

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU : 03 NOVEMBRE 2020

NOMBRE DES MEMBRES EN EXERCICE : 27

DELIBERATION N°2020-205 : Lancement d'une modification du PLU de DIEULOUARD concernant l'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU (annule et remplace la délibération n°2019-130 du 27/06/2019)

Date de convocation : Mercredi 28 octobre 2020

Date de l'affichage : Jeudi 5 novembre 2020

Etaient présents : M. Henri POIRSON, M. François BROSSE, M. Jacques SESMAT, Mme Martine BRAYER, M. Philippe LETT, Mme Mary-Line LEFEVRE, Mme Waïna CZMIL-CROCCO, M. Jean-Luc BOHN, Mme Anne-Marie DAVOUSE, Mme Cécile CONERARDY, Mme Martine RINIE, Mme Véronique PELTIER, Mme Sandrine SIMON, Mme Estelle GRABAS, M. Lilian HOFF, M. Stéphane MARTIN, M. Benoît-Joseph BIGEL, Mme Cyrielle HASSLER, M. Nicolas BARISIEN, M. Nicolas LECOQ, M. Jonass FOURNIER, M. Michel DENIS.

Formant la majorité des membres en exercice

Ont donné procuration : Mme Pierrette BROSSE à M. Henri POIRSON, M. Bernard DISSER à Mme Waïna CZMIL-CROCCO, M. Frédéric FAURE à Mme Cyrielle HASSLER, Mme Claudine MERTZ à M. Michel DENIS

Etaient excusés : Mme Karine MAIRE, Mme Pierrette BROSSE, M. Bernard DISSER, M. Frédéric FAURE, Mme Claudine MERTZ

Absents non excusés : sans objet

Secrétaire de séance : M. Philippe LETT

Nombre de présents : 22

Nombre de votants : 26

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'urbanisme,

EXPOSE DES MOTIFS (rapporteur : Jacques SESMAT) :

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de Dieulouard a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 11 Avril 2013.

La commune souhaite engager une procédure de modification de son P.L.U. portant sur des évolutions réglementaires mineures et sur l'ouverture à l'urbanisation de trois réserves foncières existantes et

classées en zones 2AU au P.L.U. Si ces évolutions s'inscrivent parfaitement dans le cadre des orientations du PADD, la loi ALUR du 24 mars 2014 a posé un cadre législatif plus contraignant à l'ouverture de l'urbanisation d'une zone 2AU de moins de 9 ans. Elle impose désormais que la procédure de modification du P.L.U. soit précédée d'une délibération justifiant la nécessité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées.

Pour rappel, le projet du P.L.U. de 2013 s'inscrit dans un souci de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles, la superficie des zones à urbaniser passant de 54,7 hectares dans le POS à 26 hectares.

Parmi ces 26 hectares, 10 ont été définies comme zones 2AU, parmi lesquelles :

La zone 2 AU dite des « Chauffours » (2,07 ha) située au Sud du territoire, au pied des logements collectifs, et notamment de la barre appelée le "PLR". La commune y a engagé très tôt une politique de maîtrise foncière des terrains afin de pouvoir proposer de nouvelles formes d'habitat social collectif. Ainsi le P.A.D.D. du P.L.U. approuvé en 2013 prévoit dans son orientation numéro 3 d'y « Développer un pôle enfance et de l'habitat pour les personnes âgées ».

La zone 2AU dite de « Quemine » (1,31 ha) est un cœur d'îlot situé à proximité du centre-ville dans un cadre résidentiel. Le P.A.D.D. du P.L.U. approuvé en 2013 avait identifié le secteur comme une zone possible de densification au sein de l'orientation numéro 3 afin de « Limiter l'étalement urbain et préserver les espaces agricoles ». Il présente l'avantage d'être un espace ni cultivé, ni de verger, enherbé et enclavé au milieu des lotissements existants et donc tout à fait apte à accueillir une opération de densification maîtrisée. Des emplacements réservés avaient ainsi été placés au plan de zonage du P.L.U. afin de pouvoir créer des accès pour desservir et équiper ultérieurement cette zone.

La zone 2AU et 2AUc de « la Bouillante » (2,6 ha) qui constitue l'entrée Nord du centre-bourg de Dieulouard, le long de la route départementale 657. Ancien quartier des tanneurs, la rue de la Bouillante est longée par le cour d'eau éponyme qui traverse le site de l'ancienne usine UFP puis se jette dans la Moselle. Constitué de friches industrielles ce secteur bénéficie d'une grande proximité au centre bourg et à la gare. L'orientation n°3 du P.A.D.D. (« Renforcer les pôles de services et d'habitat dans la ville ») prévoit une requalification de ces espaces afin d'en faire un nouveau quartier mixte (commerce, logements, activité tertiaire...) articulé entre la gare et le quartier de la Bouillante. Déjà urbanisé et raccordé aux différents réseaux, ce secteur pollué a été placé en réserve foncière dans le P.L.U. afin de permettre la réalisation d'étude de dépollution et d'aménagement.

Depuis et concernant :

La zone 2 AU des « Chauffours » (2,07 ha), la commune a procédé à l'ensemble des acquisitions foncières s'assurant ainsi maîtrise des terrains de la zone.

La zone 2 AU de « Quemine » (1,31 ha), avec l'accord de la commune, un lotisseur œuvre actuellement à un projet de lotissement et a engagé des démarches afin de s'assurer la maîtrise foncière de la zone.

La zone 2AU et 2AUc de « la Bouillante » :

La partie dit du « site Milandri » de la parcelle AW 203 (2863 m²) est concerné par l'opération de renouvellement urbain du quartier de la Bouillante menée par l'EPFL en coopération avec la commune. Après des études environnementales (2014) et une étude de

programmation et d'aménagement (2016/2017), l'EPFL se prépare à intervenir et à engager des travaux pour la première phase du projet portant sur le traitement de la parcelle des anciens bureaux Milandri.

La partie urbanisée de la parcelle AW205 (4200 m²) sur laquelle se trouve un supermarché en activité depuis de nombreuses années n'est pas amenée à évoluer et ne fait pas partie du plan d'aménagement de la zone de la Bouillante.

Le reste de la zone 2AU de la « Bouillante » n'est pas concernée par une ouverture à l'urbanisation car aucun projet n'est envisagé à court terme.

Les démarches en cours sur les trois zones 2 AU s'inscrivent dans les dynamiques à l'œuvre sur la commune et correspondent aux enjeux de pérennisation des équipements et services existants :

La population communale a retrouvé une croissance démographique depuis 2010, cette progression est accompagnée d'une évolution de la structure des ménages qui tendent à devenir plus petit et plus âgées. Cette évolution entraîne ainsi de nouveaux besoins en logements notamment pour les seniors.

D'autre part, l'offre en commerces, services et équipements de proximité est fournie et en extension, en particulier pour les services de santé. La gare permet également de bénéficier d'une accessibilité directe vers Nancy et Metz. Le SCoT et la Charte du PNRL encourage par ailleurs le maintien d'un pôle commercial en centre-ville et à proximité de la gare.

L'ensemble de ces éléments concourent à faire de Dieulouard un véritable bourg structurant son bassin de vie qu'il convient donc de conforter en renouvelant son offre de logement.

Descriptif des projets sur les zones 2 AU

Le projet sur la zone des Chauffours

Le projet a pour objectif de proposer une diversification de l'offre de logements, en cohérence avec la situation démographique de la commune. Sont en particulier identifiées des constructions destinées aux personnes âgées souhaitant quitter leur logement, souvent trop grand et difficile à entretenir, tout en restant sur la commune de Dieulouard, ainsi que des logements sociaux. Un bailleur social travaille actuellement sur le projet.

Cette nouvelle offre d'habitat social et sénior permettra de répondre aux enjeux de parcours résidentiels dans le cadre d'échanges intergénérationnels.

Le projet sur la zone Quemine

Le projet prévoit la construction d'un lotissement dont la forme et l'organisation n'est pas encore définie. Le lotisseur est actuellement en cours d'acquisition du foncier.

Le projet sur la zone Milandri

La mise en place du projet permet d'enclencher le renouvellement de cette friche suite à la démolition du bâti existant. Les études et le plan d'aménagement réalisés prévoit la dépollution du site ainsi que la création d'un immeuble collectif permettant d'étoffer l'offre en logements sociaux de la ville.

Le bâtiment commercial sur la parcelle AW205

Cette parcelle déjà urbanisée n'est pas située dans les études d'aménagement et de programmation de requalification du site de la Bouillante. Elle est actuellement occupée par un supermarché toujours en activité. Il s'agit ici de régulariser cette occupation en faisant évoluer le zonage vers une zone U.

Justification de l'ouverture des zones 2 AU

Sur la capacité d'urbanisation encore inexploitées dans la zone urbanisée

L'analyse de la structure urbaine de la commune montre qu'il existe encore des zones à urbaniser à vocation d'habitat :

- la zone 1 AU de Bazonvaux ;
- la zone 1 AU du Haut du Rouot ;
- la zone 1 AU du Saut Noir
- la zone 1AU de la Croix Saint-Hurbain.

Ces zones sont aujourd'hui constituées de secteurs de vergers (Bazonvaux) ou de prairies à destination de l'activité agricole (Croix Saint-Hurbain). De par leur localisation sur des terres agricoles et en périphérie de l'espace urbanisé, de par leur structure foncière complexe, et du fait que ces terrains n'ont fait l'objet d'aucune démarche particulière, ces zones peuvent difficilement être mobilisables pour les projets envisagés. Les zones du Haut du Rouot et du Saut Noir sont quant à elles en cours d'urbanisation.

En outre, la localisation des zones 2 AU des « Chauffours », de « Quemine » et du site « Milandri » plus imbriqués dans le tissu urbain existant et proche des commodités, peuvent-être perçus comme des opérations de densification du tissu urbain, justifiant ainsi leur ouverture.

Sur la faisabilité opérationnelle du projet

Concernant la zone des « Chauffours ».

Le bailleur portant le projet sur la zone des Chauffours travaille sur un projet de logements sociaux et seniors. Le foncier est entièrement maîtrisé par la commune, permettant une mise en œuvre rapide du projet. D'autre part les terrains sont desservis par les réseaux et la voirie et voisins de constructions existantes.

Concernant la zone de « Quemine ».

Le lotisseur œuvre à un projet de lotissement. L'ensemble des terrains est situé dans le tissu urbain constitué proche du cœur de bourg, l'ensemble des réseaux est ainsi disponible à proximité. Des réservations foncières ont également été opérées afin de préserver les accès pour les véhicules motorisés.

Concernant la zone « Milandri ».

Le foncier est aujourd'hui maîtrisé par l'EPFL qui doit lancer les travaux de démolition et de dépollution en 2021. Un plan d'aménagement a été réalisé sur l'ensemble de la zone 2AU de « La Bouillante », les travaux de démolition et de réaménagement de la parcelle « Milandri » constitueront la première phase de renouvellement urbain sur cette friche. L'ensemble des réseaux y sont disponibles.

Aussi et considérant l'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones urbanisées et la faisabilité opérationnelle des projets, il vous est proposé d'engager une procédure de modification du P.L.U. de Dieulouard en vue :

- de permettre l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU des « Chauffours » et de « Quemine » qui deviendront des zones 1AU, et dont les conditions d'urbanisation seront précisées dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P).
- de permettre le reclassement du site Milandri (parcelle AW 203) et de la parcelle AW205 en zone U afin d'engager la réalisation du plan d'aménagement prévu sur le site de la Bouillante et de régulariser l'occupation d'une partie du site par un supermarché.

En plus de l'ouverture à l'urbanisation des trois zones décrites ci-avant, la modification du P.L.U. de la commune de Dieulouard aura pour objet :

- La fermeture à l'urbanisation de deux zones 1AU pour lesquelles aucuns projets et aucunes démarches d'acquisition foncière n'ont été engagés : la zone de « Bazonvaux » (2,6 ha) et la zone de la « Croix Saint-Hurbain) (3 ha)
- L'évolution d'une zone UX (parcelles BA182 et BA176) non urbanisée dans laquelle aucun projet n'est envisagé en zone A (agricole)
- La protection réglementaire d'une zone boisée et de haies au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
- La suppression et l'ajout de protections d'éléments du patrimoine au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme
- L'ajustement du règlement concernant l'aspect extérieur des constructions, le stationnement, les règles de hauteurs et le nombre d'accès automobile réalisable

APRES AVOIR DELIBERE L'ASSEMBLEE DELIBERANTE DECIDE A L'UNANIMITE :

- D'approuver le principe d'une ouverture à l'urbanisation des zones 2 AU dites des « Chauffours », de « Quemine » et « Milandri » ainsi que les éléments listés ci-dessus faisant l'objet de la modification du P.L.U.
- De permettre l'engagement de la procédure correspondante de modification du P.L.U. de Dieulouard.

La procédure de modification sera menée par le Maire de la commune de Dieulouard et fera l'objet d'une enquête publique avant approbation par le conseil municipal. La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant 1 mois.

Pour	26
Contre	0
Abstentions	0

Fait et délibéré les jours mois et an susdits,



Le Maire,

Henri POIRSON

Annexe à la délibération (Plan de localisation des zones concernées)

