

# Modification Simplifiée du PLU 2022-1

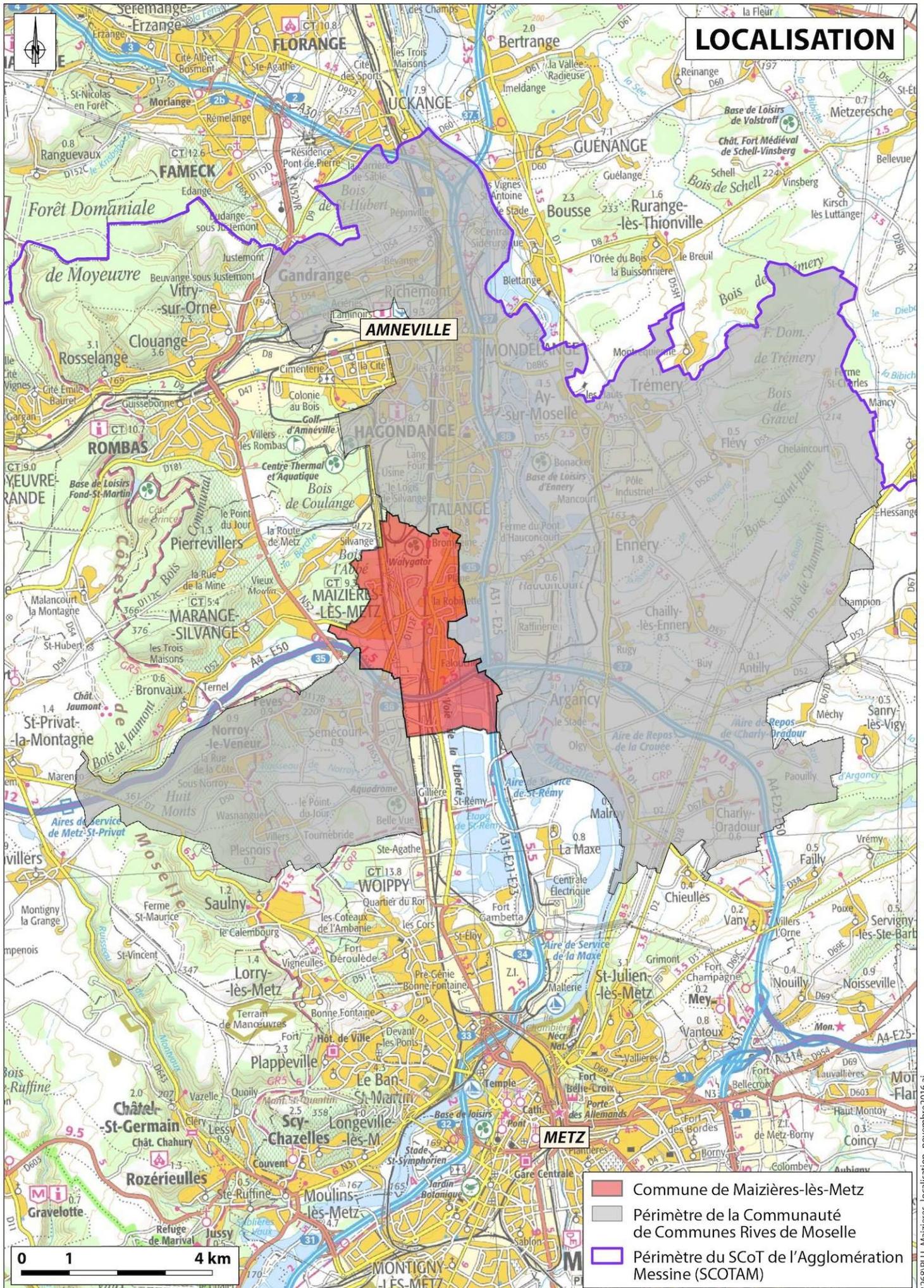
Service Urbanisme de la Ville de Maizières-lès-Metz

Procédure engagée par arrêté municipal du 07 mars 2022



## Table des matières

I.	CONTEXTE DE LA MODIFICATION DU P.L.U.....	5
1.	CONTEXTE COMMUNAL .....	5
2.	CONTEXTE JURIDIQUE .....	7
II.	PRESENTATION DES OBJETS ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES AU P.L.U. ....	8
1.	Modification du tracé de la zone 1AU pour intégration des parcelles B 2587, B1121, B1123, B1114, B1118 .....	8
a.	Impact de la rectification sur l'ensemble des surfaces .....	9
b.	Environnement.....	10
c.	Justification et impact .....	10
2.	Modification des titres erronés dans le règlement écrit.....	10
III.	EVOLUTION DES DOCUMENTS DU P.L.U .....	11
1.	RAPPORT DE PRÉSENTATION .....	11
d.	Avant modification simplifiée du PLU .....	11
e.	Après modification simplifiée du PLU .....	13
2.	DOCUMENT GRAPHIQUE ANNEXE .....	14
f.	Avant modification simplifiée du PLU .....	14
g.	Après modification simplifiée du PLU .....	14



# I. CONTEXTE DE LA MODIFICATION DU P.L.U.

## 1. CONTEXTE COMMUNAL

Située à mi-chemin entre Metz et Thionville, **la commune de MAIZIÈRES-LÈS-METZ constitue l'une des principales villes du sillon mosellan**. D'une superficie de 882 hectares, le territoire communal est implanté en rive gauche de la Moselle.

MAIZIÈRES-LÈS-METZ appartient au canton du Sillon mosellan et à l'arrondissement de Metz- Campagne. Par ailleurs, la commune institue le siège de **la Communauté de Communes Rives de Moselle**, née le 1<sup>er</sup> janvier 2014 de la fusion entre la CC de Maizières-lès-Metz et la CC du Sillon Mosellan.

En outre, la commune de MAIZIÈRES-LÈS-METZ est incluse dans le périmètre de DTA des Bassins Miniers Nord-Lorrains et couverte par le **SCoT de l'Agglomération Messine** (dit Scot AM), approuvé le 20 novembre 2014.

D'après les données du dernier recensement (2018), **la ville compte 11 480 habitants**, ce qui représente une **densité de population égale à 1 302,7 hab./km<sup>2</sup>**. Cette densité est bien supérieure aux moyennes locales (CC Rives de Moselle), départementales et nationales, mais inférieure à la densité de Metz, Talange ou Hagondange (source : Insee 2018).

Le territoire de MAIZIÈRES-LÈS-METZ est **fortement urbanisé** (près d'un tiers du ban), et la présence des espaces agricoles et boisés est assez restreinte (moins de 20 % au total). En outre, 20% de la superficie communale est occupée par des étangs, et une surface presque identique est composée de friches ou de terrains en attente de reconversion ou de développement.

Implantée sur le sillon mosellan et à mi-chemin entre Metz et Thionville, la commune dispose d'une situation géographique privilégiée.

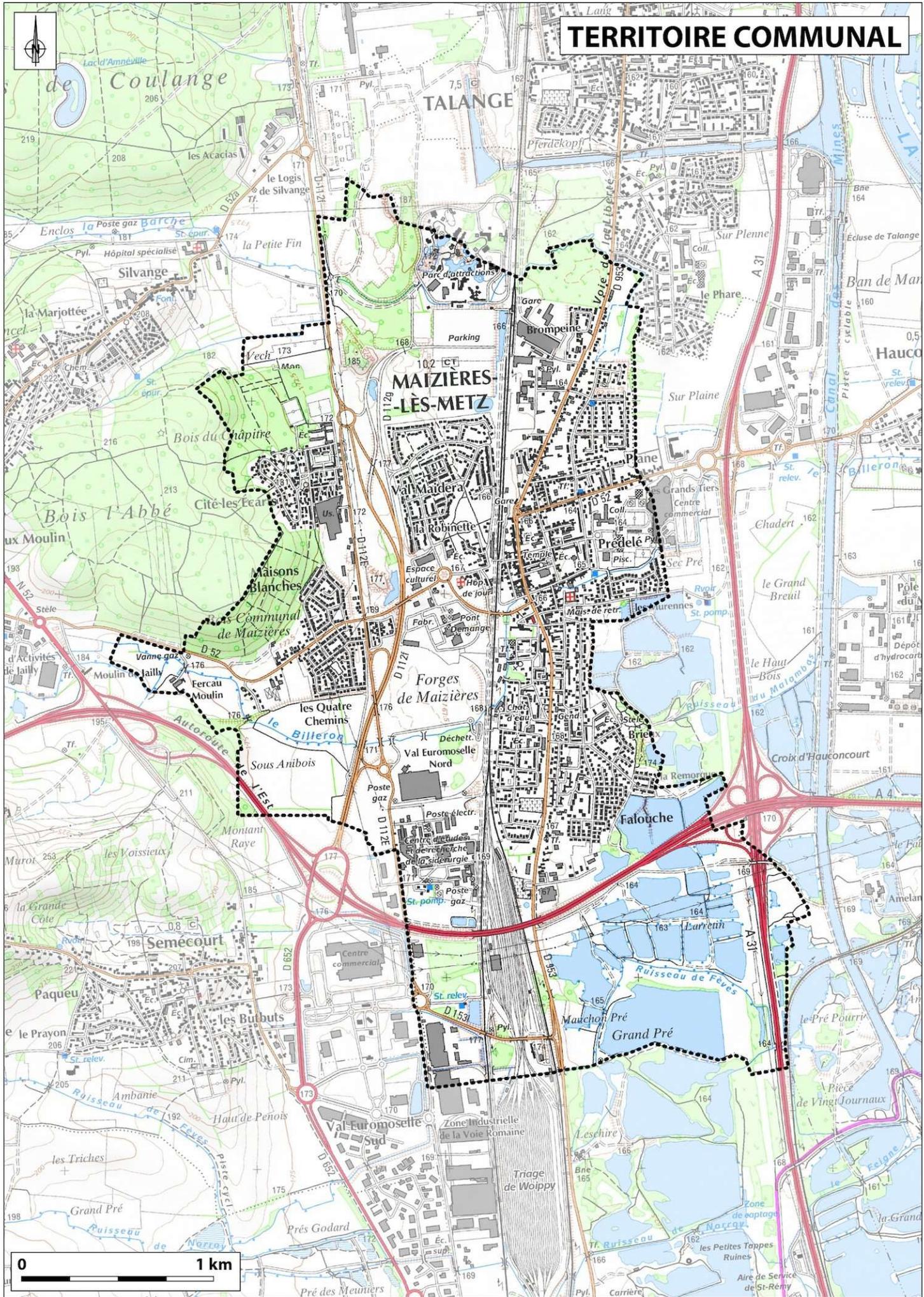
Elle bénéficie également d'une **bonne desserte et d'une bonne accessibilité**. La ville profite en effet de la **présence**, sur son territoire ou à proximité immédiate, de **plusieurs axes de communication importants** : l'A.31, l'A.4, une gare ferroviaire desservie par le TGV-Est et la principale ligne TER, la Moselle canalisée, des pistes cyclables intercommunales. Elle dispose également d'une bonne desserte routière (RD 953, RD 112f, RD 52), et elle est desservie par le réseau de transports en commun du département.

La ville voit sa **population augmenter progressivement depuis 1990** (+29% entre 1990 et 2018), et la tendance actuelle est toujours à la croissance démographique (+ 8,7% entre 2008 et 2018).

La population communale montre des signes de vieillissement, mais reste jeune. En effet, l'indice de jeunesse (rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus) est supérieur à 1 (1,35 en 2018), et la part des **moins de 30 ans** a légèrement diminué : ils représentent **près de 37% de la population totale** en 2018 (contre 38,4% en 2013).

En parallèle, MAIZIÈRES-LÈS-METZ connaît une augmentation **continue du nombre de ménages** (+16,6% entre 2008 et 2018) **et de logements** (+19,3% entre 2008 et 2018). Ainsi, en 2018, la commune comptait 4 889 ménages et 5 210 logements. Cette évolution est due à la croissance démographique, au phénomène de denserement des ménages, au renouvellement du parc de logements, ... mais aussi à l'augmentation du nombre de personnes vivant seules. En effet, la part des personnes seules est passée de 26,6% en 2008 à 32,6% en 2018.

# TERRITOIRE COMMUNAL



La ville est constituée d'une **diversité de formes urbaines et architecturales** (bâti ancien, habitat individuel et jumelé, pavillons, habitat groupé, habitat collectif). Elle présente des **possibilités de mutation de l'habitat et d'espaces non bâtis dans le tissu urbain existant**.

Depuis quelques années, on constate une forte progression du **nombre d'appartements** (+41% entre 2008 et 2018) et de **logements en locations** (+40%), y compris les **logements à loyer conventionné** (+17,8%). Malgré leur récente progression, les petits logements (1 à 2 pièces) restent peu nombreux (13,8% du parc).

Le **taux de vacance des logements**, est très peu élevé en 2018 (5%).

MAIZIÈRES-LÈS-METZ a bénéficié d'une vie **économique dynamique entre 1990 et la fin des années 2000** (augmentation du nombre d'actifs, baisse du taux de chômage), grâce à la reprise et aux mutations économiques engagées sur le secteur.

**Après une période de forte augmentation du chômage depuis la fin des années 2000**, la tendance s'est inversée : le **taux de chômage a diminué** (12,3% en 2018 contre 15,3% en 2013), bien que le **nombre d'emplois sur le territoire ait diminué** (-9% entre 2013 et 2018).

Cependant, outre les **nombreux emplois qui existent sur le territoire de la commune** (près de 3500 répartis entre l'industrie, le BTP, la logistique, les commerces, les services, notamment la santé et l'action sociale, l'artisanat, les activités touristiques et de loisirs, les administrations, l'éducation nationale, ...), la ville bénéficie de la **proximité de grands pôles d'emploi** (territoire communautaire, agglomération messine, sillon mosellan, Luxembourg, ...).

## 2. CONTEXTE JURIDIQUE

Le territoire communal de MAIZIÈRES-LÈS-METZ est **couvert par un Plan Local d'Urbanisme (PLU)**, approuvé le 01 octobre 2021. Celui-ci est également **couvert par un SCOT** approuvé par délibération du Comité syndical du 01 juin 2021.

La commune souhaite procéder à la rectification d'erreurs manifestes de son document en vigueur. **La présente notice a pour objet la présentation de la modification simplifiée du PLU de MAIZIÈRES-LÈS-METZ**. La procédure a été engagée par arrêté municipal du 07 mars 2022.

Cette procédure est possible en application des dispositions des **articles L 153-45 et suivants du Code de l'urbanisme** indiquant que cette dernière peut être effectuée « Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. ».

De plus, l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable,
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Réduire une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Soit de diminuer ces possibilités de construire,
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

## II. PRESENTATION DES OBJETS ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES AU P.L.U.

Suite à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 01 octobre 2021, la commune souhaite procéder à la rectification d'erreurs manifestes suivantes :

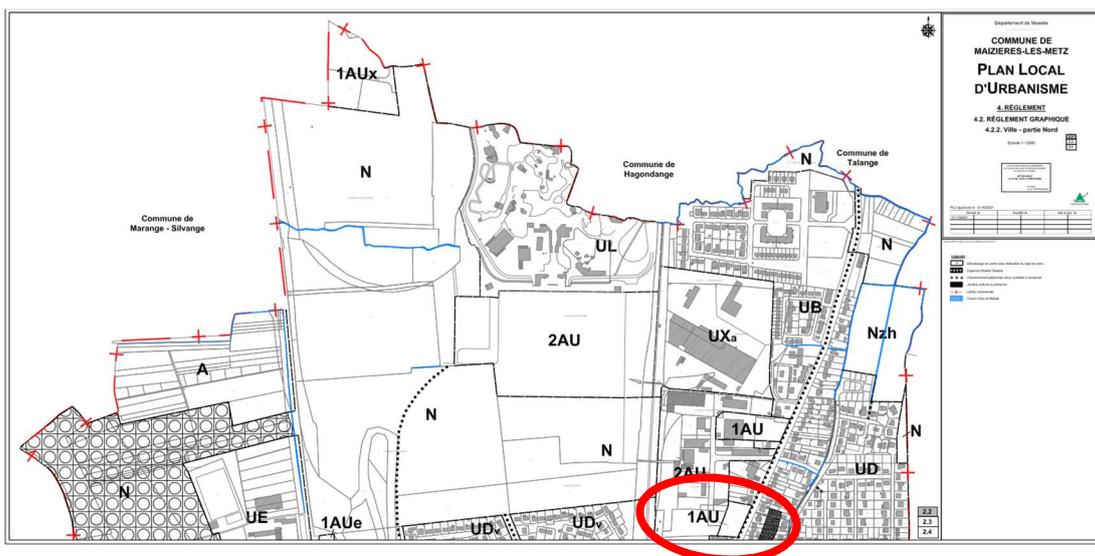
- Corriger une erreur matérielle dans le règlement graphique concernant l'emprise de la zone 1AU située dans la ZIL Nord en y intégrant les parcelles B 2587, B1121, B1123, B1114, B1118.
- Corriger les erreurs matérielles suivantes dans le règlement écrit :
  - Remplacement du titre UC1 en UB aux pages 25 à 34,
  - Remplacement du titre UC6 en UC5 aux pages 79 à 87,
  - Remplacement du titre UL en UE aux pages 106 à 111 ;

Les documents à rectifier sont :

- Le règlement graphique (Plans de zonage) ;
- Le règlement écrit
- Le rapport de présentation (Tableau des surfaces)

### 1. Modification du tracé de la zone 1AU pour intégration des parcelles B 2587, B1121, B1123, B1114, B1118

Durant le processus révision du PLU, **une zone 2AU a été modifiée en 1AU pour permettre l'aménagement de l'actuel ZIL Nord. Cette modification a été manifestement transcrite avec inexactitude dans le règlement graphique.** Afin de rétablir le périmètre préalablement identifié, les parcelles B 2587, B1121, B1123, B1114, B1118 sont intégrées à la zone 1AU.



Localisation de la rectification sur la planche 4.2.2 Ville- partie Nord

## a. Impact de la rectification sur l'ensemble des surfaces

PLU approuvé par DCM 01/10/2021

PLU rectifié

Evolution en Ha

Total des zones urbaines (U) en Ha	Superficie en Ha	Nom de la zone		Superficie en Ha	Total des zones urbaines (U) en Ha	Par zones
385,25	10,703	UA		UA	10,703	
	138,838	UB		UB	138,838	
	2,377	dont UBa		dont UBa	2,377	
	5,833	dont UBv		dont UBv	5,833	
	2,282	UC1		UC1	2,282	
	3,431	UC2		UC2	3,431	
	8,388	UC3		UC3	8,388	
	7,311	UC4		UC4	7,311	
	1,797	UC5		UC5	1,797	
	0,616	UC6		UC6	0,616	
	72,606	UD		UD	72,606	
	22,249	dont UDv		dont UDv	22,249	
	27,365	UE		UE	27,365	
	14,748	UL		UL	14,748	
	97,167	Ux		Ux	97,167	
	15,159	dont UXa		dont UXa	15,159	
5,668	dont UXf		dont UXf	5,668		
31,643	dont UXf		dont UXf	31,643		
					Total :	

Total des zones à urbaniser (AU) en Ha	Superficie en Ha	Nom de la zone		Superficie en Ha	Total des zones à urbaniser (AU) en Ha	Par zones
85,98	2,700	1AU		1AU	3,017	
	0,620	1AUC		1AUC	0,620	+0,317
	3,036	1AUE		1AUE	3,036	
	6,989	1AUF		1AUF	6,989	
	18,971	1AUH		1AUH	18,971	
	14,107	1Aux		1Aux	14,107	
	39,560	2AU		2AU	39,243	-0,317
					Total : 0	

Total des zones agricoles (A) en Ha	Superficie en Ha	Nom de la zone		Superficie en Ha	Total des zones agricoles (A) en Ha	Par zones
65,97	65,35	A		A	65,967	
						Total :

Total des zones naturelles (N) en Ha	Superficie en Ha	Nom de la zone		Superficie en Ha	Total des zones naturelles (N) en Ha	Par zones
340	N	345,056		N	345,056	
	Dont Nj	2,723		Dont Nj	2,723	
	Dont Nzh	4,280		Dont Nzh	4,280	
					Total :	

Superficie totale en Ha

Superficie totale en Ha

## b. Environnement



Les parcelles constituant le secteur en objet du présent dossier sont utilisées comme stockage de déchets métalliques. Elles sont situées sur la frange sud de la ZIL nord, au contact d'habitations et des industries concernées par l'OAP ZIL Nord visant une diversification de l'habitat. Les parcelles ne sont pas visibles depuis la route de Thionville contiguë du fait de la présence d'arbustes.

## c. Justification et impact

Etat du terrain	Zone industrielle	Superficie	3117
Zonage P.L.U en vigueur	2 AU	Zonage P.L.U après modification simplifiée	1 AU
Justification	<p>Lors de la révision du P.L.U approuvée par DCM du 01/10/2021, l'emprise industrielle composée des parcelles B 2587, B1121, B1123, B1114, B1118 et B1119 a été destinée à la diversification rapide de l'habitat au vu de la forte demande en logement dans la commune, de la raréfaction du foncier et de la politique valorisation des friches industrielles tant nationale que communale.</p> <p>Dans ce cadre, l'emprise a vocation à être classée en zone 1AU. Lors de la rédaction du règlement graphique, cette volonté s'est traduite par le classement de la parcelle B1119 en 1AU. Cependant, au vu du découpage foncier complexe de l'emprise, la limite de la zone 1AU a manifestement été reportée avec inexactitude dans le règlement graphique.</p> <p>La modification simplifiée vise donc à rectifier le classement 1 AU sur l'ensemble de l'emprise comme projeté lors de la révision.</p>		
Impact sur l'environnement	Non	Les parcelles concernées, actuellement utilisées comme stockage de déchets métalliques n'ont actuellement aucun intérêt faunistique ou floristique. Une diversification de l'habitat sur cette parcelle permettra de dépolluer et désimpermeabiliser les sols tout en y réintroduisant des espaces verts.	
Impact sur les activités industrielles	Non	L'ensemble des activités industrielles de la ZIL Nord ont vocation à disparaître au vu de l'OAP du même nom intégré au P.L.U. Les activités industrielles seront relocalisées dans des zones plus propices afin de limiter les nuisances.	
Impact sur les communes voisines	Non	Au vu de l'éloignement des communes limitrophes et l'ampleur minime de la rectification, cette dernière n'aura pas d'impact sur les premières	

## 2. Modification des titres erronés dans le règlement écrit

Certains titres situés dans les en-têtes du règlement ne correspondent pas aux zones des pages sur lesquelles ils sont inscrits. Ceux-ci sont rectifiés comme décrit précédemment.

### III. EVOLUTION DES DOCUMENTS DU P.L.U

#### 1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

**Le rapport de présentation (pièce n°1 du dossier de PLU) est complété par la présente notice explicative** qui lui sera annexée.

De plus, le **tableau des superficies des zones**, qui apparaît en pages 158 et 159 du rapport de présentation du PLU, **a besoin d'être modifié**. En effet, la présente modification rectifie la limite de la zones 1AU.

Il y a un transfert de surface de la zone 2AU vers la zone 1AU, de sorte que le **tableau des superficies de zones du PLU**, présenté ci-dessous, **doit être modifié**.

##### d. Avant modification simplifiée du PLU

Les superficies sont données en ha. La colonne « Projet P.L.U » correspond au P.L.U approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 01 octobre 2021.

Total des zones urbaines (U) en Ha	Superficie en Ha	Nom de la zone		Superficie en Ha	Total des zones urbaines (U) en Ha	Par zones
394,69	10,65	UA	UA	10,703	385,25	+0,053
	125,34	UB	UB	138,838		+13,50
			dont UBa	2,377		
			dont UBv	5,833		
	2,05	UC1	UC1	2,282		+0,232
	3,25	UC2	UC2	3,431		+0,181
	8,40	UC3	UC3	8,388		-0,012
	0,75	UC4	UC4	7,311		+6,561
	1,80	UC5	UC5	1,797		-0,003
	0,65	UC6	UC6	0,616		-0,034
	70,70	UD	UD	72,606		+1,906
			dont UDv	22,249		
	28,55	UE	UE	27,365		-1,185
	14,75	UL	UL	14,748		-0,002
	127,80	UX	UX	97,167		-30,63
			dont UXa	15,159		
			dont UXc	5,668		
		dont UXf	31,643			
				<b>Total: -9,44</b>		

Total des zones à urbaniser (AU) en Ha	Superficie en Ha	Nom de la zone		Superficie en Ha	Total des zones à urbaniser (AU) en Ha	Par zones
81,96	17,53	1AU	1AU	2,700	85,98	-14,83
			1AUC	0,620		+0,62
	3,05	1AUE	1AUE	3,036		-0,014
			1AUF	6,989		+6,989
			1AUH	18,971		+18,97
	38,65	1AUX	1AUX	14,107		-24,54
	22,73	2AU	2AU	39,560		+16,83
				<b>Total: +4,022</b>		

Total des zones agricoles (A) en Ha	Superficie en Ha	Nom de la zone		Superficie en Ha	Total des zones agricoles (A) en Ha	Par zones
65,35	65,35	A	A	65,967	65,97	+0,62
						<b>Total: +0,62</b>

Total des zones naturelles (N) en Ha	Superficie en Ha	Nom de la zone		Superficie en Ha	Total des zones naturelles (N) en Ha	Par zones
340	340,00	N	N	345,056	345,056	+5,056
			dont Nj	2,723		
			dont Nzh	4,280		
					<b>Total: +5,06</b>	

Superficie totale en Ha

Superficie totale en Ha

Zones	Secteurs	Superficie en Ha	% Secteurs	% Zones	% Total
Zones U	UA	10,70	1,21%	43,67%	53,41%
	UB	138,84	15,74%		
	UC1	2,28	0,26%		
	UC2	3,43	0,39%		
	UC3	8,39	0,95%		
	UC4	7,31	0,83%		
	UC5	1,80	0,20%		
	UC6	0,62	0,07%		
	UD	72,61	8,23%		
	UE	27,36	3,10%		
UL	14,75	1,67%			
UX	97,17	11,01%			
Zones AU	1AU	2,70	0,31%	9,75%	
	1AUC	0,62	0,07%		
	1AUE	3,04	0,34%		
	1AUF	6,99	0,79%		
	1AUH	18,97	2,15%		
	1AUX	14,11	1,60%		
2AU	39,56	4,48%			
Zones A	A	65,97	7,48%	7,48%	46,59%
Zones N	N	345,06	39,11%	39,11%	
<b>Ensemble</b>		<b>882,26</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

## e. Après modification simplifiée du PLU

Les superficies sont données en ha. La colonne « Projet P.L.U » correspond au P.L.U approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 01 octobre 2021.

PLU Approuvé en 2013, modifié en 2015, 2016 et 2018

Projet de PLU

Evolution en Ha

Total des zones urbaines (U) en Ha	Superficie en Ha	Nom de la zone		Superficie en Ha	Total des zones urbaines (U) en Ha	Par zones
394,69	10,65	UA	UA	10,703	385,25	+0,053
	125,34	UB	UB	138,838		+13,50
			dont UBa	2,377		
			dont UBv	5,833		
	2,05	UC1	UC1	2,282		+0,232
	3,25	UC2	UC2	3,431		+0,181
	8,40	UC3	UC3	8,388		-0,012
	0,75	UC4	UC4	7,311		+6,561
	1,80	UC5	UC5	1,797		-0,003
	0,65	UC6	UC6	0,616		-0,034
	70,70	UD	UD	72,606		+1,906
			dont UDv	22,249		
	28,55	UE	UE	27,365		-1,185
	14,75	UL	UL	14,748		-0,002
	127,80	Ux	Ux	97,167		-30,63
			dont UXa	15,159		
			dont UXf	5,668		
		dont UXf	31,643			
					Total : -9,44	

Total des zones à urbaniser (AU) en Ha	Superficie en Ha	Nom de la zone		Superficie en Ha	Total des zones à urbaniser (AU) en Ha	Par zones
81,96	17,53	1AU	1AU	3,017	85,98	-14,513
			1AUC	0,620		+0,62
	3,05	1AUE	1AUE	3,036		-0,014
			1AUF	6,989		+6,989
			1AUH	18,971		+18,97
	38,65	1Aux	1Aux	14,107		-24,54
	22,73	2AU	2AU	39,243		+16,513
					Total : 0	

Total des zones agricoles (A) en Ha	Superficie en Ha	Nom de la zone		Superficie en Ha	Total des zones agricoles (A) en Ha	Par zones
65,35	65,35	A	A	65,967	65,97	+0,62
						Total : +0,62

Total des zones naturelles (N) en Ha	Superficie en Ha	Nom de la zone		Superficie en Ha	Total des zones naturelles (N) en Ha	Par zones
340	340,00	N	N	345,056	345,056	+5,056
			Dont Nj	2,723		
			Dont Nz	4,280		
						Total : +5,06

Superficie totale en Ha

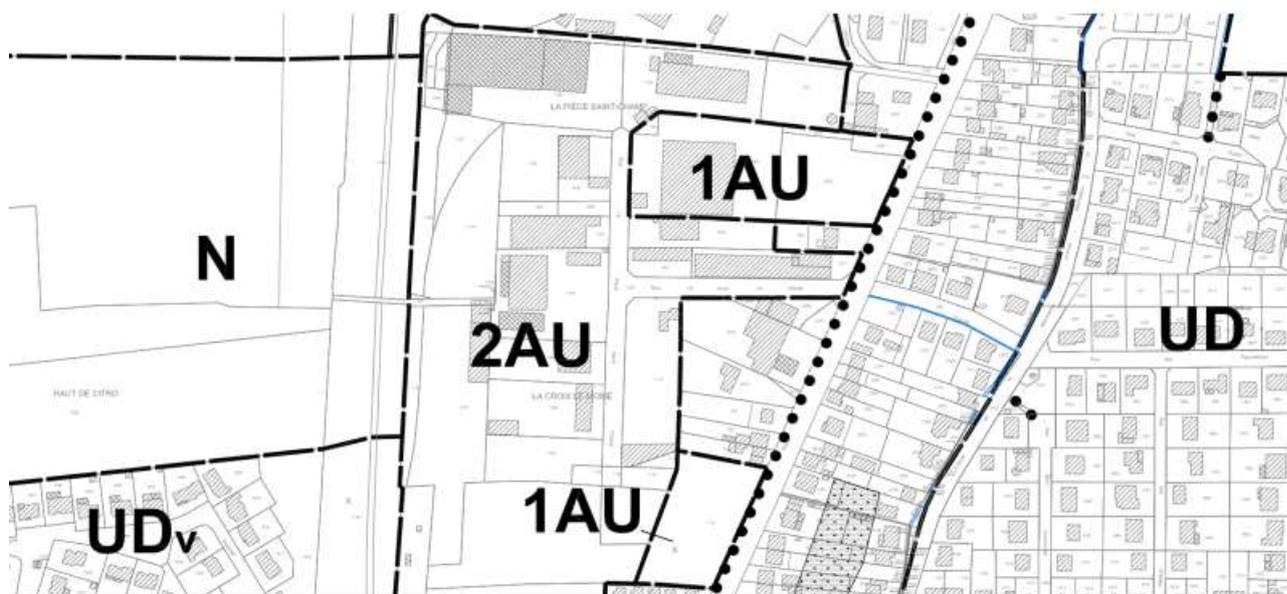
Zones	Secteurs	Superficie en HA	% Secteur	% Zones	%Total
Zones U	UA	10,703	1,21%	43,67%	53,41%
	UB	138,838	15,74%		
	UC1	2,282	0,26%		
	UC2	3,431	0,39%		
	UC3	8,388	0,95%		
	UC4	7,311	0,83%		
	UC5	1,797	0,20%		
	UC6	0,616	0,07%		
	UD	72,606	8,23%		
	UE	27,365	3,10%		
UL	14,748	1,67%			
Ux	97,167	11,01%			
Zones AU	1AU	3,017	0,34%	9,75%	
	1AUC	0,62	0,07%		
	1AUE	3,036	0,34%		
	1AUF	6,989	0,79%		
	1AUH	18,971	2,15%		
	1AUX	14,107	1,60%		
2AU	39,243	4,45%			
Zones A	A	65,97	7,48%	7,48%	46,59%
Zones N	N	345,056	39,11%	39,11%	
Ensemble		882,26	100,00%	100,00%	100,00%

## 2. DOCUMENT GRAPHIQUE ANNEXE

Les documents graphique annexes au 1/5000<sup>e</sup> sont modifié comme suit (cf. extrait du plan avant et après modification, ci-après) :

- Mise à jour du zonage suite aux modifications opérées.

### f. Avant modification simplifiée du PLU



### g. Après modification simplifiée du PLU

