaux collectifs n'existent pas à proximité de la parcelle.

L'absence de constructibilité de la zone NS explique qu'aucune disposition n'ait été prise pour réglementer les conditions d'équipements de ces terrains.

> Implantation des constructions

- Pour des questions de sécurité et de prévention des nuisances, un recul minimal des constructions est exigé par rapport aux voies publiques. Cette distance est fixée par défaut entre 5 ou 10 mètres, suivant l'importance des voies. La vitesse des véhicules sur les routes départementales et communales est en effet plus élevée que dans la zone agglomérée, ce qui génère à la fois une augmentation du bruit et des risques d'accidents.

  Pour les routes supportant une grande circulation, comme la rocade sud, une distance plus importante a été déterminée graphiquement, en s'appuyant sur la règlementation nationale.

  Ces dispositions sont établies de la même manière pour les zones A, N et NG.

- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière est souple en zones A et N, où peu de constructions sont susceptibles d'être établies :
  - implantation en limite ou en recul par rapport aux limites séparatives ;
  - pas de prescription au sein d'une même unité foncière.

En zone NG, lorsque la construction est établie en retrait par rapport aux limites séparatives, une distance minimale est demandée. Contrairement aux autres zones naturelles et agricoles, il est possible de voir s'y établir de petits groupes de constructions, proches les unes des autres. L'argumentation développée en zone urbaine pour justifier cette marge minimale est alors également valable ici.

- Aucun coefficient d'emprise au sol maximum n'a été fixé en zone agricole. S'agissant d'espaces qui n'ont pas vocation à accueillir un nombre significatif de nouvelles constructions, il n'apparaît pas nécessaire d'adopter de dispositions réglementaires pour conserver l'aspect aéré de la zone. Toutefois, le secteur Av constituant un secteur de taille et de capacité d'accueil limité, il a été nécessaire d'y fixer un coefficient d'emprise au sol afin de pouvoir y encadrer les possibilités de construction. Un coefficient de 10% de la superficie totale de l'unité foncière a été retenu, ce qui permet de prendre en compte à la fois les constructions actuelles (locaux sanitaires, accueil...) et les évolutions possibles de l'aire d'accueil dans les années à venir (création éventuelle d'un logement pour le gardien).

  Pour préserver le caractère naturel des zones N et NG, qui peuvent accueillir sous certaines conditions des bâtiments, un coefficient d'emprise au sol maximum des constructions a été également établi ; il a lui aussi été fixé à 10% de la superficie totale de l'unité foncière.

> Caractéristiques des constructions

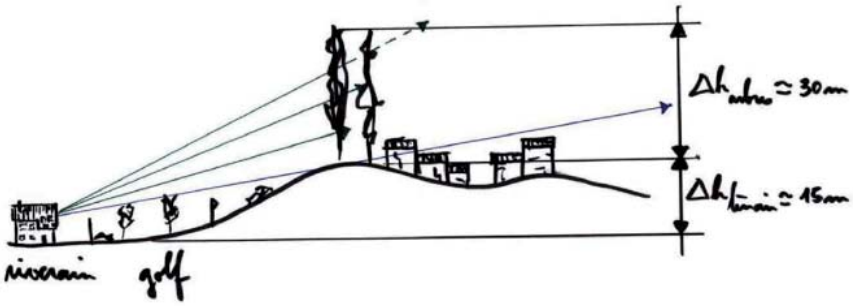
- Dans les zones N et NG, qui sont susceptibles d'accueillir des constructions nouvelles ou des extensions de constructions, il est apparu nécessaire d'encadrer la hauteur maximale de celles-ci afin de maîtriser les incidences possibles sur les paysages.
  - Dans la zone N et le secteur NGa, les constructions nouvelles ne pourront pas excéder 8 mètres, ce qui correspond à 1 niveau au dessus du rez-de-chaussée, en laissant en outre la possibilité d'aménager les combles (R+1+c). Pour les travaux de transformation des constructions existantes qui dépassent cette hauteur, le gabarit initial du bâtiment ne pourra pas être dépassé.
  - Dans le secteur NGc, destiné à accueillir les cottages de tourisme, la hauteur maximale autorisée est de 10,5 mètres, ce qui permet la réalisation de 2 niveaux au dessus du rez-de-chaussée tout en permettant une assez grande latitude pour l'organisation verticale des bâtiments. Cette adaptation de la règle a fait suite à une analyse d'impact visuel potentiel du projet de résidences hôtelières[5] ; elle doit permettre au concepteur de diversifier les formes de bâti tout en optimisant l'intégration des constructions dans l'environnement.

  Les abris de jardins et les abris légers pour bétail sont également limités en hauteur (avec un plafond inférieur) pour garantir une certaine discrétion dans le paysage et éviter qu'ils ne soient utilisés de manière détournée pour une autre fonction.

Les dispositions prises pour le secteur NGc laissent une latitude assez forte à la conception architecturale des futures résidences touristiques du golf.

[5] Etude réalisée par Pass-Ingénierie en vue de la révision simplifiée du POS de décembre 2009.

Ci-contre : l'épure de visibilité utilisée par le cabinet Pass-Ingénierie dans son étude d'impact visuel permet de prendre en compte les caractéristiques topographique du site et la végétation pour définir l'implantation et la hauteur des futures constructions du golf.



- Dans les zones A, N et NG, un contrôle de l'aspect extérieur des constructions peut être effectué sur la base de l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, rappelé à l'article 11 des différentes zones.

  Cette disposition générale est complétée, dans les zones N et NG, par des prescriptions plus spécifiques en ce qui concerne les façades, les toitures et les clôtures :
  - Dans la zone NG, ces prescriptions s'appuyent souvent sur celles qui ont été établies en zone à urbaniser. Elles sont parfois renforcées en raison d'une plus grande sensibilité paysagère des zones naturelles (par exemple, en ce qui concerne l'interdiction des matériaux présentant un aspect brillant ou réfléchissant, qui risquent d'être davantage visibles depuis les espaces ouverts que s'ils sont intégrés à l'intérieur de la ville).
  - Dans la zone N, certaines règles propres à des groupes de constructions n'ont pas été reprises (notamment les règles de composition globale) ; cette zone ne comporte en effet pas de hameaux. Les clôtures doivent en revanche être impérativement végétalisées afin de conforter l'aspect naturel de la zone.

> Stationnement et espaces extérieurs

- La faible densité et les usages du sol dans les zones naturelles et agricoles ne justifient généralement pas que des dispositions en matière de stationnement soient prises sous la forme de ratios. Les emplacements nécessaires doivent être évalués en fonction des besoins spécifiques aux usages du sol.

  Seules les constructions de la zone NG sont susceptibles d'engendrer des flux routiers significatifs relevant de personnes qui ne résident pas sur le site (golfeurs, clients des services d'hôtellerie et de restauration). Des normes ont été établies en fonction des principales destinations que peuvent présenter les constructions édifiées dans la zone : habitation et hébergements hôteliers. Les commerces ne font pas l'objet de ratios de places de stationnement car l'offre qui pourra être développée s'adressera très spécifiquement aux usagers du golf et aux locataires des résidences de loisirs, présents sur le site.

- Plusieurs prescriptions concernant les espaces libres et plantations (articles 13) ont été prises dans le but de préserver l'aspect des zones naturelles.
  - En zones N et NG, il est demandé que les aires de stockage à l'air libre visibles par des tiers soient masquées par une haie végétale dense. Cette disposition a été reprise du règlement de l'ancienne

zone ND du POS, mais a été assouplie dans un but de conservation de la biodiversité. La rédaction initiale précisait en effet que les haies devaient être « *composées d'espèces persistantes* », ce qui présentait à la fois un risque d'appauvrissement de la végétation utilisée et un risque de banalisation des paysages de la commune du fait d'un recours trop systématique aux résineux.

- En zone NG, qui est destinée à accueillir des constructions, il a été décidé d'instaurer une proportion minimum de terrain à maintenir soit végétalisé, soit comme surface en eau. Cette proportion a été fixée aux trois-quarts de l'emprise totale de l'unité foncière pour que le caractère naturel du site demeure prédominant.

  Comme en zone à urbaniser, les surfaces de stationnement engazonnées et les toitures végétalisées peuvent être déduites de cette surface afin d'encourager une gestion écologique des eaux pluviales sur le site de l'opération et de limiter l'imperméabilisation des sols.

- Dans les zones naturelles susceptibles d'être les plus affectées par des aménagements (zone NS en raison de sa sensibilité écologique et zone NG en raison de sa sensibilité paysagère), il est également demandé que les nouvelles plantations soient réalisées en tenant compte de l'environnement naturel dans lequel s'insèrent les opérations d'aménagement ou les constructions :
  - en maintenant, lorsque cela est possible, la végétation existante, pour autant que celle-ci présente un intérêt sur le plan écologique,
  - en évitant, pour les plantations nouvelles, les essences qui banalisent les paysages ou peuvent se révéler facilement invasives : thuyas, épicéas ou autres résineux, mais aussi robinier faux-acacia, qui a tendance à rapidement proliférer. L'utilisation d'essences locales est donc à privilégier, en fonction de la nature du sol et des conditions hydriques. L'état initial de l'environnement apporte une aide pour les identifier.

  Ces dispositions prennent la forme de recommandations dans la zone NG, pour permettre une adaptation à la réalité et aux contraintes de chaque situation. La formulation employée est en revanche plus prescriptive en zone NS ; elle s'appuye sur l'arrêté préfectoral du 3 mai 2002 qui précise dans son article 4 : « *afin de conserver les biotopes nécessaires au maintien de la flore des milieux humides, il est interdit [notamment] de planter et de reboiser avec des essences végétales non spontanées ou allochtones*[6] *le territoire couvert par [l'arrêté de protection de biotope]* ».

> Maîtrise de la densité

La maîtrise de la densité est assurée dans le secteur NGa par l'utilisation combinée du coefficient d'emprise au sol des constructions (article 9) et de la hauteur maximale des constructions (article 10).

Dans le secteur NGc, elle se fait par l'utilisation combinée de la hauteur maximale des constructions (article 10) et du coefficient d'occupation des sols (article 14).

[6] Le terme allochtone fait référence à une espèce qui n'est pas originaire de la région dans laquelle elle se trouve.

Evolution de l'affectation principale des sols entre le POS et le PLU de Marly

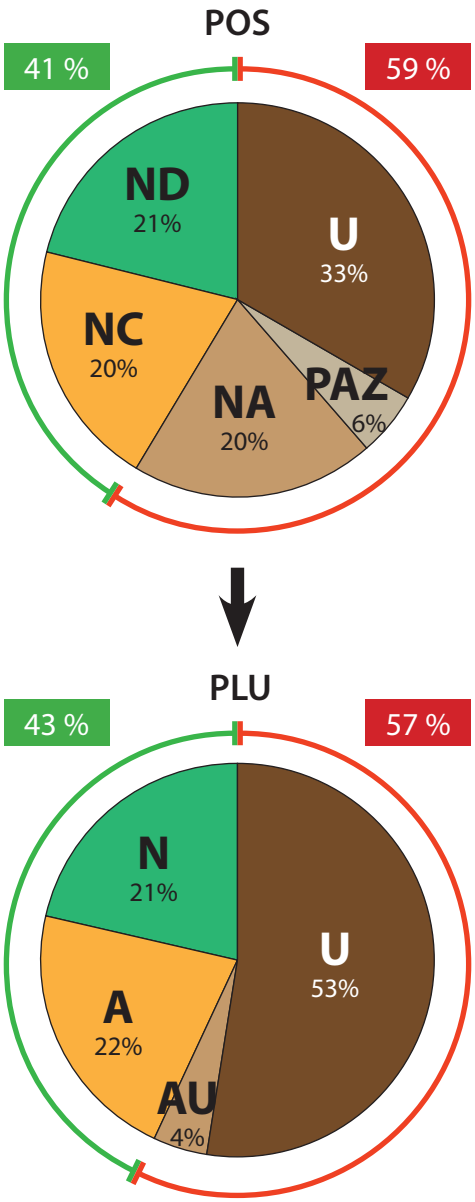


Tableau récapitulatif des surfaces

Zones urbaines

Zone	Surface (ha)
UA	13,7
UB	97,0
dont UBa	*19,5*
UBb	*0,3*
UBc	*0,6*
UC	211,7
dont UCa	*117,4*
UCb	*41,7*
UCc	*51,9*
UD	5,3
UE	8,2
UM	102,8
US	21,3
UX	60,2
dont UXa	*2,1*
UZ	45,5
dont UZa	*13,5*
UZb	*14,6*
UZc	*17,4*
	565,7

Zones à urbaniser

Zone	Surface (ha)
1AU	23,0
2AU	25,9
	48,9

Zone agricole

Zone	Surface (ha)
A	233,0
dont Aa	*98,0*
Av	*1,3*
	233,0

Zones naturelles

Zone	Surface (ha)
N	102,8
dont Nl	*3,3*
NG	98,5
dont NGa	*5,6*
NGb	*72,3*
NGc	*20,5*
NS	30,9
	232,2

Servitudes graphiques

Le plans locaux d'urbanisme sont susceptibles d'être concernés par deux types d'emplacements réservés :
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, instaurés au titre du 8° de l'art. L.123-1-5 du code de l'urbanisme,
- les emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements, instaurés au titre du b) de l'art. L.123-2 du code de l'urbanisme.

> Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts

L'examen des emplacements réservés inscrits au plan d'occupation des sols a indiqué que 14 d'entre eux pouvaient être considérés comme réalisés et n'étaient donc pas à reporter au PLU. L'un ne l'a été que partiellement. Trois autres emplacements ont été abandonnés car ils ne correspondaient plus à des projets portés par la commune. Enfin, un emplacement réservé figurait à la liste mais n'était pas mentionné au plan de zonage ; il a lui aussi été retiré.

Seuls 4 emplacement réservés figurant au POS ont finalement été maintenus, partiellement ou en totalité, dans le PLU :
- ER n° 3-4 (renuméroté A.3), correspondant à un projet d'élargissement rue Costes-et-Bellonte,
- ER n° 3-11 (renuméroté A.4), correspondant à un projet d'élargissement rue du Paquis,
- ER n°3-20 (renuméroté A.5), correspondant à un projet de création d'une promenade piétons-vélos en bord de Seille ; celui-ci ne faisait l'objet au POS que d'un « tracé de principe », qui évolue dans le PLU par une emprise de 5 mètres de large,
- partie non réalisée de l'ER n° 3-1 (renuméroté A.9), permettant le prolongement d'une amorce de voirie débouchant sur la rue de la Luette.

Cinq nouveaux emplacements réservés ont en outre été définis, correspondant soit à des aménagements de voirie (giratoire, itinéraire piétons-vélos), soit à des extensions d'équipements (EHPAD, cimetière, déchetterie).

Remarque : certains emplacements réservés ne couvrent que très partiellement l'emprise nécessaire à la réalisation des projets mentionnés. Ce "pastillage" résulte du fait que la commune a déjà procédé à l'acquisition de plusieurs parcelles ; dès lors que celles-ci sont entrées dans le foncier communal, il n'y a plus lieu de les gréver d'une servitude d'emplacement réservé. Les illustrations qui suivent permettent d'obtenir une lecture plus claire des emprises concernées par les principaux projets et des unités foncières restant à acquérir.

Surface des emplacements réservés au bénéfice de la commune

n° ER	surface (m²)
A.1	26 288
A.2	4 339
A.3	66
A.4	54
A.5	10 645
A.6	1 833
A.7	2 762
A.8	18 508
A.9	51

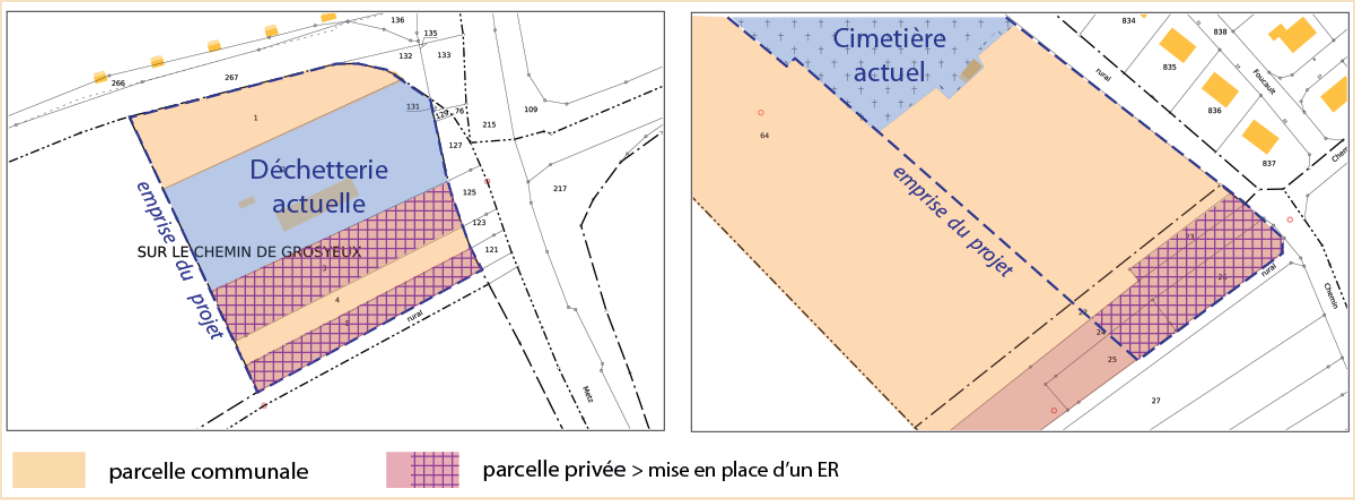
Précision concernant l'emplacement réservé A.5

L'emplacement réservé A.5 consiste à prévoir l'aménagement d'un itinéraire piétons-vélos le long de la Seille, dans le sud de la commune.

Les termes du bail, signé le 20 janvier 2012 entre le Département et l'AAPPMA « Le Brochet de Marly », définit une zone de quiétude dans ce secteur, ce qui a conduit le Président du Conseil Général, dans son avis du 24 septembre 2012, à solliciter un retrait de l'emplacement réservé par rapport à la rivière, afin de concilier les intérêts multiples (plaisirs de la promenade, préservation de la ripisylve, garantie de tranquilité pour les pêcheurs) dans ce site de grande qualité.

Cette demande se traduit, dans le PLU, par un retrait de 5-6 m. par rapport à la berge.

Emplacements réservés A.6 et A.7



Précision concernant l'emplacement réservé A.1

L'emplacement réservé A.1 est destiné à l'extension de l'établissement d'accueil "les Tournesols". Dans le cadre de cet aménagement, il est proposé d'étudier la possibilité de créer et d'ouvrir au public des espaces qui ne seraient pas occupés par les constructions, avec un objectif de favoriser la découverte du milieu naturel, avec une portée pédagogique.

> Emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements

Le plan d'occupation des sols comportait un seul emplacement réservé de ce type ; il avait été institué en 2009 afin de permettre la réalisation d'un programme de logements aidés au sein d'une opération privée. Ce programme n'ayant pas été réalisé, la commune a remplacé cette servitude par un classement du terrain en zone 1AU, dans laquelle s'applique désormais une obligation d'affecter au logement aidé au moins 40% de la surface de plancher destinée à l'habitation. Au vu des nouvelles dispositions, il n'y avait plus lieu de maintenir cet emplacement réservé.

> Périmètres d'attente de projet

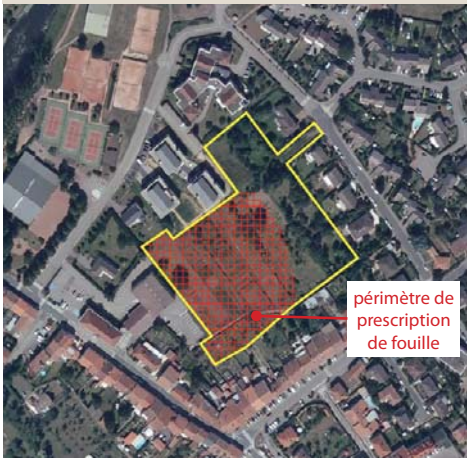
Deux secteurs d'attente de projet ont été institués en application du a) de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme.

- Le secteur P.1, situé au sein de la zone UB, est un espace de coeur d'îlot qui fait l'objet depuis plusieurs années d'un projet d'association foncière urbaine (AFUA) en vue de son urbanisation.

  Le diagnostic archéologique établi en mars 2011 a mis à jour sur le terrain des structures d'habitat appartenant au haut Moyen Age. Cette découverte remet en question la faisabilité de l'opération telle qu'elle était prévue initialement : elle implique soit la modification du périmètre du projet de manière à assurer la conservation du site, soit la réalisation de fouilles préventives.

  Ce choix ne relève pas uniquement de la commune et devra être effectué en partenariat avec les autres membres de l'AFUA et les services de l'Etat. Un nouveau plan d'aménagement global sera, le cas échéant, négocié entre tous les acteurs impliqués dans l'opération. Pour y parvenir, la commune de Marly se donne jusqu'à

L'îlot des *Jardins de la mairie*



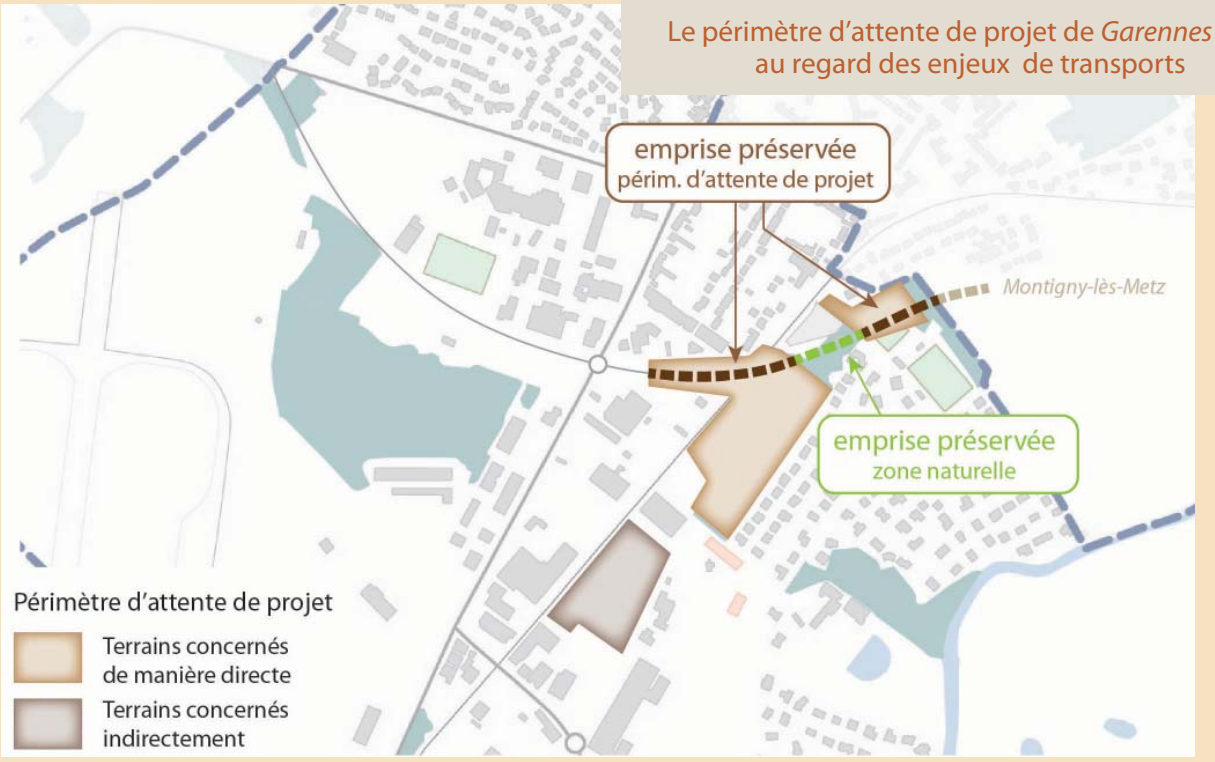
début 2016, ce qui correspond à la période à laquelle sera réalisée la première évaluation de mise en oeuvre du PLU. A cette occasion, si aucun projet d'aménagement global n'a pu être établi, la commune redéfinira l'affectation de ces terrains.

- Le secteur P.2, situé dans le secteur de Garenne nord, implique plusieurs terrains potentiellement concernés, directement ou indirectement, par le projet de boulevard intercommunal sud et d'aménagement d'un parc de rabattement vers les transports en commun. Ce projet est porté par Metz Métropole, au travers du plan de déplacements urbain [1]. Dans son avis du 13 septembre 2012, le Président de la communauté d'agglomération a demandé à la commune que, dans l'attente des conclusions des études à venir pour définir les besoins et la faisabilité de cette infrastructure, les terrains concernés soient préservés de l'urbanisation. Il a été indiqué que, le cas échéant, sa nature et son tracé seront précisés dans le prochain PDU de l'agglomération.

  Pour l'heure, il a été décidé de préserver les emprises foncières par un classement des terrains au sein d'un périmètre d'attente de projet, cette solution présentant pour avantages :
  - de ne pas considérer le boulevard intercommunal sud comme une opération en soi (ce qui était le cas au niveau du POS), mais comme une composante possible d'un projet plus large visant à renforcer l'intermodalité dans le sud de l'agglomération. Le périmètre d'attente de projet intègre en effet les terrains proches de l'emprise pressentie pour la voie, ce qui permet de ne pas occulter l'objectif d'implantation d'un parc de rabattement. Cette traduction apparaît donc plus en adéquation avec les orientations du PDU que celle présentée précédemment au niveau du POS ;

[1] Lire à ce sujet la rubrique consacrée à l'inscription du projet de PLU dans le cadre intercommunal, dans le chapitre 2 de la présente partie du rapport.

Le périmètre d'attente de projet de *Garennes nord* au regard des enjeux de transports



- de ne présager ni de la nature, ni du tracé de la future infrastructure, puisque ces éléments ne sont pas aujourd'hui connus ;
- de marquer l'interdépendance entre la solution apportée aux enjeux de transports à l'échelle intercommunale et les conditions d'ouverture à l'urbanisation des sites de Garennes nord.

Bien qu'il ne soit pas directement impacté par les décisions qui seront prises dans le cadre de l'aménagement de la future station intermodale de Frescaty, le site Champredonte a, lui aussi, été inclus dans le périmètre d'attente de projet de Garennes nord. Ce classement résulte du choix fait, à l'issue de l'enquête publique, de l'associer dans une même unité de programmation que les sites Jeanne d'Arc 2 et Marcel Ney [2]. Il pourra être ouvert à l'urbanisation dès qu'un projet d'aménagement global aura été défini pour ces trois sites.

La conséquence de la décision de définition d'un périmètre d'attente de projet est une limitation de la constructibilité jusqu'à l'approbation d'un projet d'aménagement global par la commune. Les constructions et installations nouvelles de plus de 12 m^2 de surface y sont interdites afin de ne pas compromettre ou rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'ensemble. Ce plafond de 12 m^2 correspond à la surface maximum admise pour les abris de jardins et est donc en cohérence avec la règle qui a été retenue en zone 2AU.

[2] Lors de l'enquête publique, plusieurs habitants du quartier ont effectué une requête visant à reconsidérer la densité du bâti dans certains espaces de Garennes nord. La commune à décidé d'y répondre favorablement, ce qui conduit à devoir réétudier globalement le projet d'aménagement du secteur.

Sixième partie

INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

page

Le milieu physique **95**

Les milieux naturels **101**

Le paysage et le patrimoine **105**

Le milieu humain **109**

Les incidences du plan local d'urbanisme sur l'environnement concernent les modifications apportées par rapport au plan d'occupation des sols en vigueur avant l'approbation du PLU.

Leur évaluation s'appuie sur l'état initial de l'environnement qui a été établi dans le cadre du diagnostic. Les impacts des décisions prises dans le cadre du PLU sont donc analysés selon les thématiques suivantes :
- incidences sur le milieu physique,
- incidences sur les milieux naturels,
- incidences sur les paysages et le patrimoine,
- incidences sur le milieu humain.

1 Le milieu physique

> Le sol et le sous-sol

Modification de la topographie
Dans l'ensemble des zones du règlement, à l'exception de la zone NS où les restrictions sont encore plus fortes, seuls sont autorisés les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux constructions et installations autorisées et, dans les zones UE et 1AU, ceux qui sont liés à l'aménagement du site. Les modifications topographiques rendues possibles par le PLU sont donc liées principalement au développement de l'urbanisation, aux équipements qui lui sont corrélés (bassins de rétention des eaux pluviales, mise en place des réseaux) et à la création d'infrastructures routières.

Les sites de développement urbain retenus par le PLU ont, d'une façon générale, un relief peu vallonné. Certains d'entre eux sont néanmoins potentiellement susceptibles de faire l'objet de mouvements de terres significatifs au cours de leur aménagement du fait de la déclivité du terrain naturel avant travaux. C'est le cas notamment du secteur touristique du Breuil, du site Marcel Ney et, d'une façon moindre, du site des Etangs.

- Le secteur touristique du Breuil s'étage entre une altitude de 170 mètres au niveau de la Seille et une altitude d'environ 185 mètres sur les hauteurs. Au vu de la nature et de la consistance du projet d'une part, des orientations d'aménagement prises en faveur de la préservation du paysage d'autre part, l'aménagement du site devrait rester assez diffus et pourra être réalisé sans avoir recours à des modifications topographiques. Pour répondre aux exigences en matière d'intégration paysagère et ne pas être visibles depuis les bords de Seille, les constructions seront préférentiellement établies sur les replats, camouflés par les masques visuels formés par la végétation ; la création de buttes artificielles, qui aurait pour conséquence de rendre davantage visibles les constructions, est donc exclue mais des adaptations de terrain localisées, liées notamment au déplacement des trous de golf, restent possibles.
- Le site Marcel Ney est établi en deux étages topographiques distincts : un talus de plusieurs mètres de haut sépare un replat à terrasse, établi au niveau de la voie ferrée et de la route actuelle, de l'emprise des anciens terrains de sport situés en contrebas. L'aménagement du site impliquera inévitablement un remodelage du terrain, afin d'atténuer cette rupture et de mettre en place la desserte routière du quartier. Cette intervention concerne surtout la partie sud du site, où la rupture topographique est la plus marquée.
- Le site des Etangs présente une déclivité faible d'ouest en est. Les travaux d'aménagement du site devraient en principe avoir des conséquences limitées sur la topographie, les constructions pouvant aisément s'étager pour prendre en compte graduellement les courbes de niveau. Seul le reprofilage du Renaultrupt, prévu aux orientations d'aménagement, est susceptible de modifier de façon perceptible la topographie des lieux.

Dans tous les sites d'urbanisation nouvelle, il convient enfin de prendre en considération les travaux destinés à collecter, réguler l'écoulement, voire infiltrer les eaux pluviales : noues, bassins, fossés, etc. Les choix techniques ne sont pas établis définitivement dans le cadre du PLU et seront étudiés par l'aménageur en phase pré-opérationnelle, en fonction notamment des potentialités des sols.

Exploitation des ressources du sous-sol
Le PLU ne prévoit aucune possibilité d'exploitation des ressources minérales du sous-sol.

Aléa retrait-gonflement des argiles
Il n'est pas prévu de renforcement de l'urbanisation dans les secteurs concernés par un aléa moyen "retrait-gonflement des argiles". Seul le site touristique du Breuil, concerné pour une petite partie par la présence de formations superficielles du Lotharingien, est susceptible d'accueillir des hébergements touristiques de type "cottage" (secteur NGc du PLU).

Risques de pollution des sols par diffusion de substances chimiques
Les risques de pollution des sols qui résultent de la mise en oeuvre du PLU peuvent avoir quatre origines principales :
- pollutions liées à l'activité industrielle ou artisanale (risques directs, permanents),
- pollutions liées à la phase d'urbanisation proprement dite (risques directs, temporaires),
- pollutions liées à l'utilisation résidentielle des sols (risques indirects, permanents),
- pollutions liées à l'utilisation agricole des sols (risques directs ou indirects et permanents).

Ces pollutions des sols sont ensuite susceptibles de se propager au réseau hydrographique par ruissellement ou percolation.

⇨ <u>Activité industrielle ou artisanale</u>
Les dispositions du PLU ne comprennent aucune disposition qui ait pour effet d'accroître de façon manifeste les risques de pollution des sols par rapport à la réglementation précédente. Le plan ne prévoit, ni création de nouvelle zone d'activités industrielle et artisanale, ni assouplissement des conditions d'installation de ce type d'entreprises.

⇨ <u>Urbanisation du terrain proprement dite</u>
Les travaux de terrassement, d'aménagement des terrains et de construction nécessiteront l'utilisation d'engins de chantier, susceptibles d'être une source de pollution diffuse ou accidentelle (déversement de carburants ou d'huiles, notamment). Les travaux de bâtiment génèreront en outre l'utilisation de différents produits, tels que solvants ou peintures, qui peuvent accidentellement être diffusés vers le sol par projection directe ou par ruissellement des eaux de pluie le long des surfaces traitées.

Ces risques de pollution perdureront pendant toute la période de chantier. Ils s'estomperont à l'issue de cette phase.

⇨ <u>Utilisation résidentielle des sols</u>
Une fois la population installée, les travaux de jardinage et d'entretien des parcelles par les habitants pourront générer l'emploi de produits phytosanitaires, désherbants et pesticides. Mal utilisés, ces derniers

pourront être à l'origine d'une altération accidentelle de la qualité des sols et des eaux d'infiltration.

⇨ Utilisation agricole des sols

Les différentes substances chimiques ou organiques utilisées par l'agriculture pour amender les sols ou protéger les cultures peuvent être à l'origine de pollutions significatives si les apports ne sont pas bien contrôlés.

Cependant, il n'est pas possible d'établir globalement une relation de cause à effet entre le classement de zones agricoles (A) par le PLU et les risques de pollutions induites par ce classement. En effet, les règles d'urbanisme n'ont pas pour fonction d'organiser la production agricole (art. L 111-1 du code de l'urbanisme). Seuls les risques et les nuisances engendrés par les constructions et installations agricoles peuvent être considérées comme une incidence des dispositions du PLU.

> L'eau

Imperméabilisation des sols et modification du régime d'écoulement des eaux

Le développement des espaces bâtis est de nature à augmenter l'imperméabilisation des sols et le ruissellement des eaux.

Au total, les surfaces urbanisables supplémentaires rendues possibles par le PLU par rapport aux dispositions du POS représentent environ 13 hectares (*Vannonchamps*, secteurs *Sous-les-Vignes* et *Sous-les-plantes*). En contrepartie, le PLU redonne une vocation agricole ou naturelle à 34 hectares de terre qui étaient destinés, dans le POS, à être urbanisés. D'un point de vue strictement quantitatif, les dispositions prises par le PLU réduisent donc d'une vingtaine d'hectares les possibilités d'extension des surfaces urbanisées. Les surfaces supplémentaires qui seront imperméabilisées demeurent néanmoins importantes et pourront avoir potentiellement des incidences sur l'hydrologie locale. Sur certains sites, les sols en place pourront présenter structurellement une tendance à retenir l'eau en surface et il est possible de voir apparaître, lors des fortes pluies, des secteurs où s'accumuleront les eaux de ruissellement en cas de défaillance du système d'évacuation des eaux. Par ailleurs, le rejet d'eaux pluviales dans les cours d'eau serait de nature à augmenter brutalement le débit de ces derniers, ce qui pourrait avoir pour conséquence de provoquer des inondations en aval, au niveau de la vallée de la Seille. De manière indirecte, l'augmentation du débit de la rivière Seille ou de ses affluents est également susceptible d'altérer les berges mal stabilisées.

Ce phénomène est en partie pris en considération au travers de la loi sur l'eau, qui vise à limiter les effets des aménagements sur les équilibres hydrologiques. La mise en place de bassins de rétention d'eau permettra notamment de réguler les débits rejetés dans le milieu récepteur.

Le PLU s'est efforcé, quant à lui, de réduire les effets liés à l'augmentation de l'imperméabilisation des sols :

- en ménageant des surfaces perméables au sein des secteurs d'urbanisation actuels et futurs : dans la plupart des zones urbaines ou à urbaniser, obligation est faite de réserver sur chaque unité foncière une proportion minimale d'espaces verts,

Remodelage et renaturation des cours d'eau

Les orientations d'aménagement et de programmation prévoient le remodelage du lit et des berges de certains affluents de la Seille, dont le cours avait été linéarisé sous la forme de fossés au cours des décennies passées. Le Renaultrupt – à partir de 2013 – et le Grand Bouseux – à partir de 2015 – sont tous les deux concernés.

Ce remodelage s'accompagne d'une renaturation destinée à limiter l'érosion des berges et à favoriser la fonction d'auto-épuration du milieu. Ils sont menés en collaboration avec le syndicat d'aménagement hydraulique de la Seille.

- en imposant le recours au traitement et à l'infiltration des eaux pluviales sur le site même de l'opération à chaque fois que cela est techniquement réalisable,
- en prévoyant le remodelage et la renaturation de certains cours d'eau (voir encart ci-contre),
- la protection partielle de la ripisylve de la Seille au titre des espaces boisés classés ainsi que les actions visant à la conforter [1] participent à la stabilisation des berges de la rivière et de ses affluents.

Exposition aux risques d'inondations de la Seille

La commune est directement concernée par les crues de la Seille et couverte par un plan de prévention des risques d'inondations (PPRi).

Les terrains concernés par le PPRi ont été reportés sur les documents graphiques du règlement (couche SIG transmise par les services de la Direction Départementale des Territoires, reportée sans transformation [2] sur le plan). L'intégration du risque au PLU a été réalisée de la manière suivante :

- Classement de tous les terrains de la zone "rouge" en zones naturelles ou agricoles inconstructibles (N, Nl, NGb, NS et Aa). Aucun de ces terrains n'a pas fait l'objet d'une désignation au PLU en tant que *secteur de taille et de capacité d'accueil limitée* qui autoriserait une urbanisation ponctuelle. La zone d'expansion des crues est donc préservée.
- Classement des terrains déjà urbanisés de la zone "orange" en zones urbaines (UA, UB, UC, UE) ; l'article 2 des dispositions générales du PLU renvoie aux prescriptions particulières du PPRi.

Risques de pollutions accidentelles ou périodiques

A Marly, on peut identifier trois causes principales de pollution directe possible des cours d'eau :

- rejet incontrôlé d'eaux résiduaires ou de sous-produits issus d'activités économiques dans le milieu récepteur par défaillance des dispositifs de protection ou de traitement des entreprises,
- rejet incontrôlé d'eaux usées dans le milieu récepteur par défaillance ou dépassement de la capacité de traitement des dispositifs d'épuration des eaux,
- fuite de produits chimiques polluants lors d'un accident de la circulation impliquant un poids-lourd. La traversée de la commune par la rocade sud de Metz constitue un facteur de risque supplémentaire.

Les dispositions du PLU ont globalement peu d'incidence sur la gestion de ces risques, ces derniers relevant de réglementations particulières fixées au niveau national et étant de la responsabilité des entrepreneurs ou des concessionnaires.

Pollutions diffuses liées aux transports terrestres

Outre les sources de pollutions diffuses mentionnées dans la rubrique "Sol et sous-sol", dont les incidences peuvent se répercuter par la suite sur le milieu aquatique, les transports sont à l'origine d'une altération potentielle des cours d'eau :

- résidus de combustion des moteurs sur la chaussée, lessivés par les eaux de ruissellement,
- fuites d'hydrocarbures ou d'huiles des véhicules en stationnement,

[1] Prévues à la section A1 des orientations d'aménagement et de programmation.

[2] Cette couche ayant été établie à une échelle différente du 1/2000e, il existe une marge d'erreur assez importante à la lecture ; il convient donc de se reporter systématiquement au PPRi approuvé afin de connaître précisément les servitudes opposables aux tiers. Le tracé figurant aux documents graphiques du règlement est uniquement indicatif.

- vidanges réalisées par les particuliers sans précautions suffisantes vis-à-vis de l'environnement...

Le choix de permettre l'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles activités économiques implique nécessairement une augmentation des transports terrestres, et donc de ces pollutions diffuses.

Le caractère incitatif du PLU en faveur des modes de déplacements doux, combiné à la politique de développement des transports en commun, est destiné à offrir des alternatives à l'usage de l'automobile, et à limiter ainsi l'accroissement des pollutions induites par les véhicules à moteurs.

> L'air et le climat

Pollution de l'air et lutte contre le changement climatique

Les activités humaines émettrices de gaz dans l'atmosphère sont nombreuses : industrie, transports, habitat, agriculture. Certains de ces gaz peuvent avoir des effets biologiques directs du fait de leur nature chimique (dioxyde de souffre, oxydes d'azote, particules fines, ozone...). D'autres, tels que le dioxyde de carbone, contribuent à l'augmentation de l'effet de serre.

Les choix effectués dans le cadre du parti d'aménagement et les dispositions du PLU peuvent avoir des conséquences sur l'émission de substances polluantes. En se donnant les moyens d'accueillir entre 500 et 1 000 habitants supplémentaires à terme, la ville de Marly pourrait voir augmenter d'environ 5% à 10% ses émissions d'origine résidentielle (essentiellement dues au chauffage et aux déplacements), en imaginant qu'aucune évolution n'intervienne dans les habitudes de consommation des ménages.

Différents éléments devraient néanmoins permettre de modérer cette évolution :

- la mise en oeuvre systématique de la réglementation thermique 2012 dans le bâtiment, dont l'application a d'ailleurs été anticipée contractuellement sur les dernières opérations du POS,
- les dispositions prises par le PLU en faveur de l'évolution des formes urbaines, de la densité et de l'adoption de principes de construction bioclimatique, facteurs d'économie d'énergie dans les bâtiments,
- la politique incitative développée par la municipalité en faveur des modes de déplacements doux, destinée à aller vers une réduction des émissions liées aux transports.

En outre, le PLU ne s'oppose pas à l'utilisation des énergies renouvelables dans les constructions, que ce soit au travers de la mise en place de panneaux solaires ou de l'intallation de dispositifs individuels de production d'énergie éolienne.

Si l'on peut espérer des impacts directs et rapides des mesures prises dans le domaine de la construction, les effets attendus de la politique incitative en matière de déplacements sont encore difficiles à cerner :

- d'une part, elle ne permet de cibler qu'une partie des déplacements résidentiels, une part importante des flux routiers traversant la commune étant, soit d'origine extérieure (rocade sud de Metz, RD5...), soit peu propices à l'usage du vélo ou du bus.
- d'autre part, ils dépendront largement de l'engagement personnel

des habitants à faire évoluer leurs habitudes et leur mode de vie.

Evolution des conditions micro-climatiques

Si l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs est susceptible de s'accompagner de la destruction de rideaux végétaux (haies, fourrés, bosquets...), les constructions et plantations nouvelles réalisées sur ces sites créeront de nouveaux obstacles aux vents dominants. Ces modifications seront susceptibles de perturber la circulation de l'air au niveau local et de faire évoluer les conditions micro-climatiques : canalisation des flux ou, à l'inverse, atténuation de la force des vents.

Par son importante superficie et sa situation géographique de plateau exposé aux vents du sud-ouest, l'ensemble de Vannonchamps et des Hauts-de-Vannonchamps est susceptible d'être le plus concerné par ces effets. Certaines orientations prises dans le cadre du PLU, comme la préservation du bosquet de Vannonchamps, permettront de ralentir les vents dominants. Pour le site des Hauts-de-Vannonchamps (classé en zone 2AU), les orientations d'aménagement n'ont pas encore été définies ; il importera de prendre en compte cette caractéristique du site lorsque les besoins d'une ouverture à l'urbanisation s'imposeront.

2 Les milieux naturels

> Devenir des différents milieux naturels

Les décisions d'aménagement prises dans le cadre du PLU, au premier rang desquelles figurent les ouvertures à l'urbanisation de nouveaux terrains, peuvent avoir des conséquences sur les milieux naturels de la commune. Ces incidences peuvent consister en une destruction directe de la végétation (défrichements, terrassements...) ou en une atteinte indirecte vis-à-vis des espaces naturels environnants (évolution des apports hydriques, interruptions de couloirs écologiques...).

Les espaces forestiers
D'une manière globale, les décisions prises dans le cadre du PLU n'auront qu'un impact limité sur les espaces boisés de la commune. Certains sites de développement de l'urbanisation sont cependant susceptibles de faire disparaître de petits bosquets ou des haies :

- L'aménagement des sites Jeanne d'Arc et Marcel Ney s'accompagnera vraisemblablement de l'abattage de plusieurs arbres, notamment afin de permettre la mise en place des accès et les travaux de terrassements préalables aux constructions. Au vu de la qualité des boisements en place, il est néanmoins important de maintenir un continuum boisé sur ces sites sous la forme de bosquets et de haies. Les orientations d'aménagement prévoient ainsi le « maintien d'une continuité boisée au travers d'un réseau de haies et de bosquets de la Seille à la rue des Garennes », cette continuité concernant les deux sites. Les documents graphiques du règlement font, par ailleurs, apparaître une bande boisée protégée au fond de chacun des terrains.

  Il est, enfin, souhaitable que les aménageurs privilégient, chaque fois que cela est possible, le maintien de la végétation existante à la plantation de nouveaux individus et que les plantations nouvelles soient faites en cohérence avec les essences en place.

- Le site de Vannchamps est lui aussi concerné par la présence de plusieurs bosquets et haies qui jouent un rôle de continuité écologique. Là encore, les orientations d'aménagement prévoient non seulement le principe général de maintien de cette continuité, mais précise aussi que le bosquet présent sur le site doit être au moins en partie maintenu.

  La continuité écologique proprement dite est formée d'une mosaïque de haies et d'espaces en herbe qui bénéficie pleinement de l'effet de lisière et présente donc une bonne diversité biologique.

Les autres déboisements qui pourraient résulter de la mise en oeuvre du PLU sont limités en nombre et en surface. D'une manière générale, le PLU s'est attaché à préserver les haies et les bosquets qui apparaissaient les plus intéressants sur le plan écologique ou paysager : protection au titre des espaces boisés classés ou de la trame verte et bleue.

Les boisements riverains
Aucun boisement riverain n'est directement menacé par les dispositions du PLU qui institue, au contraire, de nouvelles mesures de protection à leur égard.

- classement au titre des espaces boisés classés de la ripisylve de la Seille et des bosquets qui lui sont associés dans les parties nord et sud du ban communal, là où elle est aujourd'hui la mieux développée,
- mesures de renforcement de la ripisylve de la Seille et de ses affluents prévues dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation,
- mise en place dans le règlement d'une marge de recul des constructions de 4 à 6 mètres par rapport aux cours d'eau et fossés de la commune, favorisant la préservation de la végétation des bords de rives.

Les broussailles, fourrés et fruticées
L'aménagement de certains sites de développement urbain est susceptible d'entraîner une réduction de la surface de broussailles et de fourrés de la commune : Champredonte, Vannonchamps et Sous-les-Vignes. Malgré le rôle écologique réel de ces formations (abri pour l'avifaune), leur aspect enfriché en fait souvent des espaces peu appréciés esthétiquement en milieu urbain.

Le projet d'extension du cimetière "*sous les vignes*" est lui aussi de nature à réduire la surface de fourrés et fruticées qui se sont développés au sud-est de celui-ci.

Les prairies
Des espaces prairiaux mésophiles et méso-xéroclines sont impactés par les dispositions du PLU sur les sites suivants :

- Les deux anciens stades Jeanne d'Arc et Marcel Ney sont demeurés des espaces en herbe et, leur entretien se réduisant, ils se sont enrichis en espèces à caractère pré-forestier. L'aménagement des sites en vue de leur urbanisation devrait faire disparaître complètement ces espaces.
- Le site de Vannonchamps est occupé pour une large partie par des prairies secondaires résultant de l'arrêt de l'utilisation agricole des terres. Ces prairies à caractère semi-sec présentent une assez bonne diversité biologique : variété floristique, mais aussi intérêt vis-à-vis de l'entomaufaune (lépidoptères et orthoptères principalement).
  Elles ont été incluses, pour parties, dans un couloir grêvé d'une servitude de trame verte et seront, à ce titre, partiellement préservées au sein d'une mosaïque d'autres milieux naturels.
- L'extension de l'établissement d'accueil "les Tournesols", au lieu-dit Sous-les-Plantes, se fera au détriment d'espaces de prairies, utilisées à la fois en fauche et comme pâtures.

En revanche, les dispositions du PLU ne portent pas atteinte aux prairies humides et semi-humides qui ont été recensées sur le territoire.

> Prise en compte des sites sensibles

Les dispositions du PLU ne portent pas atteinte aux deux sites protégés

de la commune :

- Les terrains concernés par l'arrêté de protection de biotope "*milieux humides de la vallée de la Seille*" ont été classés en zone naturelle sensible (NS) dans laquelle toute construction est formellement interdite et où les usages du sol admis par le règlement du PLU ont été établis en cohérence avec les termes de l'arrêté préfectoral.
- Le château Ancillon de Jouy (ou « ferme Buttin »), qui constitue un gîte à chauves-souris rattaché au site Natura 2000 "*pelouses du pays messin*", a été protégé au titre de la loi "Paysages" et les possibilités d'évolution du bâti sont assorties de conditions spéciales définies à l'article 3 des dispositions générales du règlement du PLU.

> Intérêts floristiques et faunistiques

En l'état actuel des connaissances, les dispositions du PLU n'ont pas pour conséquence de porter significativement atteinte aux espèces végétales ou animales à caractère patrimonial qui ont été identifiées dans l'état initial de l'environnement.

Des précautions ont été prises pour préserver les potentialités de déplacements des espèces le long des continuités écologiques, avec une attention spécifique portée aux amphibiens lors de l'aménagement du quartier de Vannonchamps. Les orientations d'aménagement particulières à ce secteur (section B2 du document) prévoient en effet l'aménagement d'un passage dédié à la petite faune sous la voie d'accès principale du quartier, au niveau de la continuité écologique.

La réduction potentielle des formations de fruticées (voir plus haut) peut avoir pour conséquence de réduire l'habitat potentiel de la Pie-grièche écorcheur. Toutefois, cette réduction est modérée au regard de la surface totale des formations pré-forestières présentes dans le sud de la commune et le caractère évolutif rapide de ce type de formation (de nouveaux buissons épineux pourront apparaître en quelques années en frange des prairies) tend à montrer que l'impact sera finalement faible.

3 Le paysage et le patrimoine

> Préservation du patrimoine bâti

Parmi les différents éléments bâtis intéressants recensés lors du diagnostic, la municipalité a choisi d'établir des prescriptions spécifiques de préservation sur deux "châteaux" : la ferme-château de la Grange-aux-Ormes et le château Ancillon de Jouy, qui lui sont apparus comme les plus représentatifs du patrimoine architectural de la commune.

Les autres dispositions du PLU n'édictent pas de mesures de protection spécifique du patrimoine bâti et permettent son évolution, sous réserve de respecter certaines règles d'esthétique indiquées à l'article 11 des dispositions particulières du règlement.

> Préservation du patrimoine archéologique

Le ban communal de Marly recèle une quarantaine de sites archéologiques connus. Cette richesse rend probable la découverte de nouveaux vestiges lors des opérations d'aménagement et de construction prévues au plan. Les travaux sont dès lors susceptibles d'entraîner une altération, voire une destruction involontaire de certains éléments si des précautions n'ont pas été prises au préalable.

L'application de la législation concernant l'archéologie préventive doit permettre de prévenir toute incidence des projets sur le patrimoine archéologique de la commune.

> Evolution des grandes composantes du paysage

Les décisions prises dans le cadre du PLU sont susceptibles de modifier de manière sensible les paysages de la commune. Les différentes entités paysagères identifiées lors du diagnostic ne sont pas concernées de manière uniforme par les dispositions adoptées.

Le golf de Marly est appelé à connaître des transformations significatives au cours des années à venir. Le projet d'aménagement d'un secteur touristique au lieu-dit "le Breuil" devrait faire évoluer l'ambiance du site, qui sera à terme ponctué de bâtiments destinés à l'hébergement et à la mise en place de services communs. Ces aménagements ne sont toutefois pas de nature à remettre en cause son caractère naturel et paysager.

Le couloir de la Seille, du golf au centre-ville, devrait connaître à terme une ambiance plus arborée (renforcement de la ripisylve de la Seille à l'horizon 2020, prévu par les orientations d'aménagement et de programmation). Il est néanmoins précisé que les plantations d'arbres seront réalisées de manière discontinue, afin de conserver des perspectives visuelles traversantes entre les deux rives. Les orientations

d'aménagement et de programmation prévoient en outre (section A5) que les constructions qui seront implantées sur le golf ne devront pas être visibles depuis les promenades de la Seille. Le caractère du site devrait donc être préservé.

Le paysage agricole ouvert ou semi-ouvert des prairies de la Seille, au sud du centre-ville, est préservé par un classement au PLU en zone naturelle sensible (NS) ou agricole inconstructible (Aa). Seules les franges, près du cimetière et en lien avec l'extension de l'établissement "les Tournesols", sont ouvertes à l'urbanisation. Les orientations d'aménagement (section A2) prévoient, par ailleurs, plusieurs dispositions destinées à préserver les vues au niveau de cette entité paysagère *(voir ci-dessous)*.

Les paysages agricoles ouverts de culture seront impactés par le développement de l'urbanisation prévu sur les sites des Etangs, de Vannonchamps et des Hauts-de-Vannonchamps. Cette entité paysagère sera maintenue partiellement à l'est de la RD5 et en intégralité à l'ouest de celle-ci. Les espaces ouverts de culture sont également conservés intégralement entre le quartier de l'Orée sud et la rocade.

Les terrains de la base aérienne ne devraient pas évoluer significativement au cours des prochaines années. Le PLU y maintient un zonage militaire transitoire (UM) et leur urbanisation ne pourra intervenir que dans le cadre d'un projet d'aménagement global.

Les paysages urbains existants devraient peu évoluer, le PADD ayant fixé un principe de maintien global des caractéristiques du bâti actuel. Des améliorations qualitatives sont toutefois prévues par le PLU au niveau des espaces publics, en lien notamment avec la poursuite du développement du réseau de déplacements piétons-vélos ou pour gérer les zones de contact entre zones à vocation mixte et zones destinées à l'accueil d'activité économique.

L'aspect des nouveaux quartiers sera en revanche très différent de celui du tissu urbain pavillonnaire existant. Des préconisations en matière de paysage ont été prévues par les orientations d'aménagement et de programmation lorsque des enjeux locaux ont été décelés. Elles ont notamment pour but d'encourager une réflexion approfondie sur les espaces publics, la composition urbaine ou l'insertion des constructions dans le site.

> Préservation de la qualité des sites et des paysages

Les conditions dans lesquelles s'opèrent les aménagements influent fortement sur l'aspect paysager final de l'urbanisation. Il ne suffit pas pour cela de s'appuyer uniquement sur la qualité architecturale des projets, mais aussi de s'assurer de leur insertion dans leur contexte urbain ou naturel. Différentes dispositions prises dans le cadre du règlement participent à ce souci d'insertion :

- l'article 4 des dispositions particulières de zones prévoit la dissimulation des réseaux électriques et téléphoniques, sauf dans le cas de réseaux électriques à très haute tension pour lesquels les

surcoûts liés à l'enfouissement peuvent être trop élevés.

- la protection de bosquets et de haies au titre des espaces boisés classés ou en tant que composantes de la trame verte et bleue participe également au maintien de la qualité et de la diversité des sites et des paysages,
- plus largement, les orientations d'aménagement et de programmation intègrent la dimension paysagère au travers des principes édictés.

> Prise en compte des vues remarquables

Les vues remarquables recensées dans le diagnostic ont fait l'objet de dispositions visant à les préserver dans le document d'orientations d'aménagement et de programmation. Certains secteurs de développement urbain sont susceptibles de se trouver au niveau de certains de ces axes visuels ; plutôt qu'une contrainte, ces derniers peuvent, dès lors, devenir une composante du parti d'aménagement et permettre de valoriser qualitativement l'opération d'urbanisme.

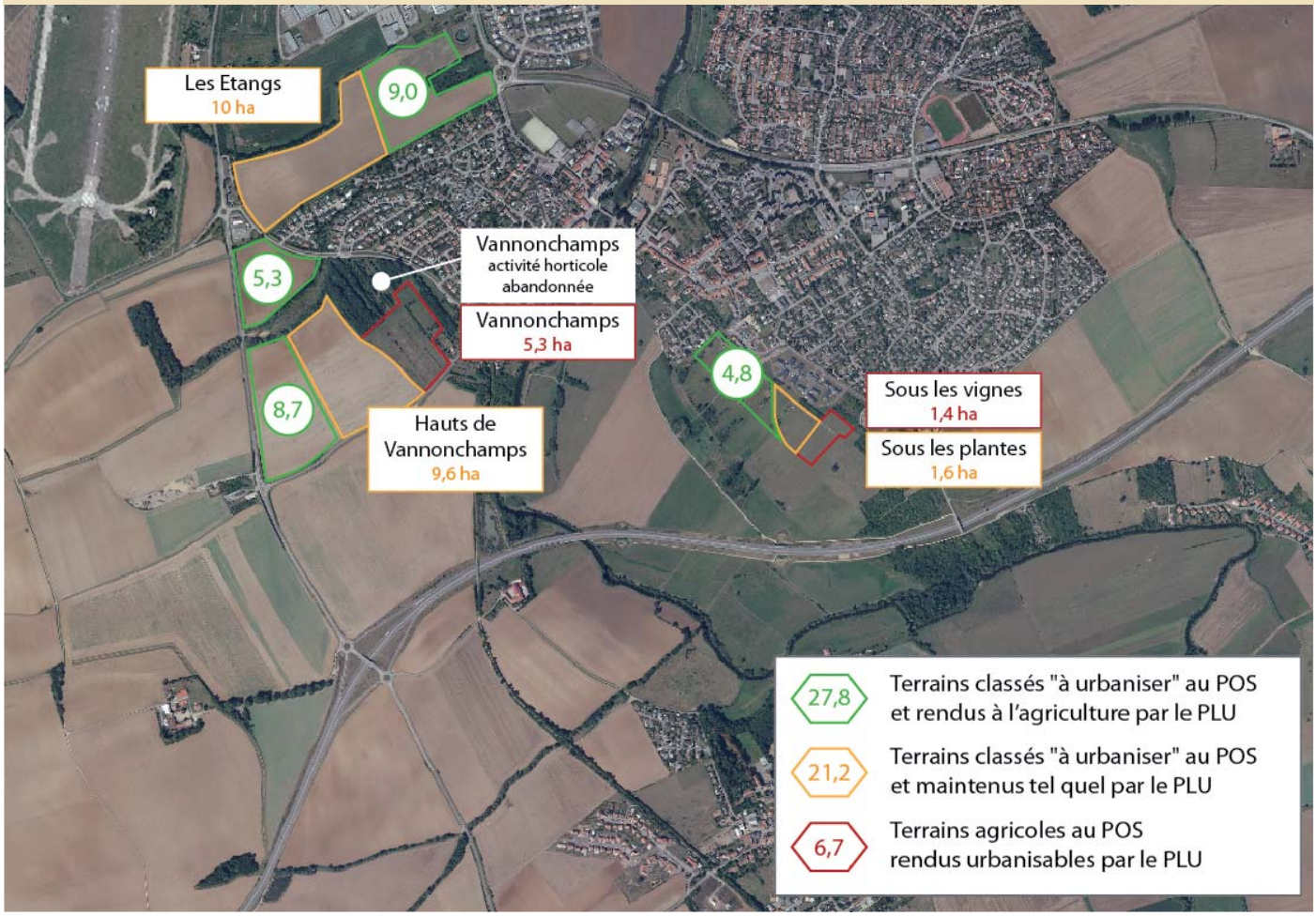
4 Le milieu humain

> L'agriculture

Le développement de l'urbanisation prévu par le PLU à court et moyen termes (zones 1AU et 2AU) impacte directement l'activité agricole présente sur la commune. Au total, les opérations programmées et les réserves d'emprises sont susceptibles de prélever environ 28 ha de terres agricoles exploitées en cultures, pâturages ou fauche.

Les dispositions du PLU sont néanmoins plus favorables à l'agriculture que celles du plan d'occupation des sols. En effet, le POS prévoyait le prélèvement possible d'encore 50 hectares de terres agricoles, classées soit en zone 1NA, soit en zone 2NA. Sur ces 50 hectares, le PLU restitue près de 28 ha à l'agriculture et conserve environ 21 hectares en zone à urbaniser. Il prélève en outre un peu moins de 7 hectares de terrains qui étaient, eux, classés en zone agricole (NC) au POS. Globalement, le PLU prévoit donc de consommer quelques 28 hectares de terres agricoles lorsque le POS permettait d'en utiliser 50. Les dispositions du PLU ont donc pour conséquence de limiter d'une vingtaine d'hectares nets la consommation de terres agricoles prévue par le POS.

Les terres agricoles concernées par les dispositions du PLU



Une modération de la consommation moyenne des terres à Marly

Malgré les efforts de construction qui devront être fournis pour parvenir à répondre aux objectifs démographiques et aux exigences légales de production de logements aidés, la commune parvient, grâce à ses objectifs de densité, à stabiliser le rythme de consommation foncière.

Moyenne des 60 dernières années : (voir diagnostic) :
7,3 ha / an

Au cours de la dernière décennie * (voir diagnostic) :
4,9 ha / an

Au cours de la prochaine décennie : avec les dispositions prévues du PLU, soit une densité de 30 logts / ha
4,9 ha / an **

[*Consommation foncière qui aurait été nécessaire pour répondre aux mêmes besoins, avec une densité moyenne de 13 logts / ha :*
11,7 ha / an]

***** Durant cette période, la commune a perdu 600 habitants

****** Alors que jusque là, l'essentiel des terrains ouverts à l'urbanisation étaient pris à l'agriculture, 30% des espaces destinés à être consommés sur la période 2013-2021 n'ont pas une vocation agricole ; la consommation nette de terres agricoles va donc sensiblement diminuer par rapport à la décennie passée.

L'estimation des incidences sur les exploitations agricoles des décisions prises dans le cadre du PLU s'appuie sur une enquête menée auprès des agriculteurs au début de l'année 2009, complétée par des contacts téléphoniques en février 2012. Trois exploitations apparaissent principalement concernées :

- l'EARL Beau pré, dont le siège est situé 1 rue de la Libération, à Augny ;
- Bogenez Pierre, demeurant rue de la Grange aux Ormes, à Marly, l'ensemble des travaux agricoles étant réalisés pour son compte par un prestataire extérieur à la commune ;
- Franz Sylvain, dont le siège est situé 12c place du Château fort, à Lacquenexy.

Les terrains situés à Vannonchamps étaient, quant à eux, exploités jusqu'en janvier 2009 par M. Pierre Jouin, pépiniériste. Celui-ci a cessé son activité à compter de cette date et il n'y a pas de repreneur. Une convention d'occupation précaire a été établie au profit de l'EARL Beau pré.

Exploitant	pérennité*	SAU totale de l'exploitation	superficie impactée
EARL Beau pré	B	165 ha	17 ha
Bogenez Pierre	B	138 ha	8 ha
Franz Sylvain	B	100 ha	3 ha

* Evaluation de la pérennité de l'exploitation : A- développement et/ou délocalisation envisagée ; B- stable ; C- incertaine ; D- arrêt prévu à court ou moyen terme.

Les effets de l'ouverture à l'urbanisation des terrains auront nécessairement une incidence négative pour chacun de ces exploitants. Toutefois, aucune de ces exploitations n'est directement menacée dans sa pérennité par les dispositions prises par le PLU de Marly.

> Les activités de loisirs en lien avec le milieu naturel

Les dispositions du PLU ne présentent pas d'incidence notoire sur les activités de pêche dans la commune.

Elles n'ont pas non plus pour conséquence d'interrompre les itinéraires de promenade et de randonnée existants. Le PADD, les orientations d'aménagement et le règlement (au travers de la mise en place d'emplacements réservés) prévoient en revanche la poursuite de l'aménagement d'itinéraires de promenade le long de la Seille, vers les communes voisines et en lien avec l'itinéraire piétons-vélos de l'ancienne voie ferrée "Metz-Château-Salins".

> La santé et le cadre de vie des habitants

Habitat et cadre de vie résidentiel

Le développement de nouveaux secteurs à urbaniser au sein de la commune entraînera vraisemblablement un sentiment d'altération du cadre de vie pour certains habitants des quartiers mitoyens : regrets de perdre un environnement "naturel", crainte de voir de nouveaux

habitants s'installer à proximité de chez eux et de subir des nuisances en terme de voisinage ou de trafic automobile.

Les changements les plus perceptibles concerneront les riverains des terrains Marcel Ney et Jeanne d'Arc qui disposent d'un voisinage calme et verdoyant à proximité de chez eux. Dans le cadre du futur projet d'aménagement global de Garennes nord, une attention devra apportée à l'aménagement et au traitement des espaces publics afin de recréer un cadre de vie agréable aux nouveaux comme aux actuels résidents. Les dispositions prises dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation tendent d'ores-et-déjà à limiter les inconvénients de l'urbanisation de ces sites en préservant des bandes arborées entre les secteurs résidentiels existants et les nouveaux quartiers.

A Vannonchamps et dans le secteur des Etangs, les orientations prises en faveur du maintien ou du renforcement des continuités écologiques permettront également aux habitants des lotissements résidentiels existants de conserver des espaces de verdure en face ou en arrière de chez eux.

Risques de nuisances liées aux activités économiques
Les dispositions du PLU de Marly ne permettent pas l'implantation d'activités industrielles, potentiellement génératrices de nuisances sonores, visuelles ou émettrices de poussières.

Le règlement encadre également les possibilités d'implantation des installations classées pour la protection de l'environnement : en zone urbaine mixte, seules peuvent être admises les installations soumises à déclaration ou à enregistrement, dans la mesure où elles sont compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles sont utiles à la vie et à la commodité des habitants en leur apportant un service direct. Les installations classées soumises à autorisation, potentiellement génératrices des plus fortes nuisances ou dont l'activité peut présenter des risques plus importants vis-à-vis de l'environnement, ne peuvent être admises qu'au sein des zones d'activités dédiées ; les risques de conflits d'usage avec l'habitat sont ainsi réduits.

Risques et nuisances liées à l'activité agricole
L'implantation de constructions et d'installations agricoles aux abords des secteurs urbains accueillant des habitations est susceptible d'engendrer pour les riverains des désagréments d'ordre visuel, auditif ou olfactif.

Les constructions et installations qui, par leur nature et leur usage, sont soumises au règlement sanitaire départemental, doivent respecter des marges de recul réciproques vis-à-vis des habitations. Le PLU a par ailleurs défini, autour des secteurs urbanisés de la commune, des bandes de terrains agricoles dans lesquelles seules sont admises des constructions de faible emprise (secteurs Aa). Ce classement permet de garantir le respect d'une certaine distance (au minimum une centaine de mètres) entre les zones urbaines accueillant de l'habitat et d'éventuelles constructions agricoles qui pourraient être implantées et limitent ainsi les risques de conflits de voisinage.

Risques et nuisances liées aux infrastructures de transport terrestre
La croissance possible du trafic automobile et l'augmentation du nombre

d'habitants soumis à des nuisances sonores sont deux conséquences possibles de la mise en oeuvre du parti d'aménagement.

Certaines opérations d'aménagement à vocation résidentielle sont en effet concernées par les zones de bruit autour des infrastructures de transport routier :

- les secteurs de Vannonchamps et des Hauts de Vannonchamps sont bordés au sud par la RD 113a,
- la partie la plus occidentale du secteur des Etangs est située à moins de 100 mètres de la RD 5.

L'application de la réglementation en vigueur en matière d'isolation acoustique des logements doit permettre de limiter les nuisances sonores à l'intérieur des constructions. Néanmoins, ces nuisances persisteront à l'extérieur des bâtiments.

Contribution à la politique de protection de la santé publique

Selon les recommandations formulées par l'INSERM [3], la pratique quotienne d'une activité physique d'intensité modérée au moins 30 minutes par jour [4], combinée trois fois par semaine à au moins 20 minutes d'une activité physique d'intensité plus élevée, est nécessaire pour assurer une prévention efficace contre certaines maladies ou conséquences néfastes résultant de la sédentarisation des modes de vie : surpoids, obésité, diabète, maladies cardio-vasculaires, cancers, mortalité prématurée...

En encourageant la marche à pied ou l'utilisation du vélo pour se rendre quotidiennement au travail ou à l'école, les mesures prises par le PLU en faveur du développement des modes de déplacements doux facilitent le respect des recommandations de l'INSERM, quant à la pratique régulière d'une activité physique et participent ainsi à la politique de protection de la santé publique.

[3] Institut national de la santé et de la recherche médicale.

[4] 60 minutes chez l'enfant.

Septième partie

MISE EN OEUVRE ET EVALUATION DU PLAN

page

Mise en oeuvre du PLU **115**

Evaluation triennale **117**

1 Mise en oeuvre du PLU

> Mise en oeuvre des objectifs en matière d'habitat

Afin de faciliter l'atteinte des objectifs fixés en matière de logements, tant sur le plan quantitatif qu'en terme de diversification de l'offre, la stratégie adoptée par la municipalité est celle d'une ouverture simultanée de plusieurs secteurs à urbaniser dès l'approbation du PLU. Les engagements pris par la commune envers l'Etat afin de résorber le déficit en logements aidés nécessitent en effet que plusieurs programmes de construction atteignent un bon état d'avancement dès la fin 2015. La plupart des opérations débutées entre 2013 et 2015 devront toutefois se poursuivre également sur la deuxième, voire la troisième période triennale.

Cette réalisation progressive des opérations de logements sur plusieurs périodes triennales explique que des superficies significatives de terrains soient ouvertes à l'urbanisation dès les premières années du PLU ; toutefois, les premières constructions ne seront probablement réalisées que durant les 18 derniers mois de la période 2013-2015.

Le programme d'ouverture à l'urbanisation envisagé devrait donc permettre une répartition de la production de logements sur tout le long de la prochaine décennie.

Les opérations pour lesquelles la commune dispose d'une maîtrise foncière représentent 5,5% de l'ensemble des logements à créer et 13% des logements aidés.

Opérations à programmer	Surface (ha)	Densité prévue (logts/ha)	Nombre total de logts	Logements aidés	
				%	Total
Les Etangs - phase 1 (1AU 1)	4,6	30	138	40	55
Vannonchamps - phase 1 (1AU 2)	5,6	25 **	140	40	56
* Sous les vignes (1AU 3)	1,1	30	33	100	33
Période triennale 2013-2015	**11,3**		**311**		**144**
Les Etangs - phase 2 (2AU)	5,4	30	162	40	65
Vannonchamps - phase 2 (2AU)	5,0	35	175	40	70
* Garennes nord (1AU 4 / 2AU)	8,7	30	261	50	130
Période triennale 2016-2018	**19,1**		**598**		**265**
Hauts de Vannonchamps (2AU)	9,6	30	288	40	101
Période triennale 2019-2021	**9,6**		**288**		**101**
ENSEMBLE DE LA PERIODE	***40,0***		***~1200 ******		***510***
Objectifs fixés (pour mémoire)			*850*		*495*

% de logements aidés, issu de l'application du réglement ou, lorsque la commune dispose de la maîtrise foncière, de l'objectif municipal.

* Opération pour laquelle la commune dispose, au moins pour partie, d'une maîtrise foncière.
** La densité un peu moindre sur ces terrains s'explique par le fait qu'une partie significative de la zone 1AU 2 est, de fait, inconstructible (servitude de trame verte et bleue). Une compensation est faite sur la phase 2, plus dense.
*** L'écart entre le nombre de logements programmés et les objectifs fixés résulte de l'application du coefficient de rétention foncière (voir p.8) - Coef retenu ≈ 1,4.

> Renforcement de la trame verte et bleue

Afin de mettre en oeuvre les objectifs de renforcement de la trame verte et bleue, un plan d'actions prévisionnel a été étudié entre la commune et ses partenaires, dont le principal est le SIAHS. Ce plan d'action est donné ici à titre indicatif.

ref	désignation	prévisionnel	Maîtrise d'ouvrage & co-financement envisagé
A	Renforcement de la ripisylve de la Seille	2020	SIAHS
B	Amélioration de la diversité floristique sur les terrains voisins de la RD113a à l'ouest de la Seille (partie aval du Renaultrupt)	2013-2015	SIAHS
C1	Renaturation des berges du Renaultrupt - partie centrale	2013-2015	SIAHS
C2	Création d'une haie bocagère entre la ripisylve du Renaultrupt et celle du Grand Bouseux	2013-2015	aménageur du secteur des Etangs
D	Renaturation des berges du Renaultrupt - partie amont	2013-2015	SIAHS
E	Renaturation des berges du Grand Bouseux - partie amont	2015-2017	SIAHS
F	Renaturation du lit du Grand Bouseux - partie aval	2015-2017	SIAHS
G	Bande plantée le long de la RD113a	2015-2020	Ville de Marly
H1	Couloir planté Garennes nord	> 2020	aménageur de la future infrastructure
H2	Ouvrage petite faune de franchissement de la RD5	> 2020	aménageur de la future infrastructure
I	Renforcement de la continuité boisée entre Saint-Privat et la Résidence	lors des opérations d'aménagement	aménageurs des emprises de l'ancienne base aérienne

D'ores-et-déjà, le SIAHS a opté pour une réalisation des opérations qui le concernent dans le cadre de programmes pluriannuels. Le lancement d'une étude globale sur le Renaultrupt a été décidée en 2011 en vue de réaliser un premier programme d'investissement sur ce cours d'eau dès 2012.

La mise en oeuvre de la trame verte et bleue pourrait également faire l'objet d'actions d'**accompagnement pédagogique**, dans le cadre notamment de l'aménagement des espaces extérieurs de l'établissement d'accueil "les Tournesols". Il est envisagé d'étudier, à cette occasion, la possibilité d'ouvrir certains espaces au public dans une optique de découverte du milieu naturel et de sensibilisation pédagogique.

2 Evaluation triennale

Tous les trois ans à compter de son approbation, le PLU fait l'objet d'une évaluation de son application au regard de la satisfaction des besoins en logement, de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Première évaluation triennale (2016)

> Indicateurs et objectifs chiffrés retenus

Ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser
La municipalité se donne pour objectif le démarrage opérationnel, en 2016, des trois programmes prévus sur la période 2013-2015 : ***Vannonchamps*** *(phase 1),* ***les Etangs*** *(phase 1) et* ***Sous les vignes***.
La délivrance des autorisations d'urbanisme est considérée comme le point de départ de la phase opérationnelle des projets.

La commune envisage par ailleurs la possibilité de mettre en place un indicateur permettant de suivre le renouvellement de la population dans le parc existant. Cet indicateur pourrait constituer une aide à la décision pour moduler les ouvertures à l'urbanisation des zones en fonction des évolutions du contexte démographique.

Atteinte des objectifs démographiques
La commune escompte retrouver, à l'horizon 2016, une population d'environ **10 500 habitants**. Cela implique que soient effectivement achevés et commercialisés en 2015 :
- l'ensemble des logements programmés antérieurement à 2013 dans le cadre du POS,
- environ 70% des logements programmés sur la période 2013-1015.

Atteinte des objectifs en matière de mixité du parc
Sur l'hypothèse de réalisation, en 2015, de 60% des logements aidés programmés sur la période 2013-2015, Marly devrait s'approcher, en 2016, d'un taux de logements aidés correspondant à environ **18,5 %** du parc de résidences principales.

Réalisation des équipements
Les objectifs fixés sont la réalisation, pour 2015, du giratoire de la rue du chemin de fer, qui est associé à l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Vannonchamps.

Pour cette date, la commune souhaite également réaliser le réaménagement de la RD113a qui permettra de mieux réguler le trafic automobile qui traverse les quartiers des Orées et de donner à cet axe un caractère plus urbain.

Mairie de Marly
8 rue des Ecoles / 57 155 MARLY
info@marly57.fr / tél : 03 87 63 23 38

www.marly57.fr

Metz Mētropole
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

AGURAM

Agence d'Urbanisme d'Agglomérations de Moselle
Immeuble Ecotech / 3 rue Marconi / 57070 METZ
mail : contact@aguram.org / tél. : 03 87 21 99 04 / fax: 03 87 21 99 29

www.aguram.org