



L'an deux mille vingt-cinq le 27 du mois de mars s'est réuni le conseil communautaire de Seille et Grand Couronné à 18 heures 30, à Brin sur Seille, après convocation légale du 14 mars, sous la présidence de monsieur Claude THOMAS.

Présents : M. RENKES David – M. LAPOINTE Denis - Monsieur SALVE Olivier – M. BECCHETTI Daniel
M. BARTHELEMY Philippe - M. VOINSON Philippe - M. HOLZER Alain -M. WARION Jacques -M. HENQUEL Patrick
Mme SCHEFFLER Véronique - M. FEGER Serge -Mme MARCHAL Astrid –Mme CHERY Chantal – Mme RUSTOM Lina –
M. GAY Gérard – M. RENAUD Claude - M. THOMAS Claude – Mme KLINGELSCHMITT Agnès -Mme LORETTE Delphine
Mme BONNEAU Sophie - M. L'HUILLIER Nicolas – M. BECKER Bernard -M. IEMETTI Jean Marc -M. BERNARD Philippe –
M. DIEDLER Franck - M. CHANE Alain – M. CAPS Antony -M. LE GUERNIGOU Nicolas – Mme ROJAS Magali - M.
MATHIEU Denis - M. CERUTTI Alain – M. BAUDOIN Cédric

Procurations : Mme FRANCOIS Valérie à M. VOINSON Philippe – M. GUEZET Philippe à M. FEGER Serge
M. MATHEY Dominique à M. LAPOINTE Denis – M. POIREL Patrick à M. HENQUEL Patrick – M. FAGOT REVURAT
Yannick à M. THOMAS Claude – M. FRANCOIS Vincent à M. MATHIEU Denis – M. BRIDARD Franck à M. IEMETTI Jean
Marc – Mme JELEN Nelly à M. CAPS Antony – M. BASTIEN Claude à M. CERUTTI Alain – M. RAKOTONDRAMANITRA
Haja à M. BARTHELEMY Philippe |

Excusé(s) M. JOLY Philippe – M. GRANDADAM Daniel M. THIRY Philippe – M. FAUCHEUR Dominique

Secrétaire de séance : M. RENAUD Claude

L'assemblée dénombrait : **42 votants**

NOMBRE DE MEMBRES

En exercice : 55

Présents : 32

Pouvoirs : 10

Excusés : 4

Votants : 42

Date d'affichage : 4 avril 2025

SUFFRAGE EXPRIME :

Pour : 42

Contre :

Absentions :

URBANISME

52_03_2025

Justification d'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU dans le cadre de la modification n°1 du PLUi secteur Grand Couronné de la Communauté de communes Seille et Grand Couronné

Vu le code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du secteur Grand Couronné, approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 21 janvier 2021,

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 23 novembre 2023 approuvant la modification simplifiée n°1 du PLUi Grand Couronné,

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 23 novembre 2023 approuvant la modification simplifiée n°2 du PLUi Grand Couronné,

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 23 novembre 2023 approuvant la modification simplifiée n°3 du PLUi Grand Couronné,

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 23 novembre 2023 approuvant la modification simplifiée n°4 du PLUi Grand Couronné,

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 23 novembre 2023 approuvant la modification simplifiée n°5 du PLUi Grand Couronné,

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 23 novembre 2023 approuvant la modification simplifiée n°6 du PLUi Grand Couronné,

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 23 novembre 2023 approuvant la modification simplifiée n°7 du PLUi Grand Couronné,

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 23 novembre 2023 approuvant la modification simplifiée n°8 du PLUi Grand Couronné,

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 11 avril 2024 prescrivant la révision allégée n°1 du PLUi Grand Couronné,

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 11 avril 2024, autorisant le président de la communauté de communes à prescrire la modification de droit commun n°1 du PLUi secteur Grand Couronné,

Vu l'arrêté n°U003/2024 prescrivant la procédure de modification de droit commun n°1 du PLUi secteur Grand Couronné en date du 24 avril 2024.

Vu l'arrêté complémentaire n°U003-2025 en date du 20 février 2025 apportant des compléments aux objectifs poursuivis par la procédure de modification de droit commun n°1,

Yannick FAGOT-REVURAT, Vice-président en charge de l'urbanisme, rappelle que le PLUi secteur Grand Couronné a été approuvé le 21 janvier 2021.

Depuis, ce dernier a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution afin de permettre une meilleure adaptabilité des règles d'urbanisme applicables.

Depuis la dernière modification simplifiée n°8, la modification de droit commun est apparue nécessaire afin :

- de procéder à des ajustements et des corrections des différentes pièces du PLUi,
- de prendre en compte les besoins nouveaux du territoire,
- de renforcer son applicabilité lors de l'instruction du droit des sols.

Par arrêté n°U003/2024, la procédure de modification de droit commun n°1 du PLUi secteur Grand Couronné a été prescrite. Parmi les objectifs poursuivis par la mise en place de cette procédure, deux concernent l'ouverture à l'urbanisation de zones 2 AU qui sont des zones destinées à être urbanisées à long terme.

Ces ouvertures à l'urbanisation sont prévues afin de poursuivre la mise en œuvre du projet politique retranscrit au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Les zones 2AU concernées sont les suivantes :

- La zone 2AU d'Haraucourt.
- La zone 2AU de Moncel-sur-Seille.

L'ouverture à l'urbanisation de ces deux zones est menée conformément à l'article L.153-38 du code de l'urbanisme qui dispose que « *lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones* ».

Yannick FAGOT-REVURAT expose que l'ouverture à l'urbanisation de ces deux zones 2AU permet de confirmer et de renforcer le projet porté par le PADD en proposant une réponse aux ambitions de développement notamment démographiques.

L'objectif est également de contribuer à la maîtrise de l'étalement urbain à l'échelle de la Communauté de commune par des projets denses, efficient et, encadrés par des Orientation d'Aménagement et de Programmation. L'objectif étant également de favoriser l'émergence de projets dont la concrétisation est forte.

L'utilité de l'ouverture à l'urbanisation s'appuie sur une démarche d'analyse, conformément à la législation en vigueur, des potentiels fonciers du développement territorial encore inexploités au sein des tissus urbains existants et au sein des zones 1AU avant d'ouvrir à l'urbanisation des zones 2AU.

L'ouverture de zones destinées à l'accueil de nouveaux habitants est notamment justifiée au regard des objectifs fixés au sein du PLUi secteur Grand Couronné de la Communauté de communes Seille et Grand Couronné. Afin de tendre vers l'atteinte des objectifs démographiques que la collectivité s'est fixés, cela nécessite l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation.

La réponse aux besoins en matière de logements passe donc par des objectifs quantitatifs mais également qualitatifs en termes de localisation (notamment de proximité avec les centralités et les axes de mobilité), de formes urbaines et architecturales, d'aménagement global et d'accès.

La méthodologie utilisée est la suivante :

- **Identification des zones déjà urbanisées et des zones à urbaniser**

L'identification des zones déjà urbanisées repose sur le règlement graphique. Il s'agit de considérer toutes les zones actuellement constructibles, c'est-à-dire les zones U et 1AU, en tenant compte de leur vocation. Les zones 2AU sont exclues de l'analyse, dans la mesure où elles ne sont pas directement constructibles à ce stade.

La qualification des capacités d'urbanisation encore inexploitées porte sur les catégories « dents creuses » et « potentiel de mutation du bâti ». Dans le principe, il s'agit d'évaluer la faisabilité

opérationnelle sur le temps de vie du PLUi, c'est-à-dire à horizon 2030, des dents creuses pouvant potentiellement être construites ou des bâtiments pouvant muter. En ce sens, chaque gisement a été analysé. Une catégorisation des dents creuses a été réalisée afin de déterminer leur potentielle urbanisation à horizon 2030. Suivant les situations connues, lorsque cela a été jugé trop complexe, le gisement n'a pas été retenu dans le potentiel.

La zone 2AU de la commune d'Haraucourt

La commune présente une attractivité intéressante et qui se confirme à chaque recensement depuis plusieurs décennies. Cet essor a permis à la commune le maintien et le développement de ces équipements, notamment ceux liés à la petite enfance (école, périscolaire etc.). Ces équipements rayonnent au-delà des limites communales et profitent également aux communes voisines. Ils constituent un atout certain et sont souvent déterminants dans l'accueil de familles (en atteste la taille moyenne des ménages à Haraucourt : 2,36 personnes, ce qui est supérieur aux moyennes départementale, régionale et nationale). La commune souhaite donc continuer à accueillir de jeunes ménages pour maintenir ses équipements mais également assurer le renouvellement de la population et une mixité générationnelle sur la commune.

Le projet de la collectivité, décliné à l'échelle communale, a donc été pensé en conséquence de sorte à traduire les ambitions du PADD. En ce sens, un travail fin a été réalisé avec les élus communaux de sorte à trouver un équilibre entre renouvellement urbain, pérennisation de l'activité agricole, prise en compte des risques et nuisances connues et maintien de son attractivité.

De ce travail, afin d'apporter une réponse satisfaisante aux objectifs démographiques visés, il en résulte un objectif de production de logements de 50 logements réparti comme suit pour la période 2018-2030 :

- >> 15 logements par comblement des dents creuses,
- >> 8 logements situés en U extension,
- >> 2 logements par mutation du bâti existant,
- >> 24 logements en extension urbaine.

La commune est fortement contrainte par l'exploitation du sel, la présence de périmètres de réciprocité et de cavités, entraînant ainsi de fortes limitations à la constructibilité. C'est pourquoi, la commune a souhaité se concentrer sur un secteur se présentant comme le seul endroit où la commune peut encore se développer en extension. Ce secteur est situé sur la route de Drouville et la route de Réméville. Le foncier était à l'époque de l'élaboration du PLUi maîtrisé en quasi-totalité par la commune. Néanmoins, au regard de l'importance de l'opération, le projet a été phasé, scindant ainsi la zone en 1AU et 2AU.

- La zone 2AU étant une réserve foncière en attente du remplissage de la zone 1AU et de l'extension des réseaux.
- La zone 1AU est actuellement en cours d'aménagement et fait l'objet d'un permis d'aménager.
- La zone 2AU, constituant la seconde phase de l'opération.

Au total, la zone (1AU+2AU) représente 1,55 ha pour un total de 24 nouveaux logements. Afin de répondre aux tendances démographiques observées et à venir, la zone doit permettre une diversification de l'offre de logements afin d'apporter une réponse au parcours résidentiel des ménages. L'orientation d'aménagement et de Programmation a été réalisée en ce sens.

Afin de permettre le bouclage de cette opération, maintenant que la zone 1AU est en cours d'aménagement, l'objectif est d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU.

L'aménagement de la première partie a été réalisé en anticipant l'aménagement d'ensemble de la zone (extension et calibrage des réseaux, desserte interne etc.). Une étude des capacités de densification encore inexploitées a été réalisée. Il en résulte qu'au sein du tissu urbain, les capacités sont limitées. Sur les 34 gisements recensés comme étant des « dents creuses », à horizon 2030, 4 seulement sont retenus dans le potentiel urbanisable pour un potentiel de 7 logements. Ce potentiel limite grandement la commune pour concrétiser les objectifs de développement portés par le PLUi. Par ailleurs, le potentiel

en matière de mutation du bâti ou des logements vacants est très faible comme l'atteste la tension du parc immobilier.

- **La zone 2AU de la commune de Moncel-sur-Seille**

La commune présente également une attractivité intéressante comme l'atteste les recensements de l'INSEE. Cet attrait s'explique par un cadre de vie préservé, une bonne accessibilité et une proximité avec des pôles rayonnants. En effet, la commune est traversée par la route départementale 674 qui lui permet d'accéder à l'agglomération nancéenne en moins de 20 minutes.

Le développement démographique de la commune s'est accompagné par une diversification de ses fonctions urbaines. Moncel-sur-Seille accueille plusieurs équipements afin de répondre aux besoins locaux. Ces équipements rayonnent au-delà des limites communales et profitent également aux communes voisines. Ils constituent un atout certain et sont souvent déterminants dans l'accueil de familles en atteste la taille moyenne des ménages à Moncel-sur-Seille : 2,55 personnes, ce qui est supérieur aux moyennes départementale, régionale et nationale. La commune souhaite donc continuer à accueillir de jeunes ménages pour maintenir ses équipements mais également assurer le renouvellement de la population et une mixité générationnelle sur la commune.

Le projet de la collectivité, décliné à l'échelle communale, a donc été pensé en conséquence de sorte à traduire les ambitions du PADD. En ce sens, un travail fin a été réalisé avec les élus communaux de sorte à trouver un équilibre entre renouvellement urbain, pérennisation de l'activité agricole et des espaces naturels remarquables, prise en compte des risques et nuisances connues et maintien de son attractivité.

De ce travail, afin d'apporter une réponse satisfaisante aux besoins des ménages et aux objectifs démographiques visés, il en résulte un objectif de production de logements de 38 logements répartis comme suit pour la période 2018-2030 pour Moncel-sur-Seille :

- >> 12 logements par comblement des dents creuses,
- >> 9 logements situés en U extension,
- >> 4 logements au sein d'une zone 1AU située en densification,
- >> 13 logements en extension urbaine (2AU).

La zone 1AU représentait une surface de 0,3 ha. Cette zone est actuellement urbanisée et est considérée comme étant en densification du tissu bâti. Bien que située en densification, cette zone avait été classée en 1AU car son urbanisation était conditionnée à l'extension des réseaux.

La zone 2AU, constituait une réserve foncière en cas d'atteinte des capacités de la zone 1AU et du tissu bâti. Sa surface représente une surface de 0,75 ha.

Au total, ces deux zones représentent 1,05 ha pour un total de 19 logements. Afin de répondre aux tendances démographiques observées et à venir, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU doit permettre une diversification de l'offre de logements afin d'apporter une réponse au parcours résidentiel des ménages. L'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation a été réalisée en ce sens en disposant que le futur projet devra favoriser la recherche de la mixité concernant les typologies de logements.

Depuis l'approbation du PLUi, la zone 1AU a été construite. Le secteur Ub situé en extension urbaine fait actuellement l'objet de projets. Afin de poursuivre ses objectifs de développement, répondre aux besoins de tous et assurer le renouvellement de sa population, la collectivité a souhaité procéder à l'ouverture à l'urbanisation de sa zone 2AU.

Une étude des capacités de densification encore inexploitées a été réalisée. Il en résulte qu'au sein du tissu urbain, les capacités sont limitées. Sur les 33 gisements recensés comme étant des « dents creuses », à horizon 2030, 4 seulement sont retenus dans le potentiel urbanisable pour un potentiel de 5 logements. Par ailleurs, la réhabilitation d'un ancien corps de ferme va permettre à la commune de diversifier son parc immobilier grâce à la réalisation de logements seniors. Néanmoins, il s'agit d'une probabilité et non d'une certitude.

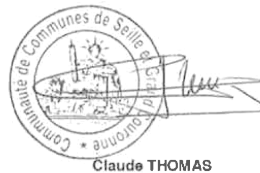
Les communes d'Haraucourt et de Moncel-sur-Seille sont limitées dans leur développement. Quelques espaces peuvent potentiellement être construits à horizon 2030 mais la constructibilité de ces derniers est souvent freinée par le phénomène de rétention foncière.

Ce potentiel limite grandement la commune pour concrétiser les objectifs de développement portés par le PLUi.

L'ouverture à l'urbanisation deux zones 2AU qui ont été délimitées sous forme de réserves foncières à l'époque de l'élaboration du PLUi doit permettre à la collectivité de poursuivre ses objectifs de développement et de continuer à traduire son projet politique et sa stratégie globale de développement.

Le conseil communautaire, constitué des délégués des 42 communes adhérentes, après en avoir délibéré à l'unanimité

- **Approuve** l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU d'Haraucourt, justifiée au regard des faibles capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.
- **Approuve** l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Moncel-sur-Seille, justifiée au regard des faibles capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.



Claude THOMAS

Claude THOMAS
2025.04.02 11:48:24 +0200
Ref:8474648-12722609-1-D
Signature numérique
le Président