

Commune de  
**MARLY**

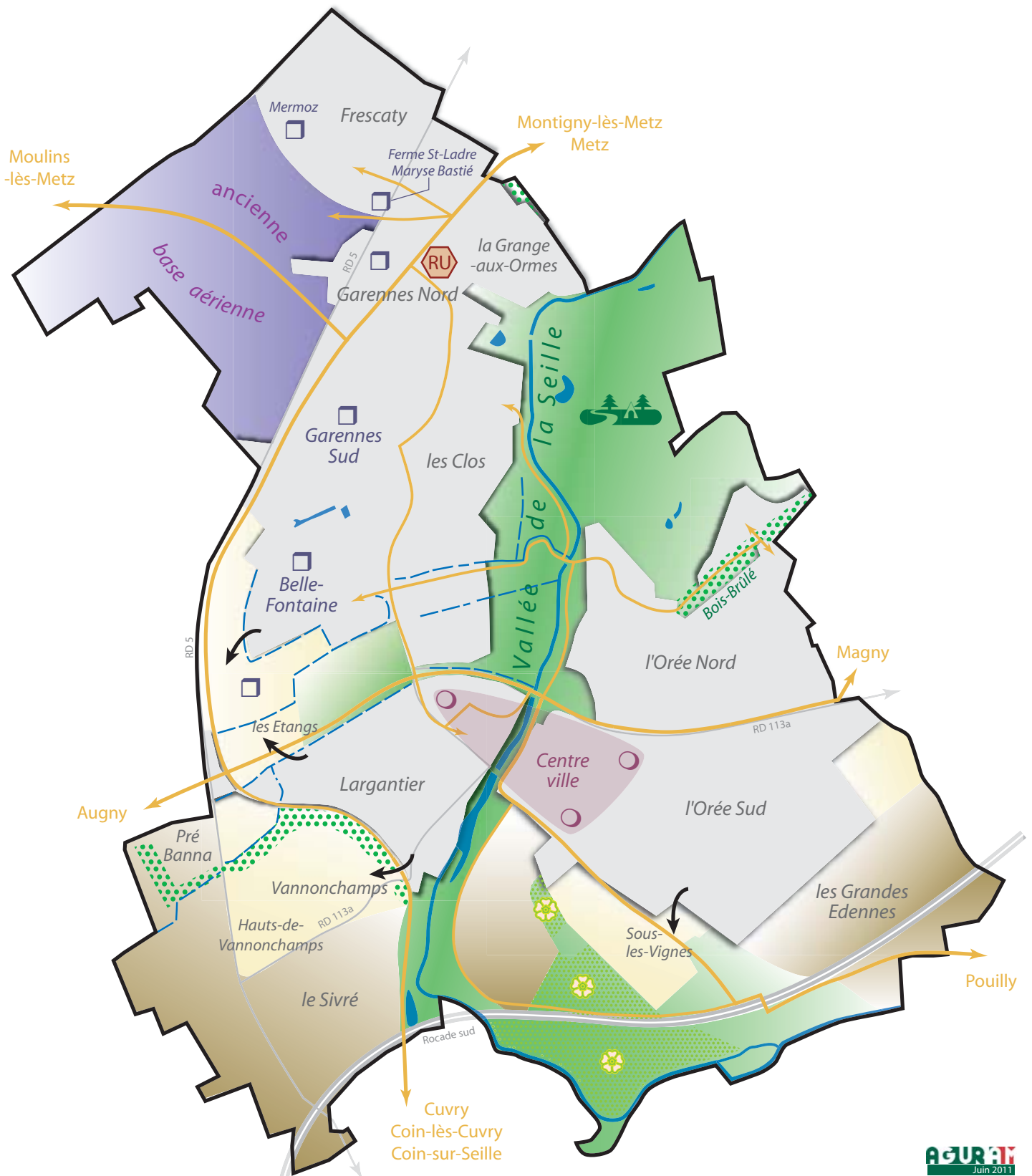
# PLAN LOCAL D'URBANISME













## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Approbation initiale du PLU :  
19/03/2013

**DOCUMENT EN VIGUEUR :**  
**Modification simplifiée n°1**  
**DBM 23/09/2019**

# Orientations générales du PADD



- |  |  |  |
|--|--|--|
|  Espace urbanisé                              |  Le centre-ville de Marly et ses 3 polarités commerciales |  Secteur de développement touristique et de loisirs |
|  Espace partiellement urbanisé, à reconvertir |  Zones d'activités  |  Trame verte à conforter                            |
|  Espace à vocation agricole dominante         |  Principaux axes d'extension de l'urbanisation            |  Prairies de la Seille, à protéger                  |
|  Espace à vocation naturelle dominante        |  Secteur de renouvellement urbain                         |  Réseau de cheminements piétons-vélos               |



# Le projet d'aménagement et de développement durables de Marly

Document central du Plan local d'urbanisme, le Projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques retenues par la municipalité pour l'ensemble de la commune en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il permet d'exposer les ambitions de la politique communale dans ces domaines pour les années à venir et constitue donc un recensement des objectifs municipaux à moyen et long terme. Ces objectifs peuvent être établis notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

**A Marly**, les orientations qui ont été définies visent essentiellement à satisfaire aux obligations de la commune en matière de logements aidés, à stabiliser la démographie sur le long terme et à développer une urbanisation plus adaptée aux orientations du développement durable, dans un souci d'économie d'espace et pour répondre aux attentes en terme de mixité sociale et intergénérationnelle.

La politique municipale en matière d'aménagement et d'urbanisme se traduit ainsi au travers de quatre grands axes :

**Axe 1 : Dégager une offre foncière suffisante pour assurer une démographie stable et répondre aux objectifs de mixité sociale**

- Stabiliser la démographie,
- Répondre aux exigences de mixité sociale,
- Accompagner le vieillissement de la population.

**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**

- Optimiser le foncier disponible et gérer l'urbanisme dans un souci d'économie d'espace,
- Intégrer le cycle de l'eau dans les opérations d'aménagement,
- Réduire la dépendance énergétique et valoriser au mieux les ressources d'énergie existantes dans l'environnement.

**Axe 3 : Conforter la commune en tant que centre de services pour le sud messin**

- Confirmer le centre-ville dans ses fonctions de services à la population,
- Permettre un développement qualitatif des zones d'activités économiques et commerciales,
- Faire face aux évolutions en matière de mobilité,
- Développer l'infrastructure numérique.

**Axe 4 : Garantir le maintien d'espaces naturels de qualité, facteurs de l'identité, de l'attractivité et du cadre de vie de Marly**

- Protéger les milieux naturels emblématiques de la vallée de la Seille,
- Conforter la trame verte et bleue,
- Maintenir une activité agricole,
- Préserver les grands espaces verts de la ville et développer les loisirs nature.

## Axe 1 :

# Dégager une offre foncière suffisante pour assurer une démographie stable et répondre aux objectifs de mixité sociale



Depuis le début des années 1980, Marly compte entre 9 000 et 11 000 habitants. Après un demi-siècle de fort développement, la commune semble donc avoir atteint au début du XXI<sup>e</sup> siècle son maximum de croissance démographique. La fluctuation de la population autour de la valeur seuil de 10 000 habitants rend toutefois délicate la gestion financière de la commune et ne permet pas à la municipalité de disposer d'une vision suffisamment prospective, notamment en matière d'équipements et de services.

Durant de nombreuses années, l'offre foncière développée a été principalement tournée vers l'accession à la propriété. Marly présente de ce fait un déficit de logements locatifs aidés et dispose d'un faible renouvellement démographique. Les conditions du marché local sont en effet peu favorables à l'installation de jeunes ménages et la commune s'apprête à connaître un vieillissement significatif de sa population.

Dans ce contexte, la municipalité doit relever un triple défi : stabiliser la démographie, répondre aux exigences de mixité sociale et accompagner le vieillissement de la population.

## Stabiliser la démographie

Pour faciliter la gestion de la commune et optimiser les équipements existants, la municipalité s'est donné pour objectif de **stabiliser la population communale entre 10 000 et 11 000 habitants**.

Avec un nombre de personnes par ménage qui continue de diminuer, le rattrapage du niveau de population de 1999 puis son maintien au dessus du seuil de 10 000 habitants nécessite la création régulière de nouveaux logements. Un effort de construction devra donc être consenti tout en prenant délibérément le parti de maîtriser l'urbanisation sur le plan quantitatif comme qualitatif.

- Sur le plan quantitatif, la volonté municipale est de **n'ouvrir à l'urbanisation que les surfaces foncières qui seront nécessaires pour répondre aux objectifs démographiques poursuivis**.
- Sur le plan qualitatif, la commune souhaite **reconsidérer la manière de construire**, afin de gérer avec économie les dernières réserves foncières disponibles pour l'urbanisation.

*Cet objectif est traité au travers de l'axe 2 du projet d'aménagement et de développement durable.*

Pour satisfaire les besoins en terrains à bâtir, la commune s'appuiera à la fois sur le développement et le renouvellement urbain :

- **Le développement urbain** se poursuivra essentiellement vers l'est, entre les parties actuellement bâties et la RD 5.
- Des opportunités se présentent aussi en matière de **reconversion urbaine** :
  - requalification de la zone d'activités de Garennes Nord, avec la possibilité d'y intégrer de l'habitat ;
  - à plus long terme, **reconversion de l'ancienne base aérienne de Frescaty**.

Compte tenu de l'importance et de la complexité des enjeux du site, la reconversion de la base aérienne nécessite la réalisation d'études et de prospections poussées, s'échelonnant sur plusieurs années, qui permettront de définir un projet global.

## Répondre aux exigences de mixité sociale

En application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), Marly doit répondre à certaines exigences en matière de mixité sociale de l'habitat. Le parc de résidences principales doit ainsi compter un minimum de 20% de logements aidés.

- **La réalisation de cet objectif implique tout d'abord un effort de rattrapage** du nombre de logements aidés dans la commune. Ce rattrapage sera assuré par la conduite de quelques opérations phares comportant une part importante d'habitat locatif.
- **Par la suite, la commune s'assurera que la diversité de l'habitat demeure stable dans la durée.** Des dispositions seront mises en place de manière à ce que les nouvelles opérations ne déstabilisent pas l'équilibre de l'habitat ainsi obtenu.

## Accompagner le vieillissement de la population

Face à des habitants qui prennent peu à peu de l'âge, mais expriment le souhait de rester vivre à Marly, de nouveaux besoins émergent, que ce soit en matière d'hébergement, de services ou de mobilité.

La prise en compte des besoins spécifiques des seniors dans les projets urbains à venir apparaît donc de plus en plus nécessaire :

- par la programmation de logements adaptés à l'évolution de leurs modes de vie et de leurs activités ;
- par la présence de services de proximité qui permettront de ne pas avoir recours systématiquement à la voiture particulière ;
- par une desserte efficace par les transports collectifs de l'agglomération ;
- par un traitement approprié des espaces publics : cheminements piétons sécurisés et aménagement de lieux de convivialité.





## 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

*Au cours des dernières décennies, Marly a vu se développer de nombreux quartiers résidentiels à faible densité de bâti, composés essentiellement de maisons individuelles. Tout en permettant l'installation de nouveaux ménages, ces opérations ont induit une consommation rapide d'espaces naturels et agricoles, augmentant ainsi la surface urbanisée de la commune de façon significative.*

*Face à la diminution des disponibilités foncières et aux enjeux environnementaux identifiés tant à l'échelle locale qu'au plan global, il apparaît nécessaire de définir une nouvelle stratégie en matière d'urbanisme.*

*Cette volonté de mieux encadrer le développement urbain conduit la ville à formuler les orientations qui suivent et à se doter d'outils réglementaires et opérationnels lui permettant de s'impliquer plus fortement dans l'aménagement des nouveaux quartiers.*



### Optimiser le foncier disponible et gérer l'urbanisme dans un souci d'économie d'espace

- **La recherche d'une plus forte densité et de formes urbaines plus compactes traduit l'objectif de modération de la consommation d'espace** fixé par la municipalité pour les nouvelles opérations. Celui-ci pourra être décliné de manière différenciée suivant les secteurs de la commune afin de tenir compte de l'environnement bâti existant.  
Pour les secteurs à dominante résidentielle, l'objectif global est de réaliser des opérations comprenant une trentaine de logements par hectare.
- **Le principe de densité est à considérer à l'échelle de chaque opération appréhendée dans sa globalité.** Il ne s'oppose ni à l'aménagement de larges espaces publics, ni à la diversité des formes urbaines dans les programmes de constructions, dans la mesure où l'équilibre qui en résulte est compatible avec l'objectif global de densité qui a été défini par le PLU.

Les critères de densité définis précédemment ne s'appliquent pas aux secteurs déjà urbanisés de la commune, sauf si ces derniers font l'objet d'un projet de renouvellement urbain.



### Intégrer le cycle de l'eau dans les opérations d'aménagement

Etablie historiquement de part et d'autre de la Seille, Marly est particulièrement sensible aux crues de la rivière. Plusieurs espaces urbanisés font périodiquement l'objet d'inondations, notamment dans le centre villageois.

La maîtrise des risques hydrologiques passe par une prise en compte systématique du cycle de l'eau dans les nouvelles opérations d'aménagement et d'urbanisme. Dès lors, les projets menés sur le territoire de la commune devront s'attacher :

- à limiter l'imperméabilisation des sols,
- à promouvoir la récupération des eaux pluviales ou, lorsque cela est possible, leur infiltration sur le site même de l'opération,
- à favoriser les aménagements et les dispositifs qui permettent de ralentir l'écoulement des eaux.



### Réduire la dépendance énergétique et valoriser au mieux les ressources d'énergie existantes dans l'environnement

- **La réduction de la consommation d'énergie dans les bâtiments** peut passer par plusieurs leviers d'action qui entreront dans les principes d'aménagement et d'urbanisme définis lors des opérations :
  - faire bénéficier le plus largement possible aux constructions des apports solaires passifs, en étudiant dans ce sens leur implantation sur les terrains d'assiettes ;
  - rendre possible la mise en oeuvre de techniques de construction innovantes et de dispositifs efficaces sur le plan énergétique.
- **Le recours aux énergies renouvelables** sera facilité et encouragé dans la mesure où il est compatible avec l'environnement urbain et le cadre de vie, notamment en ce qui concerne la sécurité publique et la préservation des paysages.



## **Conforter la commune en tant que centre de services pour le sud messin**

*Disposant d'une offre de services urbains diversifiée, Marly est également un centre économique important à l'échelle du sud messin. Les zones d'activités qui y ont été développées offrent près de 4 000 emplois, que ce soit dans l'artisanat, le commerce, les services aux particuliers ou aux entreprises. Pourvoyeuse d'emplois, la commune dispose aussi d'un riche tissu associatif et d'un bon niveau d'équipement, ce qui lui confère un rayonnement fort sur les villages de la vallée de la Seille et le nord du Vernois.*

*Les orientations prises dans le cadre du PLU visent à entretenir cette dynamique dans une optique de maintien de l'emploi, de diversité de l'offre et des fonctions urbaines.*

### **Confirmer le centre-ville dans ses fonctions de services à la population**

Pour répondre à la fois à l'objectif de diversité de l'offre et permettre aux habitants de disposer de services de proximité, le centre-ville de Marly est conforté en tant que centre de vie principal de la commune, accueillant équipements, services et commerces de proximité.

Il est structuré à partir de trois polarités commerciales (Rue des écoles/Croix-Saint-Joseph, Place de Gaulle et Paul Joly) et de deux pôles d'équipements (Louvière et Seille/Henrion).

**Le maintien d'une offre variée de loisirs**, facteur d'épanouissement des habitants, passe par un environnement favorable au développement du tissu associatif. Les équipements et les locaux mis à disposition par la ville contribuent au foisonnement des activités sportives, culturelles et socio-culturelles à Marly.

### **Permettre un développement qualitatif des zones d'activités économiques et commerciales**

Les 6 zones d'activités économiques et commerciales de Marly ont été aménagées à différentes époques et accueillent des entreprises variées. Pour qu'elles demeurent attractives, leur évolution répondra à une double préoccupation :

- **la recherche de qualité urbaine**, qui se traduira aussi bien au niveau de l'offre développée que de l'insertion des constructions dans le tissu urbain et l'environnement ;
  - **la recherche de densité**, permettant d'accueillir un plus grand nombre d'emplois à l'hectare, ce qui facilitera l'économie d'espace et rendra plus efficace la desserte par les transports en commun.
- **L'aménagement de nouvelles surfaces artisanales et commerciales** est prévu au travers de l'extension de la zone d'activités communautaire de la Belle-Fontaine.
  - **Une restructuration des zones existantes** : les plus anciennes pourra être engagée afin de les redynamiser et de répondre à des demandes nouvelles en matière foncière. Selon les objectifs poursuivis, une plus grande diversité des fonctions pourra être introduite dans les secteurs de restructuration, dans la mesure où cette diversification urbaine ne se traduit pas par une disparition de la vocation économique du secteur. Le cas échéant, des mesures seront alors prises afin de garantir une bonne cohabitation entre les différentes fonctions urbaines envisagées.

### **Faire face aux évolutions en matière de mobilité**

L'évolution des pratiques de mobilité constitue l'un des grands défis auxquels la société devra faire face au cours des années à venir. Pour s'y préparer, les principes suivants guideront les choix opérés en matière d'urbanisme et d'aménagement :



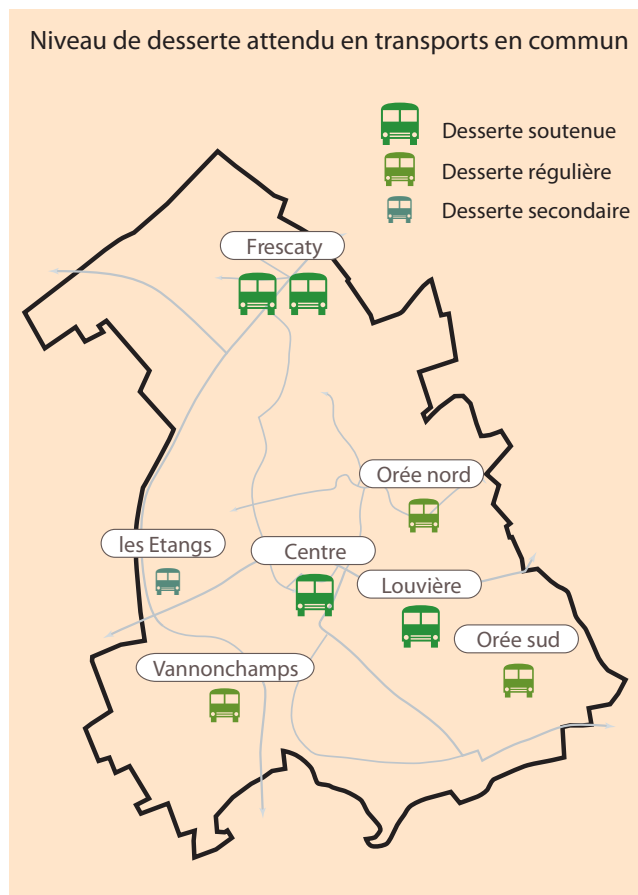
- **La recherche systématique d'une diversité et d'une complémentarité entre les modes de déplacements** : l'usage de la voiture individuelle, des transports en commun et des modes doux devra être rendu possible au niveau de chaque nouvelle opération d'aménagement de taille significative, qu'il s'agisse d'opérations de développement urbain ou de renouvellement urbain.

- **La fin d'un urbanisme conçu exclusivement pour et par l'automobile** : l'amélioration de la fluidité du trafic routier ne constituera plus le facteur exclusif des choix opérés en matière d'aménagement de l'espace et de conception urbaine. Les conditions de desserte routière interne des opérations, tout comme l'organisation du trafic de transit, seront pensés et arbitrés au regard des enjeux globaux identifiés en matière de déplacements, en tenant compte notamment du niveau de desserte en transports en commun.

La définition de la trame des cheminements piétons-vélos, son raccordement au réseau communal et intercommunal, la desserte aisée et sécurisée des pôles d'équipements et de services seront au coeur des principes guidant la conception des projets urbains.

- **Anticiper la ville des courtes distances** : la présence concomitante et la proximité physique, à Marly, de secteurs voués à l'activité économique, de quartiers résidentiels denses et d'équipements de proximité permettront de construire progressivement une ville de courtes distances. Tandis que le réseau *Mettis* assurera une connexion rapide vers le coeur de l'agglomération messine et le pôle multimodal de la gare SNCF, le réseau de déplacements doux facilitera la mobilité au quotidien, limitant de ce fait le recours impératif à la voiture individuelle pour les déplacements internes à l'agglomération.

De nouveaux besoins et enjeux se dessinent en matière de transports et de déplacements dans le sud messin, en rapport notamment à la reconversion de l'ancienne base aérienne. Il convient, d'une part de relier les enjeux intercommunaux avec les



choix d'urbanisme et d'aménagement qui sont fait au niveau local, le cas échéant en réévaluant certains projets existants, d'autre part de favoriser des solutions respectueuses du cadre de vie des habitants et dont l'impact environnemental puisse être atténué.

### Développer l'infrastructure numérique

Le développement d'un haut niveau de service en matière de réseaux de communication numérique constitue un enjeu fort pour la capacité du territoire à développer des activités humaines performantes.

Pour y répondre, la commune a décidé de généraliser, à court terme, la desserte en réseau à très haut débit de l'ensemble des espaces urbanisés (zones d'activités et secteurs d'habitation). L'adhésion à un organisme intercommunal dédié au développement de l'infrastructure numérique à très haut débit facilite la mise en oeuvre de cet objectif.

## Axe 4 :

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

*Le cadre de vie qu'offre la commune à ses habitants compte pour beaucoup dans l'attractivité de celle-ci. La présence d'espaces naturels et paysagers y participe assez largement, à la fois en raison de leur diversité et de leur valeur qualitative propre.*



## Protéger les milieux naturels emblématiques de la vallée de la Seille

La vallée de la Seille présente des milieux naturels particulièrement intéressants, voir exceptionnels sur le plan écologique, dont certains sont en forte régression. Parmi eux, figurent :

- les prairies humides de la vallée de la Seille, notamment les prairies à Colchique d'automne,
- la ripisylve et les mégaphorbiaies,
- les espaces à eau légèrement salée dont la présence de la Guimauve officinale constitue un bon indicateur.

Dans l'ensemble de la commune, ces milieux doivent être protégés de tout aménagement ou utilisation du sol qui serait susceptible de compromettre leur maintien.







### Conforter la trame verte et bleue

Afin de conforter la trame verte et bleue de la commune, différents espaces naturels de plus petite dimension pourront faire l'objet de mesures de protection. C'est le cas notamment :

- du Bois-Brûlé, au nord du quartier des Orées,
- des boisements anciens qui subsistent dans le golf,
- des espaces boisés du Pré-Banna et des milieux naturels qui les prolongent en direction de la Seille,
- des boisements en limite du ban communal de Montigny-lès-Metz.

### Maintenir une activité agricole

Une partie significative des terrains situés au sud de la commune font l'objet d'une utilisation agricole : cultures ou prairies. Cette activité sera préservée sur le long terme à l'ouest de la RD.5, au Sivré et aux Grandes Edennes.



### Préserver les grands espaces verts de la ville et développer les loisirs nature

- Les espaces en herbe des bords de Seille, concernés par le risque d'inondation, ont été en grande partie préservés de l'urbanisation et mis en valeur en tant que lieux de promenade et de loisirs nature pour les résidents riverains. Ils sont appelés à conserver cette vocation.

- Le golf de Marly, qui s'étend sur une centaine d'hectares, est destiné à l'accueil des activités de loisirs de plein air. Par extension, cet espace peut également accueillir des équipements et hébergements à vocation touristique, dans la mesure où ces derniers ne compromettent pas les qualités paysagères du site.

Tout en admettant une urbanisation mesurée justifiée par sa destination touristique, la vocation naturelle ou agricole de cet espace est confirmée à long terme.

- La mise en valeur du cadre de vie passe également par le renforcement du réseau de cheminements piétons-vélos, qu'il s'agisse d'itinéraires de loisirs ou de liaisons fonctionnelles pour les déplacements quotidiens :
  - en assurant le prolongement et la continuité des cheminements existants,
  - en aménageant de nouvelles liaisons, notamment avec les communes voisines.





**Mairie de Marly**  
8 rue des Ecoles / 57 155 MARLY  
info@marly57.fr / tél : 03 87 63 23 38

[www.marly57.fr](http://www.marly57.fr)



**Agence d'Urbanisme d'Agglomérations de Moselle**  
Immeuble Ecotech / 3 rue Marconi / 57070 METZ  
mail : [contact@aguram.org](mailto:contact@aguram.org) / tél. : 03 87 21 99 04 / fax: 03 87 21 99 29

[www.aguram.org](http://www.aguram.org)